

COLLABORATION COMMERCIALE

Négociateur Immobilier
Sans bureau
Ni réception de clientèle

ENTRE LES SOUSSIGNES, il est définit ce qui suit :

- 1) **La Société à Responsabilité Limitée « EMI »** sise à Avignon (Vaucluse), 166 Rue Carreterie, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés du Greffe du Tribunal d'Avignon (Vaucluse), sous le numéro 51484558500017
Représentée par sa gérante Mademoiselle Bénédicte VINET, domiciliée pour la présente 36 route de morieres 84 000 AVIGNON.

Ci-après dénommé le MANDANT.

- 2) _____, agent commercial en cours d'immatriculation, demeurant à _____

Ci-après dénommé LE MANDATAIRE.

IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

I. OBJETS ET CONDITIONS D'EXERCICE DU CONTRAT

A/ Le présent contrat est conclu en application notamment des textes suivants :

1. Loi du 25 juin 1991 relative aux agents commerciaux.
2. Ordonnance N°59-26 du 3 janvier 1959 portant application aux activités de la représentation de la loi du 30 août 1947 relative à l'assainissement des professions commerciales ou industrielles.
3. Loi N°70-9 du 2 janvier 1970, réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et fonds de commerce, et décret N°72-678 du 20 juillet 1972 en fixant les conditions d'applications.

B/ Le présent contrat ne peut être considéré comme un contrat de travail, ni être soumis en particulier aux conditions des articles L.751-1 et suivants du Code du Travail.

C/ MANDATAIRE certifie remplir toutes les conditions requises et n'être frappé d'aucune incapacité.

1. Il s'engage vis-à-vis du **MANDANT** :

- a) A communiquer dans le délai de trois mois suivant la conclusion du présent contrat, son immatriculation au registre spécial des agents commerciaux tenu au greffe du Tribunal de Commerce (ou du Tribunal d'Instance) de son domicile.
- b) A rapporter la preuve dans le délai de trois mois suivant la conclusion du présent contrat, de son inscription aux différentes caisses sociales (allocations familiales, retraite vieillesse, assurance maladie, etc...).

En cas de non respect de ces engagements, 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.

2. **MANDATAIRE** supporte toutes les charges sociales et fiscales lui incombant (TVA, taxe professionnelle, BNC, etc...)
3. Le **MANDANT** remettra à la personne physique représentant **LE MANDATAIRE** l'attestation préfectorale (carte grise) conformément à l'article 4 de la loi du 2 janvier 1970 et l'article 9 du décret du 20 juillet 1972.
4. L'activité du **MANDATAIRE** est garantie en responsabilité civile professionnelle conformément aux clauses du contrat souscrit à cette fin par le Mandant.
5. S'il emploie du personnel, s'il utilise un bureau ou une voiture pour l'exécution de ce mandat, ou s'il effectue des opérations pour son propre compte ou prend de nouvelles représentations non concurrentes à celles du **MANDANT**, le **MANDATAIRE** le fait à ses risques et périls, la responsabilité du **MANDANT** n'étant nullement engagée, il appartient au **MANDATAIRE** de souscrire les assurances, de prendre les garanties nécessaires à cet égard.
6. D'une manière générale, le **MANDATAIRE** supporte personnellement et exclusivement tous les frais occasionnés par l'exercice de son activité et par l'accomplissement du présent contrat.

II. OBLIGATIONS DU MANDANT

Le **MANDANT** s'engage, savoir :

1. A assister le **MANDATAIRE** dans tous les actes de son activité sur le plan juridique de ses dossiers (compromis, prise de mandat, montage des dossiers...)
2. A transmettre et / ou mettre en place tout partenariat bancaire en vue de l'obtention de re-commissionnement.
3. A transmettre et / ou mettre en place tout partenariat d'assurance de prêt invalidité en vue de l'obtention de re-commissionnement.
4. A permettre à son **MANDATAIRE** d'utiliser l'appellation EMI, actuellement propriété de Mademoiselle Bénédicte VINET susnommée.
5. A permettre à son **MANDATAIRE** l'utilisation systématique de ses outils, papier en tête, modèles de courrier, fiches techniques, fiches vitrines, fiches de publicité Internet, méthode d'évaluation analytique, affichage vitrine...
6. A permettre à son **MANDATAIRE** de pouvoir mettre les biens, dont il aura préalablement pris les mandats, sur le site Internet du **MANDANT** www.agence-emi.com et ce gratuitement. Le **MANDATAIRE** a la possibilité de créer son propre site Internet, toutefois dans cette hypothèse, il s'engage à ce que tous les biens qu'il aura mis en ligne sur son site figurent aussi sur le site d'EMI, afin de garantir une image homogène du **MANDATAIRE**. Par ailleurs le **MANDANT** attire l'attention du **MANDATAIRE** sur l'impossibilité de pouvoir mentionner un numéro de téléphone fixe sur le site Internet du **MANDATAIRE**. Il est ici fait observé que l'autorisation de la préfecture du lieu d'activité du **MANDATAIRE** peut néanmoins le permettre.
7. A transmettre à son **MANDATAIRE** la ligne de mandat propre au **MANDANT**, en vue de lui garantir une optimisation de ses dossiers. Toutefois il est ici indiqué que le **MANDANT** ne saurait être tenu pour responsable des interprétations jurisprudentielles éventuellement contraires aux clauses de ces documents. Il est d'ailleurs indiqué que cette ligne de mandat n'a pas de caractère obligatoire et que **MANDATAIRE** peut librement se fournir auprès d'un autre prestataire.

III. OBLIGATIONS DU MANDATAIRE

1°) – Il fera sa publicité à ses frais exclusifs en précisant obligatoirement la marque « EURO MISTRAL IMMOBILIER » ou sous l'appellation www.agence-emi.com. De même, il assurera à ses frais exclusifs sa propre prospection téléphonique et son secrétariat et s'engage à respecter les obligations légales administratives en matière de publicité immobilière.

2°) – Toutes les affaires proposées en publicité et prises à la vente devront avoir donné lieu au préalable à un mandat de vente dûment enregistré sur le registre des mandats détenu par le titulaire de la carte professionnelle.

3°) – Le **MANDATAIRE** devra faire un tampon commercial de dimension 60*35 avec le sigle « EMI », 166 Rue Carreterie, 84000 AVIGNON, en précisant son nom, son N° de téléphone portable, le N° de la carte professionnelle du mandant CPAI N°03-954 Avignon, Garantie AGF 30 000 €, RC pro Verspieren, N° R.C.S : 51484558500017, ainsi que la mention : « dédié à l'enregistrement de mandat ».

4°) – **LE MANDATAIRE** devra transmettre au siège et faire enregistrer dans les 24 heures de leur signature un exemplaire de chaque mandat de vente ou de recherche d'un bien et remettra un exemplaire du mandat au client (article 72 du Décret du 20/07/1972).

5°) – Tous compromis rédigés par le **MANDATAIRE** devront être immédiatement communiqués au siège étant bien précisé que le **MANDATAIRE**, s'interdit de recevoir des fonds, effets ou valeurs de la part de la clientèle. Il s'interdit de percevoir directement des commissions qui devront être réglées sur le compte ouvert à cet effet par le **MANDANT** et figurant sur son attestation préfectorale.

6°) – Tous les compromis rédigés par Notaire devront mentionner l'intervention de l'agent du Cabinet « EMI » 166 Rue Carreterie, 84000 AVIGNON et préciser le montant de la commission ainsi que la personne qui devra la régler.

Une fiche de renseignement après offre d'achat, compromis et acte authentique, sera immédiatement transmise au siège et précisera le nom des parties, l'adresse du bien vendu, le prix de vente, le montant de la commission et le nom du Notaire chargé de la vente. Dans tous les cas, le **MANDATAIRE** devra assister à la régularisation de la vente par acte authentique.

7°) – Le **MANDATAIRE** ne pourra en aucune façon prendre des nouveaux collaborateurs pour cette activité sans en obtenir l'autorisation du **MANDANT**.

8°) – Le **MANDATAIRE** ne pourra en aucun cas affecter un lieu à la réception de clientèle pour cette activité.

9°) – Le **MANDATAIRE** doit adresser au **MANDANT** chaque année et dès réception de sa nouvelle carte professionnelle une attestation indiquant qu'il « **n'exerce pas son activité dans un lieu recevant de la clientèle** ».

10°) – Le **MANDATAIRE** devra adresser chaque année au **MANDANT** son numéro de TVA intra communautaire et préciser s'il étant dépendre du régime des micro-entreprises.

11°) – Le non-respect d'une seule des obligations et conventions sus-énoncées entraînera la rupture immédiate du présent contrat sans aucun recours et sans indemnité, les parties reconnaissant que ces conditions sont un élément essentiel de leur accord réciproque et que le non-respect sera assimilé à une faute professionnelle.

