

Image not found or type unknown



Refus de paiement agent commercial

Par **Pauliinec**, le **26/04/2021** à **17:39**

Bonjour,

j'ai signé un contrat d'agent commercial en mars 2018. J'y ai mis fin en décembre 2020. Il s'agit d'un mandat dans le secteur de l'immobilier, il me reste un peu moins de 10 commission à percevoir. Dans le contrat il est inscrit un de suite de 6 mois, clause que je n'avais pas comprise. ils m'ont expliqué qu'à partir du 1er juin, toutes mes ventes non actées étaient perdues, cela représente une sacré somme d'argent. À ce jour nous sommes en avril, et ils ne me paient plus.

je ne sais plus quoi faire ...

Par **Yukiko**, le **26/04/2021** à **19:11**

Bonjour,

Cette clause est illicite. Voyez les articles 134-1 et suivants du code de commerce. Il y a un bug sur legifrance qui m'empêche d'être plus précis. Je reviendrai lorsqu'il aura été corrigé.

Vous pourrez faire valoir vos droits devant le tribunal judiciaire.

Par **Pauliinec**, le **26/04/2021** à **19:20**

Merci pour votre réponse. Je vais me renseigner et ne pas me laisser faire !

Par **P.M.**, le **26/04/2021** à **21:36**

Bonjour,

Je vous propose [ce dossier...](#)

Par **Paulinec**, le **27/04/2021** à **12:02**

Bonjour,

Merci pour votre retour.

En l'occurrence dans mon cas, les commissions attendues sont celles issues de mandats ou de ventes réalisés au cours de mon contrat. L'ensemble de ces dossiers étaient sous compromis à mon départ.

N'étant payé qu'à la réitération authentique, ils estiment qu'au 1er juin, tout ce qui n'est pas réitéré ne me sera pas payé. Bon nombre de dossiers ont pris un retard considérable à cause du Covid (raison non valable selon eux).

Mon travail a été fait du début à la fin, sauf à mon départ où l'on m'a interdit de continuer de suivre mes dossiers en cours. Petit à petit, j'apprends que plusieurs de mes dossiers seront signés après le 1er juin, sachant que dans les conditions suspensives des compromis, tous les dossiers devaient être signés avant cette date.

Cordialement

Par **P.M.**, le **27/04/2021** à **12:14**

Bonjour,

Le problème est la clause qui figure à votre contrat commercial qui, a priori, n'est pas illicite...

Je doute même que ce soit le Tribunal Judiciaire qui soit compétent...

Par **Paulinec**, le **27/04/2021** à **12:32**

En effet, avec le nombre d'agent commerciaux qui bossent pour eux je doute qu'elle soit illicite.

Mais dans quelle mesure s'applique t'elle. Que les compromis qui se signent 6 mois après mon départ sur des mandats qui m'appartiennent ne me soient pas payé je peux le comprendre.

En revanche des dossiers qui sont retardés volontairement par mon ancien employeur qui fait en plus de la rétention d'informations sur ces derniers, je ne sais pas si c'est déontologique...

J'ai travaillé sur certains dossiers pendant 2 ans, j'estime avoir droit à ma rémunération...

Par **Yukiko**, le **27/04/2021** à **12:53**

Votre contrat déroge à l'article L 134-10 du code de commerce alors qu'est réputée non écrite toute clause dérogeant au premier alinéa de cet article au détriment de l'agent commercial : article L 134-16.

C'est : Le droit à la commission ne peut s'éteindre que s'il est établi que le contrat entre le tiers et le mandant ne sera pas exécuté et si l'inexécution n'est pas due à des circonstances imputables au mandant.

Contrat entre le tiers et le mandant : mandat d'entremise conclu entre l'agent immobilier et un propriétaire vendeur.

La conclusion d'une vente pour laquelle l'agent immobilier a reçu mandat donne droit à rémunération de l'agent immobilier. Dès lors que l'agent immobilier a droit à sa rémunération, l'agent commercial étant intervenu dans l'opération a droit à sa commission même si, entretemps, le mandat d'agent commercial a été résilié.

Un mandat d'agent commercial n'est pas un contrat de travail. Le conseil de prud'hommes est incompétent. Le tribunal de commerce serait compétent mais, l'agent commercial n'étant pas commerçant, le tribunal judiciaire l'est aussi et mieux vaut le choisir.

