

Négociateur libre à statut d'agent commercial mandataire, ci-après dénommé l'agent commercial, d'autre part, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

MANDAT

A dater de la signature du présent contrat qui est conclu dans le cadre de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 et des articles L 134-1 et suivants du Code de commerce, l'agent commercial accepte le mandat qui lui est donné par le mandant de le représenter de façon permanente dans la clientèle par lui-même ou ses préposés. Il agira au nom et pour le compte du mandant, ainsi qu'en son propre nom en tant qu'agent commercial, à partir de son établissement ci-dessus qui constitue le siège de son activité.

L'agent commercial exercera cette représentation sans aucun lien de subordination et dans la position d'agent commercial mandataire.

En conséquence, l'agent commercial ne saurait relever en aucun cas des dispositions du Code du travail, ni être soumis aux diverses obligations relevant de ce texte.

OBJET DU MANDAT : toutes transactions immobilières et sur fonds de commerce, pour le compte du mandant. L'agent commercial prospecte la clientèle de propriétaires et d'acquéreurs et il s'efforce d'obtenir la signature des mandats et d'amener l'acquéreur et le vendeur à ratifier l'engagement des parties. Le mandant s'interdit expressément tout arbitrage à ce sujet et ne se réserve pas la possibilité de ne pas donner suite à une affaire traitée par l'agent commercial, sauf motif légitime.

L'agent commercial assurera le suivi de ses affaires jusqu'à leur conclusion définitive. Il est précisé qu'il ne bénéficie d'aucune exclusivité de secteur ni de clientèle, et qu'il peut prospecter auprès de toute personne sur tout le territoire national. Il n'est pas habilité à donner des consultations juridiques ainsi qu'à rédiger d'autres actes sous seing privé que les mandats conclus au profit du titulaire de la carte professionnelle.

CONDITIONS D'EXERCICE DU MANDAT

L'agent commercial déclare bien connaître les dispositions légales et réglementaires relatives à la profession et s'engage à les respecter. Toute infraction sur ce point engagerait sa seule responsabilité et constituerait en outre une faute grave entraînant la rupture immédiate du présent contrat sans préavis ni indemnité.

Il est en particulier responsable des informations qu'il transmet au mandant concernant les biens à vendre qui lui ont été confiés, ainsi que des publicités qu'il pourra faire concernant ces biens.

L'agent commercial respectera les conditions de vente et de tarif qui lui seront indiquées par le mandant pour chaque affaire ou chaque type d'affaire. Il ne pourra déroger au tarif ou modifier ces conditions qu'avec l'accord exprès du mandant.

Conformément aux articles 4 de la loi du 2 janvier 1970 et 9 du décret du 20 Juillet 1972, le Mandant remettra au Mandataire une attestation d'habilitation visée par la CCI - Chambre de commerce et d'industrie, et en demandera le renouvellement pendant la durée du contrat. En cas de refus de délivrance ou de retrait de celle-ci par la CCI, les présentes seront de droit considérées comme nulles et non avenues sans délai ni mise en demeure préalable dans les conditions prévues à l'article 6 ci-après.

Il est précisé que toute personne agissant pour le compte du mandataire devra impérativement remplir l'ensemble des conditions d'exercice convenues au contrat.

Il appartient au Mandataire de souscrire l'ensemble des assurances professionnelles nécessaires à l'exercice de son activité couvrant notamment sa responsabilité civile professionnelle et sa responsabilité civile d'exploitation, l'emploi de son personnel administratif, l'utilisation de son bureau et de son véhicule (transport des clients), la responsabilité du Mandant ne pouvant jamais être recherchée. La première souscription devra intervenir préalablement à l'entrée en vigueur du présent contrat.

Le Mandataire s'engage à justifier de la souscription des dites assurances auprès de son Mandant chaque année, et à toute demande qui lui sera faite.

A moins qu'il n'y soit déjà inscrit, le Mandataire demandera son inscription au registre spécial des agents commerciaux. Il s'oblige à justifier de son immatriculation au plus tard dans le mois de la signature des présentes, ainsi qu'à toute demande ultérieure du Mandant. Le mandant s'engage à fournir à l'agent commercial les moyens nécessaires à l'exécution du contrat (documents, tarifs, etc...).

En sa qualité d'agent commercial, il jouit de la plus grande indépendance. Il ne lui est donné aucun ordre. Il prospecte à sa convenance la clientèle, effectue ses tournées comme il l'entend et s'absente à son gré. Il n'a aucune obligation de présence ou d'horaire. Il n'existe aucun lien de subordination entre le mandant et l'agent commercial : les parties reconnaissent qu'il s'agit là d'un élément substantiel de leur accord réciproque.

Il peut travailler sous quelque forme que ce soit pour tous autres établissements, sans avoir à en demander l'autorisation. Toutefois, il ne peut accepter la représentation d'une entreprise concurrente du mandant sans l'accord de ce dernier. Il n'est pas tenu d'exercer sa profession de façon exclusive et le mandant n'a pas à connaître ses activités exercées pour son compte personnel ou pour le compte de tiers en dehors des présentes conventions.

S'il convient à l'agent commercial d'avoir un bureau spécialement affecté à l'exercice de sa profession, d'engager des sous-agents ou du personnel pour l'assister, il lui est loisible de le faire, à ses frais, risques et périls sans que le mandant ait à intervenir et encoure de ce fait la moindre responsabilité. Si nécessaire, il pourra se faire remplacer. Il pourra utiliser exceptionnellement, s'il le désire, les locaux du mandant, suivant des modalités, notamment financières, à convenir par avenant. De même, s'il emploie un véhicule pour son transport, il lui appartient de prendre toutes précautions d'assurances nécessaires car, n'ayant aucune part dans ces décisions, le mandant ne peut encourir aucune responsabilité à l'égard de quiconque.

D'une façon générale, l'agent commercial supporte tous les frais occasionnés par sa profession.

Enfin, l'agent commercial déclare qu'étant non salarié, il fait son affaire personnelle de toutes charges fiscales et sociales lui incombant à ce titre. Il s'engage notamment à rapporter, dans le délai de trois mois, la justification de l'inscription prévue dans la loi du 12 juillet 1966, concernant la Sécurité Sociale des non-salariés. Le défaut d'inscription au registre spécial des agents commerciaux constituerait une faute entraînant la rupture du contrat sans préavis ni indemnité. Il s'engage à ne pas déclarer le produit de ses commissions résultant du présent contrat au titre des traitements et salaires.

L'agent commercial veillera à ce que ses locaux ne puissent être assimilés à une agence immobilière ou à une succursale au sens de l'art. 8 du décret du 20 juillet 1972.

L'agent commercial s'engage à faire figurer sur tous documents, notamment publicités et mandats, sa qualité d'agent commercial du mandant, ainsi que son numéro et son lieu d'immatriculation au RSAC.

COMMISSIONS

L'agent commercial perçoit sur les ventes réalisées par lui une commission comprenant, par dérogation aux articles 1999 et 2000 du Code civil, les avances et frais engagés par lui à l'occasion de l'exécution de son mandat, dont le montant est fixé à (pour cent hors taxes) :

Ce pourcentage s'entend de la commission d'agence hors taxes en cas d'affaire amenée, négociée et conclue par l'agent commercial.

Exceptionnellement, en cas d'affaire amenée par l'agent commercial et vendue par un autre intervenant, cette commission sera réduite de moitié, ainsi que pour une affaire vendue par l'agent commercial qu'il n'aurait pas lui-même prise en mandat.

Les commissions ne sont acquises qu'après la conclusion définitive de l'affaire que l'agent commercial aura négociée et conclue, c'est-à-dire après la levée des éventuelles conditions suspensives prévues au contrat et lorsque le mandant aura perçu sa propre rémunération.

Dans l'éventualité de frais engagés directement par le mandant, avec l'accord de l'agent commercial (assurance offerte à l'acquéreur, frais de géomètre ou d'avocat, etc...) ceux-ci seront préalablement déduits de la base de calcul de la commission. L'agent commercial adressera au mandant pour chaque affaire une facture faisant apparaître le montant de la T.V.A., à moins qu'il n'ait opté pour le régime de la micro-entreprise.

