



Devoir de conseil au vendeur par agence

Par **Mich184**, le **05/08/2015 à 20:30**

J'ai mis en vente une maison avec contrat d'exclusivité dans une agence. Celle-ci savait que ce bien provenait d'une succession avec 60 % de frais fiscaux. Or elle a vendu ce bien avec sa commission incluse dans le prix de vente, ce qui fait que je vais payer 60% non seulement sur le prix net vendeur, mais aussi sur la commission. L'agence avait-elle une obligation de conseil sur ce point précis ? Si oui, quels sont les recours ?
Merci de votre réponse

Par **janus2fr**, le **06/08/2015 à 08:42**

Bonjour,
J'ai un peu de mal à comprendre.
Les frais de succession sont calculés sur la valeur vénale du bien. Peu importe le prix réel de la vente. Pour exemple, même si vous ne vendiez pas (prix de vente égal à zéro), vous seriez redevable des frais de succession !

Par **Mich184**, le **06/08/2015 à 11:16**

Bonjour
Et merci de vous intéresser à mon problème
Le notaire m'a expliqué que, si sur le mandat de vente il avait été mentionné "commission payable par l'acheteur" au lieu de "commission payable par le vendeur", je n'aurais pas eu à payer les droits de succession sur la commission
En fait je vais payer les droits de succession sur 70 000 € (65 000 + 5 000 de commission, soit 42 000 €) au lieu de ne payer que sur le prix net vendeur (65 000 soit 39 000 €)
J'en suis de ma poche de 3 000 € à cause d'un manque de conseil de l'agence qui a mal rédigé le mandat de vente.

Par **janus2fr**, le **06/08/2015 à 13:02**

Comme je vous le disais plus haut, le calcul des frais de succession est indépendant du prix

de vente du bien. Ces frais sont calculés sur la valeur vénale du bien.

Vous semblez confondre avec les frais de notaire lors d'une vente immobilière classique qui, eux, sont calculés sur le prix réel de vente (sauf en cas de prix sous-évalué où ils peuvent être calculés sur la valeur vénale).

Dans ce second cas, si les frais d'agence sont à la charge du vendeur, les frais de notaire sont bien calculés sur l'ensemble du prix. Il n'y a que si les frais d'agence sont à la charge de l'acheteur que les frais de notaire sont calculés sur le prix net vendeur. Mais un acheteur n'a aucune obligation de prendre les frais à sa charge et cela nécessite qu'il ait un mandat de recherche avec l'agence.

Par **Mich184**, le **06/08/2015** à **13:10**

Re bonjour et merci de votre réponse

Je vais reprendre contact avec mon notaire

Connaissez vous le texte réglementaire ou législatif précisant ce point (calcul des frais de succession sur la valeur vénale du bien) ?