



Rupture de contrat abusive

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

Bonjour,rnrnBonjour,rnrnJe vous prie de m'aider c'est extremement urgent .rnJe 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 .rnNotre 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.rnComme prevu j'ai recu 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...)rnApres 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 diffuclte 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 .rnMes questions sont les suivantes :rn1.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)rn2.Est-il possible de rompre un contrat sans aucun preavis sur le simple fait que le client a change de nom commercial ?rn3.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 .rn4.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.rnConclusion pendant 3 ans j'ai recu ma commission de 3% regulierement des le reglement de la societe Y , pendant 2 ans rupture de contrat j'ai rien recu

, 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
était remboursé pour les 2 ans de créance

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

BonjourrrrrJe ne suis pas avocat.rnrnMon 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 dûs sur toute la période de location.rnrnVous 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 contratrrnrnVous pouvez attaquer, ça sera assez long et coûteux... mais cela
peut être très payantrnrnEn revanche avec la preuve de votre contrat et des locations, vous
pouvez éditer une facture à l'entreprise X pour tous les montants non perçus. 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€...rnrnSi 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
mobiliier et de l'immobilier)pour recouvrer les sommes qui vous sont dûes et vous n'aurez rien
à lui payé car en application d'une décision de justice l'huissier se paye au frais du
débitéur.rnrnVoilà, bon courage

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

Je vous remercie pour votre réponse, je pense que je n'ai pas besoin d'envoyer des factures
car c'est un contrat verbal, justifié par les premiers versements et qui est rémunéré par 3% sur
le chiffre d'affaire réalisé par X, il y'a eu une suite de paiements dans une continuité
absolue pendant 3 ans et puis une rupture sans raison valable ni préavis, puis une reprise
après 2 ans avec une com inférieure.rnPensez-vous que le contrat verbal peut être justifié par
mes relevés bancaires qui montrent des versements de X sur 3 ans une rupture de X de 2 ans et
une reprise avec un montant inférieur de 1 an et 8 mois., donc la période creuse correspond
à mes créances rnrnMille Mercis