

CONTRAT DE TRAVAIL

CONSEILLER IMMOBILIER VRP

ENTRE LES SOUSSIGNES

La Société SARL CONFIANCE, agence CENTURY 21 Agence du Plateau, SARL au capital de 10.000 € dont le siège social est situé 92 avenue du colonel fabien – 94400 VITRY SUR SEINE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés De Créteil, inscrite à l'URSSAF de Créteil, sous le numéro 431 403 450, titulaire des cartes professionnelles « Transactions sur immeubles et Fonds de commerce » et « Gestion immobilière » délivrées sous le n° CPI 9401 2016 000 010 081 par la CCI Paris Ile de France et garantie par CEGC.

Représentée par Monsieur Marc BRETHENOUX agissant en qualité de Gérant

Ci après dénommée, la « Société »,

D'UNE PART,

ET

Mademoiselle Irène KAEWKLIN

Demeurant APT n°226, 2Bis rue Galvani – 91300 MASSY

Numéro de Sécurité Sociale : 200039921903084,

Ci-après dénommé, le « Conseiller »,

D'AUTRE PART

IL EST ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT, conformément à la Convention Collective Nationale de l'Immobilier étendue par arrêté du 5 juin 2007 et son avenant n°31 du 15 juin 2006 relatif au statut du Conseiller immobilier. Les dispositions de l'accord interprofessionnel des VRP du 3 octobre 1975 ne sont pas applicables.

ARTICLE 1 – ENGAGEMENT

Mlle Irène KAEWKLIN est engagée en qualité de Négociateur – Conseiller Immobilier.

La Société délivrera à Mademoiselle Irène KAEWKLIN l'attestation prévue par la loi n° 70-09 du 2 janvier 1970 et son décret d'application du 20 juillet 1972.

Mademoiselle Irène KAEWKLIN déclare sur l'honneur ne pas être atteinte par une incapacité qui lui interdirait d'être habilité(e) à l'avenir dans la réalisation des opérations visées par la loi précitée du 2 janvier 1970.

Mademoiselle Irène KAEWKLIN se déclare également libre de tout engagement, ne pas être soumis(e) à une clause de non-concurrence et donc être en pleine mesure de conclure le présent contrat.

ARTICLE 2 – DATE D'EFFET – DUREE DU CONTRAT ET PERIODE D'ESSAI

Le présent contrat prendra effet le 03 Mai 2021 pour une durée déterminée de 5 mois.

ARTICLE 3 – DUREE DU TRAVAIL

Dans la mesure où le temps de travail du Conseiller immobilier n'est pas contrôlable, la réglementation relative à la durée du travail est inadaptée, et s'avère inapplicable. En conséquence, le présent contrat est exclu du champ d'application des dispositions légales, réglementaires et conventionnelles relatives à la durée du travail.

Pendant toute la durée du présent contrat, Mademoiselle Irène KAEWKLIN travaillera à temps complet.

Paraphe

93 11

ARTICLE 4 – MISSIONS

Les fonctions de Mademoiselle Irène KAEWKLIN seront principalement les suivantes :

- Prospector, selon les instructions de son responsable hiérarchique, les bailleurs et les vendeurs potentiels en vue de recueillir des mandats au juste prix.
Cette prospection devra être effectuée par la mise en œuvre des techniques marketings utilisés par le Réseau CENTURY 21 et notamment par des démarches directes, physiques et téléphoniques.
- Prospector, démarcher et recevoir à l'agence selon les instructions qui lui seront données, les prospects locataires, vendeurs, acquéreurs, analyser leurs besoins, établir les projets de financement, présenter les services de l'agence et faire visiter les biens à louer et à vendre.
- Formaliser, sous le contrôle de son responsable hiérarchique, les conclusions des opérations de location, de vente en établissant les baux, les compromis, les promesses de vente et en surveillant leur bon déroulement jusqu'à leur parfait aboutissement.
- Participer à toutes les réunions, formations et activités communes de l'équipe et de l'agence.
- Chercher en permanence à améliorer la qualité des services fournis à la clientèle, et veiller à ce que toutes les informations de nature à informer le client soient transmises.
- Respecter l'organisation, les règles de fonctionnement, la charte qualité, le règlement intérieur (*nécessaire si effectif supérieur ou égal à 20 salariés*) et les méthodes instaurées par l'employeur en vue d'accomplir les missions qui lui sont confiées.
- Respecter le planning des présences fixé par l'employeur.

ARTICLE 5 – SECTEUR – CLIENTELE

Mlle Irène KAEWKLIN prospectera le secteur géographique travaillé par l'agence, lequel pourra être modifié en fonction du marché.

Mlle Irène KAEWKLIN devra prospecter les bailleurs, les vendeurs, les acquéreurs, les locataires du secteur géographique ci-dessus désigné, en vue de recueillir des mandats et constituer un stock de biens à vendre ou à louer au juste prix comme indiqué à l'article 4 susvisé.

ARTICLE 6 – OBLIGATIONS PROFESSIONNELLES

Mlle Irène KAEWKLIN s'engage :

- A réserver son activité à la Société et à n'apporter, aucun concours direct ou indirect, à une entreprise quelle qu'elle soit, et dans quelque secteur d'activité que ce soit, et ce, sauf autorisation écrite de l'employeur.
- A se tenir informé(e) de l'activité immobilière en général, à connaître en particulier le marché de son agence et à contacter les prescripteurs référencés du secteur de l'agence, afin de contribuer au développement et à la notoriété de cette dernière.
- A proposer des opérations strictement conformes aux instructions reçues de la Société, et aux règles de déontologie professionnelle.
- A respecter le secret professionnel pour tout ce qui concerne son activité et plus généralement celle de l'entreprise.
- A accomplir les tâches administratives et les rapports écrits demandés par la Direction.

L'utilisation d'internet est limitée à un usage professionnel. Compte tenu de la recrudescence des virus, celle-ci doit être réduite aux seuls sites professionnels de l'immobilier (juridiques, notaires, agences immobilières).

Paraphes

IR

IR

Le Conseiller reconnaît avoir été informé de l'existence d'un système de surveillance et de supervision permettant à l'entreprise d'opérer un contrôle des appels téléphoniques passés et des sites Internet consultés, dans le respect des dispositions des articles L 1221-9 1222-4 du Code du travail.

Le Conseiller s'oblige à utiliser le système informatique et les réseaux électroniques dans le respect des règles de confidentialité, de sécurité et de la propriété intellectuelle.

ARTICLE 7 – OBJECTIFS

1/ Activité Transaction

PROSPECTION MINIMUM

Mlle Irène KAEWKLIN s'engage sur sa zone de prospection, à réaliser au minimum les tâches mensuelles de prospection quantifiées suivantes :

- **30** contacts prospects physiques identifiés (suivant un document interne, nom, adresse, propriétaire*, locataire*, projet,...).
- **30** contacts prospects par téléphone identifiés (suivant un document interne, nom, adresse, propriétaire*, locataire*, projet,...).
- **500** mailings distribués.

A partir de sa prospection personnelle, l'objectif mensuel de Mlle Irène KAEWKLIN est de :

- Qualifier **10** « cent premiers » relations personnelles, commerçants, anciens clients, prospects, personnes susceptibles de remonter des informations vendeurs*, acquéreurs*, bailleurs*, à saisir dans le logiciel Trans21.
- Appliquer la procédure de suivi définie par le dirigeant de l'agence.
- Renseigner **10** « informations vendeurs, acquéreurs, bailleurs » (projet à court ou moyen terme) à saisir dans le logiciel Trans21, et mettre à jour ces informations.

La non-réalisation de l'un des objectifs de prospection susvisés pourrait conduire l'employeur à rompre le présent contrat de travail pour insuffisance professionnelle.

Mlle Irène KAEWKLIN considère ses objectifs atteignables.

PRODUCTION MINIMUM

Une production minimum sera exigée de Mademoiselle Irène KAEWKLIN, selon les directives de la Société, comme suit :

- **7** estimations de vente par mois inscrites dans le logiciel Trans21 et à suivre tous les 3 mois (courriers et téléphone).

Ces estimations sont pour la majorité sur les secteurs de prospection du Conseiller, le reste étant sur le secteur géographique de l'agence.

- **3** mandats rentrés par mois dont **2** « Confiance », **1** de ces **3** mandats devant être issus de son secteur géographique.
- Avoir un stock de mandats permanent supérieur à **7** biens à vendre.
- **14.000** euros HT de chiffre d'affaires agence par mois (Le chiffre d'affaires sera révisé annuellement en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction. L'indice de référence est celui publié à la date du présent contrat).

Mlle Irène KAEWKLIN considère ses objectifs atteignables.

L'activité du Conseiller sera mesurée chaque mois pour chaque critère à l'occasion d'un Entretien d'Orientation Mensuel (E.O.M.).

Paraphes

AB

10

Mlle Irène KAEWKLIN considère ses objectifs atteignables.

Au cas où Mlle Irène KAEWKLIN ne réaliserait pas l'objectif sus-indiqué pendant 2 mois consécutifs, la Société se réserve le droit de rompre le présent contrat sans que cette rupture puisse être considérée comme abusive.

ARTICLE 8 – REMUNERATION

ARTICLE 8.1 - REMUNERATION BRUTE DE BASE

Mlle Irène KAEWKLIN bénéficie d'une rémunération mensuelle fixe égale à 2 000 euros.

Mlle Irène KAEWKLIN bénéficiera en plus de sa rémunération fixe un 13eme mois équivalent à sa rémunération fixe et payable une fois par an.

» Assiette de commissionnement :

Le chiffre d'affaires hors TVA du Conseiller correspond aux honoraires ENCAISSES, net de toutes remises, redevances, taxes, recommandations internes ou vers d'autres agences, inter cabinets, frais exceptionnels liés à la vente ou la location pris en charge par l'agence (contentieux, avocat, diagnostics....).

▪ Taux de Commissionnement :

Le taux de commission est fixé à un pourcentage ainsi que de la répartition entre unité mandat et unité vente*/location*.

▪ Précisions supplémentaires :

Les tranches de chiffre d'affaires seront révisées annuellement en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction. L'indice de référence est celui publié à la date du présent contrat.

Le terme « CA Annuel » fait référence à l'année civile (1^{er} janvier au 31 décembre).

Pour l'activité Transaction, l'attribution du commissionnement est conditionné par la signature notaire et l'encaissement de la commission.

En cas d'apport de l'affaire (unité mandat) la rémunération sera de 5% brut sur le montant de la commission agence HT et sera décomposée comme suit : 1/3 apport de l'affaire, 1/3 suivi de l'affaire, 1/3 signature notaire.

En cas de Vente de l'affaire (unité acquéreur) la rémunération sera de 5% brut sur le montant de la commission agence HT et sera décomposée comme suit : 1/3 signature du compromis ou de la promesse, 1/3 suivi de l'affaire, 1/3 signature notaire.

ARTICLE 8.2 – PAIEMENT DES COMMISSIONS

Les commissions dues à Mademoiselle Irène KAEWKLIN seront payées tous les mois dans la mesure où le prévisionnel personnel de signatures notaire des 3 mois à suivre sur l'année civile couvre (nombre) mois/trimestre de rémunération minimum garantie.

A l'occasion du versement, la SARL confiance adressera à Mlle Irène KAEWKLIN un décompte faisant apparaître le détail des éléments de ce paiement.

Afin de pallier aux fluctuations de son activité et de son salaire mensuel, Mlle Irène KAEWKLIN pourra par écrit solliciter une demande de paiement échelonné de ses commissions acquises.

ARTICLE 9 – FRAIS PROFESSIONNELS – INDEMNISATION FORFAITAIRE

Il est expressément convenu que le montant des commissions versées dans le cadre du présent contrat, inclut les frais professionnels, (déplacement, habillement, téléphone, etc) lesquels sont pris en charge

Paraphes

IB

ln

forfaitairement par la Société dans le cadre de sa rémunération telle que définie à l'article 8 du présent contrat.

Au surplus, la Société s'engage à verser à Mlle Irène KAEWKLIN une indemnité mensuelle fixée de manière forfaitaire au montant de **100 €** au titre de ses frais de déplacement inhérents à son activité professionnelle et révélés par ses rapports d'activité, qui inclut le coût de l'assurance au titre des déplacements professionnels à la charge de Mlle Irène KAEWKLIN.

A titre de précision, le montant de l'indemnité mensuelle forfaitaire « déplacements professionnels » précitée sera diminuée au prorata de la durée des absences, congés de Mlle Irène KAEWKLIN, ou toute autre période de suspension du contrat de travail pour quelque cause que ce soit.

Ces indemnités s'entendent nettes de charges sociales si Mlle Irène KAEWKLIN refuse l'abattement forfaitaire de 30 % pour frais professionnels. Dans l'hypothèse inverse, elles seront intégrées dans l'assiette de calcul des charges sociales.

ARTICLE 10 – ABATTEMENT « FRAIS PROFESSIONNELS »

Cocher l'option retenue

☒ Mlle Irène KAEWKLIN demande que la Société opte pour l'abattement spécifique de 30 % pour frais professionnels sur l'assiette des cotisations de Sécurité Sociale.

Ou

☐ Mlle Irène KAEWKLIN refuse que la Société opte pour l'abattement spécifique de 30 % pour frais professionnels sur l'assiette des cotisations de Sécurité Sociale.

ARTICLE 11 – VEHICULE

Mlle Irène KAEWKLIN déclare être titulaire d'un permis de conduire en cours de validité.

Mlle Irène KAEWKLIN pourra être amenée à utiliser un véhicule personnel pour ses déplacements professionnels.

Mlle Irène KAEWKLIN devra souscrire une police d'assurance couvrant les risques liés à l'utilisation professionnelle de son véhicule comprenant le transport des clients. Mlle Irène KAEWKLIN s'engage, à ce titre, à communiquer chaque année à la Société, une attestation d'assurance pour « usage professionnel » le garantissant personnellement et contre les recours de tiers.

Compte tenu de la nature de son activité exigeant des déplacements, la perte par Mlle Irène KAEWKLIN de son permis de conduire entraînera la rupture du présent contrat. Le cas échéant, Irène KAEWKLIN s'engage à informer sans délai son responsable hiérarchique, de la suspension ou de la perte de son permis de conduire.

ARTICLE 12 – ABSENCES

En cas d'absence prévisible, Mlle Irène KAEWKLIN devra solliciter une autorisation de la Direction.

Si celle-ci est due à un cas de force majeure et notamment la maladie, Mlle Irène KAEWKLIN préviendra ou fera prévenir le plus rapidement possible l'entreprise pour que toute disposition puisse être prise pour son remplacement. Mlle Irène KAEWKLIN devra également fournir la justification de son absence au plus tard dans les 48 heures.

La justification prévue ci-dessus résulte de l'envoi d'un certificat médical indiquant la durée probable de l'absence, la même formalité devant être obligatoirement renouvelée en cas de prolongation de l'absence.

Paraphes

IB

IL

ARTICLE 13 – RUPTURE DU CONTRAT DE TRAVAIL

A l'issue de la période d'essai, le présent contrat de travail pourra être dénoncé par l'une ou l'autre des parties à charge de respecter un préavis réciproque qui est le suivant (article L 7313-9 du Code du travail) :

- un mois si moins d'un an d'ancienneté
- deux mois entre un et moins de deux ans d'ancienneté
- trois mois à compter de deux ans d'ancienneté

La rupture du contrat de travail s'accompagne de la restitution d'objets qui auraient pu être mis à la disposition du Conseiller dans le cadre de sa collaboration : clefs de l'agence (ou d'autres locaux de la Société), clefs de meubles, clefs de portes, attestation professionnelle (carte blanche), cartes de visite, badges, objets publicitaires, classeurs, dossiers, documents de formation, veste or, etc.

ARTICLE 14 – CONGES PAYES

Mlle Irène KAEWKLIN bénéficiera des droits à des jours de congés payés conformément aux dispositions législatives, réglementaires et conventionnelles en vigueur.

La date de prise des congés sera déterminée en accord avec la Société.

ARTICLE 15 – DILIGENCE – EXCLUSIVITE – CONFIDENTIALITE

Mlle Irène KAEWKLIN s'engage à la plus grande assiduité au travail, et à observer les directives qui lui seront données.

Mlle Irène KAEWKLIN consacrera entièrement son activité professionnelle au service de la Société.

Ainsi, Mlle Irène KAEWKLIN s'interdit pendant toute la durée du présent contrat de travailler à quelque titre que ce soit pour une autre entreprise ou de faire des affaires pour son compte personnel ou celui d'un tiers.

Compte tenu de ses fonctions et de ses responsabilités, Mlle Irène KAEWKLIN est tenu(e) à une obligation absolue de discrétion.

En conséquence, Mlle Irène KAEWKLIN s'interdit de communiquer à qui que ce soit, pendant la durée de son contrat de travail et après sa rupture, des informations sur les méthodes, l'organisation et le fonctionnement de la Société, et à faire preuve d'une discrétion absolue sur l'ensemble des données ou informations dont il/elle pourrait avoir connaissance, directement ou indirectement, que celles-ci soient ou non en rapport avec ses fonctions.

ARTICLE 16 – MALADIE – ACCIDENT – MATERNITE

En cas d'arrêt pour cause de maladie, d'accident ou de maternité, le salarié bénéficie d'un maintien de salaire dans les limites et conditions prévues par les articles 24 et 25 de la CCN I.

L'assiette de la rémunération à maintenir est égale à 90 % du salaire global brut mensuel contractuel défini à l'article 37-3-1 de la CCN I en cas de maladie ou d'accident. En cas de maternité, le maintien de la rémunération porte sur 100 % du salaire global brut mensuel contractuel susvisé, mais dans la limite du plafond de la Sécurité sociale.

La rémunération à maintenir aura pour assiette le salaire global brut mensuel contractuel, qui est réputé correspondre au salaire réel.

Paraphes

IB

OK

ARTICLE 17 – PROTECTION SOCIALE

Mlle Irène KAEWKLIN sera affilié aux régimes de retraite et de prévoyance auxquels adhère la société, conformément aux articles 4, 4B et 7 de la convention collective des cadres du 14 mars 1947 et à l'avenant 48 de la convention collective de l'immobilier.

ARTICLE 18 – DROIT DE SUITE

En cas de rupture définitive du présent contrat de travail et en sa qualité de Conseiller immobilier, Mlle Irène KAEWKLIN bénéficiera d'un droit de suite concernant les commissions qu'il aurait perçues dans le cas où son contrat de travail aurait été maintenu.

Les conditions cumulatives suivantes doivent, cependant, être respectées :

- ces affaires devront être la conséquence du travail réalisé par Mlle Irène KAEWKLIN pendant l'exécution de son contrat de travail.
- ces affaires devront avoir été définitivement réalisées dans un délai de 3 mois suivant la date de rupture du contrat de travail.
- Le droit de suite porte sur les seules affaires pour lesquelles la Société a perçu les honoraires.

A la date de rupture de son contrat de travail, la Société remettra à Mlle Irène KAEWKLIN un décompte des avances sur salaires imputable sur les commissions restant à percevoir.

Cet état précisera la liste des affaires en cours pour lesquelles Mlle Irène KAEWKLIN pourrait prétendre à commission en cas de réalisation définitive.

Le solde de tout compte définitif se rapportant à la période travaillée est établi à l'expiration de ce droit de suite.

ARTICLE 19 – CLAUSE DE NON-CONCURRENCE

En cas de cessation du présent contrat, pour quelle que cause que ce soit, Mlle Irène KAEWKLIN s'interdit :

- d'entrer au service, en qualité de salarié ou non, d'une entreprise pouvant concurrencer l'activité de la Société,
- de s'intéresser directement ou indirectement pour son compte ou pour le compte d'autrui et sous quelque forme que ce soit à une entreprise exerçant une activité connexe ou similaire à celle de la Société.

Cette interdiction de concurrence est limitée à une période de 3 mois en cas de licenciement pour cause réelle et sérieuse et à 12 mois en cas de licenciement pour faute grave ou lourde, ou au cas où la rupture est à l'initiative du Conseiller.

Le délai commence le jour de la cessation effective du contrat.

L'obligation de non-concurrence couvre le dernier secteur géographique d'activité du Conseiller.

En contrepartie de cette obligation de non-concurrence, Mlle Irène KAEWKLIN percevra, chaque mois pendant la durée de l'interdiction, dans la mesure où elle est respectée, une indemnité spéciale forfaitaire égale à 15 % de la moyenne mensuelle du salaire brut perçu par lui/elle au cours des trois derniers mois d'activité au sein de la Société, étant entendu que les primes exceptionnelles, de même que les frais professionnels en sont exclus.

Cette indemnité sera assujettie aux contributions sociales.

Paraphes

NR

IK

Dans un délai de 15 jours à compter de la notification de la rupture du contrat par la société ou par Mlle KAEWKLIN Irène la Société pourra par lettre recommandée AR, soit :

- Renoncer à l'application de la clause de non-concurrence.

Dans ce cas, Mlle KAEWKLIN Irène sera libéré(e) de ladite clause mais ne pourra prétendre à aucune contrepartie pécuniaire.

- Décider de réduire la durée de l'interdiction.

L'indemnité due à Mlle KAEWKLIN Irène sera alors réduite dans les mêmes proportions.

En cas de violation de la clause de non-concurrence, la Société cessera de devoir à Mlle KAEWKLIN Irène la contrepartie pécuniaire de la clause de non concurrence.

Mlle KAEWKLIN Irène devra, quant à lui/elle, verser à la Société une indemnité égale au total des rémunérations brutes perçues pendant 12 mois civils précédant la cessation de l'activité du salarié ou égale au total des rémunérations perçues depuis l'engagement si celui-ci a duré moins de 12 mois.

ARTICLE 20 – RETRAITE

Le départ ou la mise à la retraite se fera dans les conditions prévues par la CCNI et conformément aux dispositions législatives en vigueur.

En cas de départ à la retraite à l'initiative du Conseiller, le préavis prévu en cas de démission doit être respecté et le VRP percevra l'indemnité conventionnelle de départ à la retraite.

En cas de mise à la retraite à l'initiative de l'employeur, le préavis à respecter sera celui prévu ci-dessus en cas de licenciement, et le Conseiller percevra l'indemnité légale de licenciement (conformément à l'article L 1237-7 du Code du travail) ou l'indemnité conventionnelle de la mise à la retraite si elle s'avère plus favorable.

FAIT EN DEUX EXEMPLAIRES ORIGINAUX, DONT UN POUR CHAQUE PARTIE,

A Vitry sur seine

Le

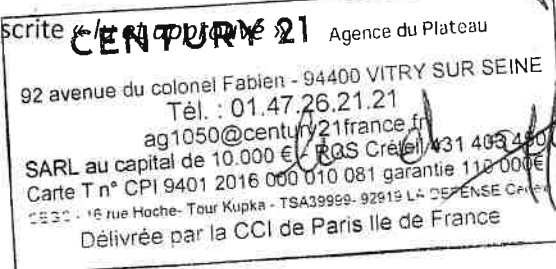
Mots nuls :

Lignes nulles :

LE CONSEILLER ⁽¹⁾

LA SOCIETE ⁽¹⁾

⁽¹⁾ Signature précédée de la mention manuscrite «/s/»



Paraphes

i