Commune d'EPAGNY METZ-TESSY
(Haute-Savoie)

Acte certifié exécutoire compte tenu de sa :
télétransmission en Préfecture le 10 JUIL. 2023
publication en ligne le 10 JUIL. 2023

DÉCISION DU MAIRE n° 2023 / 44

Convention cadre immobilier

Le Maire d'EPAGNY METZ-TESSY,

* **VU** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L. 2122-22 qui donne la possibilité au Conseil Municipal de déléguer au Maire pour la durée de son mandat, tout ou partie de ses fonctions,

* **VU** la délibération du Conseil Municipal n° 2020 / 44 en date du 26 mai 2020, donnant délégation à Monsieur le Maire pour prendre toute décision concernant la préparation, la passation, l'exécution et le règlement des marchés et des accords-cadres dans la limite de 214 000 € HT ainsi que toute décision concernant leurs avenants lorsque les crédits sont prévus au budget,

* **CONSIDÉRANT** la nécessité pour la commune de se faire assister dans la vente de bien immobilier ;

DÉCIDE

- D'approuver la convention cadre immobilier avec la société AGORASTORE IMMOBILIER ci-annexée ;

- La présente décision sera portée à la connaissance du public par publication électronique sur le site internet de la commune ;

- La présente décision sera portée à la connaissance du Conseil Municipal lors de sa prochaine réunion ;

- La présente décision peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa date de notification ou de publication ;

Epagny Metz-Tessy, le 10 juillet 2023,
Le Maire,

Roland DAVIET.

AGORA STORE

CONVENTION CADRE IMMOBILIER

LE MANDANT :	LE MANDATAIRE :
REPRESENTE PAR :	AGORASTORE REPRESENTE PAR LA SOCIETE ESTELA HOLDING REPRESENTE PAR OLIVIER DE LA CHAISE DONNANT POUVOIR DE SIGNATURE A SERVAN NDJANTCHA, DIRECTEUR D'AGORASTORE IMMOBILIER 20 RUE VOLTAIRE, 93100 MONTREUIL RCS BOBIGNY 491023073

ARTICLE 1 – OBJET

LA SOLUTION AGORASTORE EST UN OUTIL DE MISE EN CONCURRENCE EN LIGNE PAR COURTAGE D'ENCHERES. SON OBJECTIF EST DE METTRE EN RELATION DES VENDEURS ET DES ACHETEURS. LA SOLUTION AGORASTORE SE DECOMPOSE EN 2 PARTIES :

- LES DIFFERENTS SERVICES DE CONSEIL QUI SONT PROPOSES AUX VENDEURS : ESTIMATION ET STRATEGIE DE COMMERCIALISATION, COMMUNICATION, GESTION DES ACQUEREURS ET VERIFICATION DES DOSSIERS, ACCES AU RESEAU QUALIFIE ET A NOTRE BASE DE DONNEES, BILAN DES CESSIONS ET SUIVI ADMINISTRATIF DES VENTES.

- LA PLATEFORME AGORASTORE, QUI REPREND LA TOTALITE DES PRODUITS EN VENTE VIA AGORASTORE DONT CEUX DU VENDEUR, AINSI QU'UN ESPACE ADMINISTRATEUR

LE MANDANT SOUHAITE UTILISER LA SOLUTION AGORASTORE AFIN DE PROPOSER A LA VENTE PAR UNE MISE EN CONCURRENCE SON OU SES BIENS IMMOBILIERS DANS LES CONDITIONS CI-DESSOUS INDIQUEES.

ARTICLE 2 - CONDITIONS GÉNÉRALES

2.1. DESIGNATION DES BIENS ET VALIDATION DU MANDAT

LA DESIGNATION DES BIENS ET LA VALIDATION DU MANDAT PAR LE MANDANT S'EFFECTUERA PAR VOIE ELECTRONIQUE, OU PAR TOUT AUTRE MOYEN CONVENU ENTRE LES PARTIES.

L'ACTION PAR LAQUELLE LE MANDANT MET SON BIEN EN VENTE VAUT MANDAT EXCLUSIF DE VENTE AU SENS DE L'ARTICLE 2.7 DE LA PRESENTE CONVENTION CADRE.

2.2. PRIX DES BIENS

LE PRIX DE VENTE DU OU DES BIENS DEPENDRA DU RESULTAT DE LA MISE EN CONCURRENCE EN LIGNE. TOUTEFOIS, LA VENTE NE POURRA AVOIR LIEU MOYENNANT UN PRIX INFERIEUR AU PRIX DE DEPART DE LA MISE EN CONCURRENCE CONVENU AVEC LE MANDANT HORS DROITS DE MUTATION ET HORS REMUNERATION DU MANDATAIRE, SAUF ACCORD ULTERIEUR DU MANDANT.

AU COURS DE LA DUREE DU MANDAT EXCLUSIF, POUR CHAQUE BIEN, LE MANDANT N'EST PAS AUTORISE A MODIFIER LES CONDITIONS DU MANDAT INITIALEMENT CONVENU. EN CONSEQUENCE, TOUTE MODIFICATION SOUHAITEE PAR LE MANDANT DEVRA FAIRE L'OBJET DE L'ACCORD EXPRES D'AGORASTORE. DANS CETTE HYPOTHESE, UN NOUVEAU MANDAT AUX NOUVELLES CONDITIONS DEVRA ETRE CONCLU.

2.3. OBLIGATIONS ET POUVOIRS DU MANDATAIRE

LE MANDANT AUTORISE AGORASTORE A PRESENTER LE BIEN A LA VENTE ET A DELEGUER CERTAINES MISSIONS A TOUT PRESTATAIRE DE SON CHOIX POUR LES ACTIONS SUPPORT DE LA COMMERCIALISATION.

LE MANDATAIRE DEVRA ENTREPRENDRE, D'UNE FAÇON GENERALE, TOUTES LES DEMARCHES NECESSAIRES POUR MENER A BIEN LA MISSION QUI LUI EST CONFIEE. EN PARTICULIER, LE MANDATAIRE S'ENGAGE AUPRES DU MANDANT A REALISER LES DEMARCHES SUIVANTES :

- Fourniture de la liste des documents necessaires a la vente du bien immobilier par Agorastore
- Mise en ligne du bien sur la base des informations donnees par le vendeur
- Parution sur le site www.agorastore.fr et sur le site mobile
- Parution sur plusieurs supports publicitaires specialises dans l'immobilier

2.4. Obligations du Mandant

Le Mandant devra :

- assurer les visites lui-meme, dont les creneaux seront organises par le Mandataire ; sauf accord express contraire
- fournir toutes pieces justificatives de son droit de ceder le bien immobilier objet du present mandat ou tout autre element necessaire a la mise en vente du bien immobilier par Agorastore ;
- signaler immediatement toutes modifications juridiques ou materielles pouvant modifier les conditions de la cession ;
- ratifier toute cession presentee par le Mandataire aux prix, charges et conditions determines avec le Mandant ;

Si le Mandant souhaite que la vente du bien immobilier soit encadree par des conditions specifiques (typologies d'acheteurs souhaites, projet particulier dans lequel le bien doit s'inserer, etc.). le Mandant s'engage a en informer le Mandataire en amont du lancement de la communication afin que la presentation du bien immobilier et la communication qui sera effectuee soit le plus efficace possible. Dans ce cas, les conditions specifiques figureront dans l'annonce de chaque bien.

En tout etat de cause, le Mandant sera tenu de respecter les termes du mandat et de proceder a la vente si l'encherisseur respecte l'ensemble des conditions figurant dans l'annonce du bien considere.

2.5. Procedure de mise en vente des biens immobiliers

Des lors que le Mandant valide le mandat, par validation du prix de depart de la mise en concurrence (de maniere electronique ou par tout autre moyen convenu entre les parties), l'annonce du bien sera publiee par Agorastore pour une periode de trois mois maximum.

A la fin de la periode de vente, le Mandant choisira librement l'encherisseur a qui il souhaite vendre, sans avoir l'obligation de choisir la meilleure offre financiere.

L'Encherisseur selectionne par le mandant recevra un mail d'acceptation de son offre envoye par le mandataire. Son offre est soumise a la validation officielle qui n'interviendra qu'apres deliberation du mandant, si besoin. L'acquisition definitive n'interviendra qu'au moment de la signature d'un acte de vente notarie.

Le Mandant s'engage a ne pas retarder excessivement la vente et en particulier, le Mandant s'engage a ce que la validation eventuelle de la vente par un organe deliberant intervienne dans un delai maximum de 2 mois a compter de la cloture de la periode d'encheres.

2.6. Duree de la convention cadre

La presente convention court a compter de la date de signature pour une duree d'un an, et se renouvellera ensuite par tacite reconduction, pour une duree maximale de 4 ans.

2.7. Exclusivite du mandat

Le bien commercialise par le mandataire, sous reserve du respect des dispositions du present contrat, fait l'objet d'un mandat exclusif d'une duree de trois mois, de façon a ce qu'Agorastore assure la publicite de la vente et son organisation.

En consequence, le Mandant s'interdit :

- de negocier directement ou indirectement la vente des biens avec tout acquereur qui ne lui aurait pas ete presente par le Mandataire et s'engage a diriger sur celui-ci toutes les demandes qui lui seraient adressees personnellement ;
- apres l'expiration du mandat exclusif, de vendre sans son concours a un acquereur qui lui aurait ete presente par le Mandataire ou dont il aurait eu connaissance au cours de la duree du mandat exclusif.

AGORA STORE

CE MANDAT EXCLUSIF POURRA ETRE RENOUVELE A PREMIERE DEMANDE PAR COURRIER OU VOIE ELECTRONIQUE, A L'EXPIRATION DE LA PERIODE INITIALE.

IL EST CONVENU QUE LE NON-RENOUVELLEMENT D'UN MANDAT EXCLUSIF N'AURA AUCUNE INCIDENCE SUR LES AUTRES MANDATS EXCLUSIFS EVENTUELLEMENT EN COURS OU SUR LA VALIDITE DU PRESENT CONTRAT CADRE.

ETANT DONNEE LA NATURE DES ACTIONS DE COMMUNICATION ET DE DEMARCHAGE MENEES PAR AGORASTORE DURANT LA DUREE DU MANDAT, TOUTE PERSONNE AYANT PRIS CONTACT AVEC LE MANDANT OU AGORASTORE POUR LE BIEN MIS EN VENTE SERA CONSIDERE COMME PRESENTEE PAR AGORASTORE ET ENTRERA DANS LE CADRE DU DROIT DE SUITE D'AGORASTORE.

TOUTE DIFFICULTE RELATIVE A L'APPLICATION DE LA PRESENTE CONVENTION SERA SOUMISE, A DEFAUT D'ACCORD AMIABLE, A L'ARBITRAGE DU TRIBUNAL COMPETENT.

ARTICLE 3 – REMUNERATION DU MANDATAIRE

3.1. TAUX DE COMMISSION

LES TAUX DE COMMISSIONS INDIQUES CI-DESSOUS, A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR, SONT FIXES SUR LE PRIX DE DEPART ET APPLICABLES AU PRIX DE VENTE FINAL.

MISE A PRIX NET VENDEUR A :	COMMISSION HT APPLIQUEE SUR LE MONTANT DE VENTE NET VENDEUR
JUSQU'A 150 000 EUROS	8,5 %
ENTRE 150 001 EUROS ET 300 000 EUROS	7,5 %
ENTRE 300 001 EUROS ET 600 000 EUROS	6,5 %
ENTRE 600 001 ET 4 000 000 EUROS	5,5%
ENTRE 4 000 001 ET 7 000 000 EUROS	4,5 %
SUPERIEUR A 7 000 001 EUROS	A DEFINIR PAR UN AVENANT

LA REMUNERATION DU MANDATAIRE SERA EGALE AU POURCENTAGE DU PRIX DE LA CESSION EVOQUE CI-DESSUS SANS QUE CELLE-CI PUISSE ETRE INFERIEURE A 9000 EUROS, HORS DROITS ET TAXES DE TOUTE NATURE AU TITRE DE LA MISSION DEFINIE AU PRESENT MANDAT.
LA REMUNERATION DU MANDATAIRE DEVIENDRA EXIGIBLE LE JOUR OU L'OPERATION SERA EFFECTIVEMENT CONCLUE ET CONSTATEE DANS UN SEUL ACTE ECRIT CONFORMEMENT A L'ARTICLE 73 DU DECRET NO 72-678 DU 20 JUILLET 1972. LA REMUNERATION DU MANDATAIRE SERA UNE CONDITION DE VALIDITE DE L'ACTE DE VENTE, ET LES FRAIS DE VENTE SONT VENTILES PAR LE NOTAIRE LORS DE LA SIGNATURE DE CET ACTE.

LA TVA APPLICABLE SUR LA COMMISSION DU MANDATAIRE EST DE 20%.

3.2. INDEMNITES

UNE INDEMNITE COMPENSATRICE SERA DUE PAR LE MANDANT, NOTAMMENT EN VERTU DES ARTICLES 1217 ET 1231-5 DU CODE CIVIL, DANS LE CAS OU :

- LE MANDANT REFUSERAIT DE RATIFIER UNE CESSION PRESENTEE PAR LE MANDATAIRE AUX PRIX, CHARGES ET CONDITIONS DU MANDAT
- LA CESSION SERAIT REALISEE, APRES EXPIRATION DU MANDAT, AVEC UNE PERSONNE PRESENTEE PAR LE MANDATAIRE ;
- LE MANDANT REALISERAIT LA CESSION AVEC UN ACQUEREUR NON PRESENTE PAR LE MANDATAIRE PENDANT LA DUREE DU MANDAT

IL EN SERAIT DE MEME DANS TOUS LES CAS OU, LE MANDATAIRE AYANT MENE A BIEN SA MISSION, LA CESSION NE SERAIT PAS REALISEE DU FAIT ET PAR LA FAUTE DU MANDANT.

LE MONTANT DE CETTE INDEMNITE CORRESPOND AU MONTANT DE LA COMMISSION DUE A AGORASTORE SUR LA BASE DE LA MEILLEURE ENCHERE.

LORSQU'UN BIEN EST RETIRE DE LA VENTE EN COURS DE COMMERCIALISATION, L'INDEMNITE DUE A AGORASTORE SERA EGALE A LA COMMISSION DEFINIE SUR LE PRIX DE DEPART.

3.3. PRESTATIONS ANNEXES

DES PRESTATIONS COMPLEMENTAIRES PEUVENT ETRE EFFECTUEES PAR AGORASTORE A LA DEMANDE DU MANDANT. ELLES FONT L'OBJET DE DEVIS INDEPENDANTS. LA TVA APPLICABLE SUR L'ENSEMBLE DES PRESTATIONS EST DE 20%.

PRESTATIONS ASSUREES PAR AGORASTORE :

- ESTIMATIONS : ..... A PARTIR DE 1.900€ HT
  - ⇨ PRESTATION OFFERTE SI MANDAT MIS EN VENTE SOUS 4 MOIS APRES ENVOI DU DOSSIER PAR AGORASTORE.
- PHOTOGRAPHIES ET VISITES VIRTUELLES : ..... ~~350 € HT~~ => OFFERT
- INVENTAIRE DES ACTIFS CESSIBLES ..... SUR DEVIS
- EXPERTISE SANS VENTE ..... SUR DEVIS
- GESTION LOCATIVE ..... SUR DEVIS
- AUTRE MISSION D'EXPERTISE SUR DEMANDE ..... SUR DEVIS

BANQUE	IBAN	CODE BIC	RIB
BNP PARISBAS PARIS AV G ARMEE	FR76 3000 5025 8600 0104 0252 896	BNPAFRPPXXX	BANQUE : 30004 GUICHET : 02586 COMPTE : 00010402528 CLE : 96

FAIT A :

LE :

LE MANDANT, REPRESENTE PAR :

(CACHET ET SIGNATURE DU MANDANT)

FAIT A :

LE :

AGORASTORE :

(CACHET ET SIGNATURE DU MANDANT)