

## CONTRAT DE PARTENARIAT - INDEPENDANT

### ENTRE LES SOUSSIGNES

#### La société D-HABITAT « L'agence immobilière »

Domiciliée : Les Portes d'Uzès - 1 rue Vincent Faïta - 30 000 NIMES

SARL au capital de 7 500 €                      APE 6831 Z                      SIRET : 510 061 906 00010

Titulaire de la Carte professionnelle « Transactions sur immeubles et fonds de commerces » délivrée par la Préfecture du Gard n° 1102T09 et garantie par les AGF pour un montant de 30 000 €

Représentée par Tanguy d'Amécourt, en qualité de gérant

Ci-après désigné « D-HABITAT « L'agence immobilière » »,  
D'une part,

ET

Monsieur / Madame ...

Domicilié(e) :

De nationalité française

Immatriculé(e) au Registre du Commerce et des Sociétés de ... sous le numéro ...

Immatriculé(e) au Répertoire des Métiers de ... sous le numéro ...

☎ :

Mail :

**POUR INFORMATION**

Ci-après désigné « Le Collaborateur »,  
D'autre part,

### APRES AVOIR ETE EXPOSE QUE :

D-HABITAT « L'agence immobilière » a pour activité de réaliser un certain nombre d'opérations relatives à la profession d'agent immobilier, à savoir les opérations portant sur les immeubles et fonds de commerce telles que définies par l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 2 janvier 1970. Elle a recours, pour exécuter ces missions à des collaborateurs de haut niveau disposant d'une expérience dans l'immobilier.

Le Collaborateur bénéficie d'une expérience, d'un savoir-faire et de contacts particuliers pour la réalisation de ce type d'activité et a souhaité, en conséquence, pouvoir bénéficier du statut d'Agent commercial de D-HABITAT « L'agence immobilière », ce qui a été accepté par ladite Société.

Le Collaborateur déclare, à ce titre, être immatriculé au registre spécial des agents commerciaux tenu au greffe du tribunal de commerce de ... OU au tribunal de grande instance statuant commercialement de ... sous le numéro ... .

C'est ainsi que les parties se sont rapprochées afin de définir les conditions et modalités de leur accord et d'arrêter les termes du présent Contrat de Partenariat - Indépendant, qu'elles déclarent expressément soumettre au statut légal résultant des dispositions du Code de commerce sur les agents commerciaux et des textes subséquents.

**IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :**

**ARTICLE 1<sup>ER</sup> – OBJET DE LA CONVENTION**

**POUR INFORMATION**

**Article 1.1. Engagement**

Le présent contrat est conclu en application des articles 1984 et suivant du Code civil et constitue un mandat d'intérêt commun entre les parties.

Le présent contrat ne peut être considéré comme un contrat de travail alors que le partenaire accomplira sa mission en toute indépendance et sous sa seule responsabilité.

Le Collaborateur certifie remplir toutes les conditions requises et n'être frappé d'aucune incapacité.

**Il s'engage vis-à-vis de D-Habitat "l'agence immobilière" à rapporter la preuve lors de la conclusion du présent contrat, de son inscription aux différentes caisses sociales (allocations familiales, retraite vieillesse, assurance maladie travailleurs non salariés), assurance-responsabilité civile professionnelle dans l'éventualité où, celle obligatoire pour D-Habitat "l'agence immobilière", ne couvrirait pas celle du partenaire ainsi que la fourniture annuelle d'une attestation de versement des cotisations fournie par L'URSSAF.**

En cas de non-respect de son engagement, dans le délai sus indiqué, ce contrat sera automatiquement rompu, devenant sans objet, les parties reconnaissant que cette situation est un élément substantiel de leur accord réciproque.

Le Collaborateur supporte toutes les charges sociales et fiscales lui incombant (TVA, taxe professionnelle, BNC, etc.).

**D-Habitat "l'agence immobilière" remettra au partenaire 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.**

**Article 1.2. Représentation commerciale**

**1.2.1. D-Habitat "l'agence immobilière" confie, par les présentes, au Collaborateur, qui accepte selon les termes et conditions ci-après définis la représentation, en son nom, de l'activité commerciale en immobilier.**

**1.2.2. Le Collaborateur ne bénéficiera d'aucune exclusivité pour la représentation sur son territoire concédé, de l'activité de D-Habitat "l'agence immobilière", qui se réserve le droit de négocier et de conclure, directement ou par l'intermédiaire d'autres représentants, des contrats avec la clientèle située sur ce secteur.**

**1.2.3. Le Collaborateur ne pourra désigner et recourir à du personnel pour assurer la représentation commerciale de l'activité ci-dessus décrite, qu'après l'accord exprès de D-Habitat "l'agence immobilière" et agrément des sous-agents par celle-ci.**

Le Collaborateur pourra librement accepter, pendant la durée du présent contrat, d'autres mandats de représentation, à condition toutefois qu'il ne s'agisse pas de la représentation d'une entreprise concurrente de **D-Habitat "l'agence immobilière"**, sauf accord exprès préalable et écrit de celle-ci.

S'il emploie du personnel, s'il utilise un bureau ou une voiture pour l'exécution de ce contrat, ou s'il effectue des opérations pour son propre compte ou prend de nouvelles représentations non-

concurrentes, il le fait à ses frais, et à ses risques et périls, la responsabilité de **D-Habitat "l'agence immobilière"** n'étant nullement engagée, il appartient au Collaborateur de souscrire les assurances, de prendre les garanties nécessaires à cet égard.

D'une manière générale, le partenaire supporte personnellement et exclusivement tous les frais occasionnés par l'exercice de son activité et par l'accomplissement du présent contrat.

**Il s'engage sous peine de résiliation du présent contrat vis-à-vis de D-Habitat "l'agence immobilière", à fournir chaque année la preuve du paiement des charges sociales et fiscales induites par son activité.**

## ARTICLE 2 – CONDITIONS D'EXERCICE ET OBLIGATIONS

## POUR INFORMATION

**2.1. D-Habitat "l'agence immobilière"** confie au Collaborateur, qui l'accepte, de réaliser un certain nombre d'opérations relatives à la profession d'agent immobilier, à savoir les opérations portant sur les immeubles et fonds de commerce telles que définies par l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 2 janvier 1970.

**Le Collaborateur agit, dans le cadre de cette recherche, au nom et pour le compte de D-Habitat "l'agence immobilière".**

Il s'engage à faire figurer sur ses documents commerciaux notamment sa qualité de partenaire et les références professionnelles de **D-Habitat "l'agence immobilière"**, titulaire de la carte professionnelle.

Le Collaborateur procède à la recherche de vendeurs, d'acheteurs, de propriétaires et de locataires pour le compte de **D-Habitat "l'agence immobilière"** et participe aux négociations des parties afin de permettre à **D-Habitat "l'agence immobilière"** de recueillir leur accord.

Dans le cadre de son activité en matière immobilière, toute rédaction et élaboration d'actes seront obligatoirement confiées aux soins d'une étude notariale.

**2.2.** Lorsque Le Collaborateur utilise un bureau ou une voiture pour l'exécution de sa mission, ou s'il effectue des opérations pour son propre compte ou prend de nouvelles représentations non concurrentes, il le fait à ses frais, et à ses risques et périls ; la responsabilité de **D-Habitat "l'agence immobilière"** ne pouvant nullement être engagée.

De même, si Le Collaborateur utilise son propre site internet, les mandats y figurant doivent impérativement correspondre aux mandats dont le numéro est généré par le logiciel immobilier mis à disposition par **D-Habitat "l'agence immobilière"**.

**2.3.** Le Collaborateur s'engage à utiliser le site internet [www.dhabitat-immo.fr](http://www.dhabitat-immo.fr) ainsi que le logiciel immobilier indiqué par **D-Habitat "l'agence immobilière"**. Il devra impérativement compléter les fiches propriétaires, acquéreurs, biens (informations et photos) et mandats.

**L'original des mandats établis par Le Collaborateur devra être envoyé chaque semaine à D-Habitat "l'agence immobilière".**

Le logiciel immobilier fourni représente un coût impondérable dans le développement de la collaboration entre **D-Habitat "l'agence immobilière"** et Le Collaborateur.

