



Agence immobilière - bon de visite avec clauses abusives?

Par **vincent i**, le **09/11/2009** à **19:12**

Bonjour,

Après avoir vu une petite annonce concernant la vente d'un appartement sur internet, j'ai pris rdv avec l'agence immobilière concernée (Agence A) pour visiter cet appartement. Cet Agence A m'a alors fait signer un bon de visite (retranscrit ci dessous) avec, entres autres, une clause disant qu'il m'est impossible de m'adresser à une tierce personne pour acheter cet appartement (pendant 18 mois); ce qui ne me posait pas de problème au départ. J'ai fait une proposition d'achat auprès ce cette Agence A. Depuis Avril 2009, l'Agence A n'a jamais donné suite à mon offre.

Je continue mes recherches, et une autre agence immobilière (Agence B) me propose le meme appartement à un prix inférieur et me dit que mon offre est très correcte et souhaite (re)lancer les négociations auprès du vendeur.

Si la vente finit par se conclure grace à l'Agence B, est ce que l'Agence A a vraiment le droit de se retourner contre moi?

_Si oui suis je condamné à laisser filer cet appartement? (car l'Agence A semble ne pas pouvoir bouger certainement parce qu'elle s'est brouillée avec le vendeur)

_Si non y a t il un document que je puisse opposé à l'Agence A si elle engage un procès contre moi?

Je vous remercie infiniment d'avance pour votre réponse.

Respectueusement

[s]Bon de recherche et de visite [/s]

Je soussigné Monsieur Vincent I déclare avoir contacté l'Agence A et lui avoir demandé de rechercher pour mon compte une propriété, sans obligation d'achat ou de location de ma part et conserver par ailleurs tout liberté d'acquérir ou de louer toute autre propriété que celles présentées par la dite agence. Je reconnais que la dite agence dans le cadre de cette recherche m'a présenté les affaires ci dessous :

Je m'oblige :

1° à négocier et à conclure avec le concours de l'agence

2° à ne communiquer ces renseignements à quiconque.

En cas de manquement à ces obligations, et en cas d'achat ou de location par moi meme ou par personne interposée, meme après expiration du mandat, je serai tenu à l'entière réparation du préjudice causé à l'agence par son éviction, et je lui devrai des dommages et

intérêts fixés dès à présent à 7% de la valeur du bien acquis, pour un bien proposé ci dessous à la vente, ou 7% du loyer annuel du bien loué, pour un bien proposé à la location. Le présent engagement cessera de produire ses effets à l'issue d'une période de 18 mois à compter de ce jour.

adresse de l'appartement avec son prix

date et signature

Par **loe**, le **10/11/2009** à **21:16**

Bonjour,

Si l'agence A a vent de la vente, elle peut vous forcer à la dédommager selon la clause mentionnée sur le bon de visite.

Ce qu'il y a d'étonnant, c'est que deux phrases se contredisent : *meme après expiration du mandat*

et

Le présent engagement cessera de produire ses effets à l'issue d'une période de 18 mois à compter de ce jour.

Par **vincent i**, le **10/11/2009** à **21:48**

D'après l'Agence B, l'Agence A ne peut pas me poursuivre dans la mesure où l'Agence B propose le meme appartement à un prix inférieur. Toujours d'après elle, ce type de bon de visite m'interdit de traiter directement avec le vendeur mais pas avec une autre agence (surtout si le prix proposé est inférieur). Mais je ne trouve pas de texte de loi confirmant cela.

Par contre je pense qu'il n'y a pas de contracdiction. Le vendeur peut retirer son bien de l'agence qui perd alors son mandat; Mais qui garde ses droits de commission si la vente s'effectue directement entre le vendeur et l'acheteur (celui ci étant passé au préalable à l'agence pendant la validité du mandat) pendant 18 mois.

Je cherche donc toujours une solution légale pour pouvoir traiter avec l'Agence B en toute sécurité.

Je vous remercie quand meme de votre réponse.

