



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

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

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