L'agent commercial pourra effectuer des remises à la clientèle sur la part des commissions qui lui revient, ou sur la commission globale après accord des parties.

Il ne pourra pas prétendre à un droit à commission pour une opération conclue sans son intervention.

En cas de rupture du présent contrat et quelle qu'en soit la cause, l'agent commercial aura droit aux commissions, dans les conditions définies au présent article, sur toutes les affaires qui seront définitivement conclues à la date de la rupture définitive et qui seront la suite du travail de prospection effectué par lui pendant l'exécution de son contrat. Toutefois, en cas de rupture de contrat du fait de l'agent, un abattement sera opéré sur les commissions restant à percevoir au titre de la gestion des dossiers en cours : cet abattement sera de 40 %, et sera effectué sur le chiffre d'affaires agence H.T. sur lequel est assis le calcul de la rémunération. En outre les parties précisent que le taux de commission ci-dessus a été déterminé compte tenu du caractère unique et non répétitif de la vente immobilière, ne permettant pas de se constituer une clientèle.

DURÉE ET RÉSILIATION

Le présent contrat est établi pour une durée indéterminée. Chacune des parties pourra y mettre fin moyennant préavis. La durée du préavis est de trois mois pour la première année commencée, de quatre mois pour la deuxième année commencée, de six mois pour la troisième année commencée et les années suivantes. Il pourra cependant être rompu sans préavis ni indemnité en cas de faute grave de l'une des parties ou survenance d'un cas de force majeure, et, si bon semble au mandant, en cas de non réalisation par l'agent commercial d'un chiffre d'affaires mensuel minimum de :

L'agent commercial ou, en cas de décès, ses ayants droit, pourra présenter un successeur à l'agrément du mandant, sans toutefois que celui-ci soit tenu de l'agréer. Le mandant pourra, avant de se prononcer, se faire communiquer le texte de la convention à intervenir entre l'agent ou ses ayants droit et le successeur éventuel. La présentation du successeur doit intervenir le plus tôt possible dans un délai d'un mois suivant la résiliation ou le décès.

En cas de présentation d'un nouveau candidat à la succession, les mêmes délais devront être à nouveau observés de part et d'autre.

Le présent contrat ne prend effet qu'à la justification par le Mandataire de son immatriculation au registre spécial des agents commerciaux et de la délivrance de l'attestation d'habilitation par la CCI.

NON CONCURRENCE

Après la rupture du contrat, l'agent commercial s'interdit d'exercer directement ou indirectement une activité similaire ou concurrente dans un rayon de 20 kilomètres à vol d'oiseau du siège de ses activités, et pendant une durée de d'un an après la rupture.

Si l'agent commercial ne désire pas observer cette clause de non-concurrence, il devra en informer le mandant lors de la dénonciation des présentes et devra lui régler, à titre d'indemnité compensatrice, le quart du chiffre d'affaires TTC de l'année écoulée avec un minimum de sept mille cinq cents Euros, au plus tard le dernier jour de validité du contrat. Cette clause s'appliquerait également en cas de cession de contrat.

RÉVISION ÉVENTUELLE

Il est précisé que le taux de commission fixé ci-dessus ainsi que les dispositions instituées en matière de résiliation ont été déterminées par les parties, compte-tenu de la position de travailleur indépendant (non salarié) de l'agent commercial dans le cadre du présent contrat. En conséquence, les parties conviennent expressément qu'au cas où la position de l'agent commercial viendrait à être modifiée ultérieurement à cet égard, ces dispositions deviendraient caduques et le taux de commission, fixé ci-dessus, sera révisé.

Au cas où la législation viendrait à être modifiée en ce qui concerne le statut des co-contractants ou la mise en oeuvre de ce contrat, celui-ci se poursuivrait sous la forme la plus appropriée, à la condition expresse de n'introduire aucun lien de subordination entre les parties.

CONDITIONS PARTICULIÈRES