



Peut-on changer la charge du mandat de vente??

Par **chapie75**, le 17/12/2019 à 10:21

Bonjour,

Dans le cadre de la loi ALUR, il est formellement interdit de changer la charge du mandat de vente du vendeur vers l'acquéreur une fois la publicité diffusée sur le bien affichant les honoraires de l'agence.

En revanche, est-il possible de changer la charge du mandat de vente de la charge Acquéreur à la charge vendeur??? je ne trouve pas d'exemples de ce type.

Par **morobar**, le 17/12/2019 à 10:53

Bonjour,

Pas besoin de loi en quelque ce soit.

L'acquéreur est libre de négocier le prix et la rémunération du mandat.

Tant qu'il n'a pas signé bien sûr.

Par **chapie75**, le 17/12/2019 à 11:19

Merci pour votre retour Morobar.

En fait je suis une agence immobilière et j'ai vendu un appartement au prix à des acquéreurs qui me demandent de changer le mandat de vente qui était charge acquéreur à la charge du vendeur afin de pouvoir financer l'ensemble de la transaction frais d'agence inclus. Je sais que cela est formellement interdit dans l'autre sens (de la charge vendeur à la charge acquéreur) qu'en est-il de leur demande?

Merci pour votre retour.

Par **nihilscio**, le **17/12/2019** à **11:23**

Bonjour,

La règle à respecter en application de l'article 6-1 de la loi 70-2 du 2 janvier 1970 et de l'article 3 de l'arrêté du 10 janvier 2017 est que les publicités doivent indiquer clairement :

- le prix de vente de l'immeuble,
- le montant des honoraires de transaction,
- A qui incombe le paiement des honoraires du professionnel à l'issue de la réalisation de la transaction,

Selon différentes sources, le dernier alinéa interdirait le basculement des honoraires.

Je ne vois pas ce qui l'interdirait dans le sens charge vendeur => charge acquéreur si cela répond à la demande de l'acquéreur. C'est plus intéressant pour l'acquéreur parce que les honoraires du professionnel ne sont pas inclus dans le prix de vente déclaré et que cela réduit en conséquence le montant des droits de mutation et des honoraires du notaire. Il suffit que les trois parties soient d'accord : vendeur, acquéreur et intermédiaire. Ce dernier a intérêt à ce que le montant de ses honoraires soient à la charge du vendeur parce qu'alors ils sont prélevés directement par le notaire au moment de la vente.

Dans le cas où l'acheteur doit emprunter à 100%, le basculement dans le sens acquéreur => vendeur s'impose. Je ne vois pas non plus ce qui l'interdirait si les trois intéressés sont d'accord et je ne vois pas qui aurait intérêt à contester la régularité d'un tel arrangement.

Par **Lag0**, le **17/12/2019** à **13:50**

[quote]

j'ai vendu un appartement au prix à des acquéreurs qui me demandent de changer le mandat de vente qui était charge acquéreur à la charge du vendeur afin de pouvoir financer l'ensemble de la transaction frais d'agence inclus.[/quote]

Bonjour,

J'ai du mal à voir là l'intérêt des acheteurs !

En mettant les frais d'agence à la charge du vendeur ils vont payer plus cher en frais de notaire ! Pourquoi veulent-ils payer plus cher ???

Et concernant leur financement, je ne vois pas en quoi cela pose problème d'avoir un prix de vente décomposé avec les frais d'agence, les banques financent l'ensemble sans problème (du moins je n'ai jamais encore vu une banque qui refusait de financer les frais d'agence dans le prêt).