



## **CONTRAT DE NEGOCIATEUR NON-SALARIE**

Entre les soussignés :

L'agence immobilière : CASANEDEN, dont le siège est situé 2 rue Coysevox 69001 LYON , inscrite au RCS de LYON sous le numéro B 841 570 625, représentée par son Gérant Monsieur Oidi YOUSSERI.

Détentrice de la carte professionnelle N° CPI 5705 2018 000 035 834

Garantie par GALIAN n°120 137 405

Activité sans perception de fonds

Ci-après désigné le **MANDANT**, d'une part,

et,

NOM..... PRENOM..... Demeurant.....

DATE DE NAISSANCE.....

En cours d'immatriculation au registre spécial des agents commerciaux

Ci-après le **MANDATAIRE**, d'autre part,

\*\*\*\*\*

Le mandant exerce de manière habituelle l'activité de transaction sur les immeubles et les fonds de commerce appartenant à autrui, telle que définie l'article 1 de la **loi n° 70-9 du 2 janvier 1970**.

Le Mandant souhaite se faire assister d'un mandataire, agent commercial, afin de lui permettre de développer son activité.

Cela exposé, il a été arrêté et convenu ce qui suit :

### **1. NATURE DU CONTRAT**

Le présent contrat est un contrat de mandat, de nature civile et est conclu dans l'intérêt des parties.

Bien que l'activité des parties s'exerce dans le cadre d'une activité économique qui fait l'objet de dispositions législatives particulières, les parties conviennent expressément de faire application au présent contrat des articles L 134-1 et suivants du code de commerce, ainsi qu'il est prévu à l'article 4 alinéa 2 de la loi du 2 janvier 1970 précitée.

**Le présent mandat n'est pas un contrat de travail**

**En exécution des présentes, le Mandataire jouit de la plus grande indépendance dans l'organisation de son activité. N'étant pas un salarié, le Mandataire ne pourra se prévaloir des dispositions du droit du travail, notamment celles relatives aux congés payés et à la protection sociale.**

## **2. INTUITU PERSONAE**

Le présent mandat est consenti en considération de la personne physique signataire, bénéficiaire de l'attestation d'habilitation visée à l'article 5-2 infra.

Compte tenu de son caractère intuitu personae, le présent contrat ne pourra être cédé ou transféré, de quelque manière que ce soit, au bénéfice d'un tiers sans l'accord au préalable et écrit du Mandant.

## **3. OBJET DU CONTRAT**

Par les présentes, conformément aux droits et obligations résultant pour lui des dispositions de la Loi n°70-9 du 2 janvier 1970 et du Décret 72-678 du 20 Juillet 1972, le Mandant donne au Mandataire, qui l'accepte, mandat de le représenter, prospecter, négocier ou s'entremettre, au nom et pour son compte, à rechercher des affaires à vendre ou à louer, à obtenir un mandat écrit de les vendre ou de les louer, ainsi qu'à rechercher des acquéreurs ou des preneurs.

Le mandataire n'est pas habilité à rédiger d'autres actes sous seing privé que les mandats conclus au profit du mandant.

A l'occasion des activités en relation avec le présent contrat, à la seule exception des honoraires qui lui seront directement versés par le Mandant le Mandataire n'est à aucun moment et d'aucune manière habilité à quelque forme et pour quelque raison que ce soit, non plus qu'à en disposer.

Le présent mandat a pour seul effet de permettre au Mandataire de représenter le Mandant dans le cadre de son activité d'agent immobilier. Il ne constitue pas une délégation des mandats dont est titulaire le Mandant dans le cadre de son activité réglementée d'intermédiaire, lesquelles demeurent sous la responsabilité exclusive du Mandant.

**Le mandataire ne peut jamais exercer les fonctions de direction définies à l'article 16 du Décret du 20 juillet 1972, ni être bénéficiaire du récépissé prévu par l'article 8 alinéa 5 du même décret.**

## **4. CONDITIONS D'EXERCICE**

### **4-1 / Secteur**

Le Mandataire exercera son activité sans limite géographique de secteur, sur tous types d'opérations et de biens immobiliers objets de l'activité du Mandant.

### **4-2 / Locaux**

Le Mandataire doit avoir une adresse professionnelle distincte de celle de son Mandant. Les Locaux utilisés par le Mandataire pour son activité professionnelle ne peuvent être acquis, loués, ou sous-loués que par lui-même sans que le Mandant n'y prenne aucune part. Ces locaux sont sous la seule responsabilité du Mandataire qui y exerce à ses frais, risques et périls exclusifs. Le Mandataire veillera notamment à ce que lesdits locaux ne puissent d'aucune manière être assimilés à une Agence immobilière ou un établissement secondaire au sens de l'article 8 du Décret du 20 juillet 1972.

Les parties pourront convenir d'une utilisation très ponctuelle des locaux du Mandant par le Mandataire. Cette utilisation donnera lieu à une participation financière dont le montant et les modalités seront fixées par un avenant au contrat.

## **5. OBLIGATIONS DES PARTIES**

Il est ici rappelé que le contrat est conclu dans l'intérêt commun des parties. Les rapports entre le Mandataire et le Mandant sont régis par une obligation de loyauté et un devoir réciproque d'information.

**Le Mandataire déclare avoir parfaite connaissance de la réglementation lui étant applicable et en particulier satisfaire aux dispositions du titre II de la Loi n° 70-9 du 2 janvier 1970.**

### **5-1 / Droits et obligations du MANDATAIRE**

A moins qu'il n'y soit déjà inscrit, le Mandataire demandera son inscription au registre spécial des agents commerciaux. Il s'oblige à justifier de son immatriculation au plus tard dans le mois de la signature des présentes, ainsi qu'à toute demande ultérieure du Mandant.

Le Mandataire exercera son activité à titre de profession principale, habituelle et indépendante, dans la limite des pouvoirs exposés à l'article 3 du contrat. Les risques et les pertes liés à l'activité du Mandataire sont exclusivement supportés par ce dernier. Le Mandataire n'est pas tenu d'exercer sa profession de manière exclusive.

Le Mandataire est libre d'accepter sans autorisation la représentation de nouveaux mandants. Cependant, pendant la durée du présent contrat, le Mandataire s'interdit - sauf accord préalable et écrit du Mandant - de s'intéresser directement ou indirectement à des opérations entrant dans le cadre du présent mandat qui lui serait proposés par des tiers.

Le Mandataire est libre d'accorder au client des remises sur la part des commissions qui lui reviennent. Il peut également rétrocéder une part de sa propre commission aux tiers/professionnels, sauf agents immobiliers, qui seraient intervenus sur la transaction.

Le Mandataire devra supporter et fait son affaire personnelle de toutes charges sociales et fiscales lui incombant. (TVA, impôts, CFE,...) Il devra notamment justifier, à toute demande du Mandant, de la régularité de son inscription et de sa situation au regard des organismes de retraite et de protection.

Il devra également justifier à date anniversaire des présentes et sans délai du paiement de toutes charges fiscales et sociales par remise au mandant de tous justificatifs attestant de ces paiements et ce sans que ce dernier n'ait à en faire la demande.

**Le Mandataire s'engage à faire figurer sur tous ses documents sa qualité de mandataire du Mandant et les références professionnelles de celui-ci.**

Le Mandataire devra rendre compte à son Mandant de l'accomplissement du mandat qui lui est confié. Il s'oblige notamment à lui transmettre, dans un délai de 3 jours toutes pièces relatives à son activité.

La stricte observation par le Mandataire de cette obligation est indispensable pour permettre au Mandant, seul titulaire de la carte professionnelle et à ce titre seul responsable du respect des dispositions législatives particulières résultant de la Loi de 1970 et du Décret de 1972, de remplir ses obligations à cet égard.

Le Mandataire respectera le tarif du Mandant et les conditions qui lui seront indiquées pour chaque affaire. Toutes les factures à la clientèle seront établies par le Mandant et à son ordre. Le Mandataire s'interdit en conséquence d'encaisser quelque somme que ce soit pour son propre compte ou le compte du Mandant. Le Mandataire supporte personnellement et exclusivement tous les frais occasionnés par l'exercice de son activité et l'accomplissement de son mandat, tel assurances, location de son bureau, frais de publicité,

déplacements, salaire de personnels administratifs, etc. ... Le Mandataire fait son affaire personnelle de toutes charges sociales et fiscales lui incombant en cette qualité.

L'attention du Mandataire est spécialement attirée sur le fait **que l'habilitation limitée qui lui est délivrée par le Mandant ne l'autorise pas à employer de personnel commercial ou à contracter avec des sous-agents dans le cadre du présent mandat**, la Loi du 2 janvier 1970 réservant au seul titulaire de la carte professionnelle et pour ses propres collaborateurs exclusivement, la possibilité de demander à la Préfecture compétente les autorisations nécessaires.

Il appartient au Mandataire de souscrire l'ensemble des assurances professionnelles nécessaires à l'exercice de son activité couvrant notamment sa responsabilité civile, l'emploi de son personnel administratif, l'utilisation de son bureau et de son véhicule (transport des clients), la responsabilité du Mandant ne pouvant jamais être recherchée. La première souscription devra intervenir préalablement à l'entrée en vigueur du présent contrat.

Le mandataire déclare expressément connaître les dispositions légales, déontologiques et réglementaires relatives à sa profession, dont notamment ses obligations en matière de lutte contre le blanchissement de capitaux et le financement du terrorisme, 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.

Le Mandataire s'engage à justifier au Mandat chaque année, et plus généralement à toute demande qui lui sera faite, de la souscription des dites assurances.

**De convention expresse entre les parties, il est convenu que le non-respect de l'une quelconque des obligations du présent article est constitutif d'une faute grave ouvrant droit à la rupture immédiate du contrat à la seule discrétion du Mandant dans les conditions prévues par le dernier alinéa de l'article 6 ci-après.**

## **5-2 / Droits et obligations du MANDANT**

Le Mandant ne peut imposer au Mandataire aucune permanence dans les locaux de l'agence et plus généralement aucune contrainte d'horaire ni de secteur.

Conformément aux articles 4 de la Loi du 2 janvier 1970 et du Décret du 20 juillet 1972, le Mandant remettra au Mandataire une **attestation d'habilitation** visée par la Préfecture, et en demandera le renouvellement pendant la durée du contrat.

En cas de refus de délivrance ou de retrait de celle-ci par la Préfecture, les présentes seront de droit considérées comme nulles et non avenues, ou résiliées sans délai dans les conditions prévues par le dernier alinéa 6 mais sans mise en demeure préalable.

En cas de rupture du présent contrat, quel qu'en soient la cause et le moment, cette attestation devra être immédiatement restituée au titulaire de la carte professionnelle, sans qu'il soit besoin d'une demande ou mise en demeure préalable.

D'une façon générale, le Mandant s'oblige à fournir à l'agent tous les renseignements nécessaires au bon accomplissement du mandat, et à l'informer de l'évolution de sa politique commerciale.

Le Mandant valide les mandats obtenus par le Mandataire. En cas de refus par le Mandant d'une proposition qui lui aura été transmise par le Mandataire, il informera le Mandataire de sa décision écrite dans un délai de 3 jours.

Le Mandant remet au Mandataire un relevé des commissions dues au plus tard le dernier jour du mois suivant le trimestre au cours duquel elles sont acquises. Ce relevé mentionne tous les éléments sur la base desquels le montant des commissions a été calculé.

Le Mandataire a le droit d'exiger de son Mandant qu'il lui fournisse toutes les informations, en particulier un extrait des documents comptables, nécessaires pour vérifier le montant des commissions qui lui sont dues.

## **6. DUREE DU CONTRAT**

Le présent contrat ne prend effet qu'à la justification par le Mandataire de son immatriculation au registre spécial des agents commerciaux, la souscription d'une assurance responsabilité professionnelle et de la délivrance de l'attestation d'habilitation par la CCI. Il est conclu pour une durée indéterminée.

Il est précisé que le présent contrat ne deviendra définitif qu'à l'issue d'une période d'essai d'une durée de 3 mois à compter de la date de prise d'effet du présent contrat.

## **7. COMMISSIONS**

Sur toutes les affaires réalisées par ses soins, le Mandataire aura droit au pourcentage ci-après défini, de la commission T.V.A. incluse, qui sera encaissée par le Mandant :

- 30 % pour l'apport d'une affaire à vendre ou à louer
- 30 % pour la négociation menée à bonne fin d'une affaire

OU 50 % pour la négociation menée à bonne fin d'une affaire si le Mandataire a atteint 150.000 € HT de chiffre d'affaire avec l'accord du Mandant.

Ces pourcentages, qui sont cumulables, donneront droit à règlement dès encaissement par le Mandant de la commission définitivement acquise et après déduction des éventuelles rétrocessions. Afin de règlement, le Mandataire présentera une facture faisant ressortir le montant de la T.V.A. Le Mandataire ne pourra prétendre à aucune autre rémunération.

Les commissions du mandataire ne sont acquises qu'après la conclusion définitive de l'affaire c'est-à-dire après la levée des éventuelles conditions suspensives prévues au contrat, et lorsque le mandant aura perçu sa propre rémunération.

Il est précisé que le mandataire aura la possibilité dans le cadre de l'exécution du présent contrat d'effectuer des remises à la clientèle uniquement sur la part des honoraires qui lui revient.

Il est précisé qu'aucune commission ne sera due au mandataire si le contrat ne peut être exécuté, notamment du fait de circonstances non imputables au mandant.

## **8. FIN DU CONTRAT**

### **8-1 / Préavis**

Les parties mettent fin au mandat par lettre recommandée avec accusé de réception en respectant la durée de préavis suivante : 1 mois durant la première année du contrat, 2 mois durant la deuxième année du contrat, 3 mois pour la troisième année commencée et les années suivantes. Ce délai commence à courir du jour de la première présentation de la notification, et la fin de ce délai ne coïncide pas obligatoirement avec la fin d'un mois civil. Toutefois, la résiliation du mandat en raison de faute grave interviendra sans délai ni indemnité, au jour de la première présentation de sa notification à la dernière adresse déclarée par le Mandataire.

### **8-2 / Droit de suite**

A la cessation du présent mandat, pour quelque raison que ce soit, seules les affaires qui auront été menées à bonne fin par le Mandataire avant l'expiration du présent contrat mais qui auront abouti dans les trois mois suivant sa rupture, donneront droit au paiement de la commission.

Toute contestation relative à l'exécution du présent contrat sera de la compétence exclusive des juridictions dans le ressort desquelles est situé le siège social du Mandant.

## **9. LITIGES**

Tous les litiges auxquels le présent contrat pourra donner lieu, concernant tant sa validité, son interprétation, son exécution, sa réalisation, leurs conséquences et leurs suites seront soumis aux tribunaux compétents du Rhône.

Fait en 4 exemplaires

A LYON, le DATE

M. Oidi YOUSRI

NOM PRENOM