



Valeur juridique d'un bon de visite

Par **skytiger**, le 13/12/2009 à 22:26

Bonjour,

J'ai signé un "bon de visite" avec une agence immobilière pour visiter un appartement au prix de 320 000 €. Nous avons fait une proposition via cette agence mais le montant n'a pas été accepté par les propriétaires.

4 mois plus tard, quelle ne fut pas ma surprise de retrouver cet appartement en vente sur un site de PAP, annonce publiée directement par le propriétaire. Le prix sur le site PAP est moins élevé : 279 000 ? ! Je souhaite faire une offre pour cet appartement directement au propriétaire. Quelle valeur juridique à ce bon de visite signé il y a 4 mois ? Ai-je le droit de ne pas passer par cette agence du fait de la grosse différence de prix ? D'avance merci de vos conseils.

Par **Marion2**, le 13/12/2009 à 22:45

Bonsoir,

Ce bon de visite n'a aucune valeur juridique.

Quelques explications :

[citation]*La Cour de cassation est farouchement hostile à la pratique des agents immobiliers qui consiste à vous faire signer un bon de visite avant de vous faire présenter un appartement pour lequel il a été chargé par le vendeur de trouver un acquéreur.*

En effet, selon la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et son décret d'application n° 72-678 du 20 juillet 1972, 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 borne à 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 dont le montant équivaut celui de la commission que l'agent aurait perçu de la part du vendeur si la vente s'était conclue grâce à l'agent.

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 conclu 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 ; Cass. civ. 1 28 novembre 2000 n° de pourvoi 97-18684 Bulletin 2000 I n° 303 p. 196 ; Cass. civ. 1 9 novembre 1999 n° de pourvoi 97-11898 Bulletin 1999 I n° 292 p. 190 ; Cass. civ. 1 21 mars 1995 n° de pourvoi 93-11009 ; Cass. civ. 1 6 octobre 1993 n° de pourvoi 91-18231 Bulletin 1993 I n° 266 p.185 ; Cass. civ. 1 6 octobre 1993 n° de pourvoi 91-10747 Bulletin 1993 I n° 267 p. 185 ; Cass. civ. 1 26 mai 1993 n° de pourvoi 92-10067).

[fluo]En conclusion, si un agent immobilier vous demande de signer un bon de visite avant de vous présenter un appartement à vendre, vous pouvez le signer sans aucune crainte car la jurisprudence considère jusqu'à présent que ce bon de visite n' a aucune effectivité juridique [citation]

Cordialement.
Marion