



Renonciation Achat Bien Immobilier

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

Bonjour,rnrnJ'ai signe 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-proprietaires 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-proprietaires, 2 etaient présents (2 appartements), le vendeur (l'appartement en vente + un autre appartement qu'il detient) m'a donne le "bon pour pouvoir". Il y avait aussi un autre point a l'ordre du jour: renovation du toit en amiante. Il s'est avéré lors de l'AGE que le toit en amiante est en mauvaise etat (diagnostics par un charpentier dont je n'avais pas eu connaissance auparavant), et je n'avais pas le meme message avant l'AGE. Les 2 co-proprietaires ont vote contre la renovation (frais trop important pour eux). J'ai donc vote contre le vote de l'approbation des modifications du duplex puisque je ne veux surtout pas installer des velux sur un toit en mauvaise etat qui plus est en amiante. La decision n'a donc pas pu etre prise puisque je detenais la voix du vendeur.rnJe vais donc renoncer a l'achat puisque la clause permet cette annulation. Mes questions sont:rn- suis je dans mes droits ?rn- le vendeur peut-il me poursuivre en justice ? quel risque ?rnLe 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 decisions n'ont pas etaient prises sur le PV de l'AGE.rnrnJ'espere avoir ete clair, c'est un projet un peu compliqué, voila si vous pouvez me conseiller svp.rnrnJe vous remercie par avance,rnrnnn

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

Bonjour,rnA qui appartiennent ces fameux greniers ?rn[citation]Le vendeur peut jouer sur le

fait que je demande le vote des transformations, et que finalement je vote contre[/citation]rnCe n'est pas jouer que de constater votre mauvaise foi dans le cadre du mandat de représentation délivré par votre vendeur.rnIl aura raison sur ce point.

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

Bonjour,rnLa 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).rnSi 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.rnsur 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,rncomme 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.rncdt

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 recalcule 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.rnrnreponse a lag0: il n'y a eu aucune consigne de vote explicite, j'ai simplement eu le bon pour pouvoirrnrnreponse 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'empeche 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.rnqu'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 à ce jour de réaliser mon duplex. Je n'ai pas encore de retour du vendeur qui traite avec une agence immobilière, 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 à ce jour de réaliser 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. nous travaillons dans le droit immobilier ? Cordialement,

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

Bonjour, Moi non, mais ce ne paraît pas une condition nécessaire pour connaître 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."