



# Contrat de courtage exclusif Vente d'entreprise excluant tout immeuble

## Formulaire recommandé

Modifications 2006

**ATTENTION :** Ce formulaire a été modifié à la suite d'une révision par le comité sur les formulaires de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec.

### Clause 1 – Identification du courtier et du vendeur

Cette section a été allongée afin de permettre d'y inscrire le nom de plus d'un vendeur et leurs représentants.

### Clause 3 – Description sommaire de l'entreprise

Le contenu des clauses 3.1 et 3.2 de l'ancien formulaire se retrouve maintenant à la clause 3.1. Les clauses 3.2 et 3.3 ont été ajoutées afin de prévoir le cas où l'entreprise mise en vente est exploitée dans un immeuble comportant un bail.

### Clause 4 – Prix et conditions de vente

Le prix de vente indiqué à la clause 4.1 inclut maintenant la valeur de tous les stocks de marchandise qui était plutôt indiquée de façon distincte à la clause 4.2 de l'ancien formulaire.

La clause 4.2 reprend les termes de la clause 8.2 (10°) de l'ancien formulaire et vise la dénonciation de tout emprunt, toute dette, obligation ou sûreté existant sur l'entreprise incluant ses stocks de marchandise, ses appareils et ses équipements.

### Clause 6 – Rétribution du courtier

Cette clause a été reformulée afin d'en simplifier la compréhension.

Le libellé de la clause 11.2 de l'ancien formulaire définissant l'expression « personne qui a été intéressée à l'ENTREPRISE pendant la durée du contrat » a été déplacé à la clause 6 dans un encadré.

### Clause 7 – Déclarations du vendeur

Les déclarations du vendeur se trouvent maintenant à la clause 7, la clause intitulée « Autres déclarations et conditions » ayant été déplacée à la clause 11 du nouveau formulaire. Les paragraphes 1° à 7° et 9° de la clause 8.2 de l'ancien formulaire portant sur les déclarations du vendeur ont été conservés avec des modifications mineures. Ces paragraphes ont été placés selon un nouvel ordre logique à 7.2. Les déclarations du vendeur portant sur l'exploitation de l'entreprise conformément au bail du local où elle se situe, sur les relations de travail au sein de l'entreprise et sur la conformité aux lois et règlements en matière d'environnement, apparaissant respectivement aux paragraphes 8°, 10° et 11°, sont nouvelles.

### Clause 8 – Obligations du vendeur

Cette clause reprend le contenu de la clause 9 de l'ancien formulaire auquel certaines modifications ont été apportées. Parmi ces modifications, notons l'ajout d'une série de nouveaux documents à transmettre au courtier, soit les documents relatifs à l'assurance, toute analyse d'eau, toute analyse de sol, tout rapport environnemental, toute convention collective, tout acte de modification d'une déclaration de copropriété et le règlement de l'immeuble.

Par l'ajout du paragraphe 3 à la clause 8.3, le vendeur accorde en exclusivité au courtier le droit d'obtenir du propriétaire de l'immeuble où l'entreprise est exploitée tout renseignement ou document afférant à l'immeuble.

De plus, la nouvelle clause 8.5 prévoit que le vendeur remettra au courtier, si son régime matrimonial le rend nécessaire, soit un document constatant le concours de son conjoint à la vente de l'entreprise et, le cas échéant, son concours ainsi que l'engagement de ce dernier à l'acte de vente, soit copie d'un jugement l'autorisant à vendre l'entreprise sans le consentement de son conjoint.

### Clause 9 – Obligations du courtier

Cette clause reprend avec quelques modifications mineures le contenu de la clause 10 de l'ancien formulaire.

### Clause 11 – Autres déclarations et conditions

La clause 11.3 offre la possibilité que la vente de l'entreprise soit conditionnelle à la vente de l'immeuble visé par un autre contrat de courtage.

### Clause 12 – Clause d'arbitrage

La clause d'arbitrage a été revue afin qu'elle ne s'applique pas aux réclamations de la juridiction de la Cour du Québec, division des petites créances. De plus, des mentions relatives au choix de l'arbitre, au résultat de l'arbitrage et au droit applicable en matière d'arbitrage ont été ajoutées à cette clause.

### Signatures

L'intervention du conjoint du vendeur n'est requise que si le régime matrimonial est la communauté de biens.





**IMPORTANT!** Dans l'éventualité où la vente de l'entreprise est accompagnée de la vente de l'immeuble où cette entreprise est exploitée, un contrat de courtage spécifique portant sur cet immeuble doit être rempli.

## 1. IDENTIFICATION DU COURTIER ET DU VENDEUR

NOM : COURTIER

NOM : VENDEUR 1

ADRESSE ET N° DE TÉLÉPHONE DE L'ÉTABLISSEMENT

ADRESSE ET N° DE TÉLÉPHONE

REPRÉSENTÉ PAR

NOM : VENDEUR 2

REPRÉSENTÉ PAR

NUMÉRO DE CERTIFICAT

ADRESSE ET N° DE TÉLÉPHONE

REPRÉSENTÉ PAR

NUMÉRO DE CERTIFICAT

REPRÉSENTÉ PAR

(ci-après appelé le COURTIER)

(ci-après appelé le VENDEUR)

## 2. OBJET ET DURÉE DU CONTRAT

2.1 Le VENDEUR retient en exclusivité les services du COURTIER pour offrir en vente l'entreprise ci-après décrite et agir à titre d'intermédiaire en vue de réaliser une entente visant la vente. Ce contrat est irrévocable jusqu'à 23 h 59 le \_\_\_\_\_.

## 3. DESCRIPTION SOMMAIRE DE L'ENTREPRISE

3.1 L'entreprise est connue et exploitée sous le nom de \_\_\_\_\_

et est située à l'adresse suivante : \_\_\_\_\_

(ci-après appelé l'ENTREPRISE)

3.2 Dans le cas d'une entreprise exploitée dans un immeuble comportant bail, le loyer mensuel est de : \_\_\_\_\_

et le bail vient à échéance le \_\_\_\_\_.

Aucun avis susceptible de modifier le bail n'a été envoyé par l'une ou l'autre des parties et aucune instance n'est en cours.

3.3  Le bail a été publié au registre foncier.

## 4. PRIX ET CONDITIONS DE VENTE (TAXES EN SUS)

4.1 Le prix de vente demandé est de \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ dollars ( \_\_\_\_\_ \$).

Toute taxe pouvant être imposée comme conséquence de la vente de l'ENTREPRISE (TPS, TVQ, autre) et qui doit être perçue par le VENDEUR sera alors remise à ce dernier par l'acheteur éventuel à moins que l'acheteur ne soit déjà inscrit auprès des autorités gouvernementales compétentes.

Le prix de vente est réparti comme suit :

1° le nom et l'achalandage évalués à : \_\_\_\_\_ \$

2° tous les biens meubles, appareils et équipements servant à l'exploitation de l'ENTREPRISE, lesquels sont évalués à : \_\_\_\_\_ \$

3° tous les stocks de marchandise sont évalués approximativement à : \_\_\_\_\_ \$

La valeur de ces stocks est calculée à \_\_\_\_\_ % du coût payé pour chaque marchandise et la valeur définitive sera établie lors de l'inventaire pris conjointement par les parties préalablement à la signature de l'acte de vente.

4.2 Emprunt, dette, obligation ou sûreté existant sur l'entreprise incluant ses stocks de marchandise, ses appareils et ses équipements : \_\_\_\_\_

Les frais reliés au remboursement de toute dette ainsi qu'à la radiation de toute hypothèque seront à la charge du VENDEUR.

4.3 Sont inclus dans la vente, le cas échéant : 1° le nom; 2° l'achalandage; 3° tous les droits et privilèges reliés à l'identification de l'ENTREPRISE (numéros de téléphone, enseignes, publicités, marques de commerce, etc.); 4° tous les biens meubles, appareils et équipements servant à l'exploitation de l'ENTREPRISE (voir liste annexée); 5° tous les stocks de marchandise.

4.4 Sont exclus de la vente, le cas échéant : 1° les comptes clients; 2° les comptes fournisseurs; 3° les comptes bancaires; 4° les biens meubles et stocks de marchandise en consignation (voir liste annexée); 5° les appareils et équipements qui font l'objet d'un contrat de location (voir liste annexée).

4.5 Date ou délai de l'acte de vente : \_\_\_\_\_

4.6 Date ou délai de prise en charge de l'exploitation : \_\_\_\_\_

## 5. SERVICE INTER-AGENCES

5.1  Si le VENDEUR appose ses paraphes dans la case ci-contre, il autorise le COURTIER à transmettre les données de ce contrat à un service inter-agences<sup>md</sup> d'une chambre immobilière ou à un service similaire de celle-ci ou de tout autre organisme. Le courtier devra alors transmettre ces données au service concerné sans délai.

## 6. RÉTRIBUTION DU COURTIER (TAXES EN SUS)

6.1 Le VENDEUR versera au COURTIER une rétribution de :

\_\_\_\_\_ pour cent ( \_\_\_\_\_ %) du prix net pour la vente, dans les cas prévus en 1°, 2° et 3° ci-dessous, ou du prix indiqué en 4.1 advenant toute opération sur le capital-actions du VENDEUR ou dans le cas prévu en 4° ci-dessous; ou

une somme forfaitaire de \_\_\_\_\_ dollars ( \_\_\_\_\_ \$) dans les cas prévus ci-dessous :

1° si une entente visant à vendre l'ENTREPRISE, conforme aux conditions de vente énoncées au présent contrat, lui est présentée pendant la durée du contrat; ou

2° si une vente de l'ENTREPRISE a lieu dans les 365 jours suivant l'expiration du contrat avec une **personne qui a été intéressée à l'ENTREPRISE pendant la durée du contrat**, sauf si, durant cette période, le VENDEUR a conclu

de bonne foi avec un autre courtier immobilier un contrat stipulé exclusif pour la vente de l'ENTREPRISE; ou

3° si une entente visant à vendre l'ENTREPRISE est conclue pendant la durée du contrat, que ce soit par ou sans l'intermédiaire du COURTIER; ou

4° si un acte volontaire du VENDEUR empêche la libre exécution du contrat.

6.2  Autre rétribution : \_\_\_\_\_

EN SUS DE CELLE PRÉVUE EN 6.1 (EXEMPLES: TAUX HORAIRES, FRAIS DE PRÉPARATION DE DOSSIER, FRAIS DE PUBLICITÉ)

**L'expression « personne qui a été intéressée à l'ENTREPRISE pendant la durée du contrat » que l'on retrouve au paragraphe 2° de 6.1 comprend toute personne dont l'intérêt a été initié, renouvelé ou augmenté pendant la durée de ce contrat, que ce soit par ou sans l'intermédiaire du COURTIER.**

## 7. DÉCLARATIONS DU VENDEUR

7.1 Le VENDEUR déclare que les renseignements contenus à ce contrat sont exacts et qu'il fournira au COURTIER, dès qu'il en aura connaissance, toute information additionnelle se rapportant à l'ENTREPRISE.

7.2 Le VENDEUR déclare de plus, **sauf stipulations contraires, notamment à 11.1 ou à toute annexe faisant partie de ce contrat :**

1° n'avoir connaissance d'aucun facteur se rapportant à l'ENTREPRISE qui soit susceptible, de façon significative, d'en diminuer la valeur ou les revenus, d'en augmenter les dépenses ou d'en restreindre l'exploitation;

2° n'avoir connaissance d'aucune clause d'exclusivité qui pourrait porter atteinte à l'exploitation de l'ENTREPRISE;

3° que l'ENTREPRISE est exploitée conformément aux lois et règlements en vigueur et n'avoir reçu aucun avis de non-conformité portant sur l'ENTREPRISE auquel il ne s'est pas conformé;

4° ne pas être un non-résident canadien au sens des lois fiscales provinciale et fédérale;

5° être le seul propriétaire de l'ENTREPRISE, ou être dûment autorisé à signer ce contrat, et à accepter toute entente visant à vendre l'ENTREPRISE;

6° que son conjoint commun en biens consent et, le cas échéant, concourt à ce contrat et qu'il interviendra à l'acceptation de toute entente visant à vendre l'ENTREPRISE;

7° que l'ENTREPRISE ne fait pas l'objet d'un contrat de courtage avec un autre courtier ni l'objet d'une entente visant à la vendre, l'échanger ou la louer, ou d'un droit de préférence ou de premier refus en faveur d'un tiers;

8° que l'ENTREPRISE est exploitée conformément au bail du local où elle est située, le cas échéant;

9° que le nom de l'ENTREPRISE a été publié conformément à la loi;

10° n'avoir connaissance d'aucune convention collective régissant les relations de travail de l'ENTREPRISE, d'aucun syndicat y étant accrédité et d'aucune procédure en cours en vue de l'obtention d'une accréditation ou de la conclusion ou de l'exécution d'une convention collective ou en vue d'en assurer le respect;

11° n'avoir connaissance d'aucune non-conformité aux lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement relativement aux biens meubles, appareils et équipements servant à l'exploitation de l'ENTREPRISE, aux stocks de marchandises ainsi qu'à l'immeuble dans lequel l'ENTREPRISE est exploitée.

7.3 Le VENDEUR reconnaît le droit du COURTIER de partager sa rétribution avec un autre courtier qui aura collaboré avec lui, malgré que ce courtier n'ait aucun lien avec le VENDEUR. Le COURTIER sera réputé avoir cédé en tout ou en partie sa créance à un courtier collaborateur en date de la conclusion de toute entente visant à vendre l'ENTREPRISE.

**8. OBLIGATIONS DU VENDEUR**

8.1 Le VENDEUR s'engage, pendant la durée de ce contrat, à ne pas, directement ou indirectement :  
1° offrir l'ENTREPRISE en vente par lui-même ou par l'intermédiaire d'une autre personne que le COURTIER;  
2° devenir partie à une entente visant la vente, l'échange ou la location de l'ENTREPRISE, en tout ou en partie, sans l'intermédiaire du COURTIER.  
8.2 Le VENDEUR fournira au COURTIER, dans les meilleurs délais, les documents suivants qui sont en sa possession : contrat d'acquisition et tout autre titre de propriété, comptes et reçus de taxes, documents relatifs à l'assurance, baux et documents relatifs aux locaux, appareils et équipements, acte de cession de baux, documents relatifs aux emprunts et sûretés, plan, analyse d'eau, analyse de sol, rapport environnemental, contrat de service et d'emploi (avec salariés ou contractuels), convention collective, procuration et résolution autorisant les présentes, déclaration de copropriété, tout acte de modification et le règlement de l'immeuble, inventaire des biens meubles, contrat de franchise, permis, liste des créanciers, documents concernant le fonctionnement et la rentabilité de l'ENTREPRISE, déclaration d'immatriculation et, de façon générale, tous les documents concernant l'ENTREPRISE.

8.3 Le VENDEUR accorde en exclusivité au COURTIER le droit :  
1° de faire visiter l'ENTREPRISE, tout rendez-vous devant être fixé directement avec le VENDEUR. Le COURTIER peut permettre à d'autres courtiers d'exercer en tout ou en partie ce droit;  
2° sujet aux restrictions prévues à 11.1 ou à toute annexe faisant partie de ce contrat, d'effectuer toute publicité qu'il juge appropriée. Le COURTIER peut permettre à d'autres courtiers d'exercer en tout ou en partie ce droit;  
3° d'obtenir du propriétaire de l'immeuble où l'ENTREPRISE est exploitée, tout renseignement et document afférent à l'immeuble.  
8.4 Le VENDEUR fournira à l'acheteur, sur demande de ce dernier, les documents énumérés en 8.2 qu'il a en sa possession.  
8.5 Si son régime matrimonial le rend nécessaire, le VENDEUR s'engage à remettre au COURTIER, à la demande de ce dernier, soit un document constatant le consentement de son conjoint et, le cas échéant, son concours ainsi que l'engagement de ce dernier à intervenir à l'acte de vente aux mêmes fins, soit copie du jugement l'autorisant à vendre l'ENTREPRISE sans le consentement de son conjoint.

