



## Articles 1142 et 1152 du code civil

Par **mathou76**, le **22/05/2010** à **20:28**

Bonjour,

Nous vendons notre maison et l'avons mise dans 2 agences ainsi que sur un site de particuliers à particuliers. Un couple est venu visiter par le biais d'une agence la semaine dernière, sans signer de bon de visite ni aucun document.

Ce couple nous recontacte directement hier pour visiter, ayant eu nos coordonnées sur le site internet de particuliers à particuliers.

Après la visite d'aujourd'hui, ce couple nous fait une proposition d'achat en nous demandant de ne pas contacter l'agence qui les a fait visiter la première fois.

En relisant le mandat simple de vente, nous lisons une clause pénale indiquant : " en cas de vente à un acquéreur ayant eu connaissance de la vente du bien par votre intermédiaire, ou de refus de vendre à un acquéreur qui nous aurait été présenté par vous, nous vous réglerons une indemnité compensatrice forfaitaire égale à la rémunération prévue au présent mandat : ce, conformément aux articles 1142 et 1152 du code civil."

Pouvez-vous nous expliquer ce que sont ces articles exactement, et si ce serait bien à nous, vendeurs, de payer l'indemnité à l'agence. Comment faire par rapport aux acquéreurs?

Merci d'avance pour votre réponse,

Cordialement

MS

Par **Untel**, le **23/05/2010** à **00:08**

Bonjour,

A partir du moment où l'agence a servi d'intermédiaire pour la visite de votre maison elle est en droit de demander sa rémunération en cas de vente.

Même si aucun bon de visite n'a été signé, l'agence tentera de prouver par tous les moyens qu'elle a organisé la visite.

En cas de poursuite (et il y en aura) il n'est pas conseillé de mentir, vous n'avez rien à y gagner.

Article 1142:

Toute obligation de faire ou de ne pas faire se résout en dommages et intérêts en cas d'inexécution de la part du débiteur.

Article 1152:

Lorsque la convention porte que celui qui manquera de l'exécuter payera une certaine somme à titre de dommages-intérêts, il ne peut être alloué à l'autre partie une somme plus forte, ni moindre.

Néanmoins, le juge peut, même d'office, modérer ou augmenter la peine qui avait été convenue, si elle est manifestement excessive ou dérisoire. Toute stipulation contraire sera réputée non écrite.

L'agence se retournera contre vous puisque c'est vous qui avez signé le contrat. C'est donc à vous qu'elle réclamera l'indemnité.

Cordialement.