

CONTRAT D'AGENT COMMERCIAL IMMOBILIER

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La société CHANNELS (ci-après la « Société »), SARL au capital de 7 700 €, RCS Paris n° B 379 120 108, ayant son siège social 3 rue de l'Arioste (75016) PARIS, et ses bureaux commerciaux 47-49 rue Marcel Dassault (92100) BOULOGNE, titulaire de la carte professionnelle n° T5968, délivrée par la Préfecture de Paris, ayant pour gérante et représentée par Madame Marie-Gabrielle TINGAUD SIMONETTI,

d'une part,

ET :

XXX né le
Deumeurant à

(ci-après « l'Agent »),

d'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1^{er} : Régime du contrat

Le présent contrat est conclu en application des textes suivants :

- articles 1984 et suivants du code civil,
- loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, dite « loi Hoguet », réglementant les conditions d'exercices et activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et fonds de commerce, ladite loi modifiée par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 « portant engagement national pour le logement », et décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 fixant les conditions d'application de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970,
- articles L.134-1 et suivants du code de commerce relatifs aux agents commerciaux.

Le présent contrat est exclusif de tout lien de subordination, et n'est donc en aucun cas régi par les dispositions du code du travail, en particulier les articles L.751-1 et suivants, relatifs aux voyageurs, représentants et placiers (VRP).

L'Agent certifie remplir toutes les conditions requises et n'être frappé d'aucune incapacité qui puisse faire obstacle à l'obtention de la carte préfectorale qu'il devra demander chaque année à la Société conformément à l'article 4 de la loi du 2 janvier 1970 et de l'article 9 du décret du 20 juillet 1972, sachant que si cette carte lui est refusée par la Préfecture, quels que soient le délai de réponse et le motif, le présent contrat deviendrait sans objet et sera rompu sans indemnité de quelque nature que ce soit à la charge de la Société.

L'Agent s'engage vis-à-vis de la société :

- à se déclarer dans le délai d'un mois auprès du Centre de Formalité des Entreprises (CFE) compétent à raison du lieu où il exerce son activité, et auprès des services de l'URSSAF dont il dépend, et à en rapporter la preuve à la Société dans le délai de trois mois des présentes,
- à rapporter dans le même délai la preuve de son inscription aux différentes caisses sociales (allocations familiales, retraite, assurance maladie etc.),
- à supporter personnellement toutes les charges sociales et fiscales lui incombant (TVA, taxe professionnelle, BNC etc.),
- à s'inscrire avant de commencer l'exercice de son activité au registre spécial des agents commerciaux tenu au greffe du tribunal de commerce (ou du tribunal de grande instance) de son domicile, en application de l'article 97 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 et de l'article 4 alinéa 2 du décret n° 58-1345 du 12 décembre 1958,
- à souscrire une assurance en responsabilité civile professionnelle dès la date d'effet du présent contrat,
- plus généralement, à supporter exclusivement tous les frais occasionnés par l'exercice de son activité et par l'accomplissement du présent contrat, notamment ses frais de secrétariat, déplacements ou autres,
- à ne pas recourir à des sous-agents,
- à ne pas exercer son activité sous la forme d'une personne morale,
- s'il emploie du personnel, à affecter celui-ci à des tâches exclusivement administratives faute pour ce personnel d'être titulaire de l'attestation préfectorale précitée, à le pourvoir des instructions nécessaires et à assurer sa rémunération de sorte qu'il ne se crée entre ce personnel et la Société aucun lien de droit ou de fait,
- s'il utilise un bureau ou un véhicule pour l'exécution du présent contrat, ou s'il effectue des opérations pour son propre compte ou le compte d'autres mandants, à le faire à ses frais, risques et périls, en souscrivant les assurances ou prenant les garanties nécessaires à cet égard, de manière à ce que la responsabilité de la Société ne soit ni engagée ni recherchée,
- plus généralement, à exercer son activité professionnelle en toute indépendance, sans aucun lien de subordination vis-à-vis de la Société, qui n'est pas son employeur et n'en assurera pas les obligations.

La Société s'engage vis-à-vis de l'Agent à lui remettre dans le délai d'un mois la preuve de la demande de l'attestation préfectorale (carte grise) conformément à l'article 4 de la loi du 2 janvier 1970 et l'article 9 du décret du 20 juillet 1972, et s'engage à lui remettre l'attestation paraphée par la Préfecture dès réception de celle-ci.

Article 2 : Objet et conditions d'exercice du contrat

Le présent contrat est conclu dans l'intérêt commun des parties.

La Société confie à l'Agent, qui accepte, le mandat de réaliser, au nom et pour le compte de la Société, à titre de profession habituelle et indépendante, des opérations portant sur les immeubles et fonds de commerce telles que définies par l'article 1^{er} de la loi du 2 janvier 1970, étant précisé que l'activité de la Société consiste exclusivement en opérations de cession d'officines pharmaceutiques, magasins de parapharmacie et laboratoires d'analyses médicales.

L'Agent procède à la recherche de vendeurs, d'acheteurs, de propriétaires d'officines pharmaceutiques, magasins de parapharmacie et laboratoires d'analyses médicales, et s'efforce d'obtenir la signature des mandats. Il examinera les affaires à vendre, en fera l'analyse et l'évaluation selon les règles, l'esprit et l'éthique professionnelle de la société, que l'Agent déclare bien connaître.

L'Agent agit au nom et pour le compte de la Société. Il s'engage à faire figurer sur ses documents commerciaux notamment, sa qualité d'Agent et les références professionnelles du titulaire de la carte professionnelle.

L'Agent veillera dans son activité au strict respect de l'image et de la réputation de la Société.

Ayant du fait de son activité connaissance des documents et renseignements et du caractère confidentiel intéressant la Société, il s'interdit formellement de divulguer par quelque moyen que ce soit, les informations dont il aurait connaissance dans l'exercice de ses fonctions, tant en ce qui concerne la Société que sa clientèle. Cette interdiction vaut non seulement pendant la période d'exécution du présent contrat, mais éventuellement au-delà de la date de cessation de celui-ci.

Sous réserve de ce qui précède, l'Agent organise son activité comme il l'entend. Il n'a pas à informer la Société de ses absences, et n'est tenu à aucune obligation de présence ou d'horaire.

L'Agent s'interdit d'accepter des clients de la Société, quels qu'ils soient, aucune somme ou valeur quel qu'en soit le montant ou le mode de paiement, qui pourrait lui être remise à quelque titre que ce soit dans l'exercice de ses fonctions.

Il s'interdit également de traiter directement avec les partenaires de la Société quels qu'ils soient, ou d'établir des partenariats leur faisant concurrence.

Il s'interdit également de donner des consultations juridiques ou de rédiger des actes sous seing privé, à l'exception de mandats conclus au profit du titulaire de la carte professionnelle.

Le non-respect de ces interdictions constituerait une faute lourde, avec toutes conséquences de droit.

L'Agent s'engage à :

- Veiller aux intérêts de la Société et agir loyalement et de bonne foi,
- communiquer à la Société toutes informations nécessaires, en particulier quant au résultat de ses opérations ; l'information devra être suffisamment abondante et précise pour que la Société puisse l'utiliser dans sa gestion,
- notamment :
 - réservations de mandats et mandats
 - dossiers cédants et toutes les pièces concernant les cédants (bilans, baux, chiffres d'affaires, bulletins de salaires etc.)
 - textes commerciaux concernant les cédants (publicités, fiches signalétiques)
 - coordonnées complètes des acheteurs dès la prise de contact,
 - de transmettre à la société, toutes informations concernant la situation et l'évolution des prospects, vendeurs et acheteurs
 - de qualifier la base de donnée centrale
- ne pas accepter des mandats d'une entreprise concurrente de la Société sauf accord préalable et écrit de celle-ci.

La Société s'engage pour sa part à :

- mettre l'Agent en mesure d'exécuter son mandat,
- exécuter les contrats obtenus par l'Agent, sauf motif légitime,
- payer les commissions prévues,
- mettre à la disposition de l'Agent toute information utile sur les biens ou services concernés et nécessaires à l'exécution du contrat,
- la Société remettra aussi à l'Agent, sur sa demande, toutes informations en particulier un extrait des documents comptables nécessaires pour vérifier le montant des commissions dues.

Article 3 : Lieu d'activité

L'Agent n'a ni secteur spécifiquement attribué ni catégorie de clientèle particulière. Il peut donc prospecter auprès de toute personne et sur tout le territoire national.

