



# ABAFIM



SARL au capital de 50 000 € - 443 658 463 RCS Tarbes  
Carte Professionnelle N° CPI 6501 2016 000 005 955  
délivrée le 17/03/2022 par la CCI de Tarbes et des Hautes Pyrénées  
TRANSACTIONS SUR IMMEUBLES & FONDS DE COMMERCE  
16 Avenue de la Marne – 65 000 TARBES - FRANCE  
Garantie Financière : QBE Insurance (Europe) LIMITED  
Cœur Défense – Tour A – 110 esplanade du Général de Gaulle – 92931 LA DEFENSE CEDEX

## CONTRAT D'AGENT COMMERCIAL

Entre les soussignés :

La SARL ABAFIM dont le siège social est situé **16, Avenue de la Marne, 65000 TARBES; capital social de 50 000€**, immatriculée au registre du commerce et des sociétés N° **R.C. : 443 658 463**, représentée par le gérant, **M. FOURCADE Daniel**, titulaire de la carte professionnelle "Transactions sur immeubles et fonds de commerces", N° **CPI 6501 2016 000 005 955** (non-perception de fonds), délivrée le 17/03/2022 par la CCI de Tarbes et des Hautes Pyrénées et garantie par **QBE Insurance (Europe) LIMITED** pour un montant de **110 000 €**, sans perception de fonds.

Ci-après désigné le **MANDANT**, d'une part,

et,

**Mme Emilie, Thérèse, Nicole RODRIGUEZ VELAR demeurant 13 quartier La Hitte 31210 LE CUING**

**Née le 9 mars 1983 à TARBES Nationalité : Française**  
**N° inscription au registre spécial des agents commerciaux :**

Ci-après désigné le **MANDATAIRE**, d'autre part,

\* \* \*

**Il est rappelé en préambule ce qui suit :**

Le Mandant exerce de manière habituelle l'activité de transaction sur les immeubles et les fonds de commerce appartenant à autrui, telle que définie par l'article 1 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et du décret n°72-678 du 20 juillet 1972.

Afin de développer son activité, le Mandant souhaite se faire assister d'un mandataire agent commercial.

Les dispositions des articles L.134-1 et suivants du Code de Commerce et du décret n°92-506 du 10 juin 1992 modifiant le décret n°58-1345 du 23 décembre 1958 relatives aux agents commerciaux sont applicables à l'agent commercial.

Les clauses du présent contrat ont été soumises à la discussion des parties et négociées au cas par cas.

\* \* \*

**Cela exposé, il a été arrêté et convenu ce qui suit :**

### 1. NATURE DU CONTRAT

Le présent contrat est un contrat de mandat de nature civile. Il est conclu dans l'intérêt commun des parties.

**Il est exclusif de tout lien de subordination et ne peut être analysé comme un contrat de travail.** A ce titre, le Mandataire ne peut se prévaloir d'une quelconque application des dispositions du droit du travail et notamment celles relatives aux congés payés, à la protection sociale ou encore aux conditions particulières des articles L.7313-1 et suivants du Code du travail.

Le Mandataire devra cotiser aux différents régimes de protection sociale des travailleurs indépendants.

Le Mandataire commercial certifie remplir toutes les conditions requises et n'être frappé d'aucune incapacité résultant des dispositions en vigueur sur l'assainissement des professions commerciales.

Les parties conviennent en conséquence d'organiser librement leur relation contractuelle ainsi qu'il suit.

### 2. INTUITU PERSONAE

Le présent contrat est conclu en considération de **la personne physique** bénéficiaire de l'attestation d'habilitation visée à l'article 5-2 infra, qu'elle exerce en nom propre.

Compte tenu de son caractère intuitu personae, le présent contrat ne pourra être cédé ou transféré, de quelque manière que ce soit, à un tiers sans l'accord préalable et écrit du Mandant. Le Mandat prendra fin avec le décès du Mandataire.

La cession du mandat malgré un refus d'agrément de la part du Mandant constituerait une faute grave de la part du Mandataire, entrainera la résiliation immédiate du mandat.

### **3. OBJET DU CONTRAT**

Par les présentes, conformément aux droits et obligations résultant pour lui des dispositions de la Loi n°70-9 du 2 Janvier 1970 et du Décret 72-678 du 20 Juillet 1972, **le Mandant donne au Mandataire, qui l'accepte, mandat de le représenter, prospecter, négocier, ou s'entremettre, au nom et pour le compte du Mandant**, dans la limite des textes législatifs et réglementaires applicables, des dispositions du présent contrat, et des mentions portées sur l'attestation d'habilitation visée par la C.C.I.

