



## Erreur estimation frais de notaire dans le compromis de vente

-----  
Par Motus\_26

Bonjour,  
Bonjour à tous.

Objet : erreur manifeste sur l'estimation des frais d'acquisition dans le compromis de vente

J'ai récemment signé un compromis de vente pour l'achat d'une place de parking via une agence immobilière. Cette dernière a rédigé le compromis et l'a envoyé au notaire une fois signé par l'acquéreur (moi-même) et le vendeur.

Suite à cette signature, le cabinet notarial m'a demandé de régler une provision sur les frais d'acquisition mais ces frais sont 3 fois plus importants que ceux indiqués dans le compromis de vente.

Quand bien même les frais de notaires sont indiqués comme tels dans le compromis "frais de notaires: 880? (environ)" et donc qu'il s'agit d'une estimation, il est indéniable qu'une erreur manifeste a été commise par l'agence car le cabinet notarial me demande de régler une provision sur les frais d'acquisition de 2500? !

L'agence reconnaît son erreur (par téléphone) mais ne souhaite pas l'assumer financièrement malgré la médiation réalisée par le clerc de notaire qui a tenté de trouver une solution à l'amiable.

J'ai donc envoyé une mise en demeure au siège de la société en question demandant une reconnaissance par écrit de leur erreur et la prise en charge financière de celle-ci.

Si leur réponse n'est pas satisfaisante, j'envisagerai alors la saisine du médiateur de la consommation.

Le préjudice financier est de 1620?, je ne pense pas qu'une action en justice soit in fine une solution.

Merci d'avance pour vos avis sur ma situation et vos précieux conseils.

Cordialement,

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
Les "frais de notaire" sont en réalité essentiellement des taxes. Il ne faut pas les estimer en pourcentage, car ils ne sont pas proportionnels au prix.

[url=<https://www.immobilier.notaires.fr/fr/frais-de-notaire>]https://www.immobilier.notaires.fr/fr/frais-de-notaire[/url]

Aviez-vous fait une simulation ?  
Aviez-vous demandé une estimation au notaire ?

L'agence grâce au mot "environ" dégage sa responsabilité de ce calcul. Mais vous pouvez tenter de la poursuivre... Bon courage.

-----  
Par Motus\_26

Bonjour et merci pour votre retour.

Non et ce n'est pas mon job, je ne suis pas un professionnel et c'est d'ailleurs pour cela que je fais appel à eux.

En fait, je suppose que l'agence s'est trompé en appliquant un pourcentage habituellement appliqué à une habitation (+/-8%) et non celui appliqué à un parking (20-22%).

La seule explication qu'on m'a donné par téléphone est que la personne qui est en charge de la rédaction des compromis était absente et que donc celui-ci a été rédigé par une personne non compétente...

-----  
Par yapasdequoi

C'est la raison pour laquelle même si le compromis est rédigé par l'agence, il est toujours conseillé de le faire relire par le notaire avant de le signer.

Il y a peut être d'autres bourdes plus graves ...

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

S'il y a préjudice, ce n'est pas la différence entre les frais effectivement dus et le montant erroné de l'estimation initiale.

La sanction d'une erreur substantielle et excusable sur l'objet d'un contrat est la nullité du contrat.

Vous pourriez vous prévaloir de cette erreur pour tenter de refuser d'acquérir l'emplacement de stationnement. A l'égard du vendeur, c'est vous qui avez commis l'erreur de faire confiance à l'agent immobilier. Il n'est pas certain qu'il considère votre erreur comme étant excusable et vous auriez alors deux conflits à régler, l'un avec l'agent immobilier et l'autre avec le vendeur.

Dans l'hypothèse d'une annulation de la vente justifiée par une erreur excusable, le préjudice que vous aurait causé l'agent immobilier serait d'une part le montant de la rémunération du notaire qui voudra se faire payer pour le temps passé à accomplir des formalités finalement inutiles et d'autre part la déconvenue de ne pas pouvoir acheter l'emplacement dans les conditions prévues.

Si toutefois vous maintenez votre décision d'acquérir cet emplacement, il n'y aura plus que le préjudice moral de la mauvaise surprise d'apprendre le montant réel des frais d'acquisition.

Il est illusoire d'espérer une indemnisation de l'agent immobilier à hauteur de 1 600 ?.

