



Rupture de contrat abusive

Par **kaloud**, le **01/04/2011** à **15:57**

Bonjour,

Bonjour,

Je vous prie de m'aider c'est extrêmement urgent .

Je suis agent immobilier agre , j'ai etait consulte par une socite X qui cherchait a louer des locaux , j'ai trouve un client = societe Y , l'affaire s'est conclu .

Notre accord s'est fait verbalement , cet accord porte sur le fait que je recerverai 3% sur les loyers verses par la societe Y a la societe x sur toute la duree du bail qui etait renouvelable chaque annee et sans duree determine.

Comme prévu j'ai reçu pendant 3 annee le montant de la commission par virement bancaire, jusqu'au jour ou je ne percevai plus rien , j'ai contacte la societe X pour connaitre les raisons , et ils m'ont simplement dit que la societe Y a change de nom commercial (apres verification il s'est avere que la societe Y a change de nom commercial, mais a garde la meme structure avec la meme adresse , le meme registre de commerce,etc...)

Après 2 ans d'attente et de negociation, la societe X m'a propose de signer un contrat qui annule tous contrat precedent oral ou ecrit, et ils m'ont propose 1% au lieu des 3% et j'ai signe parce que j'etait en grande diffuculte financiere , puisque je n'ai rien percu durant 2 ans , j'etait meme pret a accepte 0.01 % , mon chiffre d'affaire dependait 80% de la relation que j'ai etablit entre la societe x et y .

Mes questions sont les suivantes :

- 1.Est ce que le contrat verbal est valable ? (versement bancaire de la societe X , les versement que je recois sans directement lie aux loyers verses par Y par la date et par la frequence , si par exemple il y a un retard de paiement , j'ai aussi un retard)
- 2.Est-il possible de rompre un contrat sans aucun preavis sur le simple fait que le client a change de nom commercial ?
- 3.Dans le nouveau contrat que j'ai signe il y'a une clause qui stipule que a la date de la

signature de ce contrat , tous les contrat oral ou ecrit precendant sont annules ? par consequent la societe X avoue qu'il y avait une relation contractuelle entre nous , est ce que je peut reclamer mes creances de deux ans .

4.Est-il possible que je reclame aussi la difference entre les 3% et le 1% ; puisque sur le nouvau contrat je percois que 1% au lieu des 3% qu'on avait convenu avant.

Conclusion pendant 3 ans j'ai reçu ma commission de 3% regulierement des le reglement de la societe Y , pendant 2 ans rupture de contrat j'ai rien reçu , pendant 1ans et 6mois et jusqu'a fin du contrat entre X et Y je n'ai reçu que 1% et je n'ai pas etait rembourse pour les 2 ans de creanc

Par **sebastien**, le **01/04/2011** à **16:15**

Bonjour

Je ne suis pas avocat.

Mon Avis, je ne vois pas le contrat mais si la société Y a juste changé de nom, mais pas de n° de siret, sauf en cas de reprise par décision de justice où certaines dettes peuvent être appurées par le tribunal, c'est la même société et par conséquent vos honoraires sont dûent sur toute la période de location.

Vous n'auriez peut être pas dû signer le 2ème contrat... Mais l'entreprise X a alors apporté la preuve de la rupture abusive de votre contrat

Vous pouvez attaquer, ça sera assez long et couteux... mais cela peut être très payant

En revanche avec la preuve de votre contrat et des locations, vous pouvez éditer une facture à l'entreprise X pour tous les montants non perçuent. En parallèle vous adressez au tribunal de commerce compétent (celui du lieu du siège de X) votre facture avec le formulaire de demande d'injonction de paiement, cela vous coûtera environ 40€...

Si le tribunal vous répond favorablement (2 à 3 mois maxi), vous pouvez remettre cette injonction à un huissier de justice qui aura ainsi tous les droits (saisine des comptes, du mobilier et de l'immobilier)pour recouvrir les sommes qui vous sont dûent et vous n'aurez rien à lui payé car en application d'une décision de justice l'huissier se paye au frais du débiteur.

Voilà, bon courage

Par **kaloud**, le **01/04/2011** à **17:20**

Je vous remercie pour votre reponse, je pense que je n'ai pas besoin d'envoyer des factures car c'est un contrat verbal , justifie par les premiers versement et qui est remunere par 3% sur le chiffre d'affaire realise par X , il y'a eu une suite de paiement dans une une continuité absolue pendant 3 ans et puis une rupture sans raison valable ni preavis, puis une reprise apres 2 ans avec une com inferieure.

Pensez vous que le contrat verbal peut etre justifie par mes releves bancaire qui montrent des

versement de X sur 3 ans une rupture de x de 2 ans et une reprise avec un montant inferieur de 1 ans et 8 mois ., donc la periode creuse correspond a mes creance

Mille Merci