



Immobilier clause penale dans mandat de vente faite par agence

Par **ELYBETH**, le **03/06/2015** à **15:08**

J'ai mis dans 2 agences un appartement à vendre sans exclusivité. Une agence a comme clause pénale qu'il faut informer le mandataire en cas de vente par soi-même, l'autre agence a comme clause : s'interdit pendant la durée du mandat et pendant la période suivant son expiration de traiter directement ou par l'intermédiaire d'un autre agent immobilier avec un acquéreur ayant été présenté par le mandataire ou ayant visité les lieux avec lui. Si l'agence 1 fait visiter le bien, l'agence 2 fait visiter le bien à la même personne qui ne dit pas qu'elle a déjà pris contact avec l'agence 1, qu'un compromis est signé par l'agence 2. Je ne suis pas responsable et dois-je payer l'indemnité compensatrice ?
Puis-je demander un bon de visite signé aux 2 agences pour chaque visite ?
Je ne comprends pas bien les clauses pénales.
Puis-je demander qu'on indique un pourcentage pour la rémunération, plutôt qu'une somme.....

Par **moisse**, le **03/06/2015** à **15:29**

Bonsoir,
qu'il faut informer le mandataire en cas de vente par soi-même, C'est normal. Vous ne pouvez pas laisser l'agence dépenser son énergie et un budget publicitaire en sachant que votre bien est déjà vendu. Je ne suis pas responsable et dois-je payer l'indemnité compensatrice ?
Cette clause est irrégulière et de nul effet. En effet, ce cas fréquent a déjà fait l'objet de plusieurs décisions et la jurisprudence est bien orientée dans la protection de l'acquéreur :
Le 15 mai 2007, la cour de cassation a de nouveau indiqué que la commission reviendrait à celui qui a effectivement réalisé la vente selon l'article 6 de la loi du 2 janvier 1970 - loi HOGUET
Pourvoi

n°06-13988 du 15/05/2007 ici :rn

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?idTexte=JURITEXT000007513036&fastReqId=59325887>