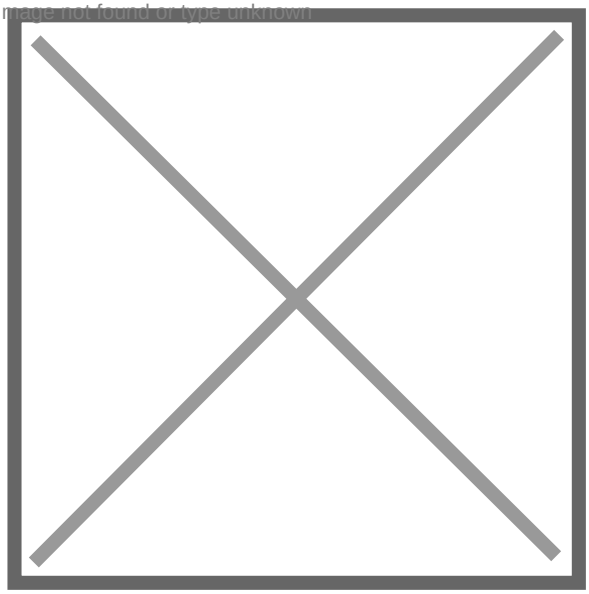
Image not found or type unknown



Crainte de payer commission à un intermédiaire mandaté

Par **beltrimy**, le **24/12/2020** à **11:38**

bonjour,

J'avais mandaté un intermédiaire qui a cherché des promoteurs pour me mettre en relation avec eux, afin de leur proposer un terrain à batir m'appartenant.

Sur le mandat de recherche d'achetaurs il est bien précisé que la commission sera intégralement due par l'acheteur.

Or, étant sur le point de signer une promesse de vente, chez le notaire du promoteur, avec un promoteur-acheteur, j'en reçois un exemplaire avant signature pour consultation.

Je constate que le notaire (du promoteur) a indiqué qu'il n'y a pas eu d' agent immobilier pour cette transaction et donc la promesse est muette sur la rémunération de celui-ci.

Le promoteur ayant appelé cet intermédiaire un "apporteur d'affaire" et non pas agent immobilier, est-ce que l'intermédiaire risque de se retourner vers moi pour percevoir sa commission si le promoteur ne le rémunère pas ?

Par **Visiteur**, le **24/12/2020** à **16:36**

Bonjour
Vous avez tout intérêt à contacter le notaire pour lui rappeler ce que dit le mandat...

""Sur le mandat de recherche d'achetaurs il est bien précisé que la commission sera intégralement due par l'acheteur"".

Par **morobar**, le **25/12/2020** à **11:04**

Bonjour,

A coup sûr le fameux intermédiaire est hors des contraintes imposées par la loi HOGUET sur l'agrément des intermédiaires en immobilier.

En clair il n'est pas agrée pour intervenir.

Sauf s'il s'agit d'un simple oubli du notaire.

Par **beltrimy**, le **25/12/2020** à **18:02**

bjr,

[quote]
Sauf s'il s'agit d'un simple oubli du notaire.

[/quote]
J'ai plutôt la crainte que ce soit le promoteur qui ait déclaré au notaire (avant la redaction de la promesse de vente) qu'il n'existait aucun intermédiaire qui a permis le contact entre lui et moi-même.

Cette omission déclarative, pour lui permettre de ne pas payer (en plus du prix d'achat) la commission au notaire (celui-ci la reversant ensuite à l'intermédiaire) .

Avec ensuite un gros risque que l'intermédiaire se retourne contre moi et me demande de le régler.

Par **Visiteur**, le **25/12/2020** à **21:11**

Ainsi que je vous l'ai dit, vous avez en main un contrat qui vous en exonère. A vous de préciser les choses au notaire avec un rappel à l'acquéreur.
Le mandataire devrait aussi se positionner de suite.

Par **morobar**, le **26/12/2020** à **09:23**

[quote]
J'ai plutôt la crainte que ce soit le promoteur qui ait déclaré au notaire (avant la redaction de

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

la promesse de vente)

[/quote]
C'est vous le, vendeur !!!

C'est vous qui êtes questionné par le notaire et devee fournir vos coordoinnées, les titres de propriété antérieurs...

Je ne comprends pas ce que pourrait déclarer je ne sais qui.

Par **beltrimy**, le **26/12/2020** à **11:33**

bonjour,

[quote]
C'est vous le, vendeur !!!

