



Valeur du « Bon de Visite » signé par l'agent immobilier et le futur acquéreur

Conseils pratiques publié le 20/06/2012, vu 14143 fois, Auteur : [Maître Xavier COTTIN](#)

Valeur du « *Bon de Visite* » signé par l'agent immobilier et le futur acquéreur

Il convient de préciser en premier lieu que le « *bon de visite* » ne vaut pas mandat (Cass. civ. 1^{ère}, 6 oct. 1993, 2 arrêts : Bull. civ. 1993, I, n° 266 et 267), mais il peut permettre de prouver l'intervention essentielle de l'agent immobilier dans la réalisation de l'opération.

Or c'est bien cette intervention de l'agent immobilier qui justifie sa rémunération.

Pour autant, il a été jugé que le bon de visite ne permettait pas à lui seul de fonder un droit à rémunération pour l'agent immobilier.

Cependant, la Cour de cassation est venue poser des limites à ce principe par un arrêt rendu en assemblée plénière le 9 mai 2008 (Cass. ass. plén., 9 mai 2008, n° 07-12.449). Même s'il n'est pas débiteur de la commission, l'acquéreur dont le comportement fautif (usage d'une fausse identité lors de la visite) a fait perdre celle-ci à l'agent immobilier, par l'entremise duquel il a été mis en rapport avec le vendeur qui l'avait mandaté, doit, sur le fondement de la responsabilité délictuelle, réparation à cet agent immobilier de son préjudice.

Il n'est pas possible pour un acquéreur de profiter des services d'un agent immobilier sans le rémunérer.

En effet, l'agence immobilière dispose d'un recours contre l'acquéreur en vue d'être indemnisé de la perte de chance de percevoir une commission. Dans cette hypothèse le bon de visite servira de preuve aux démarches accomplis par l'agent immobilier.

La résiliation postérieure du mandat n'a aucune incidence sur ce principe dès lors qu'au moment de la visite de l'appartement le mandat était valide.

Il est dès lors fortement déconseillé, après avoir signé un bon de visite, de conclure la vente en tentant d'évincer l'agence. Celle-ci serait fondée à agir contre l'acquéreur sur le fondement de la responsabilité délictuelle mais également contre le vendeur complice sur le fondement de la responsabilité contractuelle en vertu du mandat.

Enfin, il convient pour plus de précisions de se reporter aux clauses du mandat concernant la rémunération de l'agent immobilier ainsi qu'aux énonciations du bon de visite, notamment s'il existe une durée de validité ce qui peut parfois être le cas.