



## Preemption et commission d'agence

-----  
Par prolise

bonjour,  
la mairie d'Aix vient de me signifier son désir de préempter un bien que j'ai. prix indiqué dans le DAI le prix indiqué est de 56000 dont 6000 euro commission d'agence au frais vendeur. dans sa proposition, la mairie offre 50000 euro sans détailler plus que ça. sachant qu'en cas de préemption c'est au préempteur de régler les rais d'agence, vont -ils me payer 50000?  
merci

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
Les frais d'agence et frais de notaire sont à la charge de l'acquéreur. Que ce soit une préemption ou pas.  
Vous recevrez le prix de vente indiqué dans la DIA.  
Consultz votre notaire.

-----  
Par prolise

merci de votre reponse, je le vois demain

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Lorsqu'une vente est conclue avec l'entremise d'un agent immobilier, le mandat précise à qui, du vendeur ou de l'acheteur, incombe la rémunération de l'agent immobilier.

Il est de jurisprudence constante que la substitution du préempteur à l'acquéreur ne porte pas atteinte au droit à commission de l'agent immobilier, tel qu'il est conventionnellement prévu (Cass. Civ1. 9 mars 1999 n° 96-21.259). Des arrêts ultérieurs précisent que ce droit est conditionné par l'indication du montant et de la partie qui en a la charge dans l'engagement des parties et dans la déclaration d'intention d'aliéner : Civ3, 26 septembre 2007, n° 06-17.337 et Civ3, 12 mai 2021 n° 19-25.226.

Le bien pour lequel vous aviez conclu une promesse de vente au prix de 56 000 ? dont 6 000 ? de commission à la charge du vendeur a été préempté au prix de 50 000 ?.

Vous n'êtes pas obligé d'accepter mais, si vous refusez de vendre à la commune, vous devrez conserver le bien en votre possession. Vous pouvez tenter de négocier voire de saisir le juge de l'expropriation pour qu'il fixe le prix de vente à un montant plus élevé, ce qui est probablement illusoire mais sait-on jamais...

Si vous vendez à la commune au prix de 50 000 ?, ce qui vous reviendra sera 50 000 ? diminués de la commission due à l'agent immobilier. Le prix net pour vous sera de 44 000 ? au lieu de 50 000 ?.

Comme le prix de vente à la commune sera inférieur au prix initialement convenu avec l'acheteur évincé, vous pouvez demander à l'agent immobilier une baisse du montant de sa commission, ce qui est peut-être d'ailleurs prévu dans son mandat.

-----  
Par prolise

bonjour,  
je viens effectivement de discuter avec mon notaire et pour lui aussi la commission de l'agence m'incombe (commission

du par le vendeur), ça me fait 6000 de moins, je vais voir quoi faire.

-----  
Par nathanb

Bonjour,

Comment votre notaire a rempli la DIA. Les honoraires agence sont à la charge du vendeur?

D'autre part que dit l'arrêté de préemption ou délibération de cette commune? car si le prix n'est pas conforme cela doit être stipulé clairement dans cet arrêté ou délibération . De plus , si c'est le cas, on doit vous indiquer les différentes positions que vous pouvez prendre.