



Vente immobilière et frais de notaires réduits

Par Visiteur

Bonjour

J'achète un bien immobilier lundi prochain. Cette maison construite par mon vendeur en 2008 était proposée en exclu par une agence immobilière qui prétendait qu'elle était en frais de notaire réduits -ce qu'elle a écrit noir/blanc dans la rédaction du compromis de vente (rédaction en mai dernier)-. Nous venons de recevoir le décompte du notaire et nous nous apercevons avec stupéfaction que ces frais sont "normaux" (portant les frais de 6200 à 17200 euro env) suite à de nlls dispositions administratives (soit disant très complexes) valables depuis mars dernier! Personne ne nous a rien dit : l'agent immobilier qui écrit lui mm le compromis fin mai avec une fausse info (il dit ne pas être au courant des ces nouvelles dispositions qui restreignent le champs des biens éligibles au titre des frais réduits) et le notaire qui ne nous a pas fait part de l'erreur jusqu'au jour J ou presque! Ils se rejettent la faute comme des chiffonniers... A qui incombe la responsabilité de cette erreur? A L'agent immo? Notre expert comptable dit que c'est une faute professionnelle de l'agence et qu'elle doit faire marcher son assurance.. L'agence doit avoir 13000 euro de commission... peut-on déduire la différence de ses honoraires? Si oui, pouvez vous me préciser les recours ou la démarche à suivre svp? C'est une histoire de dingue. On a l'impression d'être le dindon de la farce. Si le rôle d'une agence immobilière se borne à ouvrir la porte et dire que l'orientation est plein sud, sans se soucier un seul instant du volet et de l'actualité juridique de leur secteur d'activité/// ça écoeure de devoir leur filer 13000 euro!!!!!! Si vous êtes arrivé au bout de ces qq lignes, d'abord bravo et s'il vous reste du courage une petite réponse serait la bienvenue - lol-

Par Visiteur

Cher monsieur,

Nous venons de recevoir le décompte du notaire et nous nous apercevons avec stupéfaction que ces frais sont "normaux" (portant les frais de 6200 à 17200 euro env) suite à de nlls dispositions administratives (soit disant très complexes) valables depuis mars dernier! Personne ne nous a rien dit : l'agent immobilier qui écrit lui mm le compromis fin mai avec une fausse info (il dit ne pas être au courant des ces nouvelles dispositions qui restreignent le champs des biens éligibles au titre des frais réduits) et le notaire qui ne nous a pas fait part de l'erreur jusqu'au jour J ou presque! Ils se rejettent la faute comme des chiffonniers... A qui incombe la responsabilité de cette erreur?

En principe, à personne malheureusement. En effet, il faut savoir que les questions fiscales relèvent de la seule compétence d'un avocat fiscaliste ou du centre des impôts. Cela signifie que si cet avocat ou un inspecteur de la comptabilité publique vous certifie que vous êtes en frais notariés réduits alors que ce n'est pas le cas, ces derniers engagent pleinement leur responsabilité.

Ici, une agence immobilière ou même le notaire n'ont en principe pas de devoir d'information particulier sur ce point. Cela étant, en affichant haut et fort un argument erroné, on pourrait tout de même chercher à engager la responsabilité de l'agence mais très honnêtement, je doute qu'une telle action aboutisse. Ce qui est inquiétant, c'est que vous n'êtes pas les seuls et que ce type d'erreur est très très fréquente dans tous les autres domaines fiscaux: Crédit d'impôt pour l'achat de panneaux photovoltaïques etc.

A mon sens, il faudrait faire pression auprès de l'agence pour qu'au minimum, elle renonce à tout ou partie de ses honoraires mais cela reste très délicat.

Très cordialement,

Je reste à votre entière disposition.