C'est vous qui êtes questionné par le notaire et devee fournir vos coordoinnées, les titres de propriété antérieurs...

Je ne comprends pas ce que pourrait déclarer je ne sais qui.

[/quote]
Dans le cas d'une vente à un promoteur, il y a tellement de conditions suspensives que c'est l'acheteur qui choisit le notaire et lui fournit le modèle-type d'une promesse de vente du bien, pour ce genre d'opération complexe.

Le vendeur se contentant de fournir ses titres de propriété et pièces d'identité.

Le vendeur est par ailleurs éxonéré par l'acheteur de tous les diagnostics qui sont normalement à sa charge .

Par **Visiteur**, le **26/12/2020** à **12:24**

Je viens de vendre un appartement et l'annonce devait comporter le résultat des diagnostics. Dans la plupart des cas, il appartient au vendeur de prendre en charge les coûts de la réalisation des diagnostics immobiliers. En effet, les diagnostics mentionner dans le DDT doivent avoir été réalisés avant la mise en vente ou en location du bien immobilier concerné.

Par **beltrimy**, le **26/12/2020** à **17:35**

bonjour,

[quote]

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Je viens de vendre un appartement et l'annonce devait comporter le résultat des diagnostics. Dans la plupart des cas, il appartient au vendeur de prendre en charge les coûts de la réalisation des diagnostics immobiliers.

[/quote]
oui, mais dans mon cas c'est une maison vouée à la démolition donc les diagnostics sont totalement inutiles pour l'acheteur (qui le fait préciser dans la promesse de vente) mais l'acheteur réalise des études de sous-sol avant d'acheter.

Par **morobar**, le **27/12/2020** à **10:00**

[quote]
que c'est l'acheteur qui choisit le notaire

[/quote]
Et puis quoi encore.

Le vendeur choisit aussi son notaire. Le partage des frais est alors la règle impérative.
ET les droits du vendeur sont protégés;, ce qui parait préférable avec un promoteur.

Par **beltrimy**, le **27/12/2020** à **15:37**

[quote]
Le vendeur choisit aussi son notaire. Le partage des frais est alors la règle impérative

[/quote]
bjr,

C'est possible. Mais, un notaire n'étant pas un avocat, il vaut mieux avoir un notaire unique ça évite les conflits entre notaires qui compliquent bien souvent la situation.

[quote]
les droits du vendeur sont protégés;, ce qui parait préférable avec un promoteur.

[/quote]
Vous avez dix fois plus de risques d'avoir des litiges (postérieurement à une vente) avec un particulier qu'avec un promoteur; pour la simple raison, que le promoteur rase le bien qu'il achète.

Et au niveau du prix c'est bien plus simple et confortable, car c'est le promoteur qui fait la première offre et le vendeur qui peut surenchérir; tandis qu'avec un particulier, le vendeur fixe le prix et l'acheteur tergiverse et le harcèle pour obtenir une baisse.

Par **Visiteur**, le **27/12/2020** à **16:41**

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Tout va bien pour vous, donc !

Par **beltrimy**, le **27/12/2020** à **16:46**

bonjour,

[quote]
Tout va bien pour vous, donc !

[/quote]
non, car il y a beaucoup d'incertitudes, la principale étant de ne pas vendre, si le permis n'est pas accordé.

Par **Visiteur**, le **28/12/2020** à **22:05**

Nous ne sommes plus exactement sur le sujet de votre crainte que l'intermédiaire se retourne contre vous et vous demande de régler la commission...

Par **morobar**, le **30/12/2020** à **11:44**

C'est bien la première fois que je peux lire qu'un notaire n'est pas avocat ni qualifié juridiquement avec au départ un master en droit.

Mais je ne connais pas beaucoup d'avocats plus calés sur le droit de succession qu'un notaire.

ALors lire qu'il vaut mieux ne pas retenir son propre notaire pour éviter les embrouilles avec un acheteur promoteur;, c'est renversant.

Il y en a qui méritent les ennuis qu'ils cherchent.

Par **Visiteur**, le **30/12/2020** à **11:57**

Oui, le notaire doit rester impartial et doit oeuvrer dans l'intérêt simultané des deux parties à l'acte.
En revanche, l'avocat peut défendre vos intérêts, mais leur formation comporte bien des points communs.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés