



Compromis de vente et mentions qui doivent y figurer

Par **Floremine**, le **26/01/2016** à **09:08**

Bonjour,

Je suis sur le point de me porter acquéreur d'un bien immobilier via un courtier. Après négociation, je m'interroge dans la mesure où, dans son annonce (internet) il ne précise nullement si sa commission est incluse dans le prix. Je lui ai bien entendu posé la question et il m'a répondu **oralement** qu'effectivement, le prix annoncé l'incluait. A la suite de notre conversation, je lui en ai demandé confirmation via email. Il ne m'a pas répondu...

Après maintes tentatives, je ne parviens pas à joindre l'étude notariale (d'un commun accord : celle du vendeur) pour savoir si, dans le compromis de vente, le distingo doit être fait entre le prix "net vendeur" et la commission de ce courtier.

Concernant les frais de notaire, le Courtier a fait état de la loi ALUR 2014 qui stipule que le calcul s'opère sur la totalité : prix net vendeur + commission du Courtier, ce que je ne conteste pas.

Mon interrogation concerne le prix annoncé et la réponse **orale** qui m'a été faite.

Je ne voudrais pas en effet me trouver confrontée à une difficulté lors de la signature du compromis de vente (j'ai demandé un projet..... et je l'attends toujours.....) et m'entendre dire que, finalement, le prix indiqué dans l'annonce est "net vendeur" auquel il convient d'ajouter la commission du courtier. Le fait que rien ne le précise, dans l'annonce m'interpelle.

Merci par avance à celles et ceux qui voudront bien me renseigner : la règle veut-elle qu'un distingo soit fait sur le compromis de vente entre le prix "net vendeur" et la commission du

courtier ?

Cordialement,

Par **Lag0**, le **26/01/2016** à **10:41**

Bonjour,

Qu'appellez-vous un courtier ?

Avez-vous, vous-même, un contrat avec ce courtier ?

Si vous n'en avez pas, c'est donc celui qui a le contrat, donc le vendeur, qui paie la commission, le prix qui vous est annoncé est donc le prix total de vente.

Si vous avez, vous même, un contrat avec le courtier, sa commission est prévue par ce contrat.

Par **Floremine**, le **26/01/2016** à **11:21**

Merci Lago,

Le courtier ? (= agent immobilier).

Si vous préférez, c'est l'intermédiaire, missionné par le vendeur. Mais, sauf erreur (et vous me reprendrez si je me trompe) il exerce à titre "individuel" = pas d'agence, pas de pied à terre à proprement parler...si vous préférez.... mais siège en Province.... (alors que le bien immobilier est en région centre....) Bénéficie-t-il d'un statut spécial ????

Le prix indiqué sur l'annonce : 119.500 €

Je pose la question du prix "net vendeur" = 110.000 €

Lors de la visite, le courtier propose : 118.000 € puis, 2 secondes plus tard : 117.000 € me précisant : envoyez moi un email pour me faire part de votre proposition.

Une fois reçu les diagnostics, je m'aperçois que l'électricité n'est pas aux normes ni la plaque de cuisson (reliée à une bouteille de gaz remise au sous-sol) (mais encore et surtout qu'il est indiqué : "remise aux normes = travaux urgents").

De ce fait, je propose : 116.000 €

Réponse du courtier : "je demande l'accord du vendeur sur cette somme".

C'est là que je ne comprends pas trop : pourquoi demander l'accord du vendeur sur ce prix, puisque le prix "net vendeur" annoncé à la suite de mon interrogation était de 110.000 € (?)

Peut-être (je dis bien peut-être...) ce courtier a-t-il l'intention de négocier une partie de sa commission avec le vendeur.

A l'origine : prix annoncé : 119.500 € - 110.000 € = 9.500 € de commission.....

A la suite de pourparlers : 116.000 € - 110.000 € = 6.000 € (de commission....).

Le concernant, ce n'est pas tout à fait la même chose....

Bref....

Merci de votre aimable réponse

Par **Lag0**, le **26/01/2016** à **13:09**

Je ne connais pas d'agent immobilier tout de suite prêt à baisser sa commission. Lorsque le vendeur accepte de baisser son prix de vente, c'est souvent pour sa pomme uniquement, l'agent conservant la même commission.

Le vendeur a sans doute laissé une certaine marge de manoeuvre à l'agent, et votre proposition est peut-être plus basse que cette marge de manoeuvre, d'où la nécessité de recueillir l'accord du vendeur.

Par **morobar**, le **26/01/2016** à **18:55**

Bonjour,

[citation]Le courtier ? (= agent immobilier).

Si vous préférez, c'est l'intermédiaire, missionné par le vendeur. Mais, sauf erreur (et vous me reprendrez si je me trompe) il exerce à titre "individuel" [/citation]

Il vaut mieux employer les bons termes.

Le courtier représente son client, en l'espèce vous.

Hors selon vos propos il s'agit d'un agent immobilier, qui a donc un contrat avec le seul vendeur.

Vous voyez que ce n'est pas la même chose.

Par **Floremine**, le **26/01/2016** à **20:01**

Merci de vos messages.

En effet, peut-être convient-il de faire une distinction entre "courtier" et "agent immobilier".

S'il s'agit d'un agent immobilier, je veux bien croire que le contrat le lie avec le seul vendeur.

Ceci étant, après maintes relances, je viens enfin de recevoir le projet tant attendu du compromis.

A lecture, j'ai décelé certaines erreurs (qui ne portent pas à conséquence dans la mesure où, à n'en pas douter, elles seront rectifiées)

sur la 1ère page : "L'AN DEUX MILLE QUINZE et le CINQ SEPTEMBRE", alors que la signature est prévue vendredi 29 janvier 2016.

probable copié/collé d'un précédent compromis..... = OK

Le descriptif du bien est incomplet : manque l'indication des W.C. (au R.D.C.) et du garage attenant à la maison.

erreur dans la date des diagnostics effectués : 31 mars 2015 (au lieu de 2014)

Mais ce qui m'interpelle :

"Le BENEFCIAIRE devra prendre le BIEN dans l'état dans lequel il se trouve actuellement, tel qu'il l'a vu et visité, sans aucun recours contre le PROMETTANT pour quelque cause que ce soit et notamment pour mauvais état de la ou des constructions, du sol ou du sous-sol, **vices mêmes cachés**, erreur dans la désignation, la cadastre ou la contenance cadastrale, toute différence, excédât-elle un vingtième devant faire son profit ou sa perte, et plus généralement pour quelque cause que ce soit, le PROMETTANT s'interdit d'apporter, à compter de ce jour, des modifications matérielles ou juridiques au BIEN vendu".

Si j'ai bien compris le sens de la phrase : aucun recours même si **vices cachés** ?

Curieux....

Que pensez-vous de cette formulation ?

Dois-je demander une rectification ?

Pour le reste (problème qui me souciait).

Si page 5, il est fait état du "COUT GLOBAL DE L'OPERATION" avec détail, c'est en page 21 qu'on peut lire :

"COMMISSION D'AGENCE :

Le PROMETTANT règlera, à titre d'honoraires de négociation à UNTEL (telle adresse).... la somme de HUIT MILLE EUROS toutes taxes comprises".

Me voilà.... soulagée !

Merci à vous,

Cordialement,

Par **Tisuisse**, le **27/01/2016** à **06:16**

La prise de possession d'un bien immobilier "en l'état" est une clause habituelle d'où le fait que, lors de la signature du compromis, doivent être joints l'ensemble des diagnostics (surface "loi Carrez", électricité, gaz, amiante, termite, économie d'énergie, etc.) mais cette "prise en l'état", si elle protège le vendeur contre un recours de l'acheteur pour "vice caché"

ne le protégera pas contre un recours de l'acheteur pour dol, ou tromperie sur la marchandise, pour des défauts connus de lui avant la vente et qui mettraient en danger l'acheteur (cas de glissements de terrains donc l'origine remonte avant la mise en vente, non signalé à l'acheteur,) et qui rendraient la maison inhabitable.

Par **Lag0**, le **27/01/2016** à **06:59**

[citation]Si j'ai bien compris le sens de la phrase : aucun recours même si vices cachés ?
[/citation]

Mais c'est toujours le cas dans une vente immobilière ! Tous les actes comportent cette clause...

Par **Floremine**, le **27/01/2016** à **08:25**

Merci de vos réponses...

à Tisuisse : tu sais quoi ? debout depuis 4 heures du matin à lire et relire.....!) et encore des erreurs décelées quant aux dates notamment. Par exemple, pour ne parler que de ça, en tête du compromis : "L'AN DEUX MILLE QUINZE ET LE CINQ SEPTEMBRE".

Ca sort d'où ? Serait-ce la date de signature du compromis prévue..... dans deux jours ?

Mieux encore :

"Le coût global de l'opération objet des présentes est détaillé ci-dessous :

rappel du prix (116.000 €) auquel il y a lieu d'ajouter :

- les frais de l'acte de vente d'environ : 9.850 €
- frais de l'acte de prêt: à déterminer.

Quel acte de prêt ?

demandé à qui... le prêt ?

sauf à ce qu'un tiers dont j'ignore tout.... se soit substitué à moi...j'vois pas....

Lorsque le notaire fait état des diagnostics, effectivement, ils m'ont été communiqués mais sont datés de mars 2014... et non pas 2015, comme indiqué inexactement dans le compromis. Reste, c'est vrai que si des diagnostics ont été réalisés en 2015..... pour l'heure.... : pas vus...

Une autre ? Erreur dans l'adresse de la vendeuse qui demeure en Bretagne et non pas en "Centre-France".

Ce sont des exemples parmi tant d'autres...

Tu me connais depuis fort longtemps et tu sais très bien, que j'ai toujours mis un point d'honneur à ce que tout ce qui me concerne (.... et concerne les autres en général, lorsque je

suis amenée à leur apporter mon aide de la même manière que l'ont fait ceux qui ont été amenés à poster ici....) corresponde à une juste réalité.

Pour être allée à bonne école, au plan juridique... et tu le sais aussi, je suis du nombre, sauf concernant le droit immobilier. Dommage ! Ah ben.... si j'avais su....

Même si je suis désolée d'avoir à le dire... si peu de sérieux me laisse pantoise et si ce n'est pas du "va comme j'te pousse".... ça y ressemble.... et si j'osais, j'ajouterai que ma longue expérience professionnelle n'a jamais réussi me convaincre du contraire.

Mon souci ? Indépendamment des textes qui régissent la matière, face auxquels comme tout un chacun....je n'ai d'autre choix que de m'incliner, j'ai beau eu lire et relire (une fois c'était déjà dur...) je n'arrive pas à comprendre comment il est possible de faire autant d'erreurs, dans un acte qui revêt, c'est le moins qu'on puisse dire, une certaine importance...

Ce sont des copiés/collés ?

M'en doutais !

Jamais relu ni collationné le compromis une fois les "blancs" remplis ?

M'en doutais aussi !

Tu ne reconnais pas celle qui fait en général dans la patience, la bienséance et la diplomatie.... celle-là même qui ne s'énerve jamais ?

M'en doutais encore !

Bien à toi,
à bientôt... (j'espère)
Merci pour tout...

que les autres postants qui ont eu l'amabilité d'intervenir soient à nouveau remerciés, étant précisé que je prends note de ce que la clause sur l'absence de recours pour vices cachés est mentionnée dans tous les actes. (merci Lag0.... : même si je ne dois pas chercher à comprendre..... cela me permettra, lors des discussions qui vont s'instaurer concernant les inexactitudes, les oublis, de m'abstenir d'en faire état. Ouf !).

Floremine

Par **Lag0**, le 27/01/2016 à 09:10

Si vous redoutez trop d'erreurs dans le compromis présenté par l'agent immobilier, demandez à ce que le compromis soit fait par un notaire. Ca aura un cout (minime), mais peut-être serez-vous plus tranquille...

Par **Floremine**, le 27/01/2016 à 10:58

Merci Lag0, mais là où le bât blesse... c'est que, justement, c'est un notaire (celui du vendeur) qui a rédigé le compromis.

La solution, je l'ai trouvée.

Pendant que j'attendais patiemment l'heure pour me rendre à la banque (pour le virement des 10 %) qui doit impérativement rejoindre le compte du notaire au plus tard la veille... pour le lendemain, j'ai appelé mon avocat "préféré" pour lui demander son sentiment.

Après lui avoir énoncé grosso modo les erreurs et manques, elle m'a indiqué tout de go :

"Dans l'absolu, ce qui compte avant tout, c'est la désignation et les conditions suspensives:

LA DESIGNATION :

"si certaines pièces ne sont pas mentionnées au compromis, tu dois avant de te déplacer pour la signature, envoyer un email au notaire pour lui demander de bien vouloir faire état, dans le compromis des pièces de la maison qu'il a zappées en lui précisant qu'il s'agit d'erreurs matérielles".

Je vais donc m'y employer ce matin même et lui préciser qu'un nouveau R.V. est prévu chez ma banquière demain matin à la première heure, pour faire en sorte, si les "rajouts" ont été effectués, que les 10 % rejoignent son compte dans la journée.

D'après elle : *"si pas de rajouts : pas de consignation.... et si pas de consignation, pas de signature, sauf à reporter ultérieurement la date du R.V. jusqu'à ce que le notaire accepte de mentionner les pièces zappées".*

"... et si refus de mentionner : pas de vente et si pas de vente, pas d'achat te concernant du moins".

"Les choses claires s'annoncent clairement. Point/barre... et quand on ne sait pas où on va, on ne va nulle part ; ça évite de se tromper de chemin...."

Merci de m'avoir lue.

Floremine

Par **Lag0**, le **27/01/2016** à **13:22**

[citation]Merci Lag0, mais là où le bât blesse... c'est que, justement, c'est un notaire (celui du vendeur) qui a rédigé le compromis. [/citation]

Et qu'en dit votre notaire ? Il ne faut pas oublier que généralement, c'est le notaire de l'acheteur qui se charge de l'acte ou au minimum il assiste son client en parallèle avec celui du vendeur.

Par **Floremine**, le **27/01/2016** à **19:21**

Merci Lag0.

Que dit-il ? rien dans la mesure où, pour être agréable à la venderesse qui demeure très loin.... je n'en ai, pour l'heure, choisi aucun.

Ceci étant, mon email a bien été envoyé au Clerc qui suit le dossier (notaire du vendeur). Dans la foulée, je me suis entretenue avec elle et, convenant de ses erreurs et omissions dans la "DESIGNATION", qui, d'après mon avocat préféré [smile25] est le "B.A/BA), les a rectifiées à même l'écran, sous mes indications.

A lecture du nouveau projet scanné, je me suis aperçue qu'elle avait rajouté un "S" à mon nom..... alors que dans le premier projet, il était correctement écrit.... ce qui m'a contrainte à relire les 25 pages qui m'étaient soumises, des fois que...

A partir de là vous conviendrez avec moi je pense que c'est le climat de confiance qui régit les rapports entre un notaire et son client, surtout lorsque ce dernier débourse...

Alors que je ne connaissais pas le moins du monde cette étude bien naïvement, je lui ai fait confiance sur les indications du courtier qui, d'après ses dires, travaillait avec lui de longue date, mettant en avant sa compétence et son sérieux.

Que le Courtier en question soit apporteur d'affaires, je veux bien le croire, mais - et ce n'est pas un doute mais une certitude désormais - question "sérieux", j'aurais plutôt tendance à dire que "ça laisse à désirer....".

Je considère que le climat de confiance est rompu et aujourd'hui ma décision est prise.

R.V. demain à la banque pour effectuer le virement souhaité
R.V. vendredi chez ce notaire pour la signature du compromis

et, une fois de retour à mon domicile, téléphone en mains, je prends l'attache d'un notaire dont l'Etude se situe à 10 minutes de chez moi et que j'ai déjà eu le plaisir de rencontrer à deux reprises pour lui confier le dossier.

C'est aussi simple que cela.

Ma patience a des limites, mais, cette fois, elles sont atteintes...

Avec le courtier, c'est id° (plus confiance) à cette différence près que je ne peux pas en changer, que depuis que je l'ai rencontré, il n'a cessé de me téléphoner pour un "oui" pour un "non", savoir si tout va bien... me soutenant avant la visite du bien que tout est parfaitement OK... que rien à faire, que tout est conforme..... alors que les diagnostics révèlent le contraire..... (électricité et gaz = travaux urgents à faire...) [smile17]

ajoutant que, lors du R.V. il me prendra "à part" car il a quelque chose à me dire (?).

Quoi donc ?..... ah ben, je vous le donne en mille !!
"Vous êtes trop mignonne".

Euh, sauf que ce n'est pas le sujet !

Le sujet : c'est, mignonne ou pas, **la régularisation dans de bonnes conditions du**

compromis de vente.

Ensuite ? C'est pas dur : le moment venu, il encaisse ses 8.000 € et basta parce imaginez-vous Lag0, que, si j'osais je vous dirais que j'en ai par dessus le dos du notaire et du courtier qui va avec !

Merci encore et bonne soirée.

Cordialement,

Floremine