



valeur juridique d'une offre d'achat immobilière non notariée

Par **Megator**, le **05/03/2009** à **10:07**

Bonjour,

Cette question s'adresse à un juriste spécialiste de l'immobilier.

Je cherche à acquérir une maison par l'intermédiaire d'une agence immobilière. J'ai donc effectué une proposition (mail + fax) à la valeur demandée dans le mandat de vente de l'agence.

Donc pas de pb à priori. La situation est en fait plus compliquée. Un autre acheteur présenté par une autre agence a également effectué une proposition par écrit, à un prix très en dessous du mandat de vente de l'autre agence (même montant dans les deux mandats de vente des 2 agences), 2 jours avant la mienne effectuée au prix demandé par le mandat de vente.

Le propriétaire du bien à vendre a malheureusement accepté tout de suite la proposition de l'autre acheteur, l'a signée et renvoyée à l'autre agence .

Pour être complet, aucun acte n'a encore été effectué devant notaire avec personne par le vendeur (pas de promesse ou compromis de vente). Aucun compromis ou promesse de vente formelle n'a été signé par le canal des agences immobilières non plus. Aucun versement de fond n'a encore eu lieu par personne (le compromis ou promesse n'a pas encore été signé).

Ma question est la suivante: qui a raison au niveau juridique ?

1/ Moi qui remplit avec une offre formelle les conditions de prix demandées par le mandat de vente ?

2/ L'autre acheteur qui a fait une offre très en dessous du mandat (formulaire libre, pas d'acte notarié) et que le vendeur a trop rapidement acceptée ?

3/ Mon offre au montant demandé dans le mandat de vente de l'agence l'emporte t-elle au niveau juridique sur l'autre offre remplie sur un formulaire (non notarié) contresigné par le vendeur et antérieur de 2 jours à mon offre au montant demandé dans le mandat de vente de l'agence ?

L'autre acheteur pour faire pression sur le vendeur lui dit que si la vente ne se fait pas avec

lui, des dommages exorbitants lui seront réclamés.

Comment bloquer juridiquement la signature d'une promesse ou compromis avec l'autre acheteur et faire valoir ce que j'estime être mon bon droit et signer moi cette promesse ou compromis de vente.

Merci pour votre aide et si possible de m'indiquer les références ou extraits de textes juridiques pour appuyer ma réponse.

Cordialement,

Megator

Par **JULIEN CAHAREL**, le **05/03/2009 à 10:40**

Bonjour,

Je prends connaissance de votre message et j'en perçois toute la légitimité, malheureusement je suis au regret de vous dire que votre "concurrent" l'emporte sur vous pour différentes raisons:

- sa proposition d'achat est antérieure à la votre
- elle a été acceptée par le vendeur avant que vous formuliez votre proposition

Ces deux éléments se suffisent à eux-mêmes pour qualifier une vente C'est l'application pure et simple du Code civil, dès lors qu'il y a accord sur la chose (le bien immobilier) et le prix, la vente est parfaite. Les parties conditionnent le transfert de propriété à la réalisation de conditions suspensives, savoir:

- la régularisation d'un avant-contrat (promesse de vente ou compromis)
- et dans l'avant-contrat, l'obtention d'un prêt, la renonciation de la Mairie au bénéfice de son droit de préemption, et toutes les conditions que les parties jugeront utiles

Le fait que votre proposition soit faite au prix du mandat n'y change rien puisque le vendeur a donné son accord à un autre acquéreur antérieurement à votre offre. Il ne peut se soustraire à son propre engagement sans engager sa responsabilité.

Quels sont vos recours?

L'offre peut être faite sur n'importe quel support et l'accord du vendeur peut également être donné sur n'importe quel support. Il faut simplement que la volonté des parties ne soit pas équivoque (ce que vous ne contestez pas). La proposition d'achat ne revêt jamais la forme d'un acte notarié, au plus peut-elle être déposée au rang des minutes du Notaire pour avoir date certaine, mais il faut bien comprendre qu'aucun formalisme n'est requis pour que l'offre soit valable.

Le contenu de l'offre peut être mis en cause, plus particulièrement la proposition doit être limitée dans le temps, contenir le prix et naturellement faire référence au bien visité. Si tel n'est pas le cas, vous pourriez saisir un avocat pour faire valoir vos droits...

Cette solution est plus qu'aléatoire, onéreuse, et reporte dans le temps votre acquisition, aussi je ne peux que vous conseiller de faire le deuil de votre acquisition et de chercher avec votre

agence immobilière un nouveau bien.

Bien à vous

Par **mept**, le **18/05/2016** à **14:41**

Est-ce que je suis forcée de vendre si je n'ai pas voulu signer une proposition de vente parce que je ne veux plus vendre ma maison?

Mon agent immobilier me dit que de n'ai pas de choix et que je dois vendre.