Cet outil permet de fonctionner comme une agence immobilière, à savoir :

- Gestion des biens,

- Possibilité de personnaliser la communication (papier entête, mandat, ...),
- Possibilité de mettre en place son propre site internet,
- Possibilité de passerelles spécifiques pour la publicité (par exemple : se loger.com).

**2.4.** A la cessation de la collaboration, pour quelque raison que ce soit, seules les affaires qui auront été menées à bonne fin, avant l'expiration du présent document, mais qui auront abouti après sa rupture, donneront droit au paiement de la commission.

Toutes conséquences financières sur les compromis de vente auxquels Le Collaborateur aura participé jusqu'à la signature de l'acte authentique et le bon encaissement des commissions par l'agence pendant, au plus, un an après la cessation de cette convention, donnera lieu à une commission correspondante.

### ARTICLE 3 – INFORMATION – RAPPORTS – DOCUMENTS

**3.1.** Le Collaborateur s'engage, pendant toute la durée du présent contrat, à informer régulièrement **D-Habitat "l'agence immobilière"** du résultat de ses opérations.

Les modalités de cette information sont laissées entièrement à son initiative, mais celle-ci devra être suffisamment abondante pour que **D-Habitat "l'agence immobilière"** puisse l'utiliser dans sa gestion et lui remettra tous les documents nécessaires pour une éventuelle négociation avec les clients qu'il a découverts.

**3.2. D-Habitat "l'agence immobilière"** s'engage, pendant toute la durée du présent contrat, à apporter au Collaborateur, dans l'intérêt commun et afin de lui permettre d'accomplir au mieux sa mission et de réaliser l'objet du contrat, toutes les informations et l'assistance nécessaires à cet effet.

### ARTICLE 4 – COMMISSION

## POUR INFORMATION

Sur toutes les affaires réalisées par ses soins, Le Collaborateur facturera un pourcentage à **D-Habitat "l'agence immobilière"**, ci-après défini en mentionnant la TVA .

Base : 90% du montant de la commission. (frais de gestion D-Habitat : 10% du CA facturé et encaissé) jusqu'à 50 000 euros HT

Base : 92% du montant de la commission. (frais de gestion D-Habitat : 8% du CA facturé et encaissé) à partir de 50 001 euros HT

Déclenchement de la commission : A la signature de l'acte authentique de vente chez le notaire

La commission sera due au partenaire dès que la commission aura été effectivement encaissée sur présentation d'une facture mentionnant la TVA, hormis pour les prescriptions bancaires pour lesquelles il n'y a pas de TVA.

**Modalités de paiement : Chèque ou Virement bancaire**

**Délai de règlement : A réception facture**

En cas d'action à l'encontre d'un mauvais payeur ou assignation en justice, les frais seront répartis dans les mêmes proportions que les frais de gestion (soit, à titre d'exemple : 15% à la charge de D-Habitat et 85% à la charge de Le Collaborateur).

Par ailleurs, D-Habitat jugera de l'opportunité d'une action en fonction des éléments apportés par Le Collaborateur (mandat, attestations, bon de visites, ...).

## ARTICLE 5 – CONDITIONS GENERALES

### Article 5.1. Déclaration d'indépendance réciproque

Les parties déclarent expressément qu'elles sont et demeureront, pendant toute la durée du présent contrat, des partenaires commerciaux et professionnels indépendants.

### Article 5.2. Comportement loyal et de bonne foi

Le Collaborateur s'engage à toujours se comporter vis-à-vis de **D-Habitat "l'agence immobilière"**, comme un partenaire loyal et de bonne foi, et notamment, à porter sans délai à sa connaissance, tout différend ou toute difficulté qu'il pourrait rencontrer dans le cadre de l'exécution du présent contrat.

### Article 5.3. Confidentialité

Le Collaborateur s'engage à considérer comme confidentielles toutes les informations qui lui auront été communiquées comme telles par **D-Habitat "l'agence immobilière"** dans le cadre de l'exécution du présent contrat, et 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 Collaborateur se porte fort, le cas échéant, à l'égard **D-Habitat "l'agence immobilière"**, du respect de cet engagement de confidentialité par les membres de son personnel concernés, ses éventuels préposés et sous-traitants.

