



CONTRAT DE MANDATAIRE INDEPENDANT EN IMMOBILIER

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

DV IMMOBILIER, dont le siège social est 319 bis Avenue Berthelot 69008 Lyon immatriculée au registre du commerce de Lyon (69) sous le n° 452 403 348 00033, représentée par Madame Versavaud Dominique titulaire de la carte professionnelle « Transaction » immeubles et fonds de commerce sans maniement de fond n° 042321 délivrée par la sous préfecture de Lyon (69). Garantie financière délivrée par la SO.CA.F. 26 rue de Suffren 75015 PARIS.

ci-après dénommée le mandant,

d'une part,

ET

Monsieur MORELLI Laurent demeurant 33, rue basse à 21410 Ancy en cours d'inscription au greffe du tribunal de Dijon

Ci-après dénommé(e) le mandataire,

d'autre part,

IL A ETE CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

LM

Article 1 : MANDAT

Le mandant confie au mandataire, qui accepte, le mandat de négocier et de s'entremettre pour le compte du mandant, à titre de profession indépendante, en vue de la réalisation de certaines des opérations définies à l'article 1^{er} de la loi du 2 janvier 1970 et mentionnées à l'article 2 ci-dessous. Il intervient dans la limite des dispositions législatives et réglementaires applicables aux agents commerciaux et des dispositions du présent contrat.

Ce mandat, qui s'inscrit dans le cadre de l'article 4 de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 modifié par la loi E.N.L. n° 2006-872 du 13 juillet 2006, est régi par les dispositions des articles L. 134-1 et suivants du code de commerce.

Article 2 : OBJET DU MANDAT

Le mandat porte exclusivement sur la recherche de vendeurs, acquéreurs, bailleurs et locataires ainsi que sur la négociation et l'entremise avec ceux-ci en vue de l'achat, la vente, l'échange, la location ou sous-location en nu ou en meublé d'immeubles à usage d'habitation.

Le mandat pourra porter également sur les produits ou services que le mandant viendrait à commercialiser ultérieurement, étant entendu que pour ces derniers il se réserve le droit d'en confier ou non la représentation au mandataire qui demeure libre de l'accepter ou de la refuser. En cas d'extension de mandat, celle-ci ferait l'objet d'un avenant au présent contrat.

Le mandant se réserve le droit de cesser à tout moment la commercialisation de tel ou tel produit ou service ainsi que d'en modifier les caractéristiques.

Article 3 : TERRITOIRE

Le mandataire exercera son mandat sur le territoire géographique suivant :

Le département de la Côte d'Or

ou aucun mandataire DV Immobilier ne travaille

Sur le territoire ainsi défini, le mandataire bénéficiera d'une **exclusivité DV immobilier**, le mandant s'engageant à ne pas confier de mandat à un autre mandataire pour les mêmes activités que celles mentionnées à l'article 2 ci-dessus pendant toute la durée du présent contrat.

LM

Article 4 : CONDITIONS D'EXERCICE DU MANDAT

En sa qualité de mandataire immobilier, le mandataire bénéficiera de la plus grande indépendance.

Il organisera la prospection de la clientèle à sa convenance et s'engagera à accorder ses meilleurs soins à la représentation de la société.

Le mandataire, en tant que travailleur indépendant non salarié, fera son affaire personnelle de toutes charges fiscales et sociales lui incombant à ce titre et dont il s'engage à justifier annuellement auprès du mandant.

Le mandataire devra se conformer strictement aux conditions de vente de produits ou de prestations de services et autres directives générales du mandant.

Il s'engage, dans le cadre de son activité définie au présent contrat, à diffuser sur les sites internet «DV immobilier » toutes les affaires immobilières qu'il aura recueillies.

Il s'engage aussi à adhérer à l'un des Packs publicitaires dont les tarifs lui est remis à la signature du présent contrat et dont il sera informé par écrit de toute modification

Il s'engage également à contacter Madame VERSAUD afin de numérotter immédiatement sur les registres légaux tenus par le mandant tous les mandats immobiliers conclus par son intermédiaire. Le mandataire s'engage à expédier par courrier chaque fin de semaine un original de ce mandat au siège du mandant.

Par ailleurs, conformément à l'article 4 de la loi n° 70-9 de la loi du 2 janvier 1970 applicable aux agents commerciaux que le mandataire s'oblige à respecter, il est rappelé que celui-ci s'engage notamment à ne pas rédiger de promesses de vente et à ne pas recevoir ou détenir de fonds, sommes d'argent, biens, effets ou valeurs, ou à n'en pas disposer à l'occasion des activités réalisées au titre du présent contrat. Il s'engage pour ce faire à recourir aux services d'une étude de notaire. Toute promesse de vente doit ensuite être impérativement expédiée au siège du mandant dans les 48 heures qui suivent sa signature.

Il devra s'assurer de l'intégrité des clients au regard de la réglementation portant sur la lutte contre le blanchiment des capitaux et le terrorisme international. Il devra aussi s'assurer de leur solvabilité, en particulier, mais non exclusivement, lorsque le mandant l'aura mis en garde contre un client considéré comme douteux et qu'il lui aura donné des recommandations précises sur les modalités de transaction et de règlement qui lui seraient applicables.

LM

Le mandataire informera chaque mois le mandant de l'état d'avancement des transactions sur le secteur qui lui a été confié.

Le mandataire pourra travailler sous quelque forme que ce soit pour d'autres entreprises sans avoir à solliciter d'autorisation de la part du mandant sous réserve cependant que ce ne soit pas pour le compte d'une entreprise concurrente sur le territoire défini à l'article 3 et jusqu'à cinq kilomètres à vol d'oiseau du périmètre dudit territoire. Cette disposition ne fait pas obstacle toutefois à une collaboration en inter-cabinets avec des confrères sous réserve de l'application des règles et usages en vigueur se rapportant aux délégations de mandat.

Le mandataire s'engage à communiquer, le cas échéant, les entreprises pour lesquelles il exerce à la date du présent contrat une activité professionnelle, à quelque titre que ce soit, en précisant la nature de cette activité. Il s'engage ensuite à informer le mandant de toute nouvelle activité et ce préalablement à son exercice.

Article 5 : REUNIONS

Le mandataire sera informé par courriel des dates de réunions organisées par DV Immobilier.

Article 6 : COMMISSIONS

En rémunération de ses services, le mandataire percevra une commission calculée sur le chiffre d'affaires hors taxes résultant de chaque opération relevant des activités et services mentionnés à l'article 2 ci-dessus et conclue sur le secteur géographique concédé au mandataire dans le cadre de l'article 3 du présent contrat.

La période annuelle s'entend de l'année civile.

Le droit à la commission n'est acquis qu'après remise de chèque à DV immobilier par le mandataire des honoraires se rapportant aux opérations visées au 1^{er} paragraphe du présent article. En échange DV immobilier s'engage à lui faire un chèque des honoraires convenus ci-dessous et encaissable sous 8 jours.

LM

Cette commission est calculée selon les modalités suivantes :

- La commission s'élève à 90%
- Il ne peut être dû aucune commission sur les ordres exécutés non encaissés pour quelque cause que ce soit, sauf circonstances imputables au mandant.

Le règlement des commissions acquises s'effectuera lors de chaque vente ou location.

En cas de succession de mandataire sur le secteur géographique du mandataire :

Dans un délai de 6 mois qui suit la prise d'effet du présent contrat, le mandataire n'aura droit à aucune commission sur les ordres résultant de l'exécution du précédent contrat de mandataire. En cas d'apport de biens, acquéreurs ou locataires (entrant sur le territoire ou sortant vers un autre territoire) qui concerneraient 2 mandataires DV immobilier, la commission serait partagée par moitié entre les 2 mandataires concernés.

En cas de rupture du présent contrat et quelle qu'en soit la cause, le mandataire aura droit aux commissions sur toutes les affaires résultant de son activité au cours du présent contrat et qui auront été définitivement conclues dans le délai de 6 mois suivant la date de cessation effective du contrat.

Article 7 : PERIODE D'ESSAI - DURÉE

Pendant la période d'essai, laquelle est de six mois à compter 1^{ER} SEPTEMBRE 2011 chacune des parties a la possibilité de mettre fin à tout moment, sans préavis ni indemnité, au présent contrat.

Ensuite, à l'issue de cette période d'essai, le présent contrat, conclu pour une durée indéterminée, pourra être rompu par l'une ou l'autre des parties en respectant, sauf faute grave de l'une d'entre elles ou cas de force majeure, un préavis réciproque de :

- 1 mois au cours de la 1ère année,
- 2 mois au cours de la 2ème année,
- 3 mois à compter de la 3ème année.

Le préavis commencera à courir à compter du jour de première présentation par la Poste de la lettre recommandée avec accusé de réception portant notification de la rupture du contrat.

LM

Article 8 : CESSION DU CONTRAT

Le mandataire, ou en cas de décès ses ayant droits, 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 le mandataire ou ses ayant droits et le cessionnaire.

La présentation du cessionnaire doit intervenir le plus tôt possible et en toute hypothèse avant la date de cessation effective du contrat.

L'agrément du cessionnaire donnera lieu à la rédaction d'un accord écrit entre le mandant et le mandataire.

En pareil cas, le mandataire ne saurait prétendre à l'indemnité de résiliation prévue à l'article 10 du présent contrat.

Article 9 : CHIFFRE D'AFFAIRES MINIMUM ET RESILIATION DU CONTRAT

La réalisation annuelle d'un chiffre d'affaires minimum est une condition déterminante ayant conduit à la signature du présent contrat.

Pour chaque année civile, le mandataire s'engage à réaliser un chiffre d'affaires au moins égal à 30 000 euros (trente mille euros) hors taxes.

Ce chiffre d'affaires minimum sera réévalué au 1^{er} janvier de chaque année sur la base de l'indice INSEE du coût de la construction dont la référence pour le présent contrat est la valeur au 3^{ème} trimestre 2010 soit 1520 (JO/INSEE du 7 janvier 2011).

Si durant l'année civile de sa date de prise d'effet le présent contrat ne trouve à s'appliquer que durant une période inférieure à 6 mois, le mandataire n'est pas tenu à une obligation de chiffre d'affaires au titre de cette période. Au-delà de six mois, le montant de chiffre d'affaires à réaliser sur l'année civile en cours est fixé prorata temporis.

En cas de non réalisation du chiffre d'affaires minimum à réaliser au cours d'une année civile, le mandant disposera de la faculté de résilier le présent contrat de mandataire, ou l'exclusivité territoriale. La résiliation sera notifiée par le mandant par lettre recommandée avec accusé de réception et prendra effet à compter de la date de première présentation du courrier par la Poste.

En pareil cas, le mandataire ne saurait prétendre à l'indemnité de résiliation prévue à l'article 10 du présent contrat.

LM

Article 10 : INDEMNITÉ DE RÉSILIATION

En cas de résiliation du présent contrat du fait du mandant, sans cause valable, il sera versé au mandataire une indemnité ne pouvant être supérieure à 40.000 euros.

Le mandant précise qu'il s'agit d'une condition sans laquelle il n'aurait pas conclu le présent contrat et dont la violation lui causerait un préjudice économique certain.

Il est en outre rappelé que le montant de cette indemnité tient compte également du fait que le mandant a fourni au mandataire, afin de faciliter ses travaux, les éléments suivants :

- Site internet « DV IMMOBILIER »
- Le logiciel Connect immo
- Informations juridiques

Cette indemnité ne sera toutefois pas due dans les cas suivants :

- Rupture du contrat provoquée par la faute grave du mandataire,
- Rupture du contrat à l'initiative du mandataire,
- Cession du contrat de mandataire à un tiers.

Article 11 : DOCUMENTATION - LOGICIELS

La documentation, les logiciels et plus généralement tous les outils informatiques confiés au mandataire restent la propriété du mandant.

En fin de contrat, quelle qu'en soit la cause, le mandataire doit les retourner immédiatement à ses frais sans y être invité par le mandant, ceci, même si les comptes existant entre-eux ne sont pas définitivement réglés.

Il doit également retourner immédiatement au mandant son attestation préfectorale par lettre AR ou la remettre en main propre au siège du mandant. Il s'interdit en outre de continuer à exploiter la marque et les signes distinctifs de DV immobilier. Il fait disparaître immédiatement toute mention s'y rapportant.

En cas d'inexécution, il devra payer une astreinte de 150 euros HT par jour de retard après mise en demeure adressée par lettre recommandée avec AR. Le jour ouvrable suivant la première date de présentation de ladite lettre par les services postaux constitue le point de départ de l'application de la présente disposition.

LM

Article 12 : DOCUMENTS A PRODUIRE PAR LE MANDATAIRE

La signature du présent contrat oblige le mandataire à présenter dans le mois de la signature de celui-ci les documents suivants :

- Attestation d'inscription au greffe du tribunal de commerce
- Attestation d'assurance (tous déplacements professionnels avec transport de clientèle) ou engagement manuscrit précisant que le mandataire s'engage à ne pas emmener de clients dans sa voiture.
- Assurance RCP

Et chaque année le mandataire s'engage à fournir une attestation des caisses sociales attestant que les cotisations sont à jour, ainsi que les attestations d'assurance voiture et RCP.

En cas de manquements à ces obligations, DV immobilier pourra mettre fin sans préavis au présent contrat aux torts exclusifs du mandataire et sans indemnité au profit de ce dernier, les parties reconnaissant que ces conditions sont un élément essentiel de leur accord ainsi qu'à l'exercice de son activité par le mandataire.

Article 13: CONFIDENTIALITÉ

Le mandataire s'engage à considérer comme confidentielles toutes les informations qui lui auront été communiquées comme telles par le mandant dans le cadre de l'exécution du présent contrat, et notamment toutes informations concernant le mandant, les produits et services objet du présent contrat, les secrets d'affaires et les méthodes de commercialisation préconisées par le mandant.

Le mandataire s'interdit, en conséquence, pendant toute la durée du présent contrat et sans limitation de durée après son expiration, à condition que les informations susvisées ne soient pas tombées dans le domaine public, de les divulguer à quelque titre, sous quelque forme et à quelque personne que ce soit.

Le mandataire se porte fort, le cas échéant, à l'égard du mandant, du respect de cet engagement de confidentialité par les membres de son personnel concernés, ses éventuels préposés et sous traitants.

LM

Article 14 : ACTIONS EN JUSTICE MENEES CONJOINTEMENT

Le mandataire s'engage à ne pas intenter d'action en justice à l'encontre d'un client du mandant sans avoir préalablement recueilli l'accord écrit du mandant.

Le mandant s'engage à ne pas intenter d'action en justice qui engagerait des frais pour le mandataire sans avoir préalablement recueilli l'accord écrit du mandataire.

Dans l'hypothèse où le mandant engagerait une action en justice à l'occasion d'une opération à laquelle le mandataire a participé, la totalité des frais engagés par le mandant à l'occasion de l'action sera supportée par le mandant et par le mandataire, au prorata des montants financiers susceptibles d'être récupérés potentiellement par chacun d'eux à l'issue du litige.

Article 15 : LITIGE

En cas de litige ayant trait à l'exécution ou à la résiliation du présent contrat, et à défaut de solution amiable, les parties sont convenues de faire attribution de juridiction au Tribunal de Commerce de Lyon (69).

Fait à Lyon, en deux exemplaires, le 1 ER SEPTEMBRE 2011

Le Mandataire
LAURENT MORELLI

Le Mandant
DOMINIQUE VERSAUD

