



**ENTENTE DE REPRÉSENTATION
ET DE CONFIDENTIALITÉ ACHETEUR/LOCATAIRE**

ENTRE: Nova Horizons, Agence Immobilière, Représentée par Raphael Lallouz, Courtier Immobilier Agréé, régie par la Partie 1A de la Loi sur les Compagnies au Québec, dont le siège social est situé au : 101-7493 Route TransCanadienne, Montréal, Québec, H4T 1T3

d'une part,

ET : **Votre nom**, Représentant autorisé
(le "Locataire/Acheteur"),
Ayant comme profession ou principale activité

Agissant pour le compte de la société

Ayant son siège social au

d'autre part

En considération des conditions du présent contrat et d'autres considérations valables, les parties conviennent de ce qui suit :

1. REPRÉSENTATION PAR LE COURTIER

1.1

- a. Sous réserve des dispositions du paragraphe 3.3 de ce document, la Représentation par le Courtier n'entraînera aucun frais pour le Locataire/Acheteur.
- b. Le Locataire/Acheteur octroie à l'Agence Immobilière Nova Horizons représentée par Raphael Lallouz, Courtier Immobilier Agréé, le droit exclusif de rechercher, trouver, et/ou négocier pour la Location et/ou l'Achat de:
 - .i Propriété commerciale
 - .ii Propriété industrielle
 - .iii Propriété à revenus et/ou
 - .iv Vente d'une entreprise,

au prix et selon les termes acceptés par les Parties.

2. DROITS ET OBLIGATIONS DE L'AGENCE ET DU COURTIER

2.1 L'Agence ou le Courtier s'engage à, conformément aux usages et règles de son art :

1. Assister le Locataire/Acheteur tout au long de la transaction, et
2. Réaliser l'objet du contrat en agissant avec loyauté, diligence et compétence.

3. DROITS ET OBLIGATIONS DU LOCATAIRE/ACHETEUR

3.1 Le Locataire/Acheteur n'est pas dans l'obligation d'acheter, de louer ou de gérer une propriété/fonds de commerce soumise à lui par le Courtier ou l'Agence.

3.2 En cas d'Achat, l'Acheteur fournira à l'Agence ou au Courtier, sur demande de ces derniers, une copie des documents nécessaires pour établir sa capacité financière d'acquérir une propriété ou fonds de commerce.

3.3 Le Locataire/Acheteur s'engage, pendant la durée de ce contrat, à ne pas, directement ou indirectement:

- a. négocier ou entreprendre des démarches lui-même, ou par l'intermédiaire d'une personne autre que l'Agence ou le Courtier, avec le propriétaire de toute propriété ou fonds de commerce;

- b. devenir partie à une entente visant l'achat, l'échange ou la location de toute propriété ou fonds de commerce, sans l'intermédiaire de l'Agence ou du Courtier;
- c. dans les 365 jours suivants la fin de cet Accord louer ou acheter une propriété ou un fonds de commerce que le Courtier lui avait fait visiter ou pour lequel le Locataire/Acheteur avait montré un intérêt au Courtier avant la fin de validité de cet Accord.

3.4 L'ACHETEUR pourra visiter un immeuble lorsque ce dernier est ouvert au public pour une visite sans rendez-vous (visite libre).

Toutefois, l'ACHETEUR s'engage à divulguer, sur les lieux de la visite, qu'il est représenté par l'AGENCE ou le COURTIER. De même, il s'engage à divulguer à l'AGENCE ou au COURTIER tout intérêt qu'il aura dans un immeuble, notamment à la suite d'une telle visite.

3.5 L'ACHETEUR déclare, à moins de stipulations contraires, qu'il n'a pas conclu un contrat de courtage-achat, qui serait toujours en vigueur, avec une agence ou un courtier autre que l'AGENCE ou le COURTIER, ni de promesse d'achat, d'échange ou de location, ou une location comportant un droit de préemption en sa faveur, avec le propriétaire de tout immeuble/entreprise.