-----  
Par Motus\_26

@yapasdequoi

Effectivement c'est le bon réflexe à avoir et je l'aurai à l'avenir !

Ceci étant dit, la signature a été effectuée sur une plateforme en ligne (modelo legal) et le compromis ne m'a pas été envoyé en PJ par exemple ou fourni en format papier.

De ce fait, comment aurais-je pu le communiquer au notaire pour relecture / validation ?

-----  
Par yapasdequoi

Euh ? fallait juste le demander.

Personne ne vous oblige à signer sans relire.

Et le papier n'a pas encore disparu de la planète.

-----  
Par Motus\_26

@Nihilscio

Merci pour ce retour.

L'annulation de la vente n'est pas mon objectif.

Si je comprends bien, un professionnel peut écrire n'importe quoi dans un contrat, le faire signer par les parties prenantes et ne pas avoir à assumer financièrement les erreurs commises ?

La simple reconnaissance de son erreur à l'oral est la seule compensation à pouvoir attendre ?

-----  
Par yapasdequoi

L'agent immobilier n'est pas notaire, cette indication n'est pas contraignante et n'est pas un devis.

-----  
Par Motus\_26

@yapasdequoi

Je pensais m'adresser à un professionnel qui connaît son métier et à défaut d'être notaire il est censé connaître le montant approximatif des frais de notaire lors de l'acquisition d'un bien immobilier, c'est normalement son activité quotidienne...

-----  
Par yapasdequoi

C'est un professionnel de la vente, pas de la fiscalité...  
Mais libre à vous de tenter de le poursuivre.  
Vous verrez bien.  
Bonne chance.

-----  
Par Rambotte

Pour l'instant, c'est une provision.  
Ce n'est pas une nouvelle estimation des frais de notaire, faite par le notaire.

La provision demandée est souvent plus élevée que le montant estimé des frais de notaire, pour se couvrir des mauvaises surprises qui pourraient survenir dans le traitement du dossier (ce qui lui évite de demander des fonds supplémentaires si une mauvaise surprise arrive).  
Le notaire, dans le décompte final, restitue les sommes trop versées en provision.

Vous pourriez demander au notaire quel est son estimatif des frais en absence de tout imprévu, avec une explication des calculs.

-----  
Par Motus\_26

@Rambotte

Merci pour votre retour.  
J'ai déjà demandé et reçu le projet de taxe détaillé de la part du notaire (émoluments d'acte, débours provisionnels, publicité foncière...). Le montant est de 2500?.

-----  
Par yapasdequoi

Vous auriez pu le demander avant de signer le compromis.

-----  
Par Motus\_26

@yapasdequoi

Le problème c'est que l'agence a communiqué le compromis au notaire une fois celui-ci signé par le vendeur et l'acquéreur.  
Donc impossible pour moi de lui demander un contrôle de l'estimation des frais d'acquisition avant signature.

De plus, s'il faut demander à un notaire de vérifier tout ce qui est indiqué dans un compromis de vente, je me demande pourquoi du coup quelle est la plus value de l'agence immobilière de le rédiger elle-même.  
Dans ce cas qu'elle ne s'en charge pas, surtout si c'est pour mal le faire et quel en confie la rédaction (et donc la responsabilité) au notaire directement.

-----  
Par yapasdequoi

Ce sont de mauvaises excuses. Quand on veut on peut.

J'ai personnellement acquis plusieurs biens ces dernières années, le compromis préparé par l'agence a toujours été relu par mon notaire avant que je signe, et il a d'ailleurs plusieurs fois signalé des "coquilles".

L'intérêt de faire rédiger par l'agence c'est

1/ le délai plus rapide (justement parce que ce document ne les engage en rien)

et

2/ c'est gratuit (ou plutôt inclus dans leur commission)

-----  
Par Motus\_26

@yapasdequoi

Ce n'est pas une question de volonté mais de méconnaissance de ma part du sujet et de ces points de vigilance (je n'ai pas fait l'acquisition d'un bien immobilier depuis plus de 12 ans).

Concernant les 2 intérêts pour l'agence de rédiger eux-mêmes le compromis de vente, à savoir le délai et la gratuité.

On peut estimer qu'on "gagne" du temps pour établir un contrat mais qui comporte au final comporte des "coquilles" ou pour moi plutôt des erreurs manifestes et concernant la gratuité d'un travail mal fait, c'est très discutable pour moi (qui au final paie cette prestation car inclus dans la commission comme vous le précisez) mais pour l'agence ça peut se comprendre du coup...

-----  
Par Nihilscio

Je pensais m'adresser à un professionnel qui connaît son métier et à défaut d'être notaire il est censé connaître le montant approximatif des frais de notaire lors de l'acquisition d'un bien immobilier, c'est normalement son activité quotidienne...

En cela vous avez raison mais vous vous méprenez sur l'appréciation du préjudice.

-----  
Par CLipper

Bonjour,

Tout ceci vient peut être d'une méprise..

L'agence aurait du vous expliquer que ce n'était qu'un montant pour bloquer l'achat ( de l'ordre de 5 à 10% du prix de vente, % négociable avec le vendeur ou entre le vendeur et la plate forme de vente en ligne) pour ne pas penser qu'il s'agissait d'une estimation des frais d'acquisition.

L'agence vous a permis de " bloquer" réserver l'achat pour 800 et quelques euros : cela représente quelque % du prix du garage ?

Quand compromis signé via acte notarié ce montant % est une avance suffisante au notaire pour préparer l'acte authentique...

-----  
Par Motus\_26

@CLipper

Merci pour votre retour.

Non, il ne peut y avoir de quiproquo sur le sujet car il est indiqué explicitement dans le compromis de vente "frais de notaire - 880? environ).

Le notaire m'a lui en revanche prévenu que l'agence commerciale lui avait transmis le compromis qui m'a demandé d'adresser une provision sur frais de 150? afin de lui permettre d'effectuer les formalités préalables à l'établissement de l'acte de vente.

Je n'ai rien payé d'autre pour le moment.

Pour information le prix de vente de l'emplacement du parking est de 11000?.

-----  
Par CLipper

Citation "

Le notaire m'a lui en revanche prévenu que l'agence commerciale lui avait transmis le compromis qui m'a demandé d'adresser une provision sur frais de 150? afin de lui permettre d'effectuer les formalités préalables à l'établissement de l'acte de vente.

Je n'ai rien payé d'autre pour le moment."

Je ne comprends pas trop le passage en gras.

L'agence a transmis au notaire le compromis que vous avez signé avec mentionné " frais de notaire environ 800 euros" puis les 150 euros c'est quoi ? Ce qui vous a servi pour bloquer la vente ? Bloqué a l'agence car accord entre bous en vendeur via compromis d'agence, c'est 150 ou 800 euros .

Après 2500 euros de droits de cession + émoluments notaire pour un prix d achat de 11ke, je trouve cela un peu élevé

-----  
Par CLipper

On trouve des simulateur et de frais notariés émoluments proportionnels + petits frais fixes ainsi que taxes a l'État sur le net..

-----  
Par Motus\_26

@CLipper

Je ne sais pas exactement ce à quoi correspondent les 150?. C'est une demande de "provision sur frais" que m'a adressée le notaire après réception du compromis de vente.

Je n'ai rien payé d'autre pour bloquer la vente que ce soit à l'agence ou au notaire.

J'ai échangé à plusieurs reprises la semaine dernière avec le clerc de notaire qui a tenté une médiation avec l'agence immobilière mais sans succès.

Oui les frais d'acquisition (2500?) demandés sont un peu chers (environ 23% du prix du bien) mais sont surtout 3 fois supérieurs au frais de notaire indiqués dans le compromis.

Ce n'est pas les frais d'acquisition que m'a adressés le notaire qui me posent un problème mais l'erreur commise par l'agence qui a rédigé le compromis et que j'ai signé.

-----  
Par Pierrepauljean

bonjour

je recommande toujours de faire rédiger les actes par un notaire et pas par une agence

je suppose qu'il est prévu des honoraires pour cette agence

vous pouvez essayer de négocier ces honoraires..... à défaut d'un avis sur leur site....

-----  
Par yapasdequoi

Que ce soit cher ou pas n'est pas la question.

Ce sont des taxes et les émoluments du notaire sont réglementés, il n'y a pas d'arbitraire dans ces frais d'acquisition, uniquement des choix politiques.

Vous n'êtes pas sans savoir que la plupart des départements ont augmenté les droits de mutation des biens immobiliers ?

Le simulateur donne environ 2400 euros pour votre achat s'il était dans le 77 par exemple.

