



## CONTRAT D'APPORT D'AFFAIRES

### ENTRE

**LESPACE**, société par actions simplifiée au capital de 10.000 euros, dont le siège social est situé au 34 rue Laffitte - 75009, PARIS, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 811 806 215, représentée par Monsieur Clément Alteresco, en sa qualité de Président, lui-même représenté par Charles-Hervé Camus.

*Ci-après « LESPACE »  
D'une part,*

### ET

La société :

Au capital de :

Dont le siège social est situé

Immatriculée auprès du registre du commerce de  
sous le numéro :

Représentée par :

En qualité de :

*Ci-après l' « Apporteur »,  
D'autre part.*

Ci-après dénommées individuellement « la Partie » et collectivement « les Parties ».

### **IL A ÉTÉ PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIV**

LESPACE a pour activité l'exploitation d'espaces de bureaux/coworking sous la marque Morning, ainsi que des prestations d'événementiel et d'aménagement d'espaces. L'ensemble de ces activités et espaces constituent l'écosystème Morning.

L'Apporteur est une société spécialisée dans l'immobilier d'entreprise, qui dans le cadre de son activité professionnelle, est amenée à rencontrer des entreprises à la recherche de bureaux flexibles, de solutions événementielles ou de services d'aménagement. Par conséquent, l'Apporteur a proposé à LESPACE ses services en matière de recherche et de présentation de clientèle, et a souhaité percevoir, à ce titre, une rémunération spécifique d'apporteur d'affaires, ce qui a été accepté par LESPACE.

Les Parties se sont rapprochées afin d'arrêter et de formaliser, au sein du présent contrat cadre, les conditions et modalités de leur collaboration en matière d'apport d'affaires.

## LES PARTIES SONT CONVENUES DE CE QUI SUIT :

### Article 1 - Objet du Contrat

Ce contrat a pour objet d'encadrer les conditions selon lesquelles l'Apporteur s'engage à présenter à L'ESPACE un ou des clients potentiels (ci-après le ou les "Client(s)") afin d'aboutir à la signature d'un contrat (ci-après le "Contrat") portant sur l'une des offres suivantes :

- **Offre Bureaux** : Mise à disposition de bureaux et de services au sein du Réseau Morning.
- **Offre Event** : Organisation d'événements (séminaires, colloques, cocktails dînatoires, réservation d'amphithéâtre, salles de réunion, abonnements salles, hackathons, plateaux de tournage, bureaux à la journée, etc.).
- **Offre Aménagement** : Missions de conseil, design et réalisation de travaux d'aménagement d'espaces professionnels sur site tiers, partout en France.

### Article 2 - Processus de présentation de clientèle et Paternité

#### 2.1 Processus de dénonce et validation

Les Parties s'engagent à respecter le processus suivant pour l'identification et la dénonce des Clients :

1. L'Apporteur identifie un Client,

L'Apporteur envoie un e-mail à l'adresse suivante : [brokers@morning.fr](mailto:brokers@morning.fr) - en lui indiquant les éléments suivants : i) le nom de la société du Client, ii) le nom du contact Client (il ne doit pas s'agir de numéro de standard ou de mail standard de contact, ex : [contact@entreprise.com](mailto:contact@entreprise.com)), iii) les besoins du Client (surface recherchée, type de bureau : open space, bureau fermé, nombre d'employés à loger, zone géographique, budget, demande particulière, critères de décision etc.), iv) des créneaux pour fixer une visite d'un espace du réseau Morning.

2. L'ESPACE dispose d'un délai de **deux (2) jours ouvrés** pour valider ou refuser la dénonce. L'ESPACE se réserve le droit de refuser un Client si :
  - Il est déjà en base de données comme "Client Actif" (contact effectif au cours des 6 derniers mois) ;
  - Il a déjà été présenté par un autre apporteur (la priorité est donnée à la première visite réalisée).

Si L'ESPACE valide la dénonce, il propose à l'Apporteur des espaces du Réseau Morning à visiter ainsi que des créneaux horaires de visite.

3. L'Apporteur, le Client et L'ESPACE visitent l'un des espaces du Réseau Morning.

#### 2.2 Établissement de la Paternité

La "Paternité" ouvre le droit à rémunération. Elle est établie par site (espace par espace) et non au niveau global du compte Client, selon les règles suivantes :

- **Règle de la première visite** : La paternité est acquise au premier Apporteur effectuant une

visite de l'espace donné avec le Client, sous réserve de validation dans le système interne de L'ESPACE.

- **Exception (Offre Aménagement)** : Pour les projets d'aménagement, la paternité est accordée au premier Apporteur ayant transmis un cahier des charges complet et organisé une réunion de cadrage validée par un compte rendu signé.
- **Condition d'antériorité** : La paternité n'est pas acquise si L'ESPACE démontre avoir eu des échanges directs avec le Client concernant le même espace au cours des **deux (2) mois** précédant la visite.
- **Durée de validité** : La paternité est réservée à l'Apporteur pour une durée de **six (6) mois** à compter de la visite ou de la réunion de cadrage. Si aucun contrat n'est signé dans ce délai, l'Apporteur perd son exclusivité sur ledit site.

### 2.3 Canaux de communication et Équipes dédiées

- **Outils** : Les échanges s'effectuent par e-mail, téléphone et WhatsApp. Par la signature des présentes, les Parties consentent à l'utilisation de ces moyens pour les membres de leurs équipes respectives.
- **Gestion des effectifs** : L'Apporteur communique à L'ESPACE la liste de son équipe dédiée (noms, mobiles, emails). Toute arrivée ou départ d'un collaborateur ("broker") au sein de l'équipe de l'Apporteur doit être notifiée à L'ESPACE par écrit sous **48 heures**.

## **Article 3 - Dispositions Financières**

### 3.1 Conditions d'exigibilité

La rémunération au profit de l'Apporteur est strictement conditionné à la réunion de deux conditions cumulatives :

1. La validation de la Paternité au profit de l'Apporteur (selon l'Art. 2) et
2. La signature effective d'un Contrat entre le Client et L'ESPACE dans un délai maximal de six (6) mois suivant la mise en relation officielle. Passé ce délai, l'apport est caduc et aucune rémunération n'est due, sauf accord écrit contraire. L'ESPACE reprend sa pleine liberté commerciale.

La mise en relation officielle correspond à la validation écrite de la dénonce par L'ESPACE

### 3.2. Montant des commissions et Assiette

Le calcul de la commission dépend de la nature de l'offre signée par le Client :

Offre	Taux de commission	Assiette et Limites
-------	--------------------	---------------------

Bureaux	10 %	L'assiette correspond au montant HT encaissé par L'ESPACE au titre de la première année de loyer. Les frais annexes (travaux d'aménagement faisant l'objet d'une commission distincte au titre de l'Offre Aménagement, conciergerie, prestations IT, café, parking, Event etc.) sont exclus.
Event	12 %	L'assiette correspond au CA net encaissé. Les débours et prestations de tiers re-facturés (traiteur, location matériel, hôtesse) sont exclus.
Aménagement	5 %	L'assiette correspond au CA net encaissé par L'ESPACE au titre de la prestation et pour le premier projet uniquement. Tout projet ultérieur, extension ou contrat de maintenance est exclu.

**Plafond de rémunération** : Nonobstant les taux de commission définis ci-dessus, le montant total de la rémunération due à l'Apporteur pour un seul et même dossier (un "deal") est strictement plafonné à **175 000 € HT**. Ce plafond s'applique sur la durée totale du droit à commission (12 mois cumulés).

### 3.3 Ajustements en cours de contrat (Offre Bureaux uniquement)

La rémunération de l'Apporteur pourra être révisée ou ajustée pendant l'exécution du Contrat par rapport au montant initialement prévu, dans deux cas précis :

- **Extension de durée** : Si un contrat initial (ex: 6 mois) est prolongé, la commission est recalculée sur la nouvelle durée, sans excéder un cumul de 12 mois.

*Exemple* : Si le Client signe initialement un contrat pour une durée de 6 mois, et décide au cours du 5ème mois de prolonger ce contrat pour une période supplémentaire de 12 mois, la rémunération de l'Apporteur sera calculée sur une durée totale de 12 mois.

- **Modification des ressources** : Si le Client loue des bureaux supplémentaires via un avenant, la commission est ajustée sur la base du nouveau montant HT encaissé pour la durée restant à courir jusqu'au 12ème mois.

*Exemple* : le Client signe initialement un contrat d'une durée de 15 mois portant sur la mise à disposition d'un bureau et de services pour un montant total de 20 000 € HT/mois. À compter du 7e mois, il décide d'ajouter un bureau supplémentaire, portant ainsi le montant mensuel du contrat à 27 000 € HT/mois. La rémunération de l'Apporteur est calculée du 1er au 6e mois sur la base de 20 000 € HT/mois puis du 7e au 12e mois sur la base de 27 000 € HT/mois.

Le droit à commission ne pourra, en aucune circonstance, excéder une période cumulée de douze (12) mois pour un même Client. Si le Contrat est d'une durée inférieure ou s'il prend fin prématurément, le droit à commission cesse immédiatement et ne porte que sur les montants réellement encaissés.

### 3.4 Modalités de facturation et de paiement

#### 3.4.1 Conditions communes

L'Apporteur émet une facture libellée à l'adresse du siège social de L'ESPACE en vigueur au jour de la facturation. Au jour de la présente : L'ESPACE - 34 Rue Laffitte, 75009 Paris. L'Apporteur émet la facture après la signature du contrat par le Client.