Il organise son travail à sa guise dans le but de réaliser un maximum d'affaires.

La Société pourra mettre ponctuellement à la disposition de l'Agent un bureau dans ses locaux, qui ne lui sera pas exclusivement affecté, où l'Agent pourra, et seulement lorsqu'il le jugera utile, recevoir la clientèle. Cette mise à disposition sera facturée à l'Agent.

Article 4 : Conditions de vente et tarifs

L'Agent doit respecter les conditions de vente et tarifs qui lui seront indiqués par la Société pour chaque affaire ou type d'affaire. Il ne pourra déroger aux tarifs ou modifier les conditions qu'avec l'accord exprès de la société. En cas de désaccord de celle-ci, L'Agent pourra accorder une remise sur le montant de la quote-part de commissions lui revenant.

L'Agent est tenu aux obligations de tout agent, notamment celle de respecter la politique commerciale de la Société et d'endosser la responsabilité de ses fautes dans l'exécution du présent contrat.

La Société fournira à l'Agent, à sa demande, les moyens nécessaires à l'exécution du contrat qui seront tenus à sa disposition au siège de la société.

Article 5 : Durée – Fin du contrat

Le présent contrat est conclu pour une durée indéterminée à compter du xxxxxxx

Cependant, il pourra être rompu à tout moment, sans préavis ni indemnité, en cas de manquement de l'Agent à ses obligations générales rappelées à l'article 1^{er} ci-dessus, ainsi qu'en cas d'atteinte par lui à l'image de marque de la Société, en cas de faute grave de l'une des parties ou survenance d'un cas de force majeure.

La résiliation du contrat par l'une ou l'autre des parties est également possible, dans les conditions ci-après :

- notification de la rupture par lettre recommandée avec avis de réception,
- préavis d'une durée de trois mois, commençant à courir à compter de la date de réception du courrier prévu ci-dessus,
- si la rupture est le fait de la Société, versement à l'Agent d'une indemnité forfaitaire équivalente à trois mois de commissions calculée sur les douze derniers mois de commissions cette indemnité n'étant pas due en cas de présentation d'un successeur dans les conditions prévues à l'article 6 ci-après,
- en cas de rupture du contrat par l'Agent, hors l'application de l'article L. 134-13 2° du code de commerce, auquel cas l'Agent pourra prétendre à une indemnité au plus égale à celle prévue à l'alinéa précédent, aucune indemnité ne sera due de part ou d'autre, sauf en cas de faute grave de l'Agent ; dans cette hypothèse, la Société pourra demander en justice sa condamnation à lui payer une indemnité en fonction du préjudice subi.

Quel que soit le motif et le délai de la fin du contrat, l'Agent s'engage à restituer à la Société l'attestation préfectorale (carte grise), les documents commerciaux et publicitaires qui lui auraient été remis par la Société, et s'interdit de continuer à exercer sous le nom et/ou l'enseigne de la Société, faisant disparaître toutes inscriptions, mentions, publicités, communications comprenant cette dénomination, sous astreinte de 200 € H.T. par jour de retard ou d'inexécution partielle. Les frais éventuellement mis à la charge de la Société pour l'exécution du présent alinéa, y compris les frais de procédure, seront à la charge exclusive de l'Agent.

Article 6 : Présentation d'un successeur

Sauf en cas de faute grave, l'Agent a la faculté de présenter un successeur de qualification équivalente à la sienne à l'agrément de la Société et présentant toutes garanties professionnelles requises, afin d'assurer la reprise du contrat selon les règles en vigueur dans la Société.

En accord avec la Société, l'Agent pourra céder au successeur ses droits et obligations résultant du présent contrat. En ce cas, il n'aura pas droit à une indemnité compensatrice.

Le droit de présentation est limité à deux mois à partir de la date de cessation du contrat. De même, en cas de décès de l'Agent, ses héritiers pourront dans l'année suivant son décès présenter un successeur de qualification équivalente.

Si la Société, qui dispose d'un délai de deux mois, refuse son agrément à deux candidats successifs sans justification suffisante, l'Agent ou ses ayants droit recevront une indemnité compensatrice du préjudice ainsi subi.

