

DOCUMENT D'INFORMATION PRECONTRACTUEL n°CA 2013-07-02

ETABLI ENTRE

MONSIEUR / MADAME

Domicilié(e) :

ET

La Société D-HABITAT « L'agence immobilière »

Domiciliée : Les portes d'Uzès - 1 rue Vincent Faïta
30000 Nîmes – France

Représentée par : Tanguy D'AMECOURT ci-après désignée "D-HABITAT"

POUR INFORMATION

PRESENTATION DE LA SOCIETE D HABITAT

1. La société D-HABITAT est un cabinet de conseil, exerçant son activité conformément aux dispositions de l'article L. 1251-64 du Code du travail.

D-HABITAT a pour objectif d'être l'interface juridique et sociale entre toute personne souhaitant travailler de façon autonome et des entreprises qui lui confient des missions.

D-HABITAT souscrit pour le compte du salarié porté une assurance garantissant la responsabilité civile professionnelle pour les dommages que le salarié pourrait provoquer chez le client pendant l'exécution de sa mission.

2. La société D-HABITAT a notamment 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 1er de la loi du 2 janvier 1970. Elle a recours, pour exécuter ces missions, à des collaborateurs disposant d'une expérience dans la matière considérée.

3. D-HABITAT s'adresse à des personnes à la recherche d'un emploi et/ou qui envisagent le développement d'une activité de façon autonome et qui, à ce titre, souhaitent limiter leur risque personnel, n'étant pas encore en mesure d'évaluer la pérennité de cette activité.

Dans cette optique, D-HABITAT, dans le cadre de son activité de portage salarial, propose un statut salarié à ces intervenants disposant des compétences et de l'expérience dans leur domaine de compétence.

L'INTERVENANT est donc informé du caractère légal de l'opération de portage salarial.

PRESENTATION DU PROJET

MONSIEUR / MADAME envisage d'avoir recours aux services de D-HABITAT pour développer son activité, qu'il définit comme suit :

Activité commerciale en immobilier

*description du projet en quelques lignes

+ paraphe

L'OBJECTIF DE CE DOCUMENT D'INFORMATION

Avant de se décider, MONSIEUR / MADAME souhaite mieux appréhender le fonctionnement d'un contrat de portage salarial.

Le présent document a donc pour objet de présenter l'activité de D-HABITAT et les conditions d'une éventuelle collaboration future.

Le présent document précise les conditions générales applicables aux relations entre la société de portage et le porté. Il contient les engagements respectifs des parties qui n'ont pas vocation à être mentionné dans le contrat de travail mais qui constituent la base des mécanismes contractuels futurs.

Ce document a donc valeur purement informative.

Il n'a pas la valeur d'un contrat de travail, et n'offre à lui seul aucune garantie d'embauche.

LE PORTAGE SALARIAL EN QUELQUES MOTS

Qu'est ce que la portage salarial?

Le portage salarial est une nouvelle forme d'emploi qui vise à concilier les avantages du travail indépendant avec ceux du salariat.

Il se caractérise par une relation triangulaire entre une société de portage, une personne portée, et un Client. La personne portée bénéficie du régime du salariat.

La prestation, qu'il réalise, est facturée par l'entreprise de portage.

Le portage salarial garantit les droits de la personne portée sur son apport de clientèle (C.trav. art. L. 1251-64).

Comment fonctionne le portage salarial?

La personne portée se charge de la prospection des clients, de la négociation de la prestation et de son prix et de la fourniture desdites prestations à l'entreprise cliente.

Un contrat de prestation de services (ou mandat) est conclu entre le client et la société de portage.

L'entreprise de portage encaisse les honoraires versés par le client puis reverse au salarié porté une rémunération sous forme de salaire, après retenue des frais de gestion et de la totalité des cotisations sociales (cotisations patronales et salariales).

Qu'est ce qui différencie le portage salarial de l'intérim ou du salariat « Classique » ?

Comme une entreprise de travail temporaire, l'entreprise de portage est liée au salarié porté par un contrat de travail et au client par un contrat commercial.

La spécificité du portage salarial réside en ce qu'il appartient au salarié porté (et non à l'entreprise de portage) de prospecter les clients et de négocier avec eux les prestations qu'il assure.

LE PORTAGE SALARIAL CHEZ D-HABITAT

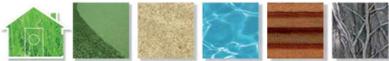
1. LA RECHERCHE DE MANDAT

1.1. La recherche de mandats est effectuée par le salarié porté, appelé chez D-HABITAT « L'INTERVENANT ».

La recherche de mandats doit s'effectuer sur des missions pour lesquelles L'INTERVENANT s'estime pleinement compétent.

L'entreprise de portage conseille L'INTERVENANT dans la phase de prospection de clientèle.

+ paraphe



1.2. Fin de la prospection :

1.2.1. L'engagement du porté :

L'INTERVENANT assume un rôle d'intermédiaire chargé de mettre en relation deux personnes (l'entreprise de portage et le client) en vue de la conclusion d'un contrat de prestation de services.

L'INTERVENANT doit vérifier l'identité et la capacité du client qu'il rapproche de D-HABITAT.

Par ailleurs, L'INTERVENANT négocie avec le client le contenu et les modalités d'exécutions matérielles et financières du mandat (détail, délais,...).

L'INTERVENANT traite lui-même les méthodes de travail, les étapes de la prestation ainsi que le montant des honoraires convenus.

1.2.2. Promesse de conclusion d'un contrat de mandat immobilier :

D-HABITAT s'engage à conclure un mandat avec le client qui reprend les conditions que L'INTERVENANT aura préalablement définies.

La société D-HABITAT se réserve le droit de refuser des missions proposées par l'intervenant, d'une part si le client ne présente pas une solvabilité suffisante, d'autre part si les conditions financières du mandat ne permettent pas de verser au consultant une rémunération conforme à celle prévue par les lois et conventions en vigueur, après prise en compte de la société de portage, également si la mission ne correspond pas aux compétences déclarées par l'intervenant ou si la mission ne correspond pas aux domaines dans lesquels D-HABITAT s'autorise à intervenir.

1.2.3. La conclusion d'un contrat de travail :

Dès la signature du mandat entre la société D-HABITAT et le client, un contrat de travail est établi entre L'INTERVENANT et l'entreprise de portage salarial.

Ce contrat couvre le salarié porté dès le premier jour de sa mission, et jusqu'au dernier jour prévu par le contrat commercial.

2. CONCLUSION D'UN CONTRAT DE PRESTATION CHEZ LE CLIENT

2.1. Toute prestation fait l'objet d'un **mandat** signé par D-HABITAT et le Client.

Le futur porté ne dispose « en aucun cas » du pouvoir d'engager la société D-HABITAT auprès des tiers.

Le Mandat, notamment pour ce qui concerne les conditions financières, sera signé par L'INTERVENANT, après accord de D-HABITAT.

2.2. Les clients de L'INTERVENANT avec lesquels D-HABITAT signe un mandat restent l'entière propriété commerciale de L'INTERVENANT.

D-HABITAT s'interdit toute démarche commerciale auprès des clients de L'INTERVENANT.

3. L'EXECUTION DE LA MISSION

3.1. La mission est effectuée par D-HABITAT et sous sa responsabilité.

3.2. Son exécution est confiée à L'INTERVENANT.

L'exécution de la mission fera préalablement l'objet d'une convention particulière entre D-HABITAT et L'INTERVENANT, appelée *contrat de portage salarial*.

Ce contrat de portage salarial, aboutissement d'un accord de volonté entre L'INTERVENANT et D-HABITAT, prendra la forme d'un contrat de travail régi par les dispositions du Code du travail relatives au portage salarial.

Ce contrat de travail (CDD ou CDI, temps plein ou temps partiel modulé), portera toutes les conditions légales d'un contrat de travail classique.

Le contrat de travail, ainsi que la collaboration, seront définitivement validés par l'obtention de l'attestation préfectorale (carte de négociateur) conformément à l'article 4 de la loi du 2 janvier 1970 et de l'article 9 du décret du 20 juillet 1972.

+ paraphe

3.3. L'INTERVENANT devra mettre en œuvre son expérience et ses compétences professionnelles pour exécuter la mission, conformément aux conditions arrêtées avec le client, et aux instructions de D-HABITAT.

Afin de suivre et contrôler précisément l'activité des salariés portés qu'elle emploie, D-HABITAT met en place des rapports d'activité mensuels écrits (papier ou internet), que devra remplir le salarié porté, relatant les heures travaillées et commandées (heures de réalisation de mission ou heures de développement), accompagnés des frais professionnels de la période.

L'INTERVENANT s'engage à rendre compte régulièrement à D-HABITAT de la progression de la mission et des difficultés éventuelles qui pourront se manifester.

Il s'engage à terminer la mission sous réserve des cas énumérés par le droit positif.

4. PAIEMENT DE L'INTERVENANT

L'INTERVENANT confie à la société D-HABITAT la facturation des honoraires relatifs aux prestations effectuées.

4.1. ATTENTION :

La remise d'un bulletin de salaire et son paiement, supposent la signature préalable d'un contrat de portage salarial.

Aucun salaire ne pourra être versé sans signature préalable d'un contrat de travail.

Comme indiqué précédemment, la seule remise du présent document d'information n'a pas la valeur d'un contrat de travail ou d'une promesse d'embauche. Il ne saurait obliger D-HABITAT au paiement de la moindre somme tant qu'un contrat de portage et une convention de prestation n'ont pas respectivement été négociés et signés avec l'intervenant d'une part et l'entreprise cliente d'autre part.

4.2. Afin de faciliter le traitement du salaire, la date de prise en compte des factures réglées sera arrêtée au 25 de chaque mois. Dans le cas où l'intervenant juge qu'il n'y aura plus d'encaissements jusqu'à la fin du mois, il en informera D-HABITAT (par mail, téléphone) pour que la société puisse établir le bulletin de salaire dans les plus brefs délais.

5. LA REMUNERATION DE D-HABITAT

La rémunération de D-HABITAT sera calculée sur le chiffre d'affaires annuel HT de L'INTERVENANT :

Base :

15 % du montant de la commission jusqu'à 25 000 euros HT du CA cumulé (soit 85 % pour le collaborateur)

13 % du montant de la commission de 25 001 euros HT à 75 000 euros HT (soit 87 % pour le collaborateur)

10 % du montant de la commission au delà de 75 001 euros HT à 125 000 euros HT (soit 90 % pour le collaborateur)

8 % du montant de la commission au delà de 125 001 euros HT (soit 92 % pour le collaborateur)

La commission (diminuée des frais de gestion) sera ensuite transformée en salaire et frais et sera due à L'INTERVENANT dès que la commission aura été effectivement encaissée par D-HABITAT.

Modalités de paiement : Chèque ou Virement bancaire

6. LES FRAIS DE GESTION ADMINISTRATIVE

Les frais de gestion administrative renvoient à un ensemble de prestations accomplies par la société D-HABITAT. Les frais de gestion administrative comprennent notamment :

- l'établissement et l'accompagnement du consultant salarié dans la mise en place du mandat avec le client,
- l'établissement du contrat de travail du consultant salarié et de ses avenants éventuels,
- la déclaration unique d'embauche,

+ paraphe



- les demandes d'affiliation aux caisses de retraite et de prévoyance,
- le suivi du déroulement de la mission,
- le suivi des courriers et transmission d'information,
- l'aide à la facturation et au recouvrement des factures,
- l'établissement des bulletins de paie,
- le suivi mensuel,
- le versement aux différents organismes de l'ensemble des cotisations obligatoires.

7. LES FRAIS DE FONCTIONNEMENT

Les frais de fonctionnement peuvent être déduits du compte professionnel de L'INTERVENANT et remboursés uniquement sur présentation de justificatifs originaux lorsque le compte de L'INTERVENANT présente un solde créditeur et dans la limite de 15% du chiffre d'affaires HT.

8. CLAUSE « LITIGE »

En cas de litige relatif à l'interprétation ou à l'exécution du présent document, les parties s'engagent à rechercher préalablement une solution amiable à leurs difficultés.

Les parties reconnaissent la compétence des juridictions de NIMES, lieu du siège social de la société de portage salarial D-HABITAT, pour régler les litiges nés de l'exécution des présentes.

Annexe – Modalités d'exécution spécifiques à l'activité commerciale en immobilier

1. D-HABITAT confie à L'INTERVENANT, 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^{er} de la loi du 2 janvier 1970.

L'INTERVENANT agit, dans le cadre de cette recherche, au nom et pour le compte de D-HABITAT.

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

L'INTERVENANT procède à la recherche de vendeurs, d'acheteurs, de propriétaires et de locataires pour le compte de D-HABITAT et participe aux négociations des parties afin de permettre à D-HABITAT 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. 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 L'INTERVENANT).

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

3. Lorsque L'INTERVENANT 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 ne pouvant nullement être engagée.

De même, si L'INTERVENANT 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.

4. L'INTERVENANT s'engage à utiliser le site internet www.dhabitat-immo.fr ainsi que le logiciel immobilier indiqué par D-HABITAT. Il devra impérativement compléter les fiches propriétaires, acquéreurs, biens (informations et photos) et mandats.

L'original des mandats établis par L'INTERVENANT devra être envoyé chaque semaine à D-HABITAT.

Le logiciel immobilier fourni représente un coût impondérable dans le développement de la collaboration entre l'entreprise de portage et L'INTERVENANT.

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 logger.com).

5. 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 L'INTERVENANT 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.

A	Montant TTC	5 980,00
B	Montant HT = A / 1,196	5 000,00
C	Frais de gestion 15% = B x 15 %	750,00
D	Montant disponible avant calcul du salaire et des frais = B - C	4 250,00



à _____, le __/__/__
Signature

	Si non prise en compte des frais de fonctionnement	Si prise en compte des frais de fonctionnement (ex téléphone, ik, fournitures)
E		Frais de fonctionnement 750
F	Base de calcul sur salaire = D 4 250,00	Base de calcul du salaire = D - E 3 500,00
G	Charges patronales 1 337,00	Charges patronales 1 100,00
H	Salaire Brut = G - F 2 913,00	Salaire Brut = G - F 2 400,00
I	charges salariales 624,00	charges salariales 382,00
J	Net perçu = H - I 2 289,00	Net perçu = H - I 2 018,00
	Total reversé = J 2 289,00	Total reversé = net + frais = E + J 2 768,00
	Soit en % du montant HT facturé 45,78%	55,36%

Frais de fonctionnement et indemnités de déplacement

Il s'agit des frais liés à votre activité.

Ils peuvent être remboursés en déduction de votre chiffre d'affaires et uniquement si votre trésorerie est positive.

Pour être pris en compte, chaque note de frais doit être accompagnée des justificatifs originaux (Siret fournisseur, date, lieu, désignation du bien, ...).

Peuvent être pris en compte :

Fonctionnement :

- frais de transport (avion, train, bus , métro, taxi) ,
- parking, péage, - Hôtels, restaurant (si invitation et mention du client)
- téléphone, internet (fixe et portable pour maxi 80 % de la facture)
- Fournitures administratives (papier, crayons, cartouches imprimantes, ...)
- Frais postaux

Frais kilométriques :

Les déplacements peuvent être considérés comme frais sous réserve de pouvoir justifier :

- du moyen de transport utilisé par le salarié,
- des déplacements réalisés (en accord avec votre agenda)

Le barème kilométrique prend en compte les éléments suivants : dépréciation du véhicule, frais de réparation et d'entretien, dépenses de pneumatiques, consommation de carburant et assurances.

Vous devez remplir absolument le récapitulatif de vos déplacements pour justifier vos kilomètres effectués (ces déplacements doivent être conformes avec votre agenda).

Nous vous rappelons que les trajets domicile – lieu de travail ne sont pas pris en compte (par contre ils peuvent être passés en frais réels lors de votre déclaration de revenu).

ATTENTION

Les frais sont des pièces comptables pouvant être contrôlées par l'administration fiscale ou l'URSSAF. Vous demeurez responsable de l'authenticité des pièces fournies et de la véracité des frais engagés. (les tickets de CB ne sont pas acceptés).

Nous nous réservons le droit de refuser les frais non conformes à l'activité exercée. Les frais engagés ne peuvent être pris en compte qu'à partir du moment où le contrat de travail est signé.

Les frais doivent nous parvenir **avant le 25 de chaque mois** pour être pris en compte sur le mois en cours. Après cette date, ils seront pris en compte sur le mois suivant.

Fait à Nîmes, en double exemplaire, le 17/09/14

L'INTERVENANT
MONSIEUR / MADAME

+ paraphe