Par **Isabelle FORICHON**, le **13/11/2009** à **09:42**

L'agence B a tord, l'agence A peut vous poursuivre que vous traitiez avec une autre agence ou directement avec le propriétaire...

Même si le propriétaire résilie son mandat avec l'agence A, j'ai peur que la menace ne se poursuive sur 18 mois à la date de votre 1ere visite avec cette agence...

C'est, à mon avis, toute la subtilité de la contradiction des phrases relevées par Loe...même après l'expiration du mandat (fin de sa durée ou résiliation par le propriétaire?)...et pour un

délai de 18 mois.

J'ai peur que vous ne soyez coincé.

Peut être faut t'il faire une autre proposition à l'agence A, au prix de l'agence B (cela doit être possible puisque votre première proposition n'a pas aboutie), dans le cas ou l'agence A ne répond pas ou refuse, vous devriez pouvoir traiter avec l'agence B. Je dis ça sous toute réserves, n'étant que très en marge de ces questions.

juste une piste à explorer par des spécialistes...

Par **JURISNOTAIRE**, le 13/11/2009 à 10:51

Bonjour.

Je pense que l'ambigüité repose sur le mot "mandat" dans: "même après expiration du MANDAT".

De quel mandat s'agit-il ? Rien n'est précisé :

- Est-ce le mandat donné par le vendeur à l'agence,
- ou est-ce celui de recherche donné par Vincent I à la même agence ? Dans ce dernier cas le doute aurait pu être aisément levé par le simple ajout d'un mot: "le PRESENT mandat".

Cette rédaction est à mon avis intentionnelle, en ce qu'elle permet d'entretenir ce doute, et de dissuader préventivement le "mandant en recherche" d'aller "chercher à traiter ailleurs".

Au cas de figure, je ne peux que conseiller de se rallier à la position de prudence que prône Isabelle.

Et après tout, 18 mois, c'est si vite passé...

Votre bien dévoué.

Par **Isabelle FORICHON**, le 13/11/2009 à 12:26

mais cher Jurismimi,

S'il fait une deuxième proposition à l'agence A au prix de l'agence B, et que l'agence A refuse, est t'il toujours lié par son bon de visite?

Par **JURISNOTAIRE**, le 13/11/2009 à 13:27

Rebonjour.

"Dans le doute, abstiens toi" sera ma réponse.

J'invite Vincent I à se méfier des appétits de commission de B.

B semble bien disposée à voir Vincent s'embarquer SEUL dans la galère de l'aléa.

B est-elle disposée à produire à Vincent une attestation sur son papier à "en-tête", avec cachet, signature et empreinte de la truffe, certifiant que l'opération ainsi menée ne comporte

assurément aucun risque, et qu'elle s'en porte garant?

Votre bien sceptique.

Par **vincent i**, le **14/11/2009** à **13:50**

Bonjour

Je tiens d'abord à remercier Loe, Isabelle F, ainsi que le notaire qui ont pris de leur temps pour essayer de résoudre mon problème.

Pour moi le "mandat" cité dans le bon de visite est celui donné par le vendeur à l'agence. Pour être précis ma première offre (donc à l'agence A) était de 250000 euros pour cet appartement (T3 de 63m² avec garage). Quand quelques semaines plus tard, l'agence B a voulu me présenter ce même T3, je ne pouvais plus proposer "que" 240000 euros (ma part personnelle ayant été réduite par des soucis financiers imprévus!). Même à ce prix là l'agence B pense que j'ai de bonnes chances d'aboutir. Mais je ne me vois pas relancer la première agence avec 10000 euros de moins alors qu'elle a échoué dans ses "négociations" avec 250000 euros!

J'ai déjà essayé d'obtenir de l'agence B l'attestation que me conseille "jurisnotaire", en vain pour l'instant.