A ce titre, le Mandant habilite le Mandataire, qui l'accepte, à procéder, en son nom et pour son compte, à rechercher des affaires à vendre, à obtenir un mandat écrit de les vendre, ainsi qu'à rechercher des acquéreurs et réaliser un maximum de chiffre d'affaires :

- vente, achat, location, échange, sous location en nu ou meublé d'immeubles bâtis ou non bâtis
- vente, achat, location - gérance de fonds de commerce
- vente, achat de parts de sociétés immobilières et d'actions pour jouissance et attribution des locaux
- vente, achat, de parts sociales ou négociables pour un immeuble ou un fonds de commerce
- vente, achat d'un cheptel vif ou mort

S'agissant des mandats, le Mandataire est habilité à les rédiger, à recueillir la signature des parties au bas des actes, et à les valider par sa propre signature. Le Mandant est seul responsable des actes ainsi validés qui ne seront définitivement acceptés qu'après confirmation par le Mandant. **Le Mandataire enverra sous 24 h par mail une copie du mandat** et également il transmettra chaque fin de mois tous les originaux de mandat. Il ne réservera un numéro de mandat seulement qu'en possession de la signature de tous les propriétaires. Avec chaque mandat présenté à la signature des propriétaires, le Mandataire s'engage à communiquer les informations précontractuelles conformément à la réglementation en vigueur sur le devoir d'information.

A l'occasion des activités en relation avec le présent contrat, à la seule exception des honoraires qui lui seront directement versés par le Mandant, **le Mandataire n'est, à aucun moment et d'aucune manière, habilité à recevoir ou détenir des fonds, biens, effets ou valeurs**, quelle qu'en soit la provenance, sous quelque forme et pour quelque raison que ce soit, non plus qu'à en disposer.

**L'Agent commercial ne peut en aucun cas rédiger d'acte sous seing privé, ni signer sur ce document.**

Le Mandataire a pour unique activité de représenter le Mandant dans le cadre de son activité d'agent immobilier. Cette activité ne constitue pas une délégation **des mandats** dont est titulaire le Mandant dans le cadre de son activité réglementée d'intermédiaire, lesquels demeurent sous la **responsabilité exclusive du Mandant**.

Le Mandataire ne peut jamais assumer les fonctions de direction énoncées à l'article 16 du décret du 20 juillet 1972 ni être titulaire du récépissé prévu par l'article 8, alinéa 5, du même décret.

### **4. CONDITIONS D'EXERCICE**

#### **4-1 / Secteur**

Le Mandataire exercera son activité sans limite géographique de secteur, sur tous types d'opérations et de biens immobiliers objets de l'activité du Mandant. Aucune clientèle ni exclusivité ne lui est réservé.

#### **4-2 / Locaux**

Le Mandataire doit avoir une adresse professionnelle distincte de celle de son Mandant.

Les locaux utilisés par le Mandataire pour son activité professionnelle ne peuvent être acquis, loués, ou sous-loués que par lui-même sans que le mandant y prenne aucune part. Ces locaux sont sous la seule responsabilité du Mandataire qui y exerce à ses frais, risques, et périls exclusifs. Le Mandataire veillera notamment à ce que lesdits locaux ne puissent d'aucune manière être assimilés à une Agence immobilière ou un établissement secondaire au sens de l'article 8 du Décret du 20 juillet 1972.

#### **4-3 / Confidentialité**

Le Mandataire s'engage à considérer comme confidentielles toutes les informations qui lui auront été communiquées par le Mandant dans le cadre de l'exécution du Mandat, et notamment toutes les informations concernant le Mandant, les fichiers clients, les procédés de fabrication, les secrets d'affaires, et les méthodes de vente préconisées par le Mandant, et s'interdit en conséquence pendant la durée du Mandat et sans limitation de durée après son expiration, de les divulguer à quelque titre sous quelque forme et à quelque personne que ce soit, à condition que les informations susvisées ne soient pas tombées dans le domaine public.

### **5. OBLIGATIONS DES PARTIES**

Il est ici rappelé que le contrat est conclu dans l'intérêt commun des parties. Les rapports entre le Mandataire et le Mandant sont régis par une obligation de loyauté et un devoir réciproque d'information.

**Le Mandataire déclare avoir parfaite connaissance de la réglementation lui étant applicable et en particulier satisfaisante aux dispositions du titre II de la Loi n°70-9 du 2 janvier 1970.**

De convention expresse entre les parties, il est convenu **que le non-respect de l'une quelconque des obligations du présent article ouvre droit à la rupture immédiate du contrat** dans les conditions prévues par le dernier alinéa de l'article 8-1 ci-après. Un tel manquement est en outre susceptible de constituer **une faute grave**.

Dans le cas d'une faute grave du Mandataire, en raison du non-respect d'une des obligations prévues à l'article 5, la résiliation du mandat pourra intervenir à tout moment par lettre RAR, sans délai ni indemnité, au jour de la première présentation de sa notification à la seule discrétion du Mandant sans indemnités dans les conditions prévues par l'article 9 ci-après."

**5-1°/ Droits et obligations du MANDATAIRE**

- A moins qu'il n'y soit déjà inscrit, le Mandataire demandera son **inscription au registre spécial des agents commerciaux (RSAC)**. Il s'oblige à justifier de son immatriculation aux Greffes du Tribunal de Commerce de son domicile, au plus tard dans le mois de la signature des présentes, ainsi qu'à toute demande ultérieure du Mandant.
- à rapporter la **preuve, dans un délai de trois mois suivant la conclusion du présent contrat, de son inscription aux différentes caisses sociales et fiscales.**
- **En cas de non transmission desdites informations, dans les délais sus indiqués, ce contrat sera automatiquement rompu, devenant sans objet, les parties reconnaissant que cette situation est un élément substantiel de leur accord réciproque.**
- Conformément aux obligations de formation continue posées par le Décret n° 2016-173 du 18 février 2016, le mandataire s'engage à justifier, par attestations délivrées par un organisme de formation, du nombre d'heures nécessaires à la délivrance par les C.C.I. de l'attestation d'habilitation prévue à l'article 5-2 §1 du présent contrat. Il s'engage par ailleurs à conserver tout au long du présent contrat le niveau de formation nécessaire et actualisé lui permettant d'exercer son activité en bon professionnel, soit à minima 42 heures par cycle triennal.
- Il est également rappelé au mandataire, conformément à l'article L. 561-34 du code monétaire et financier, qu'il est tenu de se former et de s'informer auprès de l'agence, et signer le Mode Opérateur du Mandant sur les obligations liées à la lutte contre le blanchiment et sur les procédures applicables au sein de l'agence.
- Le Mandataire exerce son activité en tant qu'agent commercial et ce à titre de profession principale, habituelle et indépendante, dans la limite des pouvoirs exposés à l'article 2 du contrat. Les risques et les pertes liés à l'activité du Mandataire sont exclusivement supportés par ce dernier.
- Le Mandataire n'est pas tenu d'exercer sa profession de manière exclusive. En conséquence, le Mandataire peut accepter sans autorisation la représentation de nouveaux mandants. Toutefois, pendant la durée du présent contrat, le Mandataire s'interdit de s'intéresser, directement ou indirectement, à des opérations entrant dans le cadre du présent mandat qui lui seraient proposées par des tiers, sans l'accord préalable du Mandant. Cette interdiction concerne également toute opération de Marchand de biens ou de promotion immobilière.
- Le Mandataire fait son affaire personnelle de toutes charges sociales et fiscales (TVA, Taxe professionnelle, charges, etc) lui incombant ; il devra se justifier, à toute demande du Mandant, de la régularité de ses inscriptions, de ses cotisations et de sa situation au regard aux organismes de retraite et de protection.
- Le Mandataire est tenu de souscrire personnellement l'ensemble des **assurances** professionnelles nécessaires à l'exercice de son activité couvrant notamment **sa responsabilité civile professionnelle** (article 4 de la loi de 1970) 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 au Mandant chaque année, et plus généralement à toute demande qui lui sera faite, de la souscription desdites assurances.
- **Le Mandataire s'engage à faire figurer** sur tous ses documents, notamment publicités et mandats (article 6-2 de la Loi 1970) sa **qualité de mandataire du Mandant et les références professionnelles de celui-ci.**
- Le Mandataire organisera son activité sans être tenue à obligation de présence, d'horaires ou de subordination quelconque, cependant, il devra rendre compte à son Mandant de l'accomplissement du mandat qui lui est confié. Il s'oblige notamment à lui transmettre, dans un délai d'un mois toutes pièces relatives à son activité. La stricte observation par le Mandataire de cette obligation est indispensable pour permettre au Mandant, seul titulaire de la carte professionnelle et à ce titre seul responsable du respect des dispositions législatives particulières résultant de la Loi de 1970 et du Décret de 1972, de remplir ses obligations à cet égard.
- Dans le cadre de son activité professionnelle, le mandataire est tenu de respecter le code de déontologie institué par le décret n° 2015-1090 du 28 août 2015. Ainsi, le mandataire doit notamment s'engager à lutter contre toute pratique discriminatoire à l'égard de la clientèle, fondée sur l'origine, le sexe, la situation de famille, l'état de grossesse, l'apparence physique, la particulière vulnérabilité résultant de leur situation économique, le patronyme, le lieu de résidence, l'état de santé, la perte d'autonomie, le handicap, les caractéristiques génétiques, les mœurs, l'orientation sexuelle, l'identité de genre, l'âge, les opinions politiques, les activités syndicales, la capacité à s'exprimer dans une langue autre que le français, l'appartenance ou la non-appartenance vraie ou supposée à une ethnie, une Nation, une prétendue race ou une religion déterminée (article 225-1 du code pénal). Il est rappelé que toute discrimination à l'encontre d'une personne est punie de 45 000€ d'amende et de trois ans d'emprisonnement (article 225-2 du code pénal). Le mandataire s'engage à informer le mandant de toute demande à caractère discriminatoire dont il aurait connaissance dans le cadre de son activité.
- Le Mandataire s'engage à utiliser le logiciel « Aby » : les onglets à cocher relatifs aux appels (avec ou sans réponse), les appels sur répondants, les visites (virtuelles, extérieures, intérieures, bon de visite), seront renseignés par le Mandataire, ceci afin d'informer les autres agents commerciaux et les clients concernés, de partager uniquement les informations « client et bien » et d'assurer un suivi clientèle en temps réel. Il est interdit de l'utiliser à d'autres fins.