-----  
Par CLipper

Citation: ""Ce n'est pas les frais d'acquisition que m'a adressés le notaire qui me posent un problème mais l'erreur commise par l'agence qui a rédigé le compromis et que j'ai signé.""

Ça, ça m'échappe\* : cela ne vous dérange pas de payer au final 2500 euros et ce qui vous dérange, c'est l'agence qui estime a 800 euros !?

p\* parce que je vois plutôt une surestimation( x2 peut être) des frais de la part du notaire qu'une grossière erreur de l'agence ( qui faudrait x2 peut être- mais pas par trois- si y'a vraiment pour le notaire des frais annexes

oi, si j'étais vous, je demanderais un détail du calcul des frais de notaire les droits, les émoluments et frais fixes notaire pour voir ce qu'il aurait prévu de facturer  
( les frais pour achat ne peuvent pas être de l'ordre de 20%, selon moi - vous achetez quoi, un garage? Avec un crédit ?  
En copropriété?

-----  
Par yapasdequoi

2458/11000 = 22%

[url=https://www.anil.org/outils/outils-de-calcul/frais-dacquisition-dits-frais-de-notaire/]https://www.anil.org/outils/outils-de-calcul/frais-dacquisition-dits-frais-de-notaire/[/url]

exemple dept 77 :

Emoluments TTC du notaire	388 ?
Droits et taxes	695 ?
Emoluments de formalités et débours (1)	1 360 ?
Contribution de sécurité immobilière	15 ?
Total	2 458 ?

-----  
Par CLipper

Oui, c'est le 1300 et qqes que le notaire doit justifier !

Parce que les formalites et les débours peuvent être divers et variés

Les notaires sont habitués à donner le détail que ce qu'il envisage de facturer, il ne se formalisera pas ( surtout que c'est le cleric ou compta qui est plus au courant)

Bonne soirée

PS: si on enlève les 1360 , l'agence n'était pas trop dans les choux avec son estimation !

-----  
Par Motus\_26

@CLipper

J'ai demandé et reçu le détail des frais de notaire (frais d'acquisition de 2500?).  
Oui pour un parking sous terrain, un pourcentage de 20-22% est plutôt habituel, 23% l'étude notariale est dans la fourchette haute.  
Plus la surface de vente est petite plus les frais de notaire sont (proportionnellement) importants.

Les 2500? sont bien justifiés, je ne peux copier / coller les 20 lignes du détail reçu mais voici la répartition de cette somme:

- . Trésors: 746,00
- . Émoluments d'acte: 323,37
- . Déboursé non soumis à TVA: 505,10
- . Émoluments de formalités: 717,38
- . TVA 20,00 % sur 1 040,75: 208,15

Donc 880? versus 2500?, on est bien à x3 entre l'estimation et le réel.

-----  
Par CLipper

Bonjour Motus,

Oui bien sur, les émoluments d'acte étant proportionnels et réglementés sur la valeur du bien, un acte achat/vente de 10ke ne rapporte rien au notaire [ mais c'est pas une raison pour multiplier les formalités pour arriver a émoluments de formalités du double des émoluments d'acte !]

Je ne veux pas défendre l'agence mais elle s'imaginait peut être moins de frais de formalités de la part du notaire.

C'est certain que si le notaire ne fait que des ventes de biens a 10ke, okay qu'il cherche a rentrer dans ses frais acte par acte mais en general, le notaire rédige d'autres actes qui lui rapporte beaucoup plus qu'il ne lui coûte.

Je serais curieux quelles formalités il a prévu de faire pour 700 euros ( d'émoluments réglementés de formalités)

Déboursé idem ?

C'est peut être parce que le notaire n'a pas fait le vompromis et qu'il lui reste encore beaucoup de choses a faire a demander...

-----  
Par isernon

bonjour,

d'ou l'intérêt de faire établir et signer le compromis de vente par un notaire qui est un juriste spécialisé en droit immobilier et non par un agent commercial ou immobilier dont la spécialité est la vente et qui est prêt à tout (ou presque) pour percevoir sa commission.

salutations

-----  
Par Motus\_26

@isernon

Bonsoir et merci pour votre message.

En fait mon erreur a été de croire sur paroles l'agence qui m'a dit qu'elle allait rédiger conjointement le compromis de vente avec le notaire pour finalement apprendre par la suite par ce dernier qu'il n'a jamais été sollicité pour l'établir et qu'il l'a reçu seulement une fois signé par le vendeur et l'acquéreur...

-----  
Par CLipper

Les agences immobilières ont des logiciels très fiables pour faire des compromis non notarié soit mais pas moins valide.

Pour évaluer les frais d'acquisition, elles n'utilisent pas le meme simulateur de frais que celui des notaires.

C'est pour cela que le plus souvent dans les compromis d'agence, les frais d'acquisition sont " estimes" et donné a titre InDiCaTif et en general, le logiciel de rédaction a introduit une clause comme quoi les reels frais d'acquisition ne seront connus que lors de la rédaction de l'acte authentique.

Votre préjudice, Motus, ne peut être financier

Et je ne suis pas certain que l'agence ait fait sciemment cette "erreur d'estimation des frais" pour vous tromper mais c'est vrai qu'elle aurait du un peu plus insister sur le coté purement indicatif de la chose.

Si elle avait estimé a 2500 euros, vous n'auriez pas signé le compromis ?

-----  
Par Motus\_26

@CLipper

Là de ce que l'agence m'a dit par téléphone pour expliquer leur erreur (qu'elle reconnaît bien) c'est que la personne habituellement en charge d'établir les compromis de vente était absente et que c'est une autre personne qui s'en est chargé (alors que personnellement je n'ai pas demandé à ce que celui-ci soit expressément établi).

Ce que je ne comprends pas c'est que l'agence n'ait pas soumis le compromis au notaire sachant qu'il a été pris en charge par une personne qui n'établi pas habituellement ce genre de contrat. D'ailleurs l'agence ma même dit que c'était de la faute du notaire et qu'il aurait dû m'alerter de l'erreur MAIS le notaire me dit lui avoir reçu le compromis seulement une fois celui-ci signé par les parties prenantes.

Ce que je pense, sans aucune certitude, c'est que dans le logiciel de l'agence, la personne a sélectionné le calcul

estimatif de frais de notaires pour l'achat d'une maison et non d'une place de parking mais ce n'est que supputation quand bien même ça correspondrait parfaitement au niveau des montants.

Ce que je ne souhaite pas cependant c'est d'assumer financièrement l'erreur causée par un tiers. J'ai signé un compromis stipulant "frais d'acquisition 880? (environ)", je peux comprendre que c'est là une estimation et pourrais entendre devoir payer 1000? mais pas 2500?.

J'espère un effort financier de la part de l'agence sur sa commission. La mise en demeure envoyée au siège de cette société bloque pour le moment la vente et si leur réponse n'est pas satisfaisante, j'effectuerai alors une saisine du médiateur de la consommation.

-----  
Par CLipper

Citation motus: ", la personne a sélectionné le calcul estimatif de frais de notaires pour l'achat d'une maison et non d'une place de parking mais ce n'est que supputation quand bien même ça correspondrait parfaitement au niveau des montants."

Je ne pense pas que ce soit cela.

Que ce soit garage ou habitation dans l'ancien, c'est mme droits taxes et meme émoluments % sur prix d'achat.

Les agences estiment les frais d'acquisition de 7 a 8 % ( ce qui correspond a leur 880 euros.

Les 7 a 8% estiment bien sur des grandes valeurs mais sur des petites c'est purement indicatif car le tient pas compte des débours et formalités qui sont "fixes" quelque doit le prix d'achat ...

J'ai signé récemment un vompromis avec une agence ( en tant que vendeur donc j'ai pas fait trop attention sur estimation frais d'acquis.)

C'était par commodité pour l'acquéreur car les notaires ne sont pas toujours dispo pour signature et aussi même avant pour la rédaction du projet de compromis.

Le compromis d'agence une fois signé va chez le notaire mais pas pour être complète ou quoi que ce soit mais pour que le notaire commence son travail de notaire qui aboutit à la signature authentique de la vente.

Il se peut, enfin je l'espère pour vous qu'au final , ce soit un peu moins de 2500 euros car à l'heure actuelle, les 2500 euros ne sont qu'une estimation. Le notaire vous donnera le montant exact que au moment ou un peu avant la signature de la vente.. il se peut qu'il y ait moins de débours et de formalités qu'estimes par le notaire.

Ajout: la commission de l'agence est négocié avec le vendeur au moment du mandat parce que c'est le vendeur qui accepte de la payer en quelque sorte pour service rendu par l'agence

-----  
Par Nihilscio

Je me répète.

Si l'agence n'avait pas commis d'erreur sur les frais de notaire, l'emplacement de stationnement ne vous aurait pas coûté moins cher. Le préjudice n'est pas financier, il est seulement moral.

Je suis très sceptique sur vos chances d'obtenir une réponse satisfaisante à votre mise en demeure.

-----  
Par Bazille

Bonjour,

Un peu de curiosité de votre part, une petite recherche sur Google « frais de notaire pour achat garage » vous auriez 100 réponses au moins disant que ces frais notariés tournent autour de 20% du prix de celui ci.

Vous ne pouvez vous en prendre qu'à vous.

Par contre vous ne parlez pas des frais d'agence?.

Tous les notaires demandent une provision pour commencer le travail.

-----  
Par Motus\_26

@Bazille

Merci pour votre message.

Je fais appel à des professionnels et sûrement trop crédule, je crois bêtement ce qu'ils me disent, normalement c'est leur quotidien et donc a priori peu de chance qu'ils commettent de telles erreurs mais il faut croire qu'il faut

systématiquement tout vérifier de nos jours et que moins en moins de professionnels ont la maîtrise de leur c?ur de métier et ne suis pas le seul à le constater.

A posteriori effectivement on trouve toutes réponses sur Google mais pour ma "défense" c'est la première fois que je fais l'acquisition d'une place de parking. Les frais de notaire indiqués dans le compromis de vente ne m'ont pas alerté lorsque j'en ai pris connaissance car ils représentent environ le même pourcentage que les frais que j'ai payés pour l'acquisition de ma maison (7/8% environ).

-----  
Par Nihilscio

L'erreur est compréhensible. Ce qui ne tient pas est le raisonnement : « l'agence m'a annoncé des frais de 880 ? alors que leur montant est en réalité de 2 500 ?, elle doit donc assumer la différence soit 1 620 ? ».

-----  
Par Motus\_26

@Nihilscio

Certes ce n'est pas comparable mais imaginez vous demander un devis à un artisan pour une prestation. Vous le recevez et le signez comme bon pour accord. L'artisan vous présente par la suite une facture du triple du devis, est-ce selon vous une erreur compréhensible ?

-----  
Par yapasdequoi

Cette estimation de l'agence n'est en aucun cas un "devis".  
D'ailleurs il est écrit "environ".  
C'est à vous de vous renseigner pour avoir un devis que seul un notaire peut établir.  
D'autre part il n'y a rien d'arbitraire ni de commercial dans ces "frais de notaire" ce sont des taxes et émoluments règlementés par la loi et les arrêtés départementaux.

-----  
Par Motus\_26

@yapasdequoi

Ce n'est pas parce qu'il est précisé "environ" que l'agence peut écrire n'importe quoi.  
Elle est d'ailleurs obligée de l'indiquer car elle n'est en mesure de calculer précisément les frais d'acquisition.

Je comprends que le compromis précise que ces frais étaient donnés à titre estimatif. Cependant, une différence d'un tel ordre de grandeur (880? VS 2500?) ne peut être raisonnablement considérée comme une simple estimation, mais constitue une erreur manifeste d'appréciation et une faute d'information engageant leur responsabilité professionnelle.

-----  
Par yapasdequoi

@motus  
Puisque vous le dites ...

-----  
Par CToad

Bonjour

Ce qu'il serait intéressant d'étudier, et je n'ai pas de façon sûre la réponse ce sont les points suivants :  
- le compromis de vente qui est un contrat engageant est il signé par un représentant de l'agence?  
- si non, à quelle titre cette agence aurait elle une quelconque responsabilité sur le contenu d'un document non signé par elle ?  
- quelle valeur peut on accorder à un document qui mentionne des frais / coûts pris par un tiers autre que le rédacteur, ou les parties ayant signé ?

Ce que je pense est que le contenu d'un contrat n'engage que ceux qui le signent et qu'il est donc sous leur responsabilité. La rédaction par un tiers, agence ou Pékin lambda est une aide, choisie par les contractants mais ne les exonère pas de leur responsabilité. On peut souligner l'incompétence de l'agence, peut être du forcing pour rédiger le

compromis (cela arrive souvent) mais au final la responsabilité de l'erreur est sur les personnes ayant signé. Une négociation à l'amiable est comme toujours possible, une réclamation (et non une plainte) peut être déposée à la direction de l'agence ou au réseau auquel elle est affiliée, un feed-back négatif peut légitimement être déposé si factuel mais à part cela, je ne vois pas trop.

-----  
Par Motus\_26

@yapasdequoi

Si je pousse votre raisonnement alors l'agence serait en droit de mettre dans un compromis "frais de notaire 1? (environ)" ou encore "frais de notaire 5000? (environ)", le fait qu'il soit écrit "environ" la dédouanant de toute responsabilité.

Le siège de l'agence immobilière a réceptionné ce matin mon courrier de mise en demeure, je vous tiendrai informé de leur réponse.

Merci encore pour ces échanges.  
Vous souhaitant un bon week-end.

-----  
Par yapasdequoi

Bonne remarque de Ctoad.  
La suite en page 4 ?

-----  
Par Motus\_26

@CToad

La transaction s'est fait par l'agence, c'est elle qui proposait à la vente ce bien immobilier.

Elle a rédigé le compromis de vente, son logo est présent en bas de toutes la pages de celui-ci.  
Je n'ai pas reçu le compromis signé, je vais le demander au notaire qui lui l'a réceptionné.

Cependant, voici le détail des parties désignées dans celui-ci:

- . Le vendeur
- . L'acquéreur
- . Avec le concours de: nom et domiciliation de l'agence commerciale

-----  
Par Rambotte

constitue une erreur manifeste d'appréciation et une faute d'information engageant leur responsabilité professionnelle  
Pourquoi pas. Et quand la responsabilité civile (professionnelle ou pas) est engagée, il s'agit de réparer le préjudice subi en raison de la faute.

Ce que vous a répondu Nihilscio, c'est que ce préjudice subi n'est nullement la différence entre les frais réels et ceux estimés.

En effet, si l'agence ne s'était pas trompée dans son estimation, vous auriez payé les 2500? qu'elle aurait annoncés.  
Donc l'erreur ne cause aucun préjudice financier, puisque vous allez effectivement payer les 2500?.

Le préjudice n'est que moral, celui de découvrir que c'est trois fois plus cher. C'est ce préjudice moral qu'il faut valoriser.

-----  
Par CToad

Mais le document est il signé par l'agence ?  
Et il restera le dernier point pour lequel je n'ai pas de réponse

-----  
Par Motus\_26

@CToad

Je viens d'en demander une copie au notaire.  
Je vous tiendrai informé.

-----  
Par Bazille

Bonjour,

L'agence ne peut pas s'engager sur les honoraires du notaire.

Les 800€ porte essentiellement sur les frais notariés d'enregistrement, timbre et débours.

Mais sincèrement, je ne vois pas le problème.

Il faut prendre un peu ses responsabilités, ne jamais donner un blanc seing aux autres, et un peu se responsabiliser dans les actes de la vie.

C'est avec un minimum de recherches facile à trouver pour peu qu'on s'intéresse à ce que l'on fait.

Ce n'est pas parce que vous prenez un professionnel, qu'il ne faut pas vérifier ce qu'il fait. C'est toujours vous le responsable de ce qu'ils font. Surtout quand ce n'est pas son job. Dans le cas, il a juste officialisé une offre d'achat.

-----  
Par Motus\_26

@Rambotte

Vous avez tout à fait raison, il s'agit effectivement d'un préjudice moral et non financier.

Il faut désormais espérer qu'une compensation financière me sera proposée.

@Bazille

Je le déplore et l'apprends à mes dépens.

Je suis presque entièrement d'accord avec vous sauf quand vous écrivez "Surtout quand ce n'est pas son job. Dans ce cas, il a juste officialisé une offre d'achat."

Si ce n'est pas son job pourquoi ne m'a-t-il pas proposé de faire rédiger le compromis par le notaire directement (en me demandant pourquoi pas de prendre en charge financièrement cet acte) ? Par ailleurs, j'imagine que l'agence établit des compromis de vente presque au quotidien donc c'est il me semble quand même une partie de leur job. Enfin et sûrement le pire, mais je n'en ai pas de preuve écrite, l'agence m'a dit par téléphone qu'elle rédigerait le compromis en collaboration avec le notaire ce qui s'est avéré être faux le notaire m'ayant dit avoir seulement reçu le compromis une fois celui-ci signé par l'ensemble des parties.