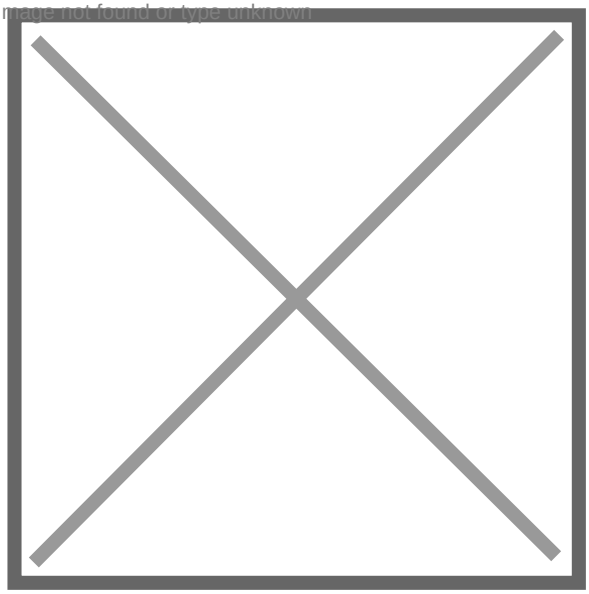
Image not found or type unknown



Rupture d un contrat de travail auto entrepreneur patron

Par **stitou84**, le **25/06/2019** à **01:46**

Bonjour,

Je vous présente mon cas :

Je suis auto entrepreneur, mandaté par un réseau immobilier, depuis plus de 1 an et demi. Aujourd'hui, la directrice met fin à mon contrat car nous ne nous entendons plus du tout. Cependant, mon travail restant très propre, je ne suis pas d'accord sur le motifs : "ne convient pas à l'organisation du réseau", ce qui est faux !! Je suis apprécié par mes vendeurs et acquéreurs et ce qui ont déjà acheté ou en cours je fais des ventes tous les mois quasiment ou mon réseau me vends mes biens.

Le problème c'est qu'en mettant fin à mon contrat, elle me sucre mon gagne pain même si je bosse à côté car ce métier est très dur...

Mes questions sont :

A-t'elle vraiment le droit ?

Puis-je demander des dommages et intérêts ?

Est-ce que la directrice depuis deux mois, elle m'a supprimé mes permanences pour que je n'ai plus d'acquéreurs, même sur mes propres biens, quand les gens appellent, elle se les garde pour elle et fait des visites sur mes biens, en réalité avec mes clients qui souhaitent

visiter sur mes propres bienq....

Maintenant que j’ai reçu ma lettre avec deux mois de préavis, j’ai plus accès au compte courrier e-mail de l'agence, si des biens contactent pour mes biens je n’ai accès à plus rien alors que je reste auto entrepreneur jusque au 22 août... Concrètement, jusqu’à la date départ de mon préavis elle m'empêche de gagner un centime. En a-t’elle vraiment le droit ? C'est catastrophique surtout quz la directrice est ma tante.... plus jamais de travail en famille !

Merci pour votre aide.

Par **Lag0**, le **25/06/2019** à **06:41**

Bonjour,

Votre situation n'est pas très claire car vous dites être auto-entreprenneur mais à vous lire, on pourrait penser à du salariat déguisé...

D'ailleurs le titre que vous avez donné à ce sujet est révélateur, vous y parlez de "contrat de travail" !

Par **morobar**, le **25/06/2019** à **08:18**

Bonjour,

Outre la présentation comme déja écrit comme un contrat de travail déguisé en autoentreprenariat, êtes -vous titulaire de la carte professionelle d'agent immobilier comme en dispose la loi HOGUET ?

Par **stitou84**, le **25/06/2019** à **08:42**

Bonjour,

J’ai un contrat de travail en temps que mandataire pour la marque de mon réseau.

