



CONTRAT DE COURTAGE

MANDAT DE VENTE EXCLUSIF

- entre -

Realitim II SCmPC & Realitim III SCmPC

Place Bel-Air 1, c/o Fundim SA,
1003 Lausanne

(ci-après « le Mandant »)

- et -

SWISSROC PROPERTIES SA

Ch. Du Pré-Fleuri 3, c/o Swissroc Group Services SA,
1228 Plan-les-Ouates

(ci-après « le Courtier | Mandataire »)

Ci-après conjointement dénommées « les Parties »

Pour la vente de la promotion suivante :

La Colline

97 logements neufs et 136 places de parc en sous-sol

Route de Malagnou 267, 269, 271, 273, 275

1225 Chêne-Bourg

Parcelles n°4375, 4376, 4377, 4378, 4286 et 4743 (future)

(ci-après la « Promotion »)

Prix de vente total souhaité :

CHF selon liste des prix ci-annexée

Initial DS
JAD Hm



1. OBJET

- 1.1 Le Mandant confie au Mandataire, le mandat exclusif de rechercher un acheteur et de préparer la vente de la Promotion pour le prix de **CHF selon liste des prix ci-annexée**, à des conditions contractuelles qui devront être acceptées par le Mandant.
- 1.2 Le prix de vente mentionné à l'article 1.1 du présent Contrat n'a qu'une valeur indicative ; le Mandataire aura droit à sa rémunération conformément à l'article 3 du présent Contrat nonobstant la vente de la Promotion à un prix de vente qui diffère à la hausse, respectivement à la baisse.
- 1.3 Le Mandataire accepte ce mandat et déploiera ses meilleurs efforts pour présenter au Mandant un acheteur solvable prêt à se porter acquéreur de la Promotion.

2. EXCLUSIVITE

- 2.1 Le Mandant confirme qu'il n'est pas représenté actuellement par un autre courtier, et n'octroiera aucun mandat de courtage en vue de la vente de la Promotion à un autre courtier durant la période de validité du présent mandat.
- 2.2 Le Mandant s'engage en outre à diriger tout acheteur potentiel de la Promotion vers le Mandataire, afin que celui-ci soit en mesure de préparer la vente.

3. RÉMUNÉRATION

- 3.1 Le Mandant réglera au Mandataire une commission de courtage égale à (« Commission ») :
 - **Jusqu'à 30% des ventes** : honoraires de **1.5% HT**,
 - **De 30 à 70% des ventes** : honoraires à **2% HT**,
 - **De 70 à 100% des ventes** : honoraires à **2.5% HT**.
- 3.2 La Commission est intégralement due si :
 - a. la Promotion est vendue par le Mandant durant la période de validité du présent Contrat ou,
 - b. la Promotion est vendue - durant la période de validité ou dans les 12 mois suivants la fin du présent Contrat - à un acheteur auquel la Promotion a été présentée par le Mandataire durant la période de validité du présent Contrat.
- 3.3 La Commission est exigible dès la signature de la promesse de vente et d'achat devant le notaire.
- 3.4 Si l'activité du Mandataire permet d'aboutir à l'acceptation d'une offre d'achat conforme au prix et aux conditions demandés ou acceptés par le Mandant et que celui-ci renonce à vendre la Promotion, le Mandataire aura droit à une Commission calculée conformément au présent Contrat, réduite de moitié (« Commission réduite »).
- 3.5 Le Mandant autorise le notaire en charge de la vente à recevoir et régler au Mandataire sa commission calculée conformément au présent Contrat.

- 3.6 Si l'activité du Mandataire permet d'aboutir à la conclusion d'un acte notarié et que celui-ci demeure inexécutable, en tout ou partie, notamment une promesse de vente, le Mandataire aura droit à une indemnité équivalente à 25% du dédit, de la clause pénale ou de quelque indemnité que ce soit due par la partie défaillante en raison de l'inexécution de l'acte notarié. L'indemnité due conformément au présent article ne peut excéder le montant de la Commission qui aurait été due en cas d'exécution de l'acte notarié.
- 3.7 Si l'activité du Mandataire permet d'aboutir à la conclusion d'un acte notarié, notamment une promesse de vente, et que celle-ci demeure inexécutable en raison de l'exercice d'un droit de préemption, de l'Etat ou du Canton, des communes ou de toutes personnes morales ou physiques qui, de fait, se substituerait à l'acheteur, la Mandataire aura droit à une Commission pleine, calculée selon le présent Contrat.
- 3.8 Le Mandataire n'aura pas droit au remboursement de ses frais ou débours occasionnés par l'exécution du présent Contrat, sauf dans les cas suivants:
 - a. si, durant la durée de validité du présent Contrat, le Mandant retire la Promotion de la vente, ou résilie le présent Contrat avant son terme sans justes motifs, ou
 - b. si le Mandataire résilie le présent Contrat pour justes motifs.

4. ENTREE EN VIGUEUR ET DUREE

- 4.1 Le présent Contrat est conclu pour une durée de **six mois** dès sa signature et renouvelable tacitement **de six mois en six mois**, sauf avis de résiliation donné par écrit un mois à l'avance pour le terme prévu. **La possibilité de résilier le mandat en tout temps, conformément à l'article 404 CO, reste réservée.**
- 4.2 En cas de violation grave du présent Contrat par une partie, l'autre partie pourra, si elle le souhaite, notifier à la partie ayant violé le présent Contrat la résiliation de celui-ci avec effet immédiat.

5. OBLIGATIONS

- 5.1 Le Mandataire communiquera par écrit, au fur et à mesure, au Mandant, le nom et prénom de toutes les personnes auxquelles il présentera la Promotion. Le Mandant s'engage à ne pas communiquer les noms des acheteurs potentiels à des tiers et à ne pas entrer en relation avec eux sans passer par le Mandataire.
- 5.2 Le Mandataire présentera au Mandant toutes les offres reçues.
- 5.3 Le Mandataire organisera les visites de la Promotion par des acheteurs potentiels, et fournira à ces derniers toutes les informations utiles relatives à la Promotion.
- 5.4 Le Mandataire assistera le Mandant dans la négociation des termes contractuels avec des acheteurs potentiels, dans la préparation et la mise en œuvre de la documentation nécessaire à la conclusion et à l'exécution du contrat de vente de la Promotion.
- 5.5 Le Mandant informera immédiatement le Mandataire pendant la durée de validité du présent Contrat de toutes circonstances susceptibles d'affecter directement ou indirectement la vente de la Promotion.
- 5.6 Le Mandataire demeurera libre de choisir la méthode et assumera les frais liés aux supports de communication de la Promotion (portails immobiliers, réseaux sociaux, campagne de marketing



digital...) et le Mandant prendra à ses frais les outils marketing usuels (images 3D, plaquette, film et panneau de vente, site dédié...). Le Mandant autorise le Mandataire à diffuser la Promotion sur tous supports de commercialisation choisis par le Mandataire, notamment dans la presse spécialisée ainsi que sur les sites internet et réseaux sociaux utilisés par le Mandataire.

5.7 Le Mandant s'engage à fournir au Mandataire toutes informations suffisantes au sujet de la Promotion, et à déployer des efforts raisonnables pour collaborer et communiquer avec le Mandataire en temps utiles. Il s'engage en outre à informer le Mandataire, par écrit, s'il accepte ou s'il refuse chacune des offres d'achats qui lui seront présentées.

6. POUVOIR DE REPRESENTATION

6.1 Le présent Contrat confère au Mandataire le pouvoir de consulter et de requérir toutes les informations et tous les documents nécessaires à la vente auprès des autorités compétentes, notamment un extrait du Registre Foncier.

6.2 Le Mandant autorise expressément le Mandataire à collaborer avec des courtiers externes / apporteurs d'affaires, à charge pour le Mandataire de régler les frais d'intervention de ces derniers. Le montant de la Commission due en vertu de l'article 3 du présent Contrat demeurera inchangé.

6.3 Le Mandataire n'a pas le pouvoir de conclure des contrats au nom du Mandant, ou de l'engager de quelque façon que ce soit, et ne se présentera pas aux tiers comme détenteur d'un tel pouvoir.

7. FOR ET DROIT APPLICABLE

7.1 Le présent Contrat est soumis au droit suisse.

7.2 Tous litiges, différends ou prétentions nés du présent Contrat ou se rapportant à celui-ci seront soumis à la compétence exclusive des tribunaux de la République et du canton de Genève. Le recours au Tribunal fédéral est réservé.

Ainsi fait à Genève, signé via DocuSign, le 8 décembre 2025

Le Courtier | Mandataire :

Signed by:

 4305BF6ADB40423...

SWISSROC PROPERTIES SA

M. Jordan A. Dixon, Directeur

Le Mandant :



Realitim II SCmPC & Realitim III SCmPC

SWISSROC PROPERTIES SA

M. Harrison Méan, Fondé de procuration

DocuSigned by:

 9511DB10B3D1A488

Realitim II SCmPC & Realitim III SCmPC