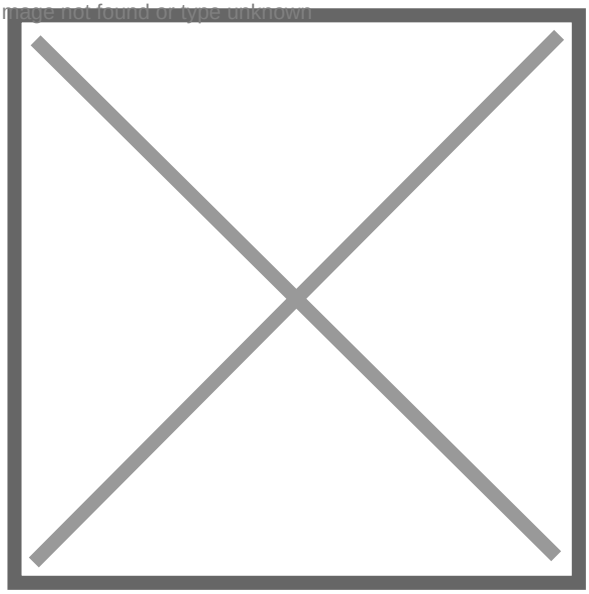
Image not found or type unknown



Achat bien immobilier - reconnaissance de visite

Par **laurent51**, le **02/01/2012** à **14:07**

Bonjour,

J'ai effectué la visite d'un bien immobilier et signé une reconnaissance de visite.
Le vendeur vend également ce bien de particulier à particulier.

Que se passera-t-il si je conclue la vente avec le vendeur en "direct" (sans passer par l'agence immobilière) ?

L'agent immobilier peut-il me poursuivre en justice ?
Peut-il poursuivre le vendeur ?

Merci pour vos réponses.
Cordialement

Par **Alix 33**, le **02/01/2012** à **15:48**

Bonjour,

Non car la jurisprudence considère jusqu'à présent que ce bon de visite n'a aucune effectivité juridique.

En effet selon la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 , l'agent immobilier ne peut réclamer une

commission ou rémunération à l'occasion d'une opération immobilière que si, préalablement à toute négociation ou engagement, il détient un mandat écrit, délivré à cet effet par l'une des parties (généralement le vendeur) et qui précise les conditions de détermination de la rémunération ou de la commission ainsi que la partie qui en aura la charge.

Or, le bon de visite signé par une personne qui visite un appartement ou une maison, au profit de l'agent immobilier ne constitue pas un mandat qui répond aux exigences des dispositions législatives précitées.

En effet, ce bon de visite se contente de stipuler que la personne qui visite le bien immobilier s'engage à ne pas l'acheter sans le concours de l'agent immobilier sous peine de dommages-intérêts.

Or, La Cour de cassation en déduit que ce bon de visite n'a aucune efficacité juridique et que si la personne ayant visité un bien immobilier grâce à l'agent immobilier, a ensuite conclue la vente directement avec le vendeur sans passer par l'agent immobilier, celui-ci ne peut pas engager d'action en justice contre l'acquéreur pour lui réclamer des dommages-intérêts en se prévalant de ce bon de visite (Cass. civ. 1 27 avril 2004 n° de pourvoi 01-13868)

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés