



## Frais d'agence modifiés

-----  
Par Orose

Bonjour,

En juin dernier, 2 amies et moi avons fait une offre d'achat de 573 000? auprès d'un agent immobilier pour un bien  
L'offre est acceptée, 550 000? pour le bien et 23 000? de frais d'agence.

Nous signons dans la foulée un compromis de vente unique, aux mêmes conditions.

Après consultation des établissements bancaires pour le financement, ces derniers nous indiquent qu'il nous faudra  
signer 3 compromis de vente individuels afin de ne pas être solidaires pour le remboursement de l'emprunt.

Le notaire nous fait la même demande afin de pouvoir purger les différents droits de préemption.

Le bien étant constitué de plusieurs bâtiments, nous procédons à une division en copropriété grâce à un géomètre  
expert.

L'agent immobilier, en charge de la rédaction des compromis, ajoute alors 10 000? au total à ses frais d'agence,  
s'appuyant sur le fait qu'il réalise désormais 3 ventes.

Toutefois, le bien vendu reste le même, nous ne comprenons donc pas cette augmentation.

Les frais d'agence payables le jour de l'acte authentique ne doivent-ils pas être les mêmes que ceux annoncés lors de  
l'offre d'achat?

-----  
Par kang74

Bonjour

Vous avez fait une offre d'achat pour un bien .

Mais au final 3 acheteurs achètent 3 biens à des prix complètement différents donc vous ne pouvez pas vous référer à  
cette promesse d'achat, vu que vous ne la respectez plus .

Les frais d'agence changent donc en conséquence et souvent les barèmes amènent un % plus élevé moins c'est cher .

A voir avec leurs tarifs de commission mais cela ne me paraît pas anormal .

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Le mandat où sont stipulés les honoraires de l'agent immobilier est un contrat conclu entre le vendeur et l'agent.  
L'acheteur n'y est pas partie même si la rémunération de l'agent est mise à sa charge. Ce n'est qu'à la signature de  
l'acte de vente qu'il s'engage à assumer la rémunération de l'agent. Pour l'instant vous n'êtes engagés qu'à hauteur de  
23 000 ?.

Le problème est que l'acte initial est remplacé par trois actes distincts. Cela demande un peu plus de travail mais la  
rédaction de ces trois actes ne coûte pas 10 000 ?. Ce n'est pas sérieux. De toute façon, vous n'êtes pas obligés  
d'accepter.

Vis-à-vis de l'agent immobilier vous n'êtes liés que par le premier compromis. La mission essentielle de l'agent  
immobilier est de mettre en rapport vendeurs et acheteurs. Cette mission est accomplie. Vous pouvez maintenant  
convenir avec le vendeur de procéder à trois ventes et non plus une seule sans faire intervenir l'agent immobilier que  
vous rémunérerez comme convenu initialement par une commission de 23 000 ?.

Vous pouvez confier la rédaction des trois compromis au notaire. Cela vous coûtera beaucoup moins cher. Vous pouvez  
peut-être même vous passer d'avant-contrat et procéder directement à l'acte authentique : consultez le notaire.

-----  
Par Orose

Merci beaucoup pour vos réponses qui nous éclairent bien!

-----  
Par janus2

Le problème est que l'acte initial est remplacé par trois actes distincts. Cela demande un peu plus de travail mais la rédaction de ces trois actes ne coûte pas 10 000 €. Ce n'est pas sérieux. De toute façon, vous n'êtes pas obligés d'accepter.

Bonjour,

Je suis de l'avis de kang74. L'augmentation des frais d'agence n'est pas uniquement liée au travail supplémentaire pour rédiger 3 compromis au lieu de un, mais probablement par le fait que le pourcentage est plus important sur les prix inférieurs. C'est généralement le cas, du genre 5% jusqu'à 50000€, 4% de 50000 à 100000€, 3% de 100000 à 250000€, etc. (chiffres donnés totalement au hasard). A vérifier donc, les honoraires d'agence doivent être affichés.

Orore ne peut, à mon sens, plus se référer à l'offre initiale qui concernait une seule vente puisque maintenant il est question de 3 ventes. C'est Orore qui demande d'ailleurs à ce que l'offre ne soit pas respectée, pas l'agence...

-----  
Par Nihilscio

Il ne faut pas oublier l'article 6 de la loi 70-9 du 2 janvier 1970 (loi Hoguet) complété par l'article 73 du décret 72-678 du 20 juillet 1972. L'agent immobilier ne peut au regard de ces dispositions recevoir d'autre rémunération que celle stipulée dans le mandat. Il en est de même, le cas échéant, des honoraires de rédaction qui seraient stipulés dans le mandat en sus des honoraires de négociation.

Le supplément de 10 000 € demandé par l'agent immobilier est-il prévu dans le mandat ? Si oui, il est justifié. Si non, eh bien il ne l'est pas. Il n'y a rien d'autre à considérer que le contrat de mandat signé entre le vendeur et l'agent immobilier. Le tarif que l'agent immobilier doit obligatoirement afficher n'a rien de contractuel. Ce n'est qu'une information que l'agent immobilier doit donner à sa clientèle avant toute conclusion d'un contrat et qu'il doit afficher dans sa vitrine. Si cette information crée des obligations, ce ne peut être que sur l'agent immobilier envers sa clientèle, ce n'est certainement pas l'inverse : celui qui donne mandat de négociation en vue de la vente d'un bien sait à l'avance à quoi s'en tenir sur le coût de la prestation. Il s'agit en fait d'un maximum qui pourrait éventuellement être source de litige s'il était dépassé. Mais il n'y a aucun litige sur le montant convenu de 23 000 € au regard du tarif affiché. Le litige porte sur un supplément de rémunération demandé par l'agent immobilier du fait qu'il y a trois ventes et non plus une seule, ce qui n'était pas initialement convenu.

Il faut en revenir aux termes du mandat. Celui-ci porte sur la vente d'un immeuble et, accessoirement, sur la rédaction de l'acte de vente. L'agent immobilier a pour mission de présenter un acheteur au vendeur et, accessoirement, de rédiger l'acte de vente. Il a rempli sa mission et la rémunération convenue de 23 000 € devra lui être versée lorsque la vente sera finalisée après levée des conditions suspensives.

L'incident porte sur les modalités de réalisation de la vente qui ne se fait pas comme initialement prévu : au lieu de vendre l'immeuble en indivision à trois personnes, le vendeur divise l'immeuble et en vend la totalité des parts à ces trois mêmes personnes moyennant trois actes de vente distincts. L'objet essentiel du contrat conclu avec l'agent immobilier est respecté. Seul l'accessoire fait litige : l'agent immobilier qui a rédigé un premier contrat de vente ne veut pas rédiger trois nouveaux contrats qui se substitueront au premier sans rémunération supplémentaire. La solution est simple : ne rien demander de plus à l'agent immobilier. Les trois nouveaux contrats qui se substitueront au premier seront rédigés par une autre personne si tant est qu'il faille recourir à un rédacteur. Les parties peuvent tout à fait légalement rédiger elle-même un acte sous seing privé. Mais le mieux serait de confier cette tâche au notaire. D'ailleurs la rédaction d'un avant-contrat n'est peut-être même pas indispensable.

En résumé, pour l'agent immobilier, le mandat de négociation convenu pour un prix de 23 000 € aura été respecté. Il aura droit à cette rémunération et seulement à celle-ci lorsque l'immeuble objet du contrat aura été définitivement vendu, peu important que, finalement, il y ait eu trois contrats de vente et non un seul.

-----  
Par janus2

Je ne vois pas les choses ainsi. La vente initiale d'un immeuble entier n'a plus lieu d'être. Donc tout est annulé, le mandat de vente en particulier.

A la place, il est possible (à voir) que le vendeur ait conclu 3 nouveaux mandats pour 3 ventes de lots de copropriété.

-----

Par Nihilscio

Si tout est annulé, alors l'agent immobilier n'a plus droit à rien : loi Hoguet.

Sauf que l'agent immobilier a reçu un mandat pour la vente d'un immeuble à un certain prix et que cet immeuble a bien été vendu au prix convenu dans le mandat aux trois personnes présentées par l'agent au vendeur.

-----  
Par janus2

Sauf que l'agent immobilier a reçu un mandat pour la vente d'un immeuble à un certain prix et que cet immeuble a bien été vendu au prix convenu dans le mandat aux trois personnes présentées par l'agent au vendeur.

Bah non, s'il y a création d'une copropriété, il y a vente de lots de copropriété, pas vente de l'immeuble.

-----  
Par Nihilscio

Bah non, s'il y a création d'une copropriété, il y a vente de lots de copropriété, pas vente de l'immeuble.

Si l'immeuble n'a pas été vendu, l'agent immobilier n'a droit à aucune rémunération. Il faut être cohérent.

En fait, que s'est-il passé ?

Un propriétaire voulait vendre son immeuble pour un prix net de 550 000 ?.

Il a demandé à un agent immobilier de lui trouver un acheteur pour ce prix.

Rémunération convenue : 23 000 ?

L'agent immobilier a trouvé trois personnes qui se sont entendues pour une division en copropriété.

Résultat : lorsque l'opération aura été finalisée, l'immeuble aura été vendu en totalité et le vendeur aura perçu une somme de 550 000 ?.

Conclusion : avec le concours de l'agent immobilier, le vendeur a obtenu le résultat recherché et l'agent immobilier aura droit à sa rémunération de 23 000 ?, ni plus ni moins.