

## Le bon de visite ne permet pas de réclamer une indemnisation ou une commission

dimanche 8 mars 2015, par Gabriel Neu-Janicki

Seul le mandat de vente confié à l'agent immobilier peut justifier légalement sa rémunération. En effet, l'agent immobilier ne peut demander ou recevoir, directement ou indirectement, aucune autre somme, à titre de rémunération, de commission ou de réparation, que celle dont les conditions sont déterminées par le mandat et notamment résultant d'un bon de visite.

En l'espèce, le 23 janvier 2010, les époux X...(les vendeurs) ont confié à la société A... (l'agent immobilier), en vue de la vente d'un immeuble, un mandat non exclusif pour une période irrévocable de trois mois, prorogée à défaut de dénonciation pour une durée de douze mois, la commission de l'intermédiaire étant stipulée à la charge de l'acquéreur.

Le 6 février 2010, les époux Y...(les acquéreurs) ont visité le bien par l'intermédiaire de l'agent immobilier, signé un bon de visite par lequel ils s'interdisaient toute entente avec les vendeurs qui aurait pour conséquence d'évincer celui-ci, et formulé une offre d'achat valable une seule journée à laquelle il n'a pas été donné suite.

Le 24 juillet 2010, les acquéreurs ont acquis l'immeuble. Ayant vainement réclamer le règlement de sa commission, l'agent immobilier a sollicité leur condamnation au paiement de dommages-intérêts.

La cour d'appel a condamné les acquéreurs à payer à l'agent immobilier une indemnité, après avoir constaté que le bon de visite par eux signé leur interdisait pour une durée de six mois de l'écartier de l'opération de vente, et pouvait constituer une présomption de la diligence du professionnel et lui permettre de faire valoir ses droits à commission.

La cour d'appel retient que les acquéreurs n'expliquent aucunement en quoi l'engagement qu'ils ont ainsi souscrit ne serait pas légal et qu'aucune disposition législative ou réglementaire ne prohibe la souscription d'un tel engagement, limité dans le temps, pris par un acheteur potentiel lors de la visite d'un bien immobilier qui lui est présenté par un intermédiaire professionnel.

Pourtant, au visa des articles 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, 72 et 73 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972, la Cour de Cassation a censuré la décision de la cour d'appel en rappelant que *"en vertu de ces textes, seul le mandat de vente à lui confié pouvant justifier légalement sa rémunération, l'agent immobilier ne peut demander ou recevoir, directement ou indirectement, aucune autre somme, à titre de rémunération, de commission ou de réparation, que celle dont les conditions sont déterminées par le mandat."*

Ainsi, en fondant sa décision sur ce document, et non sur un mandat confié à l'agent immobilier, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

**Cour de cassation, Chambre civile 1, 18 Février 2015 n° 14-12351**