



## Immobilier - concours de bons de visite

-----  
Par Visiteur

Le 9 Octobre 2010, l'agence immobilière "A" nous a fait visiter une maison à vendre pour laquelle elle a un mandat non exclusif. Nous avons signé un bon de visite. Le prix proposé par l'agence "A" est de 305k?.

Le 23 Octobre 2010 l'agence immobilière "B" nous a fait visiter la meme maison à vendre pour laquelle elle a également un mandat non exclusif. Nous avons signé là encore un bon de visite. Le prix proposé par l'agence "B" est de 295k?. Par l'intermédiaire de l'agence "B" nous avons fait une proposition d'achat au vendeur à hauteur de 290k?.

Nous avons prévu la signature de la promesse de vente demain soit le Mardi 26 Octobre 2010 à 18H00. Sommes nous dans notre droit malgré la signature du bon de visite, L'agence immobilière "A" est-elle en droit de nous réclamer des dédommagements ?

Merci pour votre diligence

Cordialement

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Le 23 Octobre 2010 l'agence immobilière "B" nous a fait visiter la meme maison à vendre pour laquelle elle a également un mandat non exclusif. Nous avons signé là encore un bon de visite. Le prix proposé par l'agence "B" est de 295k?. Par l'intermédiaire de l'agence "B" nous avons fait une proposition d'achat au vendeur à hauteur de 290k?.

Nous avons prévu la signature de la promesse de vente demain soit le Mardi 26 Octobre 2010 à 18H00. Sommes nous dans notre droit malgré la signature du bon de visite, L'agence immobilière "A" est-elle en droit de nous réclamer des dédommagements ?

Disons que vous êtes effectivement dans une situation délicate.

Une agence a droit à commission dès lors qu'elle peut démontrer qu'elle a joué un rôle déterminant dans la conclusion du contrat de vente. C'est donc en quelque sorte un principe d'"antériorité" qui tend à s'appliquer.

Dans la mesure où l'agence A vous a fait visiter le bien en premier, mais qu'ensuite vous avez cherché à visiter le bien dans une autre agence, on va généralement considérer que c'est l'agence A qui doit avoir droit à sa commission.

Mais dans une affaire similaire, (Cour de cassation, 1e chambre civ., 9 juillet 2002 pourvoi n° 00-13410), la Cour de cassation avait jugé que: "Lorsque une personne a donné à plusieurs agents immobiliers un mandat non exclusif de vendre le même bien, elle n'est tenue de payer une rémunération ou une commission qu'à celui par l'entremise duquel l'opération a été effectivement conclue, au sens de l'article 6 de la loi Hoguet, 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 et intérêts en prouvant une faute du vendeur qui l'aurait privé de la réalisation de la vente".

En conséquence, vous êtes en principe hors de cause dans la mesure où ce serait bien, au regard de la jurisprudence en vigueur, l'agence B qui a droit à sa commission.

Très cordialement.