## ARTICLE 6 – DUREE DU CONTRAT

**POUR INFORMATION**

Le présent contrat est conclu pour une durée d'une année renouvelable par tacite reconduction à compter du ... et ne deviendra définitivement valide qu'à partir de l'obtention de l'attestation préfectorale (carte grise).

Il pourra être dénoncé à tout moment par l'une ou l'autre des parties avec préavis de trois mois au moyen d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

Toutefois, il pourra être rompu à tout moment, sans préavis ni indemnité, dans les mêmes conditions, notamment en cas de défaut d'inscription, de non-règlement des charges, de dépassement de mandat ou de non respect du règlement intérieur.

La résiliation du contrat par **D-Habitat "l'agence immobilière"** ou Le Collaborateur n'ouvre pas droit à une indemnité compensatrice du préjudice subi, la clientèle d'une agence immobilière n'étant pas renouvelable à courts délais et disparaissant suite à la transaction réalisée.

A l'expiration du présent contrat, pour quelque cause que ce soit, Le Collaborateur restituera immédiatement à **D-Habitat "l'agence immobilière"** l'ensemble des documents, matériels, informations qui lui auront été confiés ou communiqués par celle-ci afin de lui permettre de réaliser l'objet du présent contrat et d'effectuer sa mission de représentation de l'activité contractuelle pour le compte du **D-Habitat "l'agence immobilière"**.

A défaut, il pourra être contraint, par décision de justice désignant tout mandataire ad hoc pour procéder à une telle restitution.

#### **ARTICLE 7 – COMPETENCE JURIDICTIONNELLE**

TOUT LITIGE SUSCEPTIBLE DE S'ELEVER ENTRE LES PARTIES RELATIF A LA FORMATION, LA VALIDITE, L'INTERPRETATION, L'EXECUTION ET LA RESILIATION DU PRESENT CONTRAT, LEURS CONSEQUENCES ET LEURS SUITES, SONT SOUMIS A LA COMPETENCE DU TRIBUNAL DE NIMES, LIEU DU SIEGE SOCIAL DE D-HABITAT "L'AGENCE IMMOBILIERE".

#### **ARTICLE 8 – LANGUE DU CONTRAT – DROIT APPLICABLE**

De convention expresse entre les parties, le présent contrat est régi et soumis au droit français. La loi du présent contrat est la loi française. Il est rédigé en langue française. Dans le cas où il serait traduit en une ou plusieurs langues, seul le texte français ferait foi en cas de litige.

#### **ARTICLE 9 – INTERPRETATION DU CONTRAT**

Le présent contrat et ses annexes contiennent tous les engagements des parties ; les correspondances, offres ou propositions antérieures au présent contrat sont considérées comme non-avenues et ne peuvent être utilisées pour l'interprétation du contrat.

#### **ARTICLE 10 – ELECTION DE DOMICILE**

Pour les besoins des présentes, les parties font élection de domicile :

- Pour **D-Habitat "l'agence immobilière"** : Les Portes d'Uzès - 1 rue Vincent Faïta - 30 000 NIMES ;
- Pour **Le Collaborateur** :

Toute modification devra être signifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'autre partie, afin de lui être opposable.

#### **ARTICLE 11 – NULLITE PARTIELLE**

L'annulation de l'une des stipulations du présent contrat n'entraînerait l'annulation de celui-ci dans son ensemble, que pour autant que la stipulation litigieuse puisse être considérée, dans l'esprit des parties, comme substantielle et déterminante, et que son annulation remette en cause l'équilibre général de la convention.

En cas d'annulation d'une des stipulations du présent contrat, considérée comme non substantielle, les parties s'efforceront de négocier une clause économiquement équivalente.

Fait à Nîmes, le ...

en 2 exemplaires originaux.

Le Collaborateur  
Monsieur / Madame

**POUR INFORMATION**

"l'agence immobilière"  
Mécourt