

Image not found or type unknown



Valeur juridique bon de visite

Par **zout390**, le **18/05/2014** à **15:46**

Bonjour,

Je suis actuellement à la recherche d'une maison. Nous avons repéré une maison dont le propriétaire a donné mandat à 2 agences immobilières.

Une première visite s'est effectuée avec une première agence, puis une seconde visite avec la seconde agence.

Nous avons recontactée ces agences pour leur indiquer notre intérêt pour cette maison et faire une offre de prix, l'agence faisant la meilleure offre fera la vente : pas de problème pour la première agence, par contre, la seconde agence l'a très mal pris en prétextant que j'ai signé un bon de visite nous interdisant de négocier sans l'intervention de cette agence.

Après mettre renseigné sur Internet, le bon de visite n'a aucune valeur juridique : pourriez-vous me confirmer cela et être sûr que si la vente s'effectue avec une autre agence que celle-ci, nous ne paierons pas d'indemnité ?

Dans l'attente de vous lire.
Cordialement.

Par **aguesseau**, le **18/05/2014** à **16:22**

bjr,
effectivement un bon de visite n'a pas de valeur juridique mais il a valeur de présomption

dans le sens ou il atteste que cette agence vous a fait visiter le bien.
voici un lien que vous connaissez peut être sur ce sujet:
<http://www.village-justice.com/articles/Valeur-visite,14473.html>

cette interdiction figure-t-elle sur votre bon de visite ?

si votre vendeur n'a pas signé de mandat exclusive, vous pouvez traiter avec n'importe laquelle des agences ayant un mandat.

cdt

Par **zout390**, le **18/05/2014 à 17:04**

Bonjour,

Merci pour la réponse.

Le vendeur n'a pas signé de mandat exclusif, effectivement.

Dans le bon de visite que j'ai signé, il est indiqué "En conséquence, je m'engage en cas de décision d'achat d'un des biens, à confier la réalisation de cette acquisition à l'agence, et je m'interdis de négocier, directement ou indirectement, l'achat de ce bien sans l'intervention de l'agence. Sinon, versement d'au moins 10% de montant de l'acquisition". En résumé.

Donc malgré ça, je peux tout de même signer avec une autre agence ?

Cordialement

Par **aliren27**, le **19/05/2014 à 07:55**

Bonjour,

lorsqu'une personne est intéressée par l'achat d'un bien immobilier mis en vente dans une agence, si elle visite, le professionnel lui fait signer un "bon de visite". Il s'agit d'un document établissant que le bien en vente a été présenté à cet éventuel acquéreur. Ainsi l'agent immobilier disposera d'une preuve que c'est lui qui a fait connaître le bien, preuve qu'il pourra utiliser en cas de difficultés pour le paiement de sa rémunération si la vente intervient. Cette preuve de présentation du bien peut également résulter d'un échange de lettres ou autres correspondances.

La Cour de cassation, par l'arrêt en référence a relativisé l'effet du document qui, il faut l'affirmer n'est pas un contrat.

La décision a été rendue au visa de l'article 6 de la loi du 2 janvier 1970 dite loi Hoguet, ensemble l'article 1134 du Code civil.

[citation]La Haute juridiction a en préliminaire rappelé que lorsque le mandant a donné à plusieurs mandataires le mandat non exclusif de vendre un même bien, il n'est tenu de payer une rémunération ou commission qu'à celui par l'entremise duquel l'opération a été effectivement conclue, au sens de l'article 6 de la loi du 2 janvier 1970 et cela même si l'acquéreur lui avait été précédemment présenté par un autre agent immobilier, sauf à ce dernier à prétendre à l'attribution de dommages-intérêts en prouvant une faute du vendeur qui, par abus de sa part et compte tenu des diligences accomplies, l'aurait privé de la réalisation de la vente.

En l'espèce, le propriétaire avait confié à l'agence immobilière Abondance Immobilière le 24 mars 2001 un mandat non exclusif de vendre sa maison, moyennant une rémunération de 5% à la charge de l'acquéreur.

Un couple a visité le bien par l'intermédiaire de cette agence selon bon de visite en date du 6 avril 2001, mais la vente a été réalisée entre les parties par l'intermédiaire d'une autre agence immobilière, l'agence Martin à laquelle le propriétaire avait également donné mandat non exclusif de vente.

L'agence Abondance Immobilière a demandé la condamnation du mandant à lui payer l'indemnité prévue au mandat.

Pour condamner le vendeur à payer à la première agence qui a fait visiter l'indemnité forfaitaire de 5% du prix de vente qu'elle réclamait pour non-respect par le vendeur de l'interdiction qui lui était faite de traiter directement avec un acheteur présenté par l'agence mandataire, l'arrêt de la cour d'appel attaqué énonce que l'interdiction de traiter directement avec l'acquéreur présenté par l'agence immobilière n'autorise pas les parties à traiter en dehors de la présence de celle-ci, que le terme directement n'a pas d'autre signification et qu'il n'autorise pas les parties à évincer l'agent immobilier en affectant de traiter avec un intermédiaire moins coûteux.

La Cour de cassation dit qu'en statuant ainsi, alors que le propriétaire avait confié aux deux agences des mandats de vente non exclusifs et que la vente a été réalisée par l'intermédiaire de l'une de ces deux agences moyennant paiement d'une commission librement négociée, la cour d'appel a violé les textes rappelés plus haut.

La Cour de cassation a donc censuré l'arrêt et renvoyé devant la même cour d'appel autrement composée.

Il sera noté que le second agent immobilier ici ne réclamait pas sa commission mais le montant d'une clause pénale égal à la commission. La rémunération elle n'est due que lorsque le négociateur a conclu la vente.

Noté aussi que la référence à l'article 1134 du Code civil disant que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites ne s'explique que a contrario, parce que, d'une part, le bon de visite n'a pas fait naître une convention, d'autre part, le dispositif légal (loi Hoguet) prime sur le mandat qui lui est un contrat.

Référence:

- Cour de cassation, 1re Chambre civ., 16 mai 2006 (pourvoi N° 04-20.477), cassation[/citation]

cordialement

Par **Lag0**, le **19/05/2014** à **08:51**

Bonjour,

Personnellement, je refuse toujours de signer un tel document qui est illégal !

En effet, la jurisprudence a, depuis longtemps, défini que la libre concurrence entre professionnels était de mise en France, y compris entre les agences immobilières.

Une agence n'a donc pas le droit de vous empêcher, par quelque moyen que ce soit, de traiter avec un concurrent. Bien entendu, tant que ce concurrent dispose d'un mandat valide. Attention cependant, mais cela regarde le vendeur et non l'acheteur, le bien doit être mis en vente dans les mêmes conditions pour toutes les agences, c'est à dire au même prix net vendeur. Si le vendeur venait à favoriser une agence en fixant un prix net moindre, il n'y aurait plus libre concurrence entre les agences.

Par **aliren27**, le **19/05/2014** à **14:32**

Bonjour Lag0

Voici un arrêt qui reconnaît la valeur du bon de visite et les risques si l'acheteur le néglige.

<http://blog.cimm-immobilier.fr/jurisprudences/valeur-du-bon-de-visite-483.html>

Cordialement

Par **Lag0**, le **20/05/2014** à **06:55**

Bonjour aliren27,

Un peu pressé ce matin, je ne vois pas d'arrêt au bout du lien mais un article.

Ce que je vois de cet article, c'est qu'il ne va pas à l'inverse de ce qui est dit ici, le bon de visite ne représente qu'un engagement de l'acheteur à ne pas traiter avec le vendeur en direct, pas à ne pas traiter avec une autre agence.

De plus, dans le cas cité, l'acheteur avait donné un faux nom à l'agence.

Comme je le disais plus haut, un bon de visite qui engagerait l'acheteur à ne pas traiter avec une autre agence est illégal. Je refuse toujours de signer un tel document et aucune agence n'a encore insisté dès que je leur parle de libre concurrence...

Par **zout390**, le **20/05/2014** à **18:34**

Bonsoir,

Parfait, toutes ces informations me rassurent.

Merci beaucoup.

Par **aliren27**, le **21/05/2014 à 07:36**

Bonjour Lag0

Voici ce que zout390 précise :

[citation]Après mettre renseigné sur Internet, le bon de visite n'a aucune valeur juridique[/citation]

j'ai mis en ligne cet exemple pour prouver que [fluo]dans certains cas,[/fluo] le bon de visite a une valeur juridique, puisqu'il permet de ne pas évincer totalement une agence si achat en direct alors qu'elle a fait la visite. C'est tout.

Cordialement

Par **Lag0**, le **21/05/2014 à 07:49**

Bonjour aliren27,

En fait, l'agence peut prouver par tout moyen qu'elle a fait connaitre le bien à l'acheteur potentiel. Il n'y a pas que le bon de visite qui soit recevable devant le juge. J'ai vu des affaires où l'agence avait produit simplement son carnet de rendez-vous et qui a obtenu gain de cause.

Le bon de visite signé de l'acheteur potentiel est un plus.

Mais encore une fois, un tel document ne peut pas mentionner que la personne s'interdit de signer avec une autre agence. C'est sur ce point que j'insiste, car ça, c'est contraire aux lois commerciales françaises.

Par **zout390**, le **21/05/2014 à 20:15**

Bonsoir,

J'ai bien compris que le bon de visite m'interdit à priori de traiter en direct avec le propriétaire, mais, surtout ce qui m'intéresse, est qu'il ne m'interdit pas de traiter avec une autre agence, même s'il est indiqué qu'il m'est interdit de traiter avec une autre agence.

Et, j'ai eu la réponse que j'attendais.