Par **P.M.**, le **27/04/2021** à **13:31**

[Art. L134-7 du code de commerce](#) :

[quote]

Pour toute opération commerciale conclue après la cessation du contrat d'agence, l'agent commercial a droit à la commission, soit lorsque l'opération est principalement due à son activité au cours du contrat d'agence et a été conclue dans un délai raisonnable à compter de la cessation du contrat, soit lorsque, dans les conditions prévues à [l'article L. 134-6](#), l'ordre du tiers a été reçu par le mandant ou par l'agent commercial avant la cessation du contrat d'agence.

[/quote]

Le tout est de savoir ce qu'est un délai raisonnable et le contrat commercial sert de Loi entre les parties...

Personne n'a dit que le Conseil de Prud'Hommes serait compétent mais il existe le Tribunal de Commerce qui est chargé d'appliquer le code de commerce...

Par **Yukiko**, le **27/04/2021** à **14:55**

[quote]Personne n'a dit que le Conseil de Prud'Hommes serait compétent mais il existe le Tribunal de Commerce qui est chargé d'appliquer le code de commerce...[/quote]

Vous l'avez insinué en qualifiant le contrat en question de *contrat de travail*.

Le tribunal de commerce n'a pas pour attribution d'*appliquer le code de commerce* mais de statuer dans les matières suivantes :

1° *Des contestations relatives aux engagements entre commerçants, entre établissements de crédit, entre sociétés de financement ou entre eux ;*

2° *De celles relatives aux sociétés commerciales ;*

3° *De celles relatives aux actes de commerce entre toutes personnes.*

Or le contrat d'agent commercial est de nature civile : arrêt de la cour de cassation du 24 octobre 1995, n° 93-21.866. Le tribunal judiciaire est compétent.

Plus de détails sur cette fiche : <https://www.village-justice.com/articles/contrat-agent-commercial-comment,3332.html>

L'article 134-7 vise les opérations commerciales. Or la seule opération commerciale à laquelle se livre un négociateur immobilier est la prise de mandat. Lorsqu'une telle opération est menée par un agent commercial, elle est toujours conclue avant la fin du mandat d'agence.

Si l'on assimile malgré tout le contrat de vente d'un immeuble conclu avec l'entremise d'un agent immobilier avec une opération commerciale visée à l'article L 134-7 du code de commerce alors :

1° cette opération est conclue dans un délai rarement inférieur à deux mois et un délai d'un an n'est pas inhabituel, le délai étant le temps passé entre le moment où un mandat d'entremise est donné à l'agent immobilier et le moment de la signature du contrat de vente de l'immeuble devant notaire.

2° l'ordre du tiers reçu par le mandant ne peut être que le mandat d'entremise qui, s'il donne droit à commission à l'agent commercial, est toujours reçu avant la fin du contrat d'agence.

En fait cet article ne s'applique pas vraiment aux relations entre un agent immobilier et son agent commercial parce qu'un agent immobilier ne vend rien. De toute façon, cet article est supplétif.

En revanche, les dispositions qui nous intéressent dans le problème qui nous est exposé sont celles de l'article L 134-10.

Par **P.M.**, le **27/04/2021** à **15:23**

Vous dites vous-même que le Tribunal de Commerce pourrait être saisi mais effectivement, je reconnais que le tribunal Judiciaire pourrait être compétent...

Donc tout ce qui est dit dans le dossier que j'ai proposé est faux et vous êtes la seule à détenir la vérité comme d'habitude mais sans produire autre chose que vos affirmations et il faudrait croire que la clause contractuelle est illicite sur vos simples dires...

Par Yukiko, le 27/04/2021 à 16:52

[quote]Donc tout ce qui est dit dans le dossier que j'ai proposé est faux et vous êtes la seule à détenir la vérité comme d'habitude mais sans produire autre chose que vos affirmations t il faudrait croire que la clause contractuelle est illicite sur vos simples dires...[/quote]

Ca y est, maintenant l'attaque personnelle ! Décidément, vous ne pouvez pas vous retenir. Il est vrai qu'il est plus facile d'ironiser sur la personne de son interlocuteur que sur les arguments de droit qu'il expose, surtout sur un sujet qu'on ne maîtrise pas.

Tout ce qui est dit dans le dossier que vous avez proposé n'est pas faux, quoiqu'il y ait tout de même des choses douteuses comme : *Ce délai «raisonnable» est apprécié au cas par cas en fonction du cycle commercial des produits ou services couverts par le contrat d'agent (une semaine à trois mois).*

Cela ne correspond absolument pas à la réalité des ventes d'immeubles.

Mais surtout, ce qui est traité principalement dans votre dossier est la question du fait générateur de la commission de l'agent commercial qui peut effectivement poser problème lorsqu'une vente d'immeuble n'a pas été conduite grâce aux diligences du seul agent commercial et cette question n'est pas du tout celle qui nous est posée.

La question posée porte sur le temps écoulé entre un fait générateur non contesté et la conclusion de l'opération qui est la signature de la vente d'un immeuble devant notaire. Il faut tout de même savoir qu'un agent commercial n'est payé qu'à la commission, qu'il paie même lui-même ses charges sociales et qu'entre son travail et le paiement de son travail il se passe plusieurs mois. Quand un agent commercial commence à travailler dans une agence, il ne touche pas le moindre centime avant plusieurs semaines. Il y a un décalage entre le travail produit et la perception de la rémunération du travail qui doit être en moyenne de l'ordre de quatre mois. Ce n'est qu'une moyenne. Pour certaines affaires, le décalage peut être d'un an et ce n'est pas exceptionnel. Il est dans ces conditions inique de priver l'agent commercial ayant mis fin à son contrat de le priver du fruit de son travail au bout d'un certain temps.

Pour dire les choses simplement, il y a deux types de faits générateurs : la « *prise de mandat* » et la « *vente* ».

Par *vente*, on entend la conclusion d'un avant-contrat, une promesse bilatérale de vente le plus souvent, et la commission est due lors de la signature chez le notaire.

Pauliinec a pris des mandats et a mené à bien des ventes : il n'y a pas de litige sur ces faits générateurs. Mais, un certain temps s'étant écoulé entre ces faits générateurs et les actes authentiques qui rendent les commissions dues exigibles, l'ancien mandant refuse de verser les commissions. C'est inique et c'est contraire aux dispositions impératives de l'article L 134-10 du code de commerce.

[quote]vous êtes la seule à détenir la vérité comme d'habitude mais sans produire autre chose que vos affirmations[/quote]

Vous êtes de mauvaise foi. L'article L134-10 du code de commerce n'est pas sorti de mon imagination. Je ne prétends pas être la seule à détenir la vérité mais je constate que jusqu'à présent ce que vous avez dit (pas grand-chose) est faux et que le *dossier* que vous avez

proposé, est sans intérêt parce qu'il ne traite pas la question posée.

Par **P.M.**, le **27/04/2021** à **18:05**

Il est vrai que vous n'attaquez jamais personne par exemple en prétendant que votre interlocuteur insinue ou est de mauvaise foi, qu'il ne maîtrise pas le sujet, que ce qu'il dit est faux que l'auteur du dossier écrit des choses douteuses comme si d'ailleurs il ne s'agissait en l'occurrence que de ventes d'immeubles, conclusion que je réitère même si ça ne vous plait pas :

[quote]

Donc tout ce qui est dit dans le dossier que j'ai proposé est faux et vous êtes la seule à détenir la vérité comme d'habitude mais sans produire autre chose que vos affirmations et **il faudrait croire que la clause contractuelle est illicite sur vos simples dires...**

[/quote]

Par **Yukiko**, le **27/04/2021** à **18:23**

Si vous ne m'attaquez pas personnellement, je m'en tiens au droit, je ne touche pas à la personne. Mais vous m'attaquez systématiquement et, quand vous m'attaquez, je contre-attaque.

[quote]

il faudrait croire que la clause contractuelle est illicite sur vos simples dires...

[/quote]

Non, pas sur mes simples dires, mais sur le fondement de l'article L 314-10 du code de commerce. Maintenant si vous pouvez démontrer que cet article doit être interprété autrement faites-le. Ce serait plus instructif que des attaques ad hominem.

Vous êtes de mauvaise foi et je viens d'en constater un effet : votre deuxième message contenait les mots : " contrat de travail" et, après que j'ai fait remarquer qu'un contrat d'agent commercial n'est pas un contrat de travail, vous modifiez pour écrire : "contrat commercial". Il va falloir que je fasse des copies d'écran.

Je maintiens, tant qu'on ne m'aura pas donné une démonstration contraire convaincante, que la clause litigieuse est illicite et je conseille à Paulinec de consulter un avocat.

Par **P.M.**, le **27/04/2021** à **18:58**

Je prétends simplement que le dossier d'un avocat peut avoir son importance et note qu'il a fallu que j'insiste pour que vous le commentiez à votre manière en attaquant son auteur qui pourtant ne vous avait pas attaquée...

Quand je parle de simples dires c'est qu'ils ne sont étayés par aucun dossier ou aucune Jurisprudence mais maintenant, il faudrait quand même consulter un avocat, c'est plus prudent en effet...

Si modifier un lapsus, le bon terme ayant été utilisé ensuite, c'est être de mauvaise foi, vous n'avez pas besoin de cela pour vous y employer...

Je vous laisse donc continuer à m'attaquer puisque c'est l'exercice que vous préférez comme contre d'autres...

Par **Yukiko**, le **27/04/2021** à **20:21**

Quand vous dites qu'il n'y a rien d'illicite dans le contrat, sans plus de précision, il faut vous croire sur parole.

Mais quand je cite l'article L 134-10 du code de commerce, cela ne vaut rien parce que je n'accompagne pas mes dires d'une jurisprudence. Et si je dis que 2 + 2 font quatre, il vous faut aussi une jurisprudence ?

Des jurisprudences sur l'article L 134-10 du code de commerce, on en trouve, par exemples les arrêts de la cour de cassation n° 14-10.346 / 14-10.654 et 01-03.901 où il apparaît bien que cet article est d'ordre public :

Attendu que pour rejeter la demande de M. X... en paiement de commissions, l'arrêt retient qu'il a pris l'initiative de rompre le contrat d'agent commercial et qu'il a violé son obligation légale et contractuelle de non-concurrence ;

Attendu qu'en statuant ainsi, alors que le droit à commission ne peut s'éteindre que s'il est établi que le contrat entre le tiers et le mandant ne sera pas exécuté et que l'inexécution n'est pas due à des causes imputables au mandant, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

[quote]il faudrait quand même consulter un avocat, c'est plus prudent en effet...[/quote]

Ce n'est pas la question de la licéité de la clause litigieuse qui posera problème mais
- les preuves qui pourraient être difficiles à apporter si Paulinec n'a pas pensé à s'en constituer avant son départ (photocopies de mandats, de bons de visite etc),
- le montant en cause, très probablement supérieur à 10 000 €.

[quote]Je vous laisse donc continuer à m'attaquer puisque c'est l'exercice que vous préférez comme contre d'autres...[/quote]

C'est ce que vous dites toujours mais vous continuez toujours parce que vous voulez toujours avoir le dernier mot.

Par **P.M.**, le **27/04/2021** à **20:46**

[quote]

C'est ce que vous dites toujours mais vous continuez toujours parce que vous voulez toujours avoir le dernier mot.

[/quote]

Comme en quelque sorte vous m'interdisez de répondre, je vous laisse faire croire que vous avez raison...

Comme si votre dernier message ne démontre pas que vous vouliez avoir le dernier mot...

Par **P.M.**, le **27/04/2021** à **21:00**

Comme j'ai mieux à faire que de répondre aux polémiques, je n'y réponds pas directement mais j'inviterais l'intéressé, auteur du sujet, à consulter également [ce dossier...](#)

Par **Yukiko**, le **28/04/2021** à **13:39**

J'admets que la clause litigieuse paraît licite.

Cela dit, d'après ce que j'ai pu lire, le délai raisonnable en matière de vente immobilière est de l'ordre d'un an et non d'une à trois semaines.

J'ignore s'il est courant de déroger à l'article 134-6 du code de commerce. Le syndicat professionnel CNASIM n'en fait pas mention : <https://www.cnasim.fr/blog/non-classe/statut-de-lagent-commercial-en-immobilier/>. Mais il conseille de négocier une indemnité de rupture de contrat qui pourrait compenser un abandon de droits à commission.

Par **P.M.**, le **28/04/2021** à **14:15**

Bonjour,

[quote]

J'admets que la clause litigieuse paraît licite.[/quote]

Enfin !!!

Lorsqu'un contrat est rompu la possibilité de négocier une indemnité de rupture me paraît réduite...

Par **Yukiko**, le **01/05/2021** à **11:49**

Certes. Ce que conseille le syndicat professionnel est de négocier une clause portant sur une indemnité de rupture avant de signer le contrat.

Par **P.M.**, le **01/05/2021** à **13:22**

Bonjour,

Mais il est un peu tard et c'est quasiment du hors sujet car nous en sommes au stade d'après la rupture du contrat commercial qui comportait **une clause licite de limitation dans le temps du versement des commissions** donc non litigieuse et apparemment pas de clause d'indemnité de rupture...

On ne peut donc pas revenir en arrière et seulement envisager l'avenir...