

Contrat-type de création d'un site web

Simulation

pour une société active dans le secteur **immobilier** (avec agences) depuis 20 ans qui dispose déjà d'un site web et souhaite le rafraîchir.

A l'attention de : Société X

Représentée par : OMr OMme

Adresse :

Date :

Introduction

XXX est actif dans les secteurs de l'immobilier depuis 20 ans. **La société dispose d'un site web qu'elle souhaite rafraichir.** Le contenu du site est organisé pour s'adresser à deux types de public, les **clients "résidentiels"** et les clients "entreprises". **L'objectif principal** du site est de récolter des leads de personnes qui souhaitent vendre leur bien immobilier (susciter l'envie de demander une estimation).

Le site comprend un grand nombre de **pages statiques descriptives** des différentes activités (immobilier résidentiel, immobilier neuf, gestion locative, ...) et opportunités. Le site comprend aussi une série de **fonctionnalités dynamiques** comme par ex. la présentation des biens en portefeuille (en lien avec Omnicasa), un module de news, la création de document "Focus on my property".

Pour faciliter la **mise à jour de votre site Internet**, une **zone admin (cms)** complète mais simple d'utilisation sera mise en place. Elle permettra aux gestionnaires du site d'intervenir sur les contenus (textes, images, ...) en toute autonomie. Elle vous permettra par exemple de gérer les contenus des pages, ...

Lors du **développement**, le site fera l'objet d'une attention particulière afin de faciliter son **référencement naturel dans les moteurs de recherches**. Nous mettrons en place les outils vous permettant de **mettre à jour les Meta Tags (mots clefs lus par Google)**.

La plateforme que nous vous proposons de développer sera évolutive et permettra d'accueillir des **nouvelles fonctionnalités** (ou d'autres langues par exemple). Les systèmes utilisés pour la **réalisation de l'application et de son système d'administration (PHP et MySQL)** sont les standards open source les plus couramment utilisés actuellement.

Nous accordons beaucoup d'importance à la **compatibilité** de nos développements. Ceux-ci sont **multi-plateformes "responsive design" (PC, tablette, ...)**, **supportent la plupart des navigateurs (Safari, Explorer, Mozilla)** et **respectent les normes du W3C**.

Nos **développements** vous seront **livrés "open source"** et accompagnés de **commentaires** et **explications techniques**. Vous pourrez donc aisément reprendre tout ou une partie du développement par la suite.

Nous avons le plaisir de vous présenter **quelques références** relatives à des projets présentant des **similitudes sur le plan technique** :

www.cercledulion.be | www.cofinimmo.com | <https://federia.immo>

Description des travaux

Le site web sera construit en Français, Néerlandais et Anglais (il pourra évoluer vers d'autres langues si souhaité par la suite). XX fournira les contenus (textes & images) et traductions.

Notre offre est basée sur les documents que vous nous avez transmis le
Ces documents présentent les arborescences et certains lay-out du website.

Sections et fonctionnalités

Le visiteur peut changer de langue à tout moment à l'aide du menu supérieur.

À l'aide de la fonctionnalité "trouver une agence", le visiteur peut découvrir les agences du groupe sur une carte Google.

Variantes du site par agence

Chaque agence dispose de son propre url (ex. www.immo.be). Ouvrir le site avec un de ces url d'agence propose le même site que XXX avec une série de variantes :

- Page d'accueil avec banner spécifiques et présentation de bien en portefeuille de sa région.
- Page de présentation de l'agence et de ses collaborateurs (image, nom, fonction, email, ...). Géolocalisation de l'agence sur carte Google.
- Page contact général disparaît.

Chaque agence pourra gérer le contenu qui lui est propre (banner, texte de présentation et collaborateurs) à travers le CMS. Il sera possible d'ajouter ou de modifier les agences à travers le CMS.

Section statiques

L'ensemble des sections du site sont listées dans vos documents arborescence. Les sections statiques concernent des pages qui présentent du contenu standard (textes, images). D'une manière générale, toutes les pages et la plupart des contenus peuvent être adaptés à travers le CMS.

Sur certaines pages, vous présentez des graphiques, nous proposons de les réaliser à l'aide d'une bibliothèque spécialisée.

Certains contenus plus complexes (ex. infographie) nécessitent une présentation particulière.

Sur certaines pages, des "contenus relatifs" pourront apparaître.

Accueil

La page d'accueil du site XXX présente une série de contenus "résumé" permettant d'accéder aux sections relatives et aux contenus complets :

- Plusieurs variantes sont possibles (résidentiel, entreprise, corporate / agence).
- Banners.
- Derniers biens en portefeuille.
- Recherche de bien.
- News.
- Vidéos.
- **Indice Trevi** (baromètre de l'évolution des prix de l'immobilier résidentiel établi trimestriellement sur un échantillon représentatif de biens répartis dans toute la Belgique).
- ...

Tous les contenus sont gérés dans la zone admin.

Jobs

Cette page présente les jobs disponibles au sein du groupe XXX:

- Liste des jobs disponibles.
- Clic sur un job et détail avec descriptif et localisation.
- Formulaire pour poster un CV sur le job relatif.

Les jobs sont entièrement gérés dans la zone admin.

Témoignages

Ce module présente les témoignages.

- Liste des témoignages.
- Chaque témoignage est composé d'un nom, d'une date, d'une photo, d'un lieu et d'un contenu.
- Les témoignages sont présentés sur la section et peuvent être liés à certaines pages (pour affichage comme "contenu relatif").

Les témoignages sont entièrement gérés dans la zone admin.

News

Ce module présente les actualités que vous publiez régulièrement :

- Présentation des dernières news en page d'accueil.
- Page de news qui liste toutes les news et clic pour voir le détail.
- Les news peuvent être liées à une ou plusieurs agences (et au groupe).
- Chaque news est composé de dates, titre, résumé, contenu, ...
- Lien avec l'api de Twitter.

Les news sont entièrement gérées dans la zone admin. Si souhaité, un formulaire public permettant de poster un témoignage sera proposé.

Biens immobiliers

Votre logiciel XXX permet la gestion de votre portefeuille de biens immobiliers.

L'api d'XXX nous permet :

- De récupérer les données encodées sur un ou plusieurs biens.
- Organiser l'affichage des biens sur le site web sous forme de liste ou détaillé.
- D'effectuer des recherches sur une série de critères ou filtres (Achat/Location, Type de bien, localisation, prix, nbs de chambres, référence, ...).
- Fonctionnalité de sauvegarde de recherche (avec création de compte).
- De présenter les nouveautés.
- De cibler les biens par agences.
- D'intégrer des demandes de renseignements complémentaires sur un bien spécifique.

XXX nous fournira les identifiants et accès nous permettant de connecter le site à l'api XXX.

Un contact technique de référence chez XXX est souhaitable.

Nous avons déjà de l'expérience avec XXX sur d'autres projets.

Formulaires

Voici la liste des formulaires identifiés à ce jour :

- Désinscription gdpr.
- Contact de base ou personnalisé selon la page.
- Plus d'info sur un bien.
- "Trouver un syndic" et "gestion locative" suivit de visiteurs (cfr scénarios)
- Candidature pour un job.
- Liens vers des webservices gérés sur d'autres plateformes (My XXX courtage my XXX Gestion et my XXX syndic).
- Newsletter (être tenu au courant des nouveaux biens).
- Création de compte de recherche de bien.

Sur chaque formulaire :

- Un système de gestion des erreurs sera mis en place.
- Un captcha (reCaptcha de Google) sera ajouté. - Une validation "gdpr" sera mis en place.
- Un email d'alerte vers l'admin et un email de confirmation vers le demandeur sera envoyé.
- Un archivage dans la zone admin sera prévu.

Divers

D'autres pages du type "légal" seront mises en place (ex. mentions légales, conditions générales de vente, politique de confidentialité, ...).

Certificat SSL

Mise en place d'un certificat SSL (https), inclus si hébergé sur nos serveurs.

Google Maps

L'api Google Maps sera utilisée pour géo localiser sur une carte vos agences ou un bien en portefeuille par exemple. L'utilisation de l'api était jusqu'à il y a peu gratuite. Aujourd'hui, son utilisation tend vers un modèle payant pour les gros volumes (ce qui ne semble pour le moment pas être le cas de XXX). Le détail des tarifs est accessible sur <https://cloud.google.com/maps-platform/pricing/?hl=fr>.

Mailjet

Vous utilisez la solution Mailjet pour vos campagnes e-mailings. Nous recommandons vivement de faire transiter les emails sortants du website (ex. évaluation d'un bien) par Mailjet. Nous ferons la configuration de base de Mailjet en coordination avec vous dans le cadre de cette offre.

Zone admin / cms

La zone admin (cms) sera mise en place pour répondre à vos besoins spécifiques. Lors de l'analyse, nous déterminerons ensemble quels sont les éléments qui doivent absolument être gérés par vous et ceux "trop complexes" qui nécessitent l'intervention d'un professionnel du web.

Le module d'administration et de monitoring permettra de mettre à jour les différentes sections dynamiques du site, de modifier, supprimer ou ajouter du contenu. Le module d'administration vous permettra d'ajouter de nouvelles pages et de gérer leur position dans les menus.

Toutes ces opérations pourront se faire au moyen de votre accès Internet.

L'accès à ce module sera entièrement sécurisé par login et mot de passe. Différents niveaux d'accès seront configurés :

- Super admin, gère l'ensemble du site et accède à toutes les fonctionnalités du cms.
- Admin agence, gère le contenu d'une (ou plusieurs) agence en particulier.

Pour des questions de sécurité, nous proposons de configurer l'accès à la zone admin à partir d'un url indépendant, de placer un captcha au moment du login et (si possible) de mettre une limitation d'accès par adresse IP.

Focus on my property

Cette fonctionnalité permet de réaliser un rapport au format PDF sur un bien en particulier (ex. XXX) Cet outil devra réconcilier des informations venant de l'api XXX d'une part et des informations encodée dans la zone admin d'autre part.

- Prérequis : le bien doit être encodé dans l'api. - Gestion par "projet" de telle sorte qu'il est possible de sauver le travail et d'y revenir plus tard.
- Possibilité de renseigner une cinquantaine de champs (liste à définir).
- Possibilité de lier d'autres biens similaires avec l'api.
- Possibilité d'envoyer le pdf par email directement au destinataire.
- Mise en page du pdf sur base d'un template standard à nous fournir.

Le système d'administration et le site seront réalisés pour faciliter l'intégration d'éventuels futurs modules et permettre des ponts avec d'autres applications / sites.

Aspect visuel de la plateforme

Vous avez fait réaliser les lay-out de la plateforme et vous disposer de "85%" des écrans et composants pour la réalisation du nouveau site.

- Vous nous transmettez les lay-out dans un format digital exploitable (ex. pdf vectoriel, psd, ...) pour être intégrés au format "html".
- Les éléments relatifs (ex. polices de caractères, images, ...) nous seront transmis dans des formats exploitables.
- Notre graphiste pourra se charger de réaliser les composants ou écrans manquants dans la continuité de ce qui est existant.
- Intégration des templates au format HTML, utilisation du framework Bootstrap. - Afin de garantir une visibilité optimale du site sur tous les supports (pc, tablettes, smartphones), le site sera développé pour être "responsive design".
- Les pages seront construites pour proposer une version imprimable.
- Des tests de rétrocompatibilités et de terminaux seront réalisés :
 - Compatibilité plateforme sur "desktop" IE/Edge 11+, Chrome 50+, Firefox 45+, Safari 5.1+.
 - Sur "mobile" : iOS Safari 10, Android browser 50+.
 - Des tests sur différents terminaux seront réalisés (pc, tablettes, smartphone) à l'aide de la plateforme www.browserstack.com

Base de données et langage de scripts

Le moteur de base de données utilisé sera MySQL et le langage de script sera PHP. Ces outils sont actuellement les plus utilisés sur le Web, ils offrent le grand avantage de l'OpenSource et de la licence d'utilisation gratuite. Ces outils garantissent une portabilité aisée du site Internet vers la plupart des hébergeurs aujourd'hui sur le marché. La base de données du site accueillera les informations relatives aux sections dynamiques de la plateforme.

Sécurité

Nous apportons beaucoup de soins à nos développements pour maximiser la sécurité. - Protection contre les principales menaces (Cross-Site Scripting (XSS), Injection SQL, ...). - Application des bonnes pratiques de développement afin d'éviter des failles de sécurité. - Veille technologique et proposition de patch si nécessaire.

Référencement SEO

Définition : l'ensemble des techniques qui consistent à positionner favorablement un site ou un ensemble de pages sur les premiers résultats naturels ou organiques des moteurs de recherche correspondant aux requêtes visées des Internautes.

Le site sera développé pour offrir une très bonne lisibilité aux moteurs de recherches. Les recommandations (des moteurs de recherches) de mise en page, de présentation de contenu et de standards html seront respectées.

- Création des meta-tags de base (title, meta description) sur toutes les pages.
- Meta permettant d'éviter les duplicate contents. - Création d'url de pages pertinentes (url rewriting).
- Mise en place des attributs alt des images.
- Mise en place des meta "open graph".
- Construction d'arborescence de titres.

Ces éléments pourront être gérés par vos soins via le CMS.

Mise en place sur le site de vos "customers journey" :

- Google Tag Manager / Google Analytics, ...
- Facebook Pixel Code.
- LinkedIn Insight Tag.
- Liens de partage vers les réseaux sociaux.

Migration du site

Lors de la migration de l'ancien site vers le nouveau, nous proposons d'assurer les redirections :

- Travail à assurer sur tous les url (site X et sites agences).
- Dans la mesure du possible, nous conserverons les écritures de pages existantes.
- Listing des pages gérées par le cms (site X et agences) et mise en place de redirections 301 nécessaires.
- Pour les pages des biens, le mode de fonctionnement actuel sera conservé autant que possible. Les redirections 301 sur les biens en portefeuille devront faire l'objet d'une offre séparée.

Ce travail permet d'éviter les pages 404 et de limiter la perte d'indexation dans les moteurs de recherches.

Attention !! il peut se passer plusieurs mois entre la soumission et l'apparition dans les résultats de recherches. Le travail d'écriture de meta tag améliore le référencement naturel d'un site Internet mais n'offre pas de garantie d'un positionnement dans les moteurs de recherches.

Calendrier

La mise en place du site Internet devrait se faire sur une période de 4 à 5 mois.

Le projet pourrait prendre plus de temps si les feedback demandés, les textes et/ou matériels ne sont pas fournis dans les temps.

À la livraison du projet, une formation à l'utilisation du module d'administration sera organisée

Propositions financières

Construction site web

Nous avons estimé 78 jours-homme de travail pour la réalisation du projet selon notre offre.

Montant forfaitaire de XXX htva.

Le paiement de l'acompte (30% du montant total) valide l'offre.

Les travaux complémentaires peuvent être réalisés en régie au tarif de X eur htva ou sur base de nouveaux devis.

Support / Maintenance

Nous pouvons proposer le support pour la gestion de votre site web. Nous garantissons un délai d'intervention dans les 6h ouvrables.

Le support couvre les aspects suivants (liste non exhaustive) : restauration de backup, mise à jour de données sur le site web, création de newsletters, création de fonctionnalités exceptionnelles, explications à l'utilisation de cms, mise à jour technique, contact de fournisseurs tiers, ...

Le support peut être organisé par téléphone ou email. Il peut nécessiter le partage d'écran à distance.

- Pack de 24h : XXX eur htva (soit XXX eur htva).

- Pack de 35h : XXX eur htva (soit XXX eur htva).

SEA

Définition : Search Engine Advertising désigne les actions publicitaires permettant d'obtenir une visibilité sur les moteurs de recherche contre rémunération, le paiement s'effectuant la plupart du temps aux enchères et lorsque le lien promotionnel est cliqué

Vous souhaitez conserver la gestion et les compétences SEA en interne. Nous pouvons proposer qu'un de nos spécialistes SEA passe régulièrement chez vous pour offrir un support et de nouvelles évolutions SEA. Tarif journalier : XXX eur htva (à évaluer selon la fréquence).

Cette offre reste valable un mois.

Proposition pour l'hébergement du site

Serveur

Caractéristiques techniques détaillées:

Espace disque 250 Gb (réservé aux données du site Internet)
Système d'exploitation: Debian GNU Linux 3.0 stable (Kernel Linux 2.4.26)
Serveur Apache 2.N Trafic illimité
Accès FTP privé Exécution de scripts CGI –
Extension SSI (serveur side include)
Accès aux fichiers log à la demande ou envoyé par mail quotidiennement
Bases de donnée MYSQL 4.n - PHPMyAdmin
PHP - Java Serveur Page - Perl 5.6.1
Monitoring du serveur 24 heures sur 24

Maintenance serveur

Nos serveurs, leur OS et programmes sont maintenus (patch de sécurité, nouvelles versions, ...) et mises à jour dans le cadre de cette offre.

Back-up

Nous assurons des back-up quotidiens des bases de données, des fichiers du site (html, php, jpg, pdf, ...). Nous gardons chaque back-up pendant 7 jours.

Vos avantages

- En cas de crash serveur, nous remettons le serveur en route et vérifions le bon fonctionnement de votre site.
- Si vous constatez un problème, nous sommes disponibles par mail ou téléphone. Nous intervenons dans les 4h ouvrables.
- Le setup de votre hébergement est compris dans le prix.
- Un environnement à jour et sécurisé.
- 100 adresses emails, accès pop, imap ou webmail, smtp, gestion via interface.

Budget hébergement :

- XXX eur htva / an pour le site principal.
- XXX eur htva / an par agence.

Restauration de données en régie : XXX eur htva.

Conditions Générales de Vente

ACCEPTATION DES CONDITIONS Tout client est censé connaître et avoir accepté les conditions générales de vente et de paiement de X Même si les conditions d'achat du client sont contradictoires, nos conditions demeurent d'application, sauf accord contraire préalable constaté par écrit. **PRIX** Tous les prix mentionnés dans nos listes de prix, catalogues et offres s'entendent hors TVA et sont uniquement donnés à titre indicatif. Les prix peuvent être adaptés à tout moment aux variations des cours de change et des tendances du marché, et ce, sans notification préalable. Les prix indiqués sont basés sur un paiement au comptant, aucune autre forme d'escompte n'est autorisée.

CONDITIONS DE PAIEMENT Toutes les factures sont payables au comptant, en net et sans escompte lors de la livraison des marchandises-services. Sous réserve d'une éventuelle adaptation de prix (prix nets + 3%), le client peut, après en avoir fait la demande, payer les factures dans un délai de 30 jours après la date de facture.

NON PAIEMENT A L'ECHÉANCE X se réserve le droit de bloquer toute commande ultérieure jusqu'à ce que toutes les sommes échues aient été acquittées. Ce droit de suspension s'applique également à la garantie des marchandises-services achetées. Tout retard de paiement impliquera de plein droit et sans mise en demeure préalable un intérêt de retard de 5% par mois. La dette sera également majorée de plein droit de 15% avec un minimum de 150 Eur à titre de dommages-intérêts.

L'offre (devis) sera considérée comme acceptée au paiement de l'acompte.

LIVRAISONS Les délais de livraison sont donnés uniquement à titre indicatif. Sauf dispositions contraires expresses, un retard de livraison ne peut en aucun cas donner droit à l'annulation d'une commande ni à un quelconque dédommagement. X se réserve le droit de procéder à des livraisons partielles impliquant des ventes partielles. Lorsque les circonstances rendent impossible l'exécution de la livraison ou de la prestation - notamment dans tous les cas de force majeure tels que grève, lock-out, accident, maladie, intempérie, blocus, défense d'importation ou d'exportation, cessation de production ou de livraison par le constructeur, etc. -, X se réserve expressément le droit de résilier ses engagements envers le Client, le tout sans indemnité. X ne pouvons être tenu responsable des retards éventuels de parties tierce participant au projet.

Tout acheteur étranger doit préalablement communiquer son numéro de TVA, afin d'en permettre le contrôle par l'administration de la TVA. L'Article 18 du Code de la TVA est d'application pour les services et marchandises quittant les frontières belges : l'exportation doit être prouvée par tous les moyens de droit commun. S'il s'avère par la suite que les marchandises-services enlevées par l'acheteur et destinées à l'exportation ont été revendues en Belgique, l'acheteur sera directement responsable envers l'administration de la TVA belge.

GARANTIE Pour les services, le client dispose de 15 jours calendrier à dater de la fourniture de la version provisoire pour effectuer les tests d'agrégation et notifier le cas échéant par écrit ses éventuelles observations. Passé ce délai, la version provisoire remise sera considérée comme constitutive de la version finale. Par ailleurs, tout vice non connu de X qui pourrait affecter les logiciels n'est pas couvert par la garantie. Le Client s'engage à maintenir les services livrés au meilleur niveau de révision. Les mises à jour et coût d'acquisition des nouvelles versions sont à charge du client. Pour les marchandises, la garantie peut atteindre au mieux celle fournie par le fabricant. Pour des défauts visibles, la garantie est exceptée dès l'acceptation des marchandises.

TESTS et BUGS Les applications livrées sont systématiquement testées et éprouvées. Toutefois, les différents cas de figures ne peuvent pas toujours être envisagés et des bugs peuvent subsister. Le client est tenu de tester lui-même ses applications. Si les bugs éventuellement constatés rentrent dans le cadre de l'offre initiale, ils seront corrigés. S'ils sortent du cadre de l'offre initiale, ils feront l'objet de nouveaux travaux. Si des bugs sont le fait d'applications tierces utilisées dans le cadre de l'application, ils feront l'objet de nouveaux travaux.

CONFIDENTIALITÉ Chacune des parties gardera strictement secrètes et s'engage à ne pas divulguer ou communiquer à quiconque, les informations appartenant à l'autre partie, dont elle aurait eu connaissance à la faveur du contrat, et accepte de les considérer comme strictement confidentielles.

RESPONSABILITE X, ne peut être tenu pour responsable des dommages éventuels occasionnés par les services-produits livrés. X ne pourra en aucun cas être tenu pour responsable du non respect des licences (payement, ...) des logiciels installés sur le matériel du client.

LICENCES Sauf disposition contraires, les services ou applications livrés demeurent la propriété exclusive de X X ne concède au Client que des licences d'utilisation non exclusive. Le Client est tenu de respecter scrupuleusement la confidentialité des logiciels livrés. Il ne peut, sous quelque forme que ce soit, disposer de ses licences, les mettre en gage, les aliéner, les communiquer ou les prêter à titre onéreux ou gratuit. Il s'interdit de contrefaire les logiciels livrés, d'en permettre la contrefaçon ou de favoriser celle-ci de quelque façon que ce soit.

FRAIS ANNEXES EVENTUELS Certains travaux annexes peuvent ne pas avoir été mentionnés expressément sur le devis car ils ne sont pas connus à la date d'établissement du devis. Les scannings et retouches légère de photos, images ... (sur base de dias, photos tramées ...) non expressément détaillé dans le devis seront facturés 10 Eur/photo. Les scannings et vectorisation non expressément détaillé dans le devis de logos seront facturés 20 Eur/logo. La conversion de fichiers (ex: format Word - PDF-HTML) et/ou encodage non expressément détaillé dans le devis seront facturé 60 Eur/heure. Des travaux d'une nature autre que décrit ci-dessus et non expressément détaillé dans le devis ne seront pas engagés sans un nouveau bon de commande. Sauf stipulations contraires, nos offres ne comprennent pas les frais éventuel d'hébergement de sites web, base de donnée, ... sur serveur, ni les éventuels noms de domaines (ou leur re-direction), ni les frais de télécommunications d'accès à ces derniers, ni les frais de maintenance.

HEBERGEMENTS Les hébergements (et réservation de nom de domaine) sont délivrés par période d'un an (sauf avis contraire). La période débute à la réception du paiement ou par spécification sur la facture. Tout hébergement se poursuivra ensuite par tacite reconduction par périodes d'un an, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties, en respectant un préavis de deux mois avant la fin de la période en cours, notifiée par lettre recommandée. Tout hébergement pourra être indexé jusqu'à 10% chaque année sans préavis. S'il est constaté qu'un hébergement par le trafic et les demandes de ressources qu'il engendre, mène à mal le serveur, X se réserve le droit de résilier à tout moment cette formule d'hébergement. X s'engage à restaurer au plus vite les services qui seraient interrompus et à intervenir rapidement en cas d'incident. Les serveurs d'hébergement sont installés dans les data center d'OVH et de ONLINE. X est dépendant du fournisseur pour les incidents matériels ou réseau (serveur, bande passante, ...). Les backups des applications et données sont réalisés quotidiennement. X garanti en aucuns cas les éventuelles pertes de données (emails, base de données, pages html ou scripts).

COMPETENCE Tous les litiges concernant le présent contrat sont régis par le droit belge. Seuls les tribunaux du siège social de X sont compétents pour prendre connaissance de ces litiges. Seul X a le droit de déroger à cette règle.