**9. OBLIGATIONS DU COURTIER IMMOBILIER**

9.1 Le COURTIER s'engage à, conformément aux usages et règles de son art :  
1° offrir en vente l'ENTREPRISE en agissant avec loyauté, diligence et compétence;  
2° présenter au VENDEUR, dans les meilleurs délais, toute promesse d'achat écrite relative à l'ENTREPRISE qu'il reçoit;  
3° effectuer les vérifications d'usage, notamment en ce qui a trait aux données servant à décrire l'ENTREPRISE;  
4° divulguer sans délai par écrit au VENDEUR tout intérêt qu'il possède ou qu'il se propose d'acquérir, directement ou indirectement, dans l'ENTREPRISE;  
5° divulguer sans délai par écrit au VENDEUR le fait qu'il représente également l'acheteur contre rétribution lorsqu'un contrat de courtage le lie à ce dernier;  
6° aviser sans délai par écrit le VENDEUR que le représentant mentionné au

contrat comme agissant au nom du COURTIER n'est plus autorisé à le faire et lui mentionner le nom d'un remplaçant;  
7° aviser sans délai par écrit le VENDEUR s'il consent ou non à résilier ce contrat, à la demande du VENDEUR, dans le cas où le représentant mentionné au contrat comme agissant au nom du COURTIER n'est plus autorisé à le faire;  
8° aviser sans délai par écrit le VENDEUR si son certificat de courtier venait à être suspendu, annulé ou non renouvelé ou s'il était autrement dans l'impossibilité de continuer à agir comme courtier immobilier.  
9.2 Le COURTIER remplira également toutes les obligations qui lui sont imposées par ce contrat et la loi, notamment en regard de toute publicité qu'il s'est engagé à faire, de toute promesse, de toute garantie ou de tout autre avantage offert au VENDEUR ou à un acheteur éventuel de l'ENTREPRISE.

**10. GÉNÉRALITÉS**

10.1 À moins que le contexte ne s'y oppose, tout mot écrit au masculin comprend aussi le féminin et vice versa et tout mot écrit au singulier comprend aussi le pluriel et vice versa.  
10.2 Le présent contrat est régi par les lois du Québec.

**11. AUTRES DÉCLARATIONS ET CONDITIONS**

11.1 \_\_\_\_\_  
11.2 ANNEXES Les conditions apparaissant aux annexes désignées ci-dessous, font partie intégrante du contrat :  
Annexe G – Générale AG- [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] Autre : \_\_\_\_\_  
11.3 La vente de l'ENTREPRISE est conditionnelle à la vente de l'immeuble visé au contrat de courtage CC [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] . Toute promesse d'achat visant l'ENTREPRISE devra être conditionnelle à l'acceptation d'une promesse d'achat visant cet immeuble et à la signature de l'acte de vente de cet immeuble de façon concomitante à la signature de l'acte de vente de l'ENTREPRISE.

**12. CLAUSE D'ARBITRAGE (OPTIONNELLE)**

12.1 À l'exception des réclamations de la juridiction de la Cour du Québec, division des petites créances, au sens du Code de procédure civile du Québec, si le COURTIER et le VENDEUR apposent leurs paraphes dans les cases ci-dessous, tout différend découlant du présent contrat devra être soumis à l'arbitrage, à l'exclusion des tribunaux. Le différend sera soumis à un arbitre unique nommé de consentement par les parties. La décision liera les parties et sera finale et sans appel. Sauf incompatibilité avec la présente clause, les dispositions du Code civil du Québec et du Code de procédure civile du Québec en matière d'arbitrage s'appliquent.

\_\_\_\_\_  
COURTIER OU SON REPRÉSENTANT

\_\_\_\_\_  
VENDEUR 1

\_\_\_\_\_  
VENDEUR 2

**SIGNATURES**

Le COURTIER reconnaît avoir lu et compris ce contrat, y compris les annexes, et en avoir reçu un double.  
Signé à \_\_\_\_\_,  
le \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_  
SIGNATURE : COURTIER OU SON REPRÉSENTANT

Le VENDEUR reconnaît avoir lu et compris ce contrat, y compris les annexes, et en avoir reçu un double.  
Signé à \_\_\_\_\_,  
le \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_  
SIGNATURE : VENDEUR 1 OU SON REPRÉSENTANT

**Consentement et, le cas échéant, concours du conjoint commun en biens du VENDEUR**  
\_\_\_\_\_  
SIGNATURE : CONJOINT DU VENDEUR 1  
\_\_\_\_\_  
SIGNATURE : CONJOINT DU VENDEUR 2