



## Reconnaissance d'indications et de visite

-----  
Par Visiteur

Bonjour, je reviens vers vous suite à ma 1ère question. J'ai fait une proposition au propriétaire par l'intermédiaire de la seconde agence dont les honoraires sont moins élevés (6 500 euros). L'agence avec qui j'avais visité ce bien en premier vient de m'envoyer un courrier recommandé me réclamant ses honoraires en y joignant la reconnaissance d'indications et de visite que j'ai signé et me promet des poursuites si je n'obtempère pas. Que dois-je faire ?

Le texte de la reconnaissance est le suivant :

Je soussigné M. demeurant, reconnait avoir demandé et reçu à l'instant de votre cabinet le nom, l'adresse et les conditions de vente de l'affaire désignée ci-dessous : qui m'a été présentée par l'agence UNTEL

Je soussignée déclare que cette affaire m'a été présentée en premier lieu par votre cabinet et que je n'en avais aucune connaissance auparavant. En conséquence, je m'engage expressément : - a ne communiquer à personne ces renseignements qui me sont donnés à titre personnel et confidentiel - a informer de notre visite de ce jour toute personne qui pourrait à l'avenir me présenter le même bien - a ne traiter l'achat de cette affaire que par votre seul intermédiaire, même après expiration du mandat qui vous a été remis. En cas de violation des engagements ci-dessus, je serai tenue à l'entière réparation du préjudice causé à votre cabinet par son éviction, ce préjudice ne pouvant être inférieur à la commission que vous auriez perçu en concourant à l'acte. Fait pour une durée de 15 mois à compter de ce jour.

Voilà, je suis très ennuyé d'autant que le montant de la commission réclamée est de 25 000 euros. Que dois je faire ? attendre que l'agence lance sa procédure ? est ce du bluff ? Me suis je mis dans de sales draps ? Je suis en compromis et satisfait du travail de la seconde agence, le vendeur également bien qu'il ne soit pas visé par la 1ère agence. J'ai formulé la même proposition aux deux agences qui toutes deux l'ont présenté au vendeur avec un net vendeur différent puisque commissions différentes. Le vendeur a préféré la proposition de la seconde agence plus intéressante pour lui (presque 20 000 euros de différence).

merci de me répondre, cordialement,

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Conformément à une jurisprudence constante:

Cour d'appel de Toulouse.

1ère Chambre

ARRÊT

No Rôle : 07/02210

31/03/2008

31/03/2008

mais attendu 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 commission qu'à celui par l'entremise duquel l'opération a été effectivement conclue au sens de l'article 6 de la

loi n°70-2 du 2 janvier 1970

, et cela même si l'acquéreur lui avait été précédemment présenté par un autre agent immobilier, sauf ce dernier à prétendre à l'attribution de dommages-intérêts en prouvant une faute du vendeur qui l'aurait privé de la réalisation de la vente ;

Dans le même sens:

Cour d'appel de Rennes.

4<sup>ème</sup> Chambre

ARRÊT

No Rôle : 05/08090

22/03/2007

Et il est admis que lorsqu'un mandant a donné à plusieurs agents immobiliers un mandat non exclusif de vendre le 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 N° 70-2 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 des dommages-intérêts en prouvant la faute du vendeur.

Dans le cas d'espèce l'E.U.R.L. CENTURY 21 reproche au époux ALCALAY d'avoir voulu l'évincer de cette vente, en traitant directement avec l'acquéreur, tout en profitant des diligences qu'elle avait déjà accomplies, notamment par la visite du bien. Il ressort cependant du dossier que les époux ALCALAY n'ont pas traité directement avec Monsieur FORICHER et Madame LECOQ, lesquels ont répondu à une annonce passée par l'étude notariale de Maître GAUTIER. Et il n'est pas non plus établi que les époux ALCALAY aient été présents ou aient eu connaissance de la visite préalable du bien par Monsieur FORICHER.

A défaut d'établir un comportement fautif des époux ALCALAY il convient de débouter l'E.U.R.L.

CENTURY 21 de sa demande à leur encontre et d'infirmen en ce sens le jugement déféré.

Ou encore:

" une cour d'appel a retenu à bon droit que lorsque le mandant a donné à plusieurs le mandat non exclusif de vendre un même bien, il n'est tenu 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 no 70-2 du 23 janvier 1970, et cela même si l'acquéreur 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 " (Cass. 1<sup>re</sup> civ., 15 févr. 2000, no 97-19.429).

Ainsi donc, lorsqu'il y a plusieurs mandats non exclusifs, la commission est due par celui par l'entremise duquel, l'opération s'est effectivement réalisée.

En outre, il convient de remarquer que seul le propriétaire a conclu un mandat de vente avec l'agence immobilière et que vous, en revanche, n'avez conclu aucun mandat de rechercher.

Or, la souscription d'engagements unilatéraux en la faveur exclusive de l'agent est dépourvue de cause, et contraire aux dispositions légales et réglementaires (

CA Aix-en-Provence, 1<sup>re</sup> ch. B, 15 févr. 1996, SARL Immobilière di Trento c/ consorts Serra, JCP éd. G. 1996, IV, p. 299).

En effet, le bon de visite, même assorti d'une clause par laquelle, en cas d'achat sans le concours de l'agent, celui-ci aurait droit à réparation de son préjudice pour une somme égale à la commission due par le visiteur, est contraire au décret no 72-678 du 20 juillet 1972 (JO 22 juill.) et ne saurait créer une obligation de paiement par le visiteur. Seule une action contre son mandant reste ouverte à l'agent immobilier qui a mené l'opération de vente à bonne fin (CA Montpellier, 1<sup>re</sup> ch., 30 avr. 1997, Epoux Schweitzer c/ Sté Centragone, Lamyline ).

En conséquence, faute de mandat de recherche, l'agence immobilière n'a pas qualité pour vous réclamer quoi que ce soit, malgré l'inscription faite sur votre bon de visite. Quant au propriétaire, Il n'a pas non plus à payer dès lors que l'opération passe par une autre agence.

Je suis donc très positif quant à votre dossier. Vu les enjeux, il serait intéressant d'avoir l'avis d'un autre juriste ou avocat en droit immobilier, mais je suis pour ma part ferme et définitif.

Très cordialement.