Les prestations de type "Aménagement" et "Event" doivent impérativement faire l'objet de factures distinctes des commissions "Bureaux".

Le paiement de la commission est subordonné au règlement effectif par le Client du dépôt de garantie (Bureaux) ou de l'acompte (Event/Aménagement).

La rémunération est globale et forfaitaire. L'Apporteur ne pourra réclamer aucun remboursement de frais (déplacement, restauration, etc.).

**Cumul de rémunération** : L'Apporteur peut percevoir une commission complémentaire du Client, sous réserve de respecter ses obligations de transparence et de gérer ses propres conflits d'intérêts.

#### 3.4.2 Échéancier de règlement

- **Bureaux** : Le règlement intervient dans les 15 jours suivant la date d'entrée du Client.
  - *Exception* : Si l'entrée intervient plus de 5 mois après la signature, 50% sont payés au versement du dépôt de garantie, et 50% à la date d'entrée figurant au Contrat.
- **Event & Aménagement** : Le paiement de la rémunération intervient après la réalisation de la prestation et l'encaissement total des sommes dues par le Client.

Si le Client ne paye pas ou si le contrat est résilié prématurément, la commission est annulée ou réduite au prorata des sommes réellement perçues par L'ESPACE.

### 3.5 Dispositions spécifiques par offre

#### 3.5.1 Offre Event : Annulation

En cas d'annulation d'un événement par le Client, la commission n'est due que si L'ESPACE perçoit des indemnités d'annulation. Elle est alors calculée sur le montant net des indemnités conservées, après déduction des frais et débours engagés auprès de prestataires tiers.

#### 3.5.2 Offre Aménagement : Limites d'intervention

L'Apporteur reconnaît que L'ESPACE est seule décisionnaire de la faisabilité technique et du chiffrage des projets. L'Apporteur s'interdit formellement de garantir au Client des budgets ou des délais d'exécution sans validation écrite préalable du département Aménagement de L'ESPACE.

#### 3.5.3 Propriété Intellectuelle (Aménagement & Event)

Tous les documents (plans, rendus 3D, concepts, propositions) créés par L'ESPACE restent sa propriété exclusive. L'Apporteur s'engage à :

- Ne pas les diffuser à des tiers sans accord écrit ;
- Informer le Client qu'aucune reproduction ou utilisation n'est autorisée sans l'accord exprès

de L'ESPACE.

### 3.6 Éthique

L'ESPACE se réserve le droit de réclamer le remboursement d'une commission en cas de manœuvre frauduleuse ou de fausse déclaration visant à activer indûment un avantage financier.

## **Article 4 - Durée et résiliation**

### 4.1 Durée et Résiliation pour convenance

Le présent contrat cadre entre en vigueur à compter de sa signature pour une durée d'un (1) an. Il est ensuite renouvelable par tacite reconduction pour des périodes successives d'un (1) an.

Chaque Partie peut résilier le contrat de plein droit, à tout moment et sans justification, moyennant un préavis d'un (1) mois. La notification de résiliation s'effectue par lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR) ou par e-mail avec accusé de lecture adressé à [brokers@morning.fr](mailto:brokers@morning.fr)

Nonobstant la fin du contrat, les rémunérations acquises par l'Apporteur avant la date d'effet de la résiliation lui restent dues et seront réglées selon les modalités prévues à l'Article 3.

### 4.2 Résiliation pour manquement contractuel

Le présent contrat pourra être résilié par anticipation, par l'une ou l'autre des parties, en cas d'inexécution de l'une quelconque des obligations y figurant et/ou de l'une quelconque des obligations inhérentes à l'activité exercée. La résiliation anticipée interviendra dix (10) jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la partie défaillante, indiquant l'intention de faire application de la présente clause résolutoire expresse, restée sans effet.

## **Article 5 – Assurances**

L'Apporteur s'engage à souscrire une police d'assurance garantissant sa responsabilité civile professionnelle pour toutes les activités et obligations découlant du présent contrat. Il s'engage à remettre à première demande à L'ESPACE une attestation de ses assureurs, énumérant les garanties souscrites, leur montant et leur durée de validité.

Toute modification, suspension ou résiliation de cette police d'assurance, pour quelque cause que ce soit, devra être signalée à L'ESPACE.

## **Article 6 - Déclaration d'indépendance réciproque**

L'Apporteur agit en tant que prestataire indépendant Il n'a aucun pouvoir de représentation de L'ESPACE et ne peut en aucun cas négocier, modifier ou signer des contrats au nom de L'ESPACE de manière unilatérale. L'Apporteur s'interdit formellement de réceptionner des fonds au nom et pour le compte de L'ESPACE.

Les parties déclarent et reconnaissent qu'elles sont et demeureront, pendant toute la durée du présent contrat, des partenaires commerciaux et professionnels indépendants, assurant chacune les risques de sa propre activité.

Les Parties reconnaissent agir chacune pour leur propre compte comme des commerçants indépendants et ne seront pas considérées comme agent, représentant ou employé de l'autre Partie.

Aucune des Parties ne peut prendre un engagement au nom et pour le compte de l'autre Partie. En outre, chacune des Parties demeure seule responsable, notamment vis-à-vis de ses clients, de ses actes, allégations, engagements, prestations, produits et personnel.

## **Article 7 - Obligations des Parties**

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 présent contrat.

L'Apporteur s'interdit, pendant toute la durée du présent contrat et les douze (12) mois suivant sa résiliation, de solliciter ou de tenter d'engager ou de débaucher, directement ou indirectement, tout collaborateur de L'ESPACE ou tout prestataire technique présenté par L'ESPACE dans le cadre d'un projet d'Aménagement.

## **Article 8 - Non-Exclusivité**

### **8.1 Liberté de L'ESPACE**

Le présent Contrat est conclu à titre non exclusif au profit de l'Apporteur. L'ESPACE conserve la pleine et entière liberté de :

- Rechercher et démarcher des Clients par ses propres moyens ou via ses équipes internes ;
- Conclure des contrats d'apport d'affaires ou de commercialisation similaires avec tout autre tiers (agents, brokers, apporteurs d'affaires), sans que l'Apporteur ne puisse prétendre à une quelconque indemnité ou commission sur ces opérations.

### **8.2 Liberté de l'Apporteur**

De la même manière, l'Apporteur est libre de proposer ses services de mise en relation à d'autres entreprises ou réseaux de coworking, sous réserve du respect de ses obligations de confidentialité et de loyauté prévues aux présentes.

### **8.3 Concurrence entre Apporteurs**

Dans l'hypothèse où un même Client serait présenté par plusieurs apporteurs d'affaires pour un même besoin, les Parties conviennent que seule la règle de la "Paternité" définie à l'Article 2 du présent Contrat fera foi pour déterminer le bénéficiaire de la commission.

## **Article 9 - Confidentialité**

Il est rappelé que les informations communiquées à l'Apporteur par L'ESPACE dans le cadre du Contrat, quels que soient leur nature et leur support, sont considérées par les Parties comme strictement confidentielles.

L'Apporteur, sauf autorisation de L'ESPACE, s'engage formellement à :

- Ne pas divulguer les informations à des tiers, quels qu'ils soient ;
- Protéger et garder confidentielles les informations en leur accordant le même degré de soin et de protection que celui qu'il accorde à ses propres informations de même nature ;
- N'utiliser les informations que dans le cadre des présentes.

Cette obligation de confidentialité ne s'applique pas aux informations tombées dans le domaine public autrement que par la faute de l'Apporteur, acquises de bonne foi par l'Apporteur et indépendamment de l'exécution du Contrat et/ou reçues d'un tiers autorisé non lié par une

obligation de confidentialité. L'Apporteur s'engage à restituer à première demande à L'ESPACE tous documents ou autres supports contenant des informations confidentielles que L'ESPACE aurait été amené à lui remettre dans le cadre de l'exécution du Contrat, ainsi que toutes leurs reproductions.

Cette obligation, laquelle produit ses effets à compter de l'entrée en vigueur du contrat, devra être respectée, indépendamment de la durée du contrat et continuera de produire ses effets, nonobstant la résiliation ou l'expiration du contrat pour quelque raison que ce soit, pour une période de deux (2) ans à la date de fin du contrat, à l'exception des commissaires aux comptes et experts comptables et des autorités judiciaires ou fiscales.

#### **Article 10 - Signature électronique**

Les Parties conviennent que le présent Contrat, ainsi que ses avenants éventuels, seront régularisés par voie de signature électronique via la plateforme **YouSign**. Les Parties reconnaissent que cette signature a la même force probante qu'une signature manuscrite.

#### **Article 11 - Litiges**

De convention expresse entre les parties, le présent contrat est régi par et soumis au droit français. Il est rédigé en langue française. Dans le cas où il serait traduit en une ou plusieurs langues étrangères, seul le texte français ferait foi en cas de litige. Tous les litiges auxquels le présent contrat pourrait donner lieu, concernant tant sa validité, son interprétation, son exécution, sa résiliation, leurs conséquences et leurs suites seront soumis au Tribunal de commerce de Paris.

#### **Article 12 - Election de domicile**

Pour les besoins des présentes, les parties font élection de domicile aux adresses indiquées en tête des présentes. Toute modification devra être signifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'autre partie, afin de lui être opposable.

Fait à Paris

Le

L'ESPACE -

Apporteur -

A ajouter : carte d'identité du signataire