



Renonciation Achat Bien Immobilier

Par **noelnoel**, le **31/01/2015** à **20:59**

Bonjour,

J'ai signé un compromis de vente pour un appartement il y a 2 mois. Cet appartement est attenant a deux 2 greniers a l'étage que je compte transformer en duplex avec l'installation de velux. Dans le compromis nous avons mentionné une clause suspensive indiquant que "l'ensemble des co-proprétaires aient voté et approuvés les modifications pour les travaux du futur duplex". Une Assemblée Generale Extraordinaire a eu lieu, il y a au total 4 co-proprétaires, 2 étaient présents (2 appartements), le vendeur (l'appartement en vente + un autre appartement qu'il détient) m'a donné le "bon pour pouvoir". Il y avait aussi un autre point à l'ordre du jour: rénovation du toit en amiante. Il s'est avéré lors de l'AGE que le toit en amiante est en mauvaise état (diagnostics par un charpentier dont je n'avais pas eu connaissance auparavant), et je n'avais pas le même message avant l'AGE. Les 2 co-proprétaires ont voté contre la rénovation (frais trop importants pour eux). J'ai donc voté contre le vote de l'approbation des modifications du duplex puisque je ne veux surtout pas installer des velux sur un toit en mauvaise état qui plus est en amiante. La décision n'a donc pas pu être prise puisque je détenais la voix du vendeur.

Je vais donc renoncer à l'achat puisque la clause permet cette annulation. Mes questions sont:

- suis-je dans mes droits ?
- le vendeur peut-il me poursuivre en justice ? quel risque ?

Le vendeur peut jouer sur le fait que je demande le vote des transformations, et que finalement je vote contre. Mais bon quoi qu'il en soit les décisions n'ont pas été prises sur le PV de l'AGE.

J'espère avoir été clair, c'est un projet un peu compliqué, voilà si vous pouvez me conseiller svp.

Je vous remercie par avance,

nn

Par **moisse**, le **01/02/2015** à **10:51**

Bonjour,

A qui appartiennent ces fameux greniers ?

[citation]Le vendeur peut jouer sur le fait que je demande le vote des transformations, et que finalement je vote contre[/citation]

Ce n'est pas jouer que de constater votre mauvaise foi dans le cadre du mandat de représentation délivré par votre vendeur.

Il aura raison sur ce point.

Par **Lag0**, le **01/02/2015** à **10:52**

Bonjour,

La personne qui vous a donné pouvoir (votre vendeur) a du vous donner ses consignes de vote. Car je vous rappelle que de disposer de pouvoirs ne vous donne pas le choix de voter comme bon vous semble, mais vous êtes censé agir pour la personne qui vous a donné pouvoir (vous êtes son mandataire).

Si votre vendeur vous avait donné consigne de voter "pour" et on suppose que c'est le cas puisque le but était de conclure la vente, vous avez donc voté contre sa volonté.

sur ce motif, il est en droit de vous assigner en dommages et intérêts pour le préjudice qu'il subit par votre faute (la non vente du logement).

Par **aguesseau**, le **01/02/2015** à **11:06**

bjr,

comme vous avez empêché, par votre vote négatif, la réalisation de la réalisation de la condition suspensive, en application de l'article 1178 du code civil, celle-ci est réputée accomplie et votre vendeur peut exiger que la vente soit réalisée.

cdt

Par **noelnoel**, le **01/02/2015** à **12:56**

reponse a moisse: la mauvaise foi j'en suis pas sur, puisque mon pret immobilier a ete accepte, de plus j'ai pris a ma charge des frais de geometre pour le recalcul de tantiemes et celle de l'assemblee. Je pense que je peux prouver facilement ma bonne foi que j'avais bien l'intention d'acheter cet appartement.

reponse a lag0: il n'y a eu aucune consigne de vote explicite, j'ai simplement eu le bon pour

pouvoir

reponse a aguesseau: le vote negatif est lie a la prise de connaissance du toit en mauvais etat lors de l'assemblee, et ce qui m'empêche de realiser le duplex sur le toit actuel, cela impacte donc la realisation du duplex (clause suspensive).

Par **aguesseau**, le **01/02/2015 à 13:09**

il n'empêche que, peu importe vos raisons qui ne figurent pas dans le compromis, vous avez empêché, la réalisation de la condition suspensive donc l'article 1178 a vocation à s'appliquer. qu'en pense votre vendeur ?

Par **noelnoel**, le **01/02/2015 à 13:22**

Exacte, mais les raisons évoquées ont un lien avec la clause suspensive, puisqu'elle m'empêche a ce jour de realiser mon duplex.

Je n'ai pas encore de retour du vendeur qui traite avec une agence immobiliere, je souhaite transmettre la sortie de ce projet via mon notaire.

Par **moisse**, le **01/02/2015 à 17:39**

Bonsoir,

[citation]puisque'elle m'empêche a ce jour de realiser mon duplex. [/citation]

Non, c'est le mauvais état allégué du toit qui vous fait reculer.

Ce mauvais état n'interdit pas la pose de fenêtres de toit, mais cela ne vous convient pas.

Par contre il faut plutôt voir le quorum requis pour vous permettre cette réalisation.

Et pour revenir à votre bonne foi, elle est mise en échec puisque vous avez voté "NON" à votre projet sans rapport avec la question, à savoir l'aliénation ou pas d'un commun.

Par **noelnoel**, le **01/02/2015 à 19:47**

merci pour vos conseils.

vous travaillez dans le droit immobilier ?

Cordialement,

Par **moisse**, le **02/02/2015 à 09:34**

Bonjour,

Moi non, mais ce ne parait pas une condition nécessaire pour connaitre le droit civil et les conditions de validité des conventions librement formées.

Vous trouvez sur ce site les coordonnées d'un certain nombre de professionnels de cette branche du droit, mais non bénévoles.

Par **aguesseau**, le **02/02/2015 à 09:39**

pour en finir, je me permets de reproduire, l'article 1178 du code civil qui s'applique à la situation de noelnoel:

" La condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement."