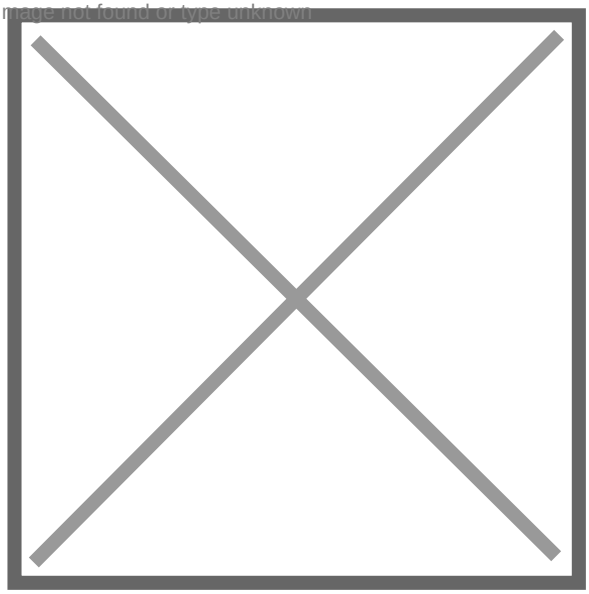
Image not found or type unknown



Agent mandataire indépendant et clause de non concurrence

Par **lostone02**, le **12/03/2014** à **11:43**

Bonjour,

J'ai travaillé pour une agence immobilière jusqu'en septembre 2012 en tant qu'Agent mandataire indépendant. Je souhaiterais aujourd'hui revenir dans l'immobilier, si possible sur le même secteur géographique (lieu où je réside), et en statut salarié.

Mon souci c'est que dans le contrat qui me liait à cette agence figure une clause de non concurrence, qui dit :

"*A compter de l'expiration du présent contrat, pour quelque cause que ce soit, le mandataire s'interdit, pendant une durée de deux ans, d'exercer de façon directe ou indirecte, pour son compte ou celui de tierce, en qualité de salarié, d'associé, de professionnel indépendant ou sous toute autre forme, des activités similaires à celle faisant l'objet dudit contrat et cela dans un secteur géographique couvrant une zone de 50 km autour du domicile professionnel indiqué au présent contrat.*
Pendant cette période le mandant sera tenu au courant par le mandataire de la nature des modes d'exercice de ces nouvelles activités professionnelles exercées.
Toute violation constatée de la clause de non concurrence, devra faire l'objet, par le mandant, d'une mise en demeure d'avoir à cesser immédiatement, précisant la nature de la violation.
Le non respect de la présente clause, qui constitue une obligation de ne pas faire, au sens de l'article 1142 du code civil, entraînera pour le mandataire, l'obligation de verser au mandant à titre de dommages et intérêts, une somme de quarante cinq mille sept cent trente cinq euros à titre d'indemnité forfaitaire, outre sept mille six cent vingt deux euros par infraction constatée.

"

J'ai toujours tenu à respecter cette clause, et donc à ne pas démarcher les agences concurrentes, même si les 50 km pendant 2 ans m'ont toujours parus exagérés sachant que cette agence ne va pas au-delà des 20 km ! Mais voilà, plusieurs personnes (dont un conseiller de Pôle Emploi) m'ont dit que cette clause ne tenait pas la route (apparemment on ne peut pas empêcher une personne de travailler).
Après quelques recherches sur internet, j'ai bien compris qu'une clause de non concurrence, pour être en règle, doit indiquer une limite géographique et une limite dans le temps et doit faire l'objet d'une indemnisation en ce qui concerne les salariés, mais je n'ai rien trouvé "d'officiel" concernant les indépendants.

Quelqu'un saurait-il me dire si je suis contraint de respecter cette clause de non concurrence, ou si je peux travailler (en tant que salarié) pour une agence concurrente sans craindre les foudres de mon ancienne agence ? Si vous avez des extraits de textes ou autre, je suis preneur !

Merci pour vos réponses.

Par **moisse**, le **12/03/2014** à **16:56**

Bonjour,
J'ignorai que les agents de Pole empli étaient expert en droit commercial pour être si tranchés dans leurs convictions.
Un bon développement ici:
http://www.sfmexpertise.fr/site/_actualite_detail.php?cat=ensavoirplus&id_actualite=45
C'est au juge qu'il appartiendra de trancher.
La clause commerciale ne vous interdit pas de travailler, mais elle vous impose des contraintes qui peuvent être légitimes à la protection du fond de commerce de votre ancien partenaire.
Si vous entrez au service d'un confrère en tant que salarié, la révélation de cette disposition constituera à coup sur un frein à l'embauche, la solidarité pouvant jouer quant aux dommages éventuellement réclamés par votre ancien partenaire.

Par **lostone02**, le **13/03/2014** à **11:03**

Merci beaucoup pour votre réponse et pour le lien.
Cette clause tient donc bien la route. Je reste donc sur ma première idée qui est de la respecter.
Il me reste 6 mois pour atteindre les 2 ans de la clause de non concurrence, je vais reporter mon projet et pourrai reprendre l'immobilier en toute sérénité en septembre.
Merci encore, bonne continuation à vous.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **Smoothie27**, le **30/05/2019** à **10:53**

Bonjour,
J'ai quitté une agence immobilière fin novembre 2018 car la gérante ne me donnait plus mes contacts par mail et par téléphone sur mes biens et donnait mes visites à d'autres agents commerciaux. J'étais privée ainsi de tous moyens pour exercer mon travail volontairement pour me faire démissionner. Elle a fait cela pour tous les agents commerciaux. Ainsi, elle conserve la clause de non concurrence et n'a rien à payer. Aucun arrêt trouvé pour ce genre de cas. Si vous avez une piste, merci de m'informer. Bien cordialement.

Par **morobar**, le **30/05/2019** à **14:40**

Bonjour,
[citation]Ainsi, elle conserve la clause de non concurrence et n'a rien à payer.[/citation]
Ceci ne concerne que les salariés et non les agents commerciaux indépendants.
Ceux-ci trouveront la solution dans le contrat de nature commercial qui est établi, lequel précise les droits et obligations de chaque partie.

Par **nihilscio**, le **30/05/2019** à **16:07**

La clause de non-concurrence peut concerner aussi bien les salariés que les agents commerciaux. Elle est très fréquente dans les contrats, que ce soit les contrats de travail ou les contrats d'agents commerciaux.

La solution juridique parfaite serait de saisir le TGI pour faire déclarer la résiliation du contrat pour faute et la nullité de la clause de non-concurrence.

La solution la plus pratique est tout simplement d'ignorer la clause de non-concurrence en espérant que l'ancien partenaire n'exerce pas de recours contre vous. Dans cette hypothèse, par précaution il vous faudrait conserver ou constituer toutes les preuves possibles des pratiques déloyales du mandant. Mais ce dernier se gardera probablement de vous attaquer sachant que cela pourrait se retourner contre lui.

Par **morobar**, le **30/05/2019** à **17:13**

Certes un contrat commercial peut disposer ainsi. Mais l'exposé de la situation montre clairement une confusion entre une clause concernant les salariés, par exemple la dispense concernant la rémunération de la clause…
Plutôt que d'ignorer les termes du contrat commercial et s'exposer, mieux vaut le relire et vérifier le respect des obligations, ici de l'agence.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **nihilscio**, le **30/05/2019** à **22:06**

Je pense que notre amie n'a pas besoin de relire son contrat, elle en connaît le contenu.
Un agent immobilier déloyal envers ses agents commerciaux de sorte que ceux-ci ne restent pas plus de six mois connaît un important turn-over et ne se donne pas la peine de saisir le TGI à chaque fois qu'un le quitte pour continuer à travailler à proximité ce qui ne doit pas être rare. Il se contente d'utiliser des agents commerciaux le temps d'engranger des mandats et de les jeter comme des déchets avant d'avoir à les payer.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés