



Nullité relative mandat et bon de visite

Par TonyGlaire

Bonjour,

Ma situation est la suivante, je suis en possession d'un mandat de vente exclusif atteint d'une nullité dite relative seulement j'ai fait visiter le bien à 2 acquéreurs potentiels auquel j'ai fait signer 1 bon de visite à chacun. Ma question est la suivante du fait de la nullité relative du mandat les bons de visites sont ils valident? ce qui bloquerait un accord direct entre l'acheteur et le vendeur.

En l'attente d'une réponse

Cordialement

Par Nihilscio

Bonjour,

Qu'est-ce qu'une nullité relative seulement ?

Si votre mandat est nul, vous n'avez pas de mandat et il ne sert à rien d'organiser des visites et de faire signer un bon de visite aux visiteurs.

Par janus2

Qu'est-ce qu'une nullité relative seulement ?

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000034087194/]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000034087194/[/url]

Que la nullité est absolue lorsque la règle violée a pour objet la sauvegarde de l'intérêt général, tandis que la nullité est relative lorsque la règle violée a pour objet la sauvegarde d'un intérêt privé ;

Par Nihilscio

Oui, merci, mais je savais et cela ne nous avance pas. D'ailleurs inutile d'aller se noyer dans la jurisprudence alors que le code civil définit clairement ce qu'est une nullité relative et une nullité absolue : article 1179.

En quoi ce mandat est-il affecté d'une nullité relative seulement ? Ne serait-ce pas plutôt que certaines clauses seraient invalides, par exemple en ce qui concerne l'exclusivité, mais que le reste est valide ?

Par janus2

Oui, merci, mais je savais et cela ne nous avance pas.

Alors pourquoi posez-vous la question si vous connaissez la réponse ? Juste pour faire perdre le temps de ceux qui essaient de vous répondre ? Et pour ensuite avoir le plaisir de les envoyer bouler ?

Au fait, je n'ai pas cité cette jurisprudence par hasard, mais parce que c'est elle qui a déterminé la nullité relative des mandats immobiliers. Jusque là, les mandats étaient frappés de nullité absolue...

Par Nihilscio

C'est sans aucun intérêt.

La question est : les bons de visites sont-ils valides et permettent-ils de bloquer un accord direct entre l'acheteur et le vendeur ?

Avec les éléments donnés, je ne peux y répondre.

Si vous pouvez, alors répondez au lieu de polémiquer de façon stérile.

En fait, le mandat n'est pas susceptible de bloquer un accord direct entre acheteur et vendeur mais, s'il est exclusif, un accord direct donne droit à rémunération de l'agent immobilier.

Par janus2

C'est sans aucun intérêt.

Encore un jugement de valeur !

C'est décidément un vrai plaisir de dialoguer avec vous...

Par TonyGlaire

Bonjour,

Une nullité relative est une nullité de mandat qui peut être soulevée seulement par le mandat (donc le vendeur) et non par l'acheteur dans ce cas si le vendeur ne soulève pas d'irrégularité de mandat les visites ainsi que la vente et donc une rémunération sont autorisés.

Dans le cas d'un mandat exclusif de vente une clause dans ce dernier empêche tout accord entre le vendeur et un acheteur présenté par l'agent immobilier pendant une durée de 24 mois après dénonciation du mandat ou la fin de ce dernier sous peine de devoir payer tout les frais. La présentation des acheteurs au vendeur est prouvée par les bons de visites qui eux aussi mentionnent une clause de non accord pendant 24 mois avec le propriétaire du bien qui leur a été présenté.

Dans le cas où le mandant s'aperçoit de la nullité relative si ce dernier la soulève et donc dénonce le mandat la clause des 24 mois s'appliquent telle (en sachant que la commission est à la charge de l'acheteur)

Merci d'avance

Par Nihilscio

Ma question est la suivante du fait de la nullité relative du mandat les bons de visites sont ils valident?

En tant que preuves des visites, ils sont valables mais ne servent à rien si le mandat est nul. Un bon de visite n'est pas un mandat donné par l'acheteur potentiel. C'est essentiellement une preuve d'une mise en relation entre le vendeur et l'acheteur potentiel.

Dans le cas où le mandant s'aperçoit de la nullité relative si ce dernier la soulève il peut conclure directement avec un acheteur présenté par l'intermédiaire sans rien devoir à ce dernier puisque, par définition, un contrat nul ne peut avoir effet.

Par TonyGlaire

Ok merci mais dans la situation où la mandat est juste résilié mais la nullité relative elle n'est pas soulevée la clause des 24 mois est elle valable étant donné que le mandant n'a pas fait mention d'une irrégularité du mandat mais juste d'une envie d'arrêter de travailler avec l'agence

Par Nihilscio

S'il ne soulève pas la nullité, vous faites comme s'il n'y avait pas de nullité.

Par TonyGlaire

Ok merci