IV. OBJET ET CONDITIONS D'EXERCICE DU MANDAT

Le **MANDANT** confie au **MANDATAIRE**, qui accepte, mandat de réaliser au nom et pour le compte du **MANDANT**, à titre de profession habituelle et indépendante, un certain nombre d'opérations relatives à sa profession d'Agent immobilier, à savoir les opérations portant sur les immeubles et fonds de commerce telles que définies par l'article 1^{er} de la loi du 2 janvier 1970. Le **MANDATAIRE** agit au nom et pour le compte du **MANDANT**. Il s'engage à faire figurer sur ses documents commerciaux notamment sa qualité d'Agent commercial et les références professionnelles du Titulaire de la carte professionnelle.

Le **MANDATAIRE** procède à la recherche de vendeurs, d'acheteurs, de propriétaires et de locataires pour le compte du **MANDANT**, et il s'efforce d'obtenir la signature de mandats et engagement des parties. Il organise son activité comme il l'entend, il n'a pas à informer le **MANDANT** de ses absences, il n'est pas tenu à une obligation de présence, d'horaires, il n'existe aucun lien de subordination entre les parties.

Le **MANDATAIRE** ayant, du fait de son mandat, connaissance de documents et renseignements de caractère confidentiel intéressant le **MANDANT**, il s'interdit formellement de diffuser par quelque moyen que ce soit, des informations dont il aurait connaissance dans l'exercice de ses fonctions, tant en ce qui concerne le **MANDANT** que sa clientèle. Cette interdiction vaut non seulement pendant la période d'exécution du présent contrat mais éventuellement au-delà de la date de rupture.

V. LIEU D'ACTIVITE

Le **MANDATAIRE** a comme secteur la clientèle du département ().

Toutefois l'attribution d'un présent département ne permet pas au **MANDATAIRE** de revendiquer une quelconque rémunération sur des opérations auxquelles il n'a pas personnellement participé, il ne peut donc se prévaloir des dispositions du second alinéa de l'article L 134-6 du Code de Commerce littéralement rapporté : « Lorsqu'il est chargé d'un secteur géographique ou d'un groupe de personnes déterminé, l'agent commercial a également droit à la commission pour toute opération conclue pendant la durée du contrat d'agence avec une personne appartenant à ce secteur ou à ce groupe.

L'objet du présent contrat étant la prospection, le **MANDATAIRE** organise son travail à sa guise mais dans le but de réaliser un maximum d'affaires.

Le **MANDATAIRE** déclare bien connaître les dispositions légales et réglementaires relatives à la profession et s'engage à les respecter. Toute infraction sur ce point engagerait sa responsabilité et constituerait en outre une faute grave entraînant la rupture immédiate du présent contrat, sans préavis ni indemnité.

VI. INFORMATION – RAPPORT – DOCUMENTS

Le **MANDATAIRE** teindra le **MANDANT** au courant du résultat de ses opérations. Les modalités de cette information sont laissées entièrement à son initiative, exception faite de celles précitées, mais celle-ci devra être suffisamment abondante pour que le **MANDANT** puisse l'utiliser dans sa gestion.

VII. DUREE

Le mandat court à compter de ce jour, sous réserve que la Préfecture accorde, dans le délai maximum de huit (8) semaines, son visa, sur l'attestation d'habilitation du **MANDATAIRE**. Si à cette date, la Préfecture a refusé de viser l'attestation, le présent mandat sera nul et non avenu ; Pour tenir ces délais, le **MANDANT** envoie immédiatement l'attestation remplie des mentions nécessaires à la Préfecture, et la remettra au **MANDATAIRE** dès son retour. Toutefois, le présent mandat pourra être rompu à tout moment, sans préavis ni indemnité, en cas de défaut d'inscription, de non règlement des charges.

VIII. PRESENTATION D'UN SUCESSEUR

Le **MANDATAIRE** a la faculté de présenter un successeur de qualification équivalente à l'échéance du contrat que sera soumis à l'agrément du **MANDANT**.

Ce droit de présentation est limité à un mois à partir de la rupture du contrat par le **MANDANT**. De même, en cas de décès, présenter un successeur de qualification équivalente, le **MANDANT** doit faire connaître sa décision dans un délai d'un mois suivant la présentation du successeur. En cas de non acceptation par le **MANDANT** du successeur présenté dans les conditions sus-indiquées, il sera dû au **MANDATAIRE** ou à ses héritiers un indemnité ne dépassant pas 1/12^{ème} du montant des honoraires hors taxes perçus par le **MANDATAIRE** pendant les douze mois qui précèdent la date de rupture de son contrat.

IX. REMUNERATION

En rémunération de ses services, le **MANDATAIRE** percevra, sur les honoraires hors taxe encaissés par le **MANDANT**, des commissions dont le taux de base est fixé comme suit :

- 40 % hors taxe pour la rentrée des produits
 - 40 % hors taxe pour la vente des produits
- Soit 80 % hors taxe des honoraires H.T encaissés par le **MANDANT**.

Les commissions du **MANDATAIRE** ne sont acquises qu'après la conclusion définitive de l'affaire, c'est-à-dire après levée des éventuelles conditions suspensives prévues au contrat, et lorsque le **MANDANT** aura encaissée ses propres honoraires.

Le règlement des commissions s'effectuera à chaque transaction dès présentation par le **MANDATAIRE** de sa facture faisant apparaître le montant de la TVA exception faite du régime des micro-entreprises précité.

Ces commissions englobent les avances et frais que le **MANDATAIRE** a pu engager pour sa prospection, par dérogation à l'article 2000 du Code Civil.

X. DIVERS

Tous avantages qui pourraient être accordés ultérieurement par le **MANDANT** au **MANDATAIRE** en sus des commissions, rémunérations ou participations fixées dans les présentes, n'entraîneront aucune obligation nouvelle pour le **MANDANT**, ni de fait, ni de droit, et ne pourront être constitutifs d'aucun droit acquis au profit du **MANDATAIRE**, ni de novation d'une clause du présent contrat.

La nullité éventuelle d'une clause du présent contrat n'affectera pas celui-ci, sauf le cas où elle en détruirait l'équilibre fondamental.

XI. DROIT DE SUITE

En cas de rupture du présent contrat, et quelle que soit la cause de cette rupture, le **MANDATAIRE** aura droit aux commissions dans les conditions définies à l'article 9 ci-dessus, sur toutes les affaires qui auront fait l'objet de la signature d'un compromis de vente avant la date de rupture du présent contrat, qui seront définitivement conclues dans le délai de douze mois suivant cette rupture, et qui seront la conséquence du travail de négociation effectué par lui pendant l'exécution du présent contrat.

XII. NON CONCURRENCE

Le **MANDATAIRE** a le droit d'accepter la représentation de nouveaux mandats sans avoir à en référer. Toutefois, il ne peut accepter la représentation d'une entreprise concurrente sans l'accord écrit du **MANDANT**, et ce à peine de dommages intérêts.

Le **MANDATAIRE** a le droit d'effectuer des opérations commerciales pour son propre compte, sans nuire à son **MANDANT**, et en évitant tout acte de concurrence par lui-même ou par l'un quelconque de ses sous-agents ou préposés éventuels, ou de quelque manière que ce soit.

En cas de rupture du contrat le **MANDATAIRE** ne souffre d'aucune clause de non-concurrence contractuelle.

XIII. DUREE – RESILIATION

Le présent contrat est établi pour une durée indéterminée.

A. Il pourra être dénoncé par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec accusé de réception et préavis de deux mois.

B. Il pourra être dénoncé par le **MANDANT** avec préavis d'un mois sans indemnité, en cas de faute professionnelle du **MANDATAIRE**, ainsi qu'en cas de règlement judiciaire, faillite, omission des déclarations des transactions, défaut d'inscription au Registre Spécial des Agents Commerciaux, non règlement des factures dues à un tiers pour son activité professionnelle, non restitution de l'Attestation Préfectorale (Art 4 de la loi N° 70-9 du 2 janvier 1970) par le **MANDATAIRE** au **MANDANT** dans le cadre de son renouvellement annuel, étant précisé que la rupture du contrat deviendra définitive HUIT JOURS après une mise en demeure restée totalement ou partiellement infructueuse.

En cas d'action judiciaire pour l'exécution des présentes, le **MANDATAIRE** supportera les frais de procédure et honoraires d'avocats ou expertise.

XIV. REGLEMENT DIFFERENT

Toute contestation relative aux présentes sera soumise au Tribunal d'Instance, de Grande Instance, ou de Commerce du défendeur.

Fait en trois exemplaires dont un a été remis à chacune des parties que le reconnaît ici expressément.

XV. CLAUSE D'ANNULATION DES CONVENTIONS ANTERIEURES

Les parties ici présentes déclarent expressément que tout avant contrat sous seing privé reçu entre eux, écrit ou oral, antérieur aux présentes, est réputé nul et/ ou non écrit.

Fait en Avignon

Le

MANDATAIRE

« Mandat accepté »

LE MANDANT

« Lu et approuvé, bon pour Mandat »