- Le Mandataire s'engage à exécuter son mandat en bon professionnel, dans le respect des règles légales, entretenir d'excellentes relations avec la clientèle, avec tous les agents du Mandant, avec tous les partenaires, à tenir régulièrement informé le Mandant de l'état du marché dans son secteur, des souhaits de la clientèle, et des actions de la concurrence.
- Le Mandataire prend l'engagement formel de ne pas révéler à des tiers les indications dont il pourrait avoir connaissance dans l'exercice de son mandat, de ne pas dévoiler le fichier vendeurs, acheteurs, apporteurs et donc de s'en servir, à son profit ou celui d'un concurrent. Si cette clause n'était pas respectée, ce dernier s'exposerait à des poursuites judiciaires et à des dommages et intérêts au non-respect des conventions ci-dessus énoncées.
- Le Mandataire respectera le barème d'honoraires du Mandant affiché et les conditions qui lui seront indiquées pour chaque affaire. Le Mandataire est libre d'accorder au client des remises sur la part des commissions qui lui revient. Il peut également rétrocéder une part de sa propre commission aux tiers/professionnels, sauf agents immobiliers, qui seraient intervenus dans la transaction.
- Toutes les factures à la clientèle seront établies par le Mandant et à son ordre. En conséquence, le Mandataire s'interdit d'encaisser quelque somme que ce soit pour le compte du Mandant ou pour son propre compte.
- Le Mandataire supporte personnellement et exclusivement tous les frais occasionnés par l'exercice de son activité et l'accomplissement de son mandat, tels assurances (véhicules, Responsabilité civile professionnelle, etc.), location de son bureau, frais de publicité, déplacements, embauche de personnel administratif, etc...
- Le Mandataire déclare :
  - Qu'il n'est pas en état d'interdiction, de faillite, règlement judiciaire ou cessation de paiement, et incapacité. (art 17 de la loi du 29 Juin 1935 et au titre II de la loi du 2 Janvier 1970)
  - Qu'il n'est pas actuellement et n'est pas susceptible d'être ultérieurement l'objet de poursuites pour profits illicites ni pour indignité nationale.

### **5-2°/ Droits et obligations 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 C.C.I.**, et en demandera le renouvellement pendant la durée du contrat. Les frais de gestion de cette demande seront refacturés au mandataire.
- En cas de refus de délivrance ou de retrait de celle-ci par la C.C.I., les présentes seront de droit considérées comme nulles et non avenues ou résiliées sans délai dans les conditions prévues par le dernier alinéa de l'article 8 mais sans mise en demeure préalable.
- En cas de rupture du présent contrat, quels qu'en soient la cause et le moment, cette attestation devra être immédiatement restituée au titulaire de la carte professionnelle, sans qu'il soit besoin d'une demande ou mise en demeure préalable.
- Il est expressément rappelé que l'habilitation limitée délivrée par le Mandant **n'autorise pas le Mandataire à employer de personnel commercial ou à contracter avec des sous-agents dans le cadre du présent mandat**. La loi du 2 janvier 1970 réserve au seul titulaire de la carte professionnelle et pour ses propres collaborateurs exclusivement, la possibilité de demander à la CCI compétente les autorisations nécessaires.
- Le Mandant ne peut imposer à l'agent aucune permanence dans les locaux de l'agence et plus généralement aucune contrainte d'horaires ni de secteur.
- D'une façon générale, le Mandant s'oblige à fournir à l'agent tous les renseignements nécessaires au bon accomplissement du mandat, et à l'informer de l'évolution de sa politique commerciale.
- Les mandats ne seront définitivement acceptés qu'après confirmation par le Mandant. En cas de refus par le Mandant d'une proposition qui lui aura été transmise par le Mandataire, il informera le Mandataire de sa décision écrite dans un délai d'un mois.
- Le Mandant remet au Mandataire un relevé des commissions dues au plus tard le dernier jour du mois suivant le trimestre au cours duquel elles sont acquises. Ce relevé mentionne tous les éléments sur la base desquels le montant des commissions a été calculé.

Le Mandataire a le droit d'exiger de son Mandant qu'il lui fournisse toutes les informations, en particulier un extrait des documents comptables, nécessaires pour vérifier le montant des commissions qui lui sont dues.

### **5-3°/ Engagement de confidentialité "RGPD"**

- Le Mandataire exerçant les fonctions d'agent commercial en collaboration avec le Mandant, étant à ce titre amené à accéder à des données à caractère personnel, déclare reconnaître la confidentialité des dites données.
- Le Mandataire s'engage par conséquent, conformément aux articles 34 et 35 de la loi du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés ainsi qu'aux articles 32 à 35 du règlement général sur la protection des données du 27 avril 2016, à prendre toutes précautions conformes aux usages dans le cadre de ses attributions afin de protéger la confidentialité des informations auxquelles il/elle a accès, et en particulier d'empêcher qu'elles ne soient communiquées à des personnes non expressément autorisées à recevoir ces informations.
- Le Mandataire s'engage en particulier à :
  - ne pas utiliser les données auxquelles il peut accéder à des fins autres que celles prévues par ses attributions ;
  - ne divulguer ces données qu'aux personnes dûment autorisées, en raison de leurs fonctions, à en recevoir communication, qu'il s'agisse de personnes privées, publiques, physiques ou morales ;
  - ne faire aucune copie de ces données sauf à ce que cela soit nécessaire à l'exécution de ses fonctions ;
  - prendre toutes les mesures conformes aux usages dans le cadre de ses attributions afin d'éviter l'utilisation détournée ou frauduleuse de ces données ;
  - prendre toutes précautions conformes aux usages pour préserver la sécurité physique et logique de ces données ;
  - s'assurer, dans la limite de ses attributions, que seuls des moyens de communication sécurisés seront utilisés pour transférer ces données ;

- en cas de cessation de ses fonctions, restituer intégralement les données, fichiers informatiques et tout support d'information relatif à ces données.

- Cet engagement de confidentialité, en vigueur pendant toute la durée de la collaboration, demeurera effectif, sans limitation de durée après la cessation de ses fonctions, quelle qu'en soit la cause, dès lors que cet engagement concerne l'utilisation et la communication de données à caractère personnel.
- Le Mandataire a été informé que toute violation du présent engagement l'expose entre autres à des sanctions pénales conformément à la réglementation en vigueur, notamment au regard des articles 226-16 à 226-24 du code pénal (1).

#### **5-4°/ Démarchage téléphonique**

- Depuis le 1er mars 2023, le démarchage téléphonique des consommateurs est autorisé uniquement du lundi au vendredi, de 10 heures à 13 heures et de 14 heures à 20 heures. Il est interdit le samedi, le dimanche et les jours fériés.
- Les consommateurs ne pourront pas être sollicités plus de quatre fois par mois (30 jours calendaires) par voie téléphonique à des fins de prospection par le même professionnel ou par une personne agissant pour son compte. Avant tout appel, le Mandataire doit vérifier toujours que le client n'est pas déjà enregistré dans la base de données internes (ABY).
- Enfin, si le consommateur refuse ce démarchage lors de la conversation, cette information sera enregistrée sur ABY : il ne pourra pas être recontacté avant l'expiration d'une période de soixante jours calendaires révolus à compter de ce refus.

#### **5-5°/ Démarchage papier - boitage**

- Les consommateurs ne pourront pas être sollicités par un démarchage dans les boîtes aux lettres, à des fins de prospection, si le message « Stop Pub » est affiché sur la boîte.
- Par ailleurs, il est également interdit de déposer des flyers sur les véhicules.

#### **5-6°/ Mise en relation partenaires**

- Le mandataire s'engage à donner plusieurs contacts pour les diagnostiqueurs, notaires, banquiers, artisans, ... afin d'éviter tout conflit d'intérêt. Il enregistrera le sms / mail sur ABY.

### **6. DUREE DU MANDAT**

- Le présent contrat est conclu pour une durée déterminée d'un an. Néanmoins, le présent contrat ne prend effet qu'à la justification par le Mandataire de son immatriculation au Registre spécial des agents commerciaux et du visa de l'attestation d'habilitation par la C.C.I. Il se renouvellera ensuite par tacite reconduction, à défaut de dénonciation par l'une ou l'autre des parties, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, moyennant le respect d'un préavis d'un mois avant l'échéance.

- En cas de tacite reconduction, le contrat à durée déterminée est réputé transformé en contrat à durée indéterminée.

- Sauf au cours des trois premiers mois, qui sont considérés comme une période d'essai au cours de laquelle le préavis est de 5 jours ouvrables, les parties mettent fin au contrat par lettre recommandée avec accusé de réception en respectant un préavis réciproque d'un mois durant la première année du contrat, de deux mois durant la deuxième année, trois mois pour la troisième année commencée et les années suivantes.

Ce délai commence à courir du jour de la première présentation de la notification, et la fin de ce délai ne coïncide pas obligatoirement avec la fin d'un mois civil.

### **7. COMMISSIONS**

Sur toutes les affaires réalisées par ses soins, le Mandataire aura droit au pourcentage ci-après défini, (% du montant net hors taxes des factures Abafim, après déduction des intervenants extérieurs et des éventuelles rétrocessions) augmenté éventuellement de la T.V.A. s'il y est soumis, qui aura été effectivement encaissée par le Mandant :

- 5 % pour l'apport d'une affaire à vendre : téléphone, nom des propriétaires.
- 3 % pour l'apport d'une adresse d'un bien à la vente
- 10 % pour l'apport d'un client acheteur
- 16 % maximum pour l'accompagnement d'un acquéreur et la négociation menée à bonne fin d'une affaire et de la réalisation du service après-vente sans l'aide d'un autre agent commercial : à défaut répartition équitable suivant l'annexe N°1 jointe.
- 16 % seront également versés pour l'accompagnement d'un vendeur avec descriptif complet du bien immobilier à la vente (Français ou Anglais) et le suivi de l'annonce sur le site Internet, majorée de 5 % en cas d'exclusivité à l'instant de la signature du compromis de vente.
- 1% HT pour la traduction du descriptif pour chaque langue, avant enregistrement du compromis de vente sur le logiciel « Aby ».

Ces pourcentages, qui sont cumulables, donneront droit à règlement qu'à la conclusion effective de l'affaire au sens de l'article 6 de la loi du 2 janvier 1970, dès encaissement par le Mandant de l'honoraire définitivement acquis et après

---

(1) Textes consultables sur le site [www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr).

déduction des éventuelles rétrocessions. Le Mandant aura la possibilité de modifier la répartition en avertissant le mandataire un mois au préalable ; le total des % versés restera cependant identique. Afin de règlement, le Mandataire présentera une facture faisant ressortir, si le mandataire y est soumis, le montant de la T.V.A. Le Mandataire ne pourra prétendre à aucune autre rémunération, ni même de la part d'un confrère dans le cadre d'un « Inter cabinet ».

La commission est acquise à l'agent commercial après la signature de l'acte authentique de vente du bien immobilier concerné et l'encaissement par le Mandant.

Si des avances ont déjà été perçues par le Mandataire au titre d'opérations qui n'ont pu aboutir à la signature de l'acte authentique de vente, le Mandataire s'engage à rembourser à première demande du Mandant le montant desdites avances.

Si les commissions dues sont inférieures aux avances perçues, le Mandant pourra de sa propre initiative les compenser avec la ou les prochaines avances ou commissions dues jusqu'au complet équilibre comptable.

Le Mandataire adresse sa facture au Mandant pour chaque affaire ayant abouti à la signature de l'acte authentique de vente. Elle est payée mensuellement au plus tard le premier jour du mois suivant sa communication au Mandant. La facture doit désigner le nom du client, les biens concernés, leur prix de vente et la date de signature de l'acte authentique.

La commission ainsi fixée constitue l'entière et la seule rémunération du Mandataire.

En cas de cessation du contrat pour quelque motif que ce soit, le Mandataire a droit aux commissions sur toutes les ventes conclues grâce à son intervention pendant la durée du Mandat et dont l'acte authentique de vente aura été signé dans un délai de six mois suivant la date de cessation effective du Mandat, et ce sous la condition expresse qu'il ait effectué toutes les diligences nécessaires en vue de la signature de l'acte authentique de vente. A défaut, le Mandant pourra confier le suivi commercial de l'affaire à un autre agent commercial avec lequel il partagera pour moitié la commission due.

A cet effet, le Mandataire devra maintenir son immatriculation au Registre spécial des agents commerciaux jusqu'au complet paiement des commissions dues.

Dans l'hypothèse où une opération serait conclue dans le cadre d'un « Inter cabinet », les honoraires seront répartis selon la convention mise en place avec le confrère. Le Mandataire sera alors commissionné sur la seule partie des honoraires effectivement facturés et le montant net dûment encaissé par le Mandant. Etant précisé que dans ce type d'opération, le Mandataire sera exclusivement rémunéré par le Mandant et s'interdit de percevoir toute forme de rémunération ou d'indemnisation de la part du confrère.

## **8. CESSATION DE CONTRAT**

Bien que le contrat soit à durée déterminée la première année, ce dernier pourra être résilié par anticipation par le Mandataire, en cas d'inexécution par le Mandant de son obligation de rémunération dans les conditions prévues à l'article 7 du présent contrat.

De son côté, le Mandant dispose de cette même faculté de résiliation en cas de faute grave de l'agent. La résiliation interviendra de plein droit et automatiquement un mois après une mise en demeure signifiée à la partie défaillante par lettre recommandée avec demande d'avis de réception indiquant l'intention de faire jouer la présente clause et restée sans effet.

Comme indiqué à l'article 9, ci-après, la résiliation anticipée à l'initiative du Mandant, justifiée par une faute grave de l'agent commercial, privera celui-ci de son droit à indemnisation.

## **9. CONSEQUENCES DE LA CESSATION DU CONTRAT**

A la cessation du mandat, pour quelque raison que ce soit, seules les affaires qui auront été menées à bonne fin par le Mandataire, compromis de vente signé, avant l'expiration du présent contrat, mais qui auront abouti dans les six mois suivant sa rupture, donneront droit au paiement de la commission. Il est bien entendu que le service d'assistance et conseil aux clients incombera toujours au Mandataire. Le droit à règlement n'interviendra qu'à la conclusion effective de l'opération au sens de l'article 6 de la loi du 2 janvier 1970, dès encaissement par le Mandant de l'honoraire définitivement acquis et après déduction des éventuelles rétrocessions.

### **9-1°/ Droits de suite**

En outre, après la cessation du contrat, le Mandataire pourra encore prétendre à une rémunération dégressive dans les conditions définies ci-dessous et, pendant une durée de 6 mois à compter de la cessation du contrat, dans le cas où le mandat a été apporté par le Mandataire avant son départ et cela même si la promesse de vente a été reçue ensuite par le mandant ou un de ses préposés, sur la base :

- 5 % pour l'apport d'un client vendeur
- 10 % pour l'apport d'un client acheteur

Pour ce faire, le Mandataire doit avoir effectué toutes les diligences nécessaires en vue de la signature de l'acte authentique de vente. A défaut, le Mandant pourra confier le suivi commercial de l'affaire à un autre agent commercial avec lequel il partagera pour moitié la commission due.

A cet effet, le Mandataire devra maintenir son immatriculation au registre spécial des Agents commerciaux jusqu'au complet paiement des commissions dues.

En cas de rupture du présent contrat, et quelle que soit la cause, il est convenu entre les parties :

- A la date de fin du contrat, le Mandant remet au Mandataire un état donnant la liste des affaires en cours pour lesquelles le Mandataire pourrait prétendre à commission en cas de réalisation.

- Que pour toutes les affaires initiées par le Mandataire, engagées par compromis de vente avant la date de son départ, et en attente de signature chez le notaire, le Mandataire percevra une rémunération pleine et entière telle que prévue au présent contrat.
- Que pour les mandats pris par l'agent, jusqu'à la date de son départ et pour lesquels une signature par compromis de vente sous seing privé interviendrait avant un délai de 2 mois après la date de son départ, l'agent percevra sa rémunération telle que prévue au présent contrat diminuée de 20 %.
- Que pour les mandats pris par l'agent, jusqu'à la date de son départ et pour lesquels une signature par compromis de vente sous seing privé interviendrait avant un délai compris entre le 2<sup>ème</sup> mois et le 4<sup>ème</sup> mois après la date de son départ, l'agent percevra sa rémunération telle que prévue au présent contrat diminuée de 50 %.
- Que pour les mandats pris par l'agent jusqu'à la date de son départ et pour lesquels une signature par compromis de vente sous seing privé interviendrait au-delà du 4<sup>ème</sup> mois et jusqu'au 6<sup>ème</sup> mois après la date de son départ, l'agent percevra sa rémunération telle que prévue au présent contrat diminuée de 80%.
- Que pour les mandats pris par l'agent jusqu'à la date de son départ et pour lesquels une signature par compromis de vente sous seing privé interviendrait au-delà du 6<sup>ème</sup> mois après la date de son départ, l'agent ne percevra pas de rémunération.