Je suis vraiment très déçu de devoir laisser filer cet appartement simplement parce que je me suis adressé en premier à la mauvaise agence (ceci dit rien ne dit que l'agence B aurait réussi...). Je pensais qu'il était possible de voir par exemple du côté de "la libre concurrence" à laquelle les agents immobiliers auraient pu être soumis. Mais ont-ils vraiment des règles qu'ils respectent?... Cet appartement va finir par être acheté par quelqu'un d'autre et l'agence A n'aura toujours pas eu sa commission, mais aura réussi à m'empêcher d'avoir ce T3. Où sont les lois qui protègent le consommateur?! Je suis vraiment déçu...

Pour finir et si ça peut donner des idées de solution, je me permets de vous retranscrire le seul texte que ma fait passer l'agence B pour essayer de me convaincre. Ce texte n'a pas de source, et ne semble pas être un article de loi. Peut-être est-il tiré d'une simple revue interne aux agences immobilières :

Une participation active de l'agent immobilier dans les négociations

Ce sont les diligences efficaces de l'agent immobilier qui vont permettre la conclusion de l'affaire et justifier son droit de percevoir sa commission.

Ainsi, selon la jurisprudence, le vendeur d'un bien immobilier ayant signé plusieurs mandats non exclusifs n'est tenu de rémunérer que l'agent immobilier par l'entremise duquel la vente a été effectivement réalisée, même si l'acquéreur lui a été précédemment présenté par un autre professionnel (Cass. civ. 1^{er} Juillet 2002). Au demeurant, les tribunaux disposent toujours du pouvoir de souverain de contrôler, voire de réviser le montant de la commission.

Encore merci à tous

Au revoir

Votre bien déçu!

Par **JURISNOTAIRE**, le 14/11/2009 à 14:53

Bonjour, Vincent.

Je considère le texte que vous nous exposez, comme "hors sujet".
Il codifie des rapports et obligations entre vendeur et agence.

Or, vous êtes bien candidat-acquéreur ?

Est-ce là tout l'argumentaire de B ?

Je comprends alors leur retenue du côté de l'attestation...

Les agences immobilières ont effectivement une déontologie, mais au cas qui nous occupe, nous sommes en pleine liberté contractuelle, et les conventions légalement formées font ici la loi des parties (1134 CC.), sans la censure de 6 CC.

Vous pouvez toujours:

- résilier auprès de A le mandat de recherche pour 250.000 €. que vous pourriez leur avoir donné,
 - puis leur déposer une offre d'acquisition à hauteur de 240.000 €,.
- et... voir venir...

De toutes façons, si vous ne vouliez ou pouviez pas investir plus, vous ne risquez rien. Si ce n'est l'éventuelle acceptation par le vendeur de votre chiffre.

Et cela allègera le poids de vos regrets.

Votre bien dévoué.

Par **Isabelle FORICHON**, le 15/11/2009 à 12:06

Bonjour vincent, Bonjour jurismimi,
en effet je suis extrêmement d'accord avec jrisnotaire, la seule manière de ne pas voir revenir le bon de visite comme un boomerang est de signer avec A au moindre coût.

Par **vincent i**, le 15/11/2009 à 14:42

Bonjour à tous

On touche du doigt LE Problème : comme je le disais dans mon premier post, cette agence A s'est vraisemblablement fâchée avec le vendeur qui a alors peut-être retiré son mandat de cette agence A (cependant je n'ai jamais pu avoir la confirmation de cette info par l'agent immobilier A). Mais moi, avant le retrait de ce mandat du vendeur, j'ai signé ce fichu bon de visite qui me lie à cette agence A "pendant 18 mois même après expiration du mandat". A priori, je ne peux plus acheter ce T3 avec l'agence A. C'est pour cette raison que je me suis toujours demandé si cette clause n'est pas abusive : ce bon me force à laisser filer cet appartement qui me plaît vraiment bien (à moins de payer 2 commissions!!), et lorsque cet appartement sera acheté par une autre personne dans une autre agence, l'agence A n'aura

toujours pas eu de commission sur cette vente, mais aura réussi à me bloquer sur cet achat (peut être espère t il me vendre autre chose mais vues les méthodes de l'agence A, il n'est pas prêt de me revoir!). De toutes façons, je pensais que j'avais le libre choix de l'agence et de prendre si possible celle qui, en fait, propose le meilleur prix : par exemple : quand on va voir une voiture neuve chez un concessionnaire, on n'est pas lié à lui pendant 18 mois même quand il n'a pas plus la voiture en stock, et on est aussi libre de voir si quelqu'un d'autre ne finit pas par proposer moins cher!

Par **JURISNOTAIRE**, le **15/11/2009** à **15:04**

Bonjour.

A ce que je sache, vous n'aviez pas un révolver sur la tempe lorsque vous avez signé ce bon de visite, vous en avez librement accepté des termes qui maintenant fait pleine loi. Dans ce domaine de l'entière liberté des conventions, peu de clauses peuvent être réputées abusives.

Cela dit, la vocation des agences n'est pas de bloquer les dossiers (dans quel intérêt?), n'est pas de ne pas faire des ventes.

Essayez quand-même auprès de A;
elle essaiera peut-être auprès du vendeur...

Votre bien dévoué.

P. S. Un risque-tout oserait peut-être tenter une acquisition avec déclaration de command auprès de B... Mais ce n'est en tout cas pas le conseil que donne pour directive.

Par **JURISNOTAIRE**, le **15/11/2009** à **19:34**

Bonsoir.

Finalement toutes réflexions faites, la déclaration de command constitue peut-être bien une piste:

Une tierce personne T, le "commandé", signe chez B le compromis, en se réservant sur celui-ci la faculté de passer command. La réserve de cette faculté est indispensablement réitérée dans l'acte notarié d'acquisition.

T paye le prix et les frais de la vente, mais il en sera remboursé par Vincent lorsque celui-ci acceptera la déclaration.

Postérieurement, dans les formes et délais requis, T "déclare command" à Vincent, (le "command"), qui l'accepte; devenant ainsi définitivement propriétaire de l'appartement.

Je suis bien convaincu que peu d'agent immobiliers savent ce qu'est une telle déclaration... et même en connaissent l'existence..

La déclaration de command n'est pas prévue par le Code Civil. Elle est réglementée par les textes fiscaux (686 CGI.)

Il n'y aurait pas, juridiquement parlant, de "personne interposée".

Les règles du mandat ne s'appliquent pas (H. L. et J. Mazeaud, tome III, 2° volume 1° partie, 6° édition par M. de Juglart).

Par suite, les obligations souscrite auxquelles T a acquiescé, ne sont pas transmises, ne pèsent pas sur Vincent; comme pèseraient sur un mandant celles qui auraient été souscrites pour lui par son mandataire.

"La déclaration de command, régulièrement intervenue, a pour effet de substituer le command (Vincent) au commandé T, de façon telle que celui-ci est réputé n'avoir jamais traité et que le command est considéré comme tenant la chose directement du vendeur".

Juris-classeur Procédure Civile, fasc. 855, Planiol et Ripert opus sus-cité, tome X, n° 214. - Aubry et Rau, Droit Civil Français, tome V, par P. Esmein, § 352, texte et note 8. - Cassation Civile 16 décembre 1874: DP 75, 1, 131.

"Dès sa formation, la vente a lié directement le vendeur et le command" (H. L. et J. Mazeaud, opus cité n° 3).

T deviendrait "transparent", de même que les obligations qu'il aurait seul souscrites en son nom propre.

"Le propriété passe directement du vendeur sur la tête du command" (Planiol et Ripert: Traité pratique de Droit Civil Français, tome X, n° 214, page 230, note 4.

Il n'y a pas revente. Il n'y a pas eu deux, mais une seule mutation. La déclaration de command n'est passible que d'un droit fiscal fixe.

A creuser encore.

Il serait intéressant de tenir ici un moyen pour "bloquer le piège" de ce que j'appelle plus haut une formulation ambiguë.

Je souhaiterais avoir les avis d'autres juristes sur ce qui précède.

Votre bien dévoué.

Par **Jurigaby**, le **15/11/2009** à **22:18**

Cher Jurismimi,

J'apprécie à sa juste valeur cette brillante intervention mais il y a un point qui me pose problème.

Une fois que le command devient propriétaire, alors il est réputé avoir été acquéreur depuis la vente initiale.

Cela ne remettant pas en cause la validité du droit de visite, et donc, le droit à commission pour l'agence, en quoi cela peut-il dispenser Vincent de régler les commissions dues à l'agence?

Votre bien épaté.

Par **Isabelle FORICHON**, le 15/11/2009 à 22:33

Pas mieux
voyelle, consonne, consonne

Par **JURISNOTAIRE**, le 16/11/2009 à 10:23

Cher Jurigaby, bonjour.

Ceci n'est point -loin s'en faut- une démonstration, mais une simple suggestion, une ouverture (circonspecte) d'hypothèse; dont je soumets d'ailleurs l'éventuel bien-fondé à la collégialité des civilistes de ce forum. Vous aurez noté mes réserves d'origine.

- T, ayant traité avec B, n'a aucun rapport d'obligation avec A. Inconnu au bataillon. Il n'a strictement d'obligations qu'envers B.

T, qui rappelons le, n'est ni mandataire (pas d'obligations à réendosser), ni "homme de paille", ni "personne interposée" (absence de double mutation) de Vincent.

- Vincent, es-qualités de command de T, n'a aucun rapport ni avec A, ni avec B. C'est la visite de T, sous l'égide de B, qui a réalisé l'affaire. T doit sa com à B (il sera remboursé par Vincent). "Non bis in idem"; deux commissions pour une uniquee affaire pourraient-elles être dues?

Du moins, je mets tout celà au conditionnel, d'où mon "appel au peuple". La collecte des avis est (grand) ouverte.

Votre bien dubitatif.

P.S. Chic! on fait du droit !

P.P.S. J'avais déjà senti, j'avais eu vent de votre impétuosité :-)

Par **JURISNOTAIRE**, le 16/11/2009 à 10:32

Soupir: "Off!", Isabelle.

Votre présence: Ahh! Ohh! Ehh!

Votre rire: lhh!

Risquer un débutant ABC... oui, abaissez... Non?, bon.

Paul Géraldy: Abaisse un-peu l'abat-jour..."

Qu'alliez-vous penser ?

Par **JURISNOTAIRE**, le 20/11/2009 à 08:36

Bonjour, Jurigaby.

Je prolonge un peu mon propos.

- Je reviens sur l'intentionnalité de créer le doute, que j'évoquais. On peut se penser fondé à considérer qu'elle existe. Tentative de démonstration -dite "par l'absurde" en mathématiques: lorsqu'il n'existe qu'une alternative, on peut établir que l'une des deux seules branches est juste, en prouvant que l'autre est fautive :

. Soit cette intentionnalité n'existe pas, alors la clause est mal rédigée, involontairement rendue ambiguë;

. Soit elle existe, et la clause est bien rédigée.

Or tout donne à penser que ces formulaires, établis à l'usage de toute une profession, sont mis au point par des rédacteurs à tout-le-moins compétents...

- Après avoir tenté d'approcher l'aspect juridique, voyons "les événements sur le terrain":

Le vendeur peut s'être engagé, dans le mandat de recherche ou de vente qu'il a donné à A, à fournir et communiquer à cette dernière, pendant une durée X, et même après l'expiration du mandat, les coordonnées de tout acquéreur avec lequel il aurait conclu sans le concours de A. Or:

. A moins de croiser Vincent en train de sortir ses poubelles de la maison concernée, il y a très peu de chances pour que A soit informée de la "vente définitive" à Vincent, en effet:

. A ne connaît pas T.

. A ne sera pas convoquée au rendez-vous de la vente à Vincent, seule occasion par laquelle elle aurait pu connaître la singularité d'un acte de vente intégrant une "réserve de la faculté de déclarer command".

. La déclaration de command postérieure à la vente, peut rester sinon secrète, du moins discrète à l'égard de A.

. Pour A, supposément informée alors par le vendeur de l'existence d'un acquéreur nommé T, affaire banale "loupée-classée".

. A ne pourrait être informée de la vente définitive à Vincent qu'en constatant la mutation répercutée à la conservation des hypothèques et au cadastre. On peut penser que A n'effectue pas un suivi aussi pointu de la totalité de ses dossiers une fois ceux-ci classés.

. Le notaire -et A ne sait même pas quel notaire- est tenu au secret professionnel, et ni T ni Vincent n'iront s'amuser à raconter par le menu à A les détails de l'opération.

J'en suis là...

Votre bien indécis.

P. S. Mon appel public à juristes -à part votre intervention- "sonne creux". Soit "ça sèche dans les coursives", soit la question n'intéresse personne. Peut-être qu'en allant voir sur un forum juridique... Il paraît que ça existe... Vous avez des adresses ?

Par **Jurigaby**, le **20/11/2009** à **15:12**

Cher Jurismimi,

Je diviserai ma réponse ainsi.

-Sur le plan juridique, le mandat et la déclaration de command (dont j'ignorais jusqu'à vous l'existence) sont des fictions juridiques. En matière de mandat, le mandataire est transparent, il est donc censé n'avoir jamais existé. Les obligations résultant du contrat conclut entre le vendeur et le mandataire n'existent en réalité qu'entre le vendeur et le mandant.

Tout le monde sera d'accord sur ce point.

La déclaration de "command" obéit à un régime juridique distinct: Création d'un double rapport: Le commandé exécute ses obligations contractuelles avec l'acquéreur, et le command exécute ensuite ses obligations avec le commandé.

Mais, bien que possédant un régime juridique distinct, cela n'en reste pas moins une fiction juridique. Autrement dit, cela ne peut pas avoir pour effet de supprimer des obligations que le command aurait-eu s'il avait directement conclu avec le vendeur; comme pour un mandat.

En conséquence, deux hypothèses:

-Soit le commandé a versé une commission à l'agence qui serait du à un bon de visite par exemple, et dans ce cas, le command la lui rembourse.

-Soit le commandé n'a pas versé de commission, et dans ce cas, le command -qui aurait du quant à lui verser une commission- doit dans ce cas, la verser à l'agence.

Outre l'argument tiré de la fiction juridique, l'agence pourrait également se fonder sur l'abus de droit. Une telle stratégie civiliste aurait en effet uniquement pour but de soustraire l'agence de son droit à commission.

Sur le plan pratique, je vous rejoins totalement. Il existe peu de chances que l'agence immobilière s'en rende compte et décide à posteriori, de se retourner contre Vincent.

Votre bien respectueux.

P.S: Vous pouvez vérifier la réponse sur Village de la justice, un site réservé en principe aux professionnels du droit.. Bonne idée! Si vous avez la réponse, n'hésitez pas à m'en faire part!

Par **JURISNOTAIRE**, le **20/11/2009** à **16:40**

Cher GabyLounet,

Pour le fond, je vais me donner le temps de tenter de synthétiser tout cela.

Mais... pour la forme,... Pourquoi diable accrochez-vous vos mimis à mon Juris ? Venant de la part d'Isabelle, qui en eut l'initiative, cela ne saurait manquer d'être doux, suave, agréable, voire caressant;

Mais de vous??? Otez-moi d'un doute...

Votre bien sur-ses-gardes.

P. S. Toujours pas de pot ? Rendez-vous pour en parler, si le coeur vous en dit, sur le post-cour-de-récréation.

Par **JURISNOTAIRE**, le 20/11/2009 à 17:46

Je poursuis.

Les règles du mandat ne sont pas extrapolables par analogie, à la déclaration de command. Vous soulignez d'ailleurs l'existence de spécificités propres aux deux concepts.

Il existe un temps réel -et qui n'est pas de fiction- pendant lequel le commandé T détient seul tous les droits et obligations de la propriété.

Ces obligations pourraient même "se vitrifier" définitivement sur T, si celui-ci ne donnait jamais command à Vincent.

Ce qui ne serait jamais le cas s'il avait agi es-qualités de simple mandataire.

Puisqu'en effet, dans le cas du mandat, la transparence est totale et **immédiate**.

Or, ce n'est que par la déclaration, et après elle, après ce "temps réel" de latence du § 2, que T devient transparent, et que Vincent est considéré comme n'ayant traité qu'avec le vendeur.

On peut considérer que les obligations et droits que T "repassse" à Vincent par la déclaration, sont purgés -ou plutôt exempts- de toute obligation envers A, puisque T ne connaît pas A. "Nul ne peut céder plus de droits qu'il n'es détient". Et quelles obligations T pourrait-il avoir envers A ?

Quant à Vincent, il n'a eu des rapports de droit qu'avec T, "propriétaire momentané", et en tout cas pas "à travers A".

Il n'est même pas nécessaire que la déclaration soit notifiée au vendeur (Planiol et Ripert, opus cité, tome X, n° 216.

C'est l'existence de ce "temps réel de latence" qui fait -notamment-la différence mandat/command. T a été réellement propriétaire pendant ce moment.

A preuve: Les hypothèques conventionnelles que T aurait pu contracter sur l'immeuble pendant ce "temps de latence" y resteraient attachées, même après la déclaration de command.

L'efficacité de la déclaration est subordonnée à son acceptation du command Vincent; le défaut d'acceptation de celui-ci dans le délai prescrit aurait pour effet de rendre le commandé T propriétaire définitif de la chose (Planiol et consorts, idem n° 215 - Aubry et Rau opus précité, tome V, § 352, texte et note 9).

Nous voilà bien loin du mode de fonctionnement d'un mandat.

En vous accompagnant -le temps de l'analyse-, toutes les déclarations de command pourraient alors être considérées comme des abus de droit. Le législateur aurait-il sciemment permis l'ouverture d'une telle "porte vicieuse" ?

Que pourrait penser la Cour de Cassation d'une telle qualification ?

Votre bien opiniâtre.

Par **Jurigaby**, le **20/11/2009** à **18:09**

Cher Jurisnotaire,

Pour le "mimi", suivant aveuglément les propos d'Isabelle, je ne me suis guère posé de questions. Mon impétuosité me poussait à m'interférer dans votre relation bi-partite, sans pour autant en avoir la capacité au titre d'une déclaration de "Command" ou d'un mandat.

J'en suis désolé, je reconnais mon illégitimité.

Pour en revenir au juridique, je rejoins votre argumentation.

Il reste la question de l'abus de droit, propre au civiliste. Une déclaration de command, n'ayant pas d'autre utilité ici que de frauder le vendeur dans une potentialité de gain, et d'assurer à Vincent une diminution nette du prix, alors en conséquence, l'agence serait en droit de demander une indemnité sur 1382 C. civ correspondant au manque à gagner, soit la valeur de la commission.

Évidemment, la déclaration de command aura ici eu deux utilités importantes: Elle aura permis de "masquer" l'opération à l'agence et de diminuer largement le risque de l'opération; Elle aura permis en outre de rendre beaucoup plus difficile un quelconque recours de l'agence contre Vincent.

En conséquence, votre idée était très bien pensée, c'est une chose que je ne mets jamais en doute lorsque cela émane de vous (ou d'Isabelle..).

Votre bien respectueux.

Par **JURISNOTAIRE**, le **20/11/2009** à **18:22**

Je vous accompagne toujours.

La charge de la preuve est maintenant dans le camp de l'agence A, à tenter d'établir que le **seul** objectif, l'unique mobile de Vincent, en agissant ainsi, aurait été de carotter sa com à A. Pas trop facile...

Et si nous tenions là un moyen de court-circuiter la perversité des rédacteurs de formulaires d'agences ?

P. non-S. : ...émanant de vous (ou d'Isabelle)...

Quel rapprochement !

Mais vous nous mariez !!!

Par **merenda**, le **11/01/2010** à **14:41**

Je souhaiterais relancer la discussion initiée par Vincent, me trouvant exactement dans le même cas que lui, mais en portant l'attention sur ce que je crains être essentiel (au détriment des acheteurs) à savoir la différence entre "bon de visite" habituellement proposé par les agences et " bon de **recherche** et de visite" que Vincent et moi avons signé.

En effet, dans le premier cas, il semble que la jurisprudence est assez claire et donne la possibilité d'acheter chez B ce qu'on a préalablement visité chez A, la commission allant à B, sans pénalité pour quiconque.

Par contre Vincent et moi avons signé déclarer "avoir contacté l'agence A (Orpi en l'occurrence pour moi) et lui avoir demandé de rechercher pour mon compte....etc": il s'agit donc d'un mandat de recherche qui nous lie à l'agence A de façon irrévocable pendant la période de 18 mois qui suit la date de la visite.

Mon attention a été alertée par un article trouvé sur le site de l'office notarial <http://www.onb-france.com/immobilier/Valeur-du-bon-de-visite-de-l-agent.html>

"...lisez attentivement avant de signer quoi que ce soit. Croyant signer un bon de visite, un acheteur a signé un mandat de recherche qui l'engageait à faire appel à cette agence pour lui trouver un appartement (il s'agit apparemment d'une pratique exceptionnelle)..."

Pour ma part, j'ai signé à l'insu de mon plein gré ce mandat de recherche, pensant simplement signer le bon de visite habituel...

* Mes questions:

- y-a-t-il bien différence de nature, comme le site ci-dessus le pointe, entre "bon de visite" et "bon de recherche et de visite", s'avérant en fait être un véritable mandat de recherche ?
- quel recours ai-je, en particulier compte tenu de cette obtention de signature "en douce" ?

*Un conseil:

lisez bien et n'acceptez de ne signer qu'un simple "bon de visite", méfiez vous tout particulièrement des agences ORPI, qui semblent toutes procéder avec le même document (N° C-039IUD-081209-1130).

Merci d'avance pour tout avis , conseil.

Par **JURISNOTAIRE**, le **13/01/2010** à **11:29**

Bonjour, Merenda.

Mais, mais, mais, cest un vrai dossier-naphtaline, que vous nous ressortez là !

Avez-vous des cigares?

Par **merenda**, le **13/01/2010** à **13:58**

Naphtaline ?? Dernier post: 1 mois 1/2 !

Des cigares, Pourquoi pas, mais de l'aide, que nenni.

Merci quand même...

Par **JURISNOTAIRE**, le 13/01/2010 à 16:53

Jurigaby et moi avons tenté une approche du sujet, par un biais inhabituel; mais apparemment pour lui, et effectivement pour moi; nous ne nous sommes pas trouvés à même de pouvoir conclure.

Et ce malgré notre [s]effectif[s][s][s] investissement, dans une commune tentative de cerner complètement la question.

Je pense que la seule conclusion pourrait provenir de l'arbitrage du tribunal, éventuellement d'échelon en échelon (ascendants).

En relisant tout le dossier, et spécialement les conséquences induites par un "mandat" -et non par un "bon", vous trouverez ce que nous avons pu répondre à la question. Anticipativement à la vôtre. Je vous renvoie à la (superbe) phrase de du Baïf, ci-dessous.

Si des cigares pourquoi-pas, vous pouvez toujours déposer votre adresse "E-mail" dans la messagerie personnelle de nos blogs respectifs.

Celui des deux qui estimerait "en avoir mérité", s'il le juge bon, pourrait alors vous donner une adresse postale.

Votre bien perd-pas-le-Nord.

P.-S. Remerciements retournés pour le "quand-même" de votre merci. On fait s'qu'on puy (et surtout avec c'qu'on a).

Serviteur, Monsieur.

Ce qui se conçoit bien, s'énonce clairement,

Et les mots, pour le dire, parviennent aisément.

(comme dit l'autre)

P.-P.-S. Décidément, il va falloir fumer de moins en moins...