Article 7 : Commissions

En rémunération de ses services, l'Agent percevra des commissions sur toutes les ventes ou transactions réalisées grâce à ses diligences, dans les conditions suivantes :

- 10 % des honoraires H.T. définitivement encaissés par la Société, pour une information de cession d'officine transmise par l'Agent,
- 10 % des honoraires H.T. définitivement encaissés par la Société, pour l'apport d'un mandat de vente par l'Agent,
- 10 % des honoraires H.T. définitivement encaissés par la Société, pour le mandat de recherche et la présentation par l'Agent de l'acquéreur d'une officine donnée,
- 20 % des honoraires H.T. définitivement encaissés par la Société, pour la négociation « acheteur-vendeur » menée à son terme par l'Agent, cette négociation est partagée lorsqu'il y a deux agents intervenants

- soit au total 50 % d'honoraires H.T. définitivement encaissés par la Société, pour une affaire menée entièrement par l'Agent,
- Les taux ci-dessus s'entendent hors taxe, TVA en sus

- Lorsque deux ou plusieurs négociateurs sont intervenus sur la même affaire, le chiffre d'affaires généré est réparti entre eux à parts égales.

Le fait générateur de la commission est la réalisation de la transaction, ou du service, par la Société, mais il n'est dû aucune commission sur les transactions acceptées par la Société et que la force majeure l'aurait empêché d'exécuter, ni sur les ordres donnés mais non payés par les clients.

Les commissions seront payées dans les quinze jours suivant la perception des honoraires ou commissions par la Société, et sur présentation par l'Agent de la facture correspondante. Elles ne sont acquittées qu'après la conclusion définitive de l'affaire que l'Agent aura personnellement négociée et conclue, c'est-à-dire après la levée des éventuelles conditions suspensives prévues au contrat, soit généralement lorsque la Société aura perçu sa propre rémunération.

L'Agent n'aura pas droit à la commission si celle-ci est due à un précédent Agent, à moins que les circonstances rendent équitable le partage.

Si l'Agent travaille avec d'autres agents, il leur appliquera le même barème que ci-dessus.

L'Agent ne peut prétendre à un droit à commission pour une opération conclue sans son intervention.

Les commissions payées à l'Agent englobent les frais que celui-ci a pu engager pour sa prospection, par dérogation à l'article 2000 du code civil.

Article 8 : Droit de suite

En cas de cession du présent contrat et quelle qu'en soit la cause, l'Agent aura droit aux commissions dans les conditions définies à l'article 7 ci-dessus, sur toutes les affaires qui seront définitivement conclues dans le délai raisonnable de six mois suivant la date de cessation définitive, et qui seront la suite de son travail de prospection.

Article 9 : Obligation de fidélité

L'Agent a le droit d'accepter sans autorisation de la Société la représentation de nouveaux mandants, sous la réserve toutefois prévue à l'article 2 ci-dessus, de ne pas accepter de mandats concurrents sans accord préalable et écrit de la Société et, plus généralement, de n'effectuer aucun acte de concurrence à l'égard de celle-ci.

Article 10 : Clause de non-concurrence

En cas de rupture du présent contrat à l'initiative de l'Agent, celui-ci s'interdit d'exercer des activités similaires, directement ou indirectement, pendant une durée de deux ans dans un rayon de 200 Km autour de son domicile, ou sur le secteur préférentiel qu'il aura choisi.

Toute infraction à la présente clause exposerait l'Agent au versement au profit de la Société de dommages et intérêts en fonction du préjudice effectivement subi, sans pouvoir être inférieurs à douze mois de commissions calculés sur la moyenne des commissions TTC des douze derniers mois, et ceci indépendamment de la cessation effective de l'activité interdite, qui pourrait être recherchée par tous moyens. Si l'Agent n'a pas réalisé d'affaires, il devra verser à titre d'indemnité une somme forfaitaire de 15 250 €.

L'Agent s'interdit également de transmettre ou de communiquer à quelque titre que ce soit, onéreux ou gracieux, à chaque entreprise concurrente, le fichier, vendeurs ou acheteurs, et en règle générale les documents utilisés pendant son activité ou après la cessation de celle-ci.

* * *

Le présent contrat a été établi en trois exemplaires un pour le Greffe, et un pour chacun des signataires.

Fait à Paris, le

L'Agent ¹

La Société ¹

¹ Faire précéder la signature de la mention « lu et approuvé »