### **9-2°/ Indemnité**

De convention expresse, **en l'absence de toute clause de non concurrence**, les parties conviennent qu'en cas de résiliation du présent contrat, pour quelque cause que ce soit, le Mandataire ne pourra prétendre au versement à un quelconque indemnité de non concurrence.

Sauf faute grave de l'agent, la fin du contrat par le fait du Mandant, entraîne au profit du Mandataire versement d'une « indemnité compensatrice du préjudice subi », : cette indemnité ne dépassera pas 1/12<sup>ème</sup> du montant des commissions hors taxes perçues par l'agent commercial pendant les 6 mois qui précèdent la rupture de son contrat.

Cette indemnité est également due au Mandataire ou ses héritiers, si la cessation du contrat résulte de l'âge, de l'infirmité, de la maladie ou de la mort de l'agent commercial.

Cette indemnité compensatrice du préjudice subi ne sera pas due au Mandataire si la cessation des relations contractuelles résulte de l'initiative du Mandataire, à moins que celle-ci ne soit justifiée par des circonstances imputables au Mandant.

Les présents accords concernent les affaires sur lesquelles le Mandataire n'aurait pas l'opportunité d'intervenir s'il reprenait une activité immobilière pour lui-même ou pour le compte d'une autre agence immobilière concurrente.

Le Mandataire pourra continuer à prêter son concours à des opérations de transactions immobilières : il s'engage seulement à ne pas utiliser le fichier vendeur du Mandant pour lui-même ou pour le compte d'une autre agence.

Les parties rappellent que leur relation contractuelle cessera au terme prévu dans le présent contrat à durée déterminée et que sa continuation éventuelle en contrat à durée indéterminée est laissée à la seule appréciation du Mandant. La survenance du terme contractuel n'est pas source de préjudice et n'ouvrira pour l'agent commercial aucun droit à indemnisation réparatrice."

## **10. TRANSMISSION DU CONTRAT PAR LE MANDANT**

Si le Mandant vient à transmettre, sous quelque forme que ce soit, son entreprise ou une partie de celle-ci, dans des conditions affectant l'existence ou l'exécution du présent contrat, il doit en faire assurer la continuité par le nouvel exploitant.

Faute de quoi, le Mandant doit au Mandataire l'indemnité compensatrice de l'article 9-2 ci-dessus.

## **11. DISPOSITION GENERALES**

Le Mandataire déclare expressément que l'exécution du Mandat ne contrevient à aucun des engagements qu'il a contractés précédemment et qu'il fera son affaire à ses frais et torts exclusifs de toute réclamation à cet égard.

Les parties s'engagent à toujours se comporter l'une envers l'autre comme des partenaires loyaux et de bonne foi et notamment à s'informer mutuellement de toute difficulté qu'elles pourraient rencontrer dans le cadre de l'exécution du Mandat.

De convention expresse entre les parties, le Mandat est soumis au droit français.

Au cas où une disposition du Mandat serait déclarée nulle au regard de la réglementation en vigueur ou d'une décision judiciaire devenue définitive, elle sera réputée non écrite, et n'invalidera pas les autres stipulations du mandat.

La nullité de l'une des stipulations du Mandat n'entraînerait l'annulation de celui-ci dans son ensemble que si la clause devait être considérée dans l'esprit des parties comme substantielle et déterminante et pour autant que l'équilibre général de la convention ne puisse être sauvegardé.

En cas de difficulté d'interprétation entre l'un quelconque des titres figurant en tête des clauses du Mandat et lesdites clauses, les titres seront déclarés inexistantes.

Le Mandat constitue l'intégralité de l'accord des parties, annule et remplace toutes déclarations, négociations, engagements, communications orales et écrites et accords préalables existants antérieurement entre les parties, relatifs au même objet.

Tous différends entre les parties aux présentes relatifs à l'existence, la validité, la conclusion, l'interprétation, l'exécution ou la cessation du présent contrat, que les parties ne pourraient résoudre amiablement, seront soumis à l'initiative de la partie la plus diligente et à quelque moment que ce soit, à la compétence exclusive du **Tribunal de commerce de TARBES**, même en cas de connexité, nonobstant appel en garantie ou pluralité de défendeurs, y compris pour les procédures d'urgence ou les procédures conservatoires, et ce quel que soit le siège social des parties intéressées.

**Fait en 2 exemplaires dont un original est remis à chacune des parties**

Lignes : .....

Mots : .....

Chiffres : .....

Rayés nuls

A Tarbes, le 4 avril 2024

**Le Mandataire**  
**Mme Emilie RODRIGUEZ**

**Le Mandant - gérant de la SARL ABAFIM**  
**M. Daniel FOURCADE**