3.6 L'ACHETEUR fournira à l'AGENCE ou au COURTIER, sur demande de ce dernier, copie des documents nécessaires pour établir sa capacité financière d'acquérir un immeuble visé au prix recherché.

4. DUREE ET FIN DE L'ACCORD

4.1 La durée de cet Accord sera de douze (12) mois à partir de la signature sauf, annulation réalisée comme suit:

- a. Par le Locataire/Acheteur, avec un préavis écrit de trente (30) jours, si le Courtier ou l'Agence ne rempli pas son obligation de le représenter pleinement pendant la durée du contrat, ou
- b. Par le Locataire/Acheteur, si le projet est annulé ou repoussé pour une période supérieure ou égale à un (1) an.

4.2 Dans l'éventualité où ce contrat serait résilié par le Locataire/Acheteur, et dans laquelle ce dernier voudrait Acheter ou Louer une propriété et/ou fonds de commerce que le Courtier ou l'Agence lui avait proposé, il s'engage pour une période de douze (12) mois, à partir de la fin de cet Accord, à traiter avec lui/elle pour l'Achat ou la Location de cette propriété/fonds de commerce.

5. REMUNERATION

5.1 Le Courtier sera payé par le Locateur/Vendeur au moment de la signature de l'entente ou à partir de la date de prise de possession des lieux achetés ou loués.

5.2 En cas de non paiement, aucun recours ne pourra être exercé contre le Locataire/Acheteur pour obtenir cette rémunération, sauf violation du paragraphe 3.3 de ce document. Dans ce cas, le Locataire/Acheteur devra payer au Courtier une commission de cinq pour cent (5%) du montant total brut de la Location/Achat s'il conclut une telle opération.

6. ENTENTE DE NON-DIVULGATION

Madame/Monsieur... (numéro de téléphone ... courriel.....) est/sont lié(es) par cette entente en référence à la vente, l'achat et la location des fonds de commerce présentés par l'entreprise Nova Horizons Inc. représenté par Monsieur Raphaël Lallouz.

Tous les documents échangés durant les négociations sont reconnus comme étant des documents confidentiels. À l'exécution de cette entente, chaque signataire confirme son acceptation irrévocable de son engagement et assume la pleine et entière responsabilité de son acquiescement.

Il est entendu et résolu que cette entente demeurera en vigueur pendant une durée trois (3) ans à compter de la date de signature de la présente ou après la fin des négociations le cas échéant, dans tout le territoire de la province de Québec. Il est clairement indiqué que toutes les informations demeurent la propriété exclusive du signataire représentant l'agence immobilière Nova Horizons.

Il est entendu et résolu entre les parties que cette entente est réciproque d'une partie à l'autre, concernant toute information ou contact privilégié.

À défaut de se conformer à cette entente, une poursuite pourrait être entamée pour tous les dommages et intérêts.

Les signataires de cette entente confirment qu'ils possèdent les autorisations nécessaires pour s'engager personnellement, ainsi que leur entreprise, aux conditions de cette entente. Ils confirment également qu'il n'existe aucune autre entente, orale ou écrite, qui pourrait rendre la présente nulle et non avenue.

7. SIGNATURES

Cette entente a été rédigée de gré à gré par les parties.

À leur demande, ce document a été rédigé en Français; *at the request of both parties, this document has been drawn up in French.*

L'Agence ou le Courtier reconnaît avoir lu, compris et consenti à ce contrat, y compris ses annexes, et en avoir reçu un double.

Le Locataire/Acheteur reconnaît avoir lu, compris et consenti à ce contrat, y compris ses annexes, et en avoir reçu un double.

L'AGENCE IMMOBILIERE

LE CLIENT

Signature Autorisée

Signature Autorisée
(Dûment mandaté et autorisé à signer)

Nom et Fonction

Nom et Fonction