J aurai bien aimé être salarié j aurai su quoi faire, je paye mon urssaf tous les mois donc non auto entrepreneur commercial je ne suis pas soumise à la tva, donc pour revenir je n ai pas de carte professionnel justement je suis mandataire sur ça carte

Par **nihilscio**, le **25/06/2019** à **14:39**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Bonjour,

Le terme « contrat de travail » est impropre. Le contrat que vous avez signé est celui d'agent commercial qui peut être accompli sous le statut d'autoentrepreneur. La rupture abusive d'un tel contrat peut bien sûr donner lieu à dommages et intérêts. Le tribunal compétent est le TGI.

Ce contrat ressemble à un contrat de travail déguisé. Mais il est très courant et il serait difficile de le faire requalifier en contrat de travail.

Par **stitou84**, le **25/06/2019** à **14:59**

Je vous remercie vous avez raison sur le contrat je vais me rapprocher de la Tgi merci beaucoup

Par **morobar**, le **26/06/2019** à **09:38**

Quoiqu'il en soit sur la nature du contrat, vous ne pouvez excercer cette p^rofession sans carte professionelle déliuvrée par la Préfecture.

https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006068387

Par **nihilscio**, le **26/06/2019** à **10:13**

[quote]
Quoiqu'il en soit sur la nature du contrat, vous ne pouvez excercer cette p^rofession sans carte professionelle déliuvrée par la Préfecture.[/quote]

NON. De plus c'est hors sujet.

Vous confondez le **négociateur** immobilier et l'**agent** immobilier. Seul l'agent immobilier doit être titulaire d'une carte professionnelle. Cette carte n'est plus délivrée par la préfecture mais par la chambre de commerce, à Paris, le centre de formalité des professions immobilières.

Le négociateur immobilier, qui travaille pour le compte d'un agent immobilier, **n'a pas de carte.** Il doit seulement détenir une attestation d'habilitation qui lui est délivrée par la chambre de commerce, à Paris le centre de formalités des professions immobilières, sur demande de son mandant.

L'exercice de la profession de négociateur immobilier ne requiert aucune qualification professionnelle. Elle peut être exercée soit sous le statut de salarié soit sous le statut d'agent commercial.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **morobar**, le **26/06/2019** à **10:59**

Bjr,

Voici, je ne vous apprends rien, les premiers mot de la loi HOGUET:

==

Les dispositions de la présente loi s'appliquent aux personnes physiques ou morales qui, d'une manière habituelle, se livrent ou prêtent leur concours, même à titre accessoire, aux opérations portant sur les biens d'autrui et relatives à :

1° L'achat, la vente, la recherche, l'échange, la location ou sous-location, saisonnière ou non, en nu ou en meublé d'immeubles bâtis ou non bâtis ;

2° L'achat, la vente ou la location-gérance de fonds de commerce ;

3° La cession d'un cheptel mort ou vif ;

4° La souscription, l'achat, la vente d'actions ou de parts de sociétés immobilières ou de sociétés d'habitat participatif donnant vocation à une attribution de locaux en jouissance ou en propriété ;

5° L'achat, la vente de parts sociales non négociables lorsque l'actif social comprend un immeuble ou un fonds de commerce ;

6° La gestion immobilière ;

7° A l'exclusion des publications par voie de presse, la vente de listes ou de fichiers relatifs à l'achat, la vente, la location ou sous-location en nu ou en meublé d'immeubles bâtis ou non bâtis, ou à la vente de fonds de commerce ;

8° La conclusion de tout contrat de jouissance d'immeuble à temps partagé régi par les articles L. 121-60 et suivants

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

du code de la consommation ;

9° L'exercice des fonctions de syndic de copropriété dans le cadre de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

===

Après le juge se fera son idée des noms qu'on donne aux choses.

A vous lire il parait simple de contourner les différents législations visant à normaliser une profession ou une autre.

Par **nihilscio**, le **26/06/2019** à **11:46**

Le **négociateur immobilier** qui travaille pour un **agent immobilier** n'a pas plus besoin d'une carte professionnelle qu'une infirmière ne doit être inscrite à l'ordre des médecins.

Il ne faut pas s'arrêter à l'article 1 de la loi Hoguet. L'**article 4** mentionne **les personnes habilitées par le titulaire de la carte professionnelle à négocier, s'entremettre et s'engager pour le compte du titulaire de la carte**. Ces mandataires ne sont pas eux-mêmes titulaires de la carte professionnelle mais d'une simple habilitation. Tout cela est précisé dans le décret d'application 72-678 du 20 juillet 1972, notamment son article 9 : *Toute personne physique habilitée par un titulaire de la carte professionnelle à négocier, s'entremettre ou s'engager pour le compte de ce dernier, justifie de la qualité et de l'étendue de ses pouvoirs par la production d'une attestation conforme à un modèle déterminé par arrêté du ministre chargé de l'économie.*

Par **morobar**, le **26/06/2019** à **17:20**

A mon avis cela vise le personnel salarié plus qu'un mandataire indépendant.

Et ces indépendants n'ont jamais le pouvoir d'engager leur mandant.

Cela échappe donc à la définition que vous en faites.

Par **nihilscio**, le **26/06/2019** à **18:36**

A lire :

https://pro.seloger.com/blog/3-statuts-pour-travailler-dans-limmobilier-3-niveaux-dobligations-legales/

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

notamment : *Le salariat est une forme de travail* ***relativement peu répandue dans l'univers de l'immobilier.*** Les indépendants exerçant sous le statut d'agent commercial sont plus nombreux que les salariés.

Ces indépendants sont légalement habilités à faire signer pour le compte de l'agent immobilier des mandats d'entremise, que ce soit en vue de la vente d'un bien ou de la recherche d'un bien à acheter. A ce titre ils engagent l'agent immobilier. Les limites de l'habilitation sont précisées dans l'attestation d'habilitation.

En théorie, ces indépendants ne sont pas habilités à rédiger des compromis de vente. Dans la pratique, les compromis sont très souvent pré-rédigés sur des formulaires fournis par des éditeurs spécialisés et complétés par les soins du négociateur, qu'il soit salarié ou indépendant, l'agent immobilier se bornant à en contrôler la teneur et à le signer.

Par **morobar**, le **27/06/2019** à **07:33**

[quote]
notamment : Le salariat est une forme de travail relativement peu répandue dans l'univers de l'immobilier. [/b][/i]Les indépendants exerçant sous le statut d'agent commercial sont plus nombreux que les salariés.[/i]

[/quote]
C'est aussi le cas dans le transport et la livraison, les entreprises pour éluder la règlementation s'adressent à des sous-traitants "indépendants".

Ce n'est pas traditionnel, mais pas pour autant régulier.

Mais mon groupe (plus exactement mon ancien employeur) a été condamné, comme la plupart des groupes de transport, les sommes versées sont devenues l'assiette des charges sociales....

Les grandes entreprises, comme par exemple alimentaires ou de fabrication d'automobiles vérifient systématiquement le CA qu'elles représentent parmis leurs sous-traitants au point de définir des tailles critiques d'entreprises avec lesquelles leurs services ont interdiction de contracter.

Par **nihilscio**, le **27/06/2019** à **13:47**

Au regard de la loi Hoguet, l'emploi d'agents commerciaux comme négociateurs immobiliers est parfaitement régulière. La cour de cassation avait semé le trouble il y a quelques années mais les textes ont été adaptés et le débat est clos. Ce qui peut poser question est la régularité au regard du droit du travail. C'est régulier tant que le négociateur reste autonome. Le contrat peut être requalifié en contrat de travail s'il apparaît une subordination de fait. Cela arrive quelquefois mais, à l'inverse, de nombreux négociateurs tiennent à conserver le statut d'agent commercial en raison de la liberté que ce statut leur permet.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **morobar**, le **27/06/2019** à **16:42**

Peut-être, ceux qui ont la vrai mentalité du VRP et tiennent maitriser leur zone/fichier client.

Mais de nos jours c'est en général une obligation imposée par le donneur d'ordre à des personnes qui souhaitent avoir un statut de salarié en CDI.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés