



[Vente d'un bien] Calcul de la rémunération de l'agence

Par forseti

Bonjour,
En cas de vente charge vendeur, le pourcentage de la rémunération de l'agence s'applique-t-il sur le Net Vendeur ou sur le montant Frais d'Agence Inclus (FAI)???
Idéalement pourriez-vous m'indiquer quel texte de loi définit la règle ?
Merci

Par janus2

Bonjour,
La commission de l'agence se calcule sur le prix net vendeur. Elle ne peut pas être calculée sur le prix FAI puisqu'elle entre dans le calcul de ce prix.

Par forseti

merci Janus pour votre diligente réponse !
Cela paraît logique effectivement.
Le contrat avec l'agence est un peu troublant
En effet, il précise :?

CLAUSE?:?RÉMUNÉRATION DU MANDATAIRE

En cas de réalisation de l'opération avec un acheteur présenté par le mandataire ou un mandataire substitué ou dirigé vers lui, le mandataire aura droit à une rémunération à la charge du mandant :

D'un montant de :

- 4,5% TTC Euros, tel que fixé à la clause « PRIX ».

CLAUSE?:?PRIX

Le prix demandé est de Y ?, honoraires charge vendeur inclus.

Ce qui en première lecture, conduit à penser que le % s'applique sur le FAI...

Cette formulation est-elle légale ?

Y?a-t-il un texte de loi ou une jurisprudence sur ce sujet ?

+ en cas de charge acquéreur le calcul est-il différent ?

Par Nihilscio

Bonjour,

La rémunération se négociée en toute liberté entre le vendeur et l'intermédiaire. Rien n'est interdit. Mais la lecture que vous faites est impossible à transcrire mathématiquement en équations. Cela n'a pas de sens. Il faut comprendre par Prix demandé : Prix demandé à l'acheteur.

Prix demandé à l'acheteur = Prix net vendeur + commission de l'intermédiaire

Commission de l'intermédiaire = 4,5% du prix net vendeur

Le prix demandé à l'acheteur est le prix de vente qui sera mentionné sur l'acte de vente.

La rémunération de l'intermédiaire étant incluse dans le prix de vente, l'acheteur paiera des frais de notaire calculés sur le prix net vendeur augmenté de la rémunération de l'intermédiaire.

Si la rémunération de l'intermédiaire est portée à la charge de l'acheteur, le prix de vente inscrit sur l'acte sera le prix net

vendeur et l'acheteur s'acquittera séparément de la rémunération de l'intermédiaire qui ne sera alors pas soumise aux frais de notaire.

Par ESP

Bonjour et bienvenue,
La réponse est assez simple.

le prix net vendeur est le montant que le vendeur souhaite obtenir après déduction de tous les frais, y compris la commission de l'agence immobilière.

La commission de l'agence est donc ajoutée au prix net vendeur pour obtenir le prix de vente FAI.

Le prix net vendeur et le prix frais d'agence inclus sont obligatoirement renseignés dans un mandat de vente (selon l'obligation de la Loi Hoguet) signé entre le propriétaire et l'agent immobilier.