



poids juridique d'une promesse de vente

Par **patehate**, le **06/03/2020** à **13:28**

Bonjour,

En tant que vendeurs, nous avons signé une promesse de vente devant notre notaire où il était notifié que la charge des honoraires de l'agence immobilière était à la charge de l'acquéreur alors que cette charge dans notre mandat de vente était aux vendeurs. Nous avons souligné ce changement devant le notaire qui nous a dit que cela ne changeait rien pour les vendeurs mais n'a pas informé l'acquéreur des conséquences de ce changement. C'est lors de l'édition du contrat de vente que les acquéreurs ont eu la surprise de constater l'augmentation significative des frais de notaire. Car quand la charge des honoraires d'agence immobilière sont à la charge vendeur les frais de notaire sont caculés à partir de la somme du prix net vendeur plus les honoraires d'agence (alors que si les honoraires de l'agence immobilière sont à la charge de l'acquéreur les frais de notaire sont calculés sur le prix de vente net vendeur hors frais d'agence).

Devant cette situation, nous avons contacté notre notaire qui nous a dit que le contrat de vente auprès de l'agence immobilière prévalait sur la promesse de vente puisque il n'y a pas eu d'avenant à ce contrat spécifiant le passage de la charge des honoraires du vendeur à l'acquéreur de plus l'acquéreur n'avait pas signé de mandat de recherche avec cette agence.

Donc devant ce fait établi, nous avons signé le contrat de vente mais les acquéreurs très en colère se vengent sur nous en ne tenant pas la promesse verbale de nous rembourser le remplissage de la cuve de gaz effectuée l'avant veille de la signature de l'acte de vente.

D'où mes questions : - y-a-t-il eu un manquement de conseil et d'information du notaire lors de la signature de la promesse de vente ?

- le contrat de vente prévaut-il vraiment sur la promesse de vente ?

D'avance merci pour vos réponse.

Cordialement.

Patricia

Par **Visiteur**, le **07/03/2020** à **15:13**

Bonjour

Les frais d'agence sont sauf exception (accord entre les parties), à la charge des vendeurs...

L'acte de vente n'est que la réitération par acte authentique, de la promesse de vente.

En vertu de l'art 15789 du CC, la promesse de vente vaut vente. La vente se réalise donc dès accord des parties sur le bien vendu et son prix.

Dans la pratique, cet accord, matérialisé d'abord par la promesse de vente, est ensuite renouvelé à l'occasion de la signature de l'acte authentique chez le notaire.

Par **janus2fr**, le **07/03/2020** à **16:50**

[quote]

nous avons signé une promesse de vente devant notre notaire où il était notifié que la charge des honoraires de l'agence immobilière était à la charge de l'acquéreur alors que cette charge dans notre mandat de vente était aux vendeurs. Nous avons souligné ce changement devant le notaire qui nous a dit que cela ne changeait rien pour les vendeurs mais n'a pas informé l'acquéreur des conséquences de ce changement. C'est lors de l'édition du contrat de vente que les acquéreurs ont eu la surprise de constater l'augmentation significative des frais de notaire. Car quand la charge des honoraires d'agence immobilière sont à la charge vendeur les frais de notaire sont calculés à partir de la somme du prix net vendeur plus les honoraires d'agence (alors que si les honoraires de l'agence immobilière sont à la charge de l'acquéreur les frais de notaire sont calculés sur le prix de vente net vendeur hors frais d'agence).

[/quote]

Bonjour,

Ceci est incompréhensible !

S'il y a eu changement d'attribution des frais d'agence du vendeur vers l'acheteur, les frais de notaire ont baissé et non augmenté !

Car c'est bien dans ce but (la baisse des frais de notaire), que l'on modifie, une fois l'acheteur trouvé, l'attribution des frais d'agence.