



annulation d'une vente

Par **nawfel**, le **24/04/2020** à **13:10**

Bonjour,

j'ai signé un compromis de vente le 14 février pour l'achat d'un appartement, j'ai reçu tous les documents concernant cette appartement: PV d'AG 2017. 2018. 2019 y compris le pré état daté mentionnant des sommes à prévoir et après une conversation auprès du syndic, on m'apprend qu'il y a eu une assemblée générale extraordinaire en 2019 (en plus de celle reçue) dont je viens de recevoir le PV le 20 avril par le notaire? et relatant une condamnation de la copropriété justifiant les sommes énumérés sur le pré état daté.

je dois signer le 14 mai, ma question est:

puis je me rétracter de l'achat avant les 10 jours de réception du dit document c'est a dire avant le 30 avril? suivant l'article L721-3

Merci de votre aide

Cdlt,

Par **youris**, le **24/04/2020** à **14:06**

bonjour,

si le pré état daté mentionnait la provision de sommes dans le cadre d'une procédure en cours, vous étiez informé de cette procédure.

l'article L721-1 du code de la construction et de l'habitation indique:

Les annonces relatives à la vente d'un lot ou d'une fraction de lot d'un immeuble bâti soumis au statut de la copropriété mentionnent :

.....

*Les annonces précisent également **si le syndicat des copropriétaires fait l'objet de procédures** menées sur le fondement des articles [29-1 A](#) et [29-1](#) de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée et de [l'article L. 615-6](#) du présent code.*

vous deviez donc avoir connaissance de cette procédure avant la signature du compromis.

salutations

Par **nawfel**, le **24/04/2020** à **16:54**

oui je comprends on ne m'a rien dissimulé mais quand on ne sait pas à quoi correspondent ces sommes indiquées au pré état daté et on l'apprend au dernier moment par un PV d'AG les raisons de ces appels de fonds et le montant total, je trouve cela inquiétant d'autant plus que c'est une provision d'une condamnation qui est en appel et donc qui pourrait être majoré!

Alors si je comprends bien je peux prétexter l'absence de copie de l'AG,

voilà ce que m'avait répondu le notaire en réponse à ma demande de possibilité de prétendre au délai de retractation.

Cher Monsieur,

Je ne pense pas que ce soit le cas, car le pré-état daté qui vous avait été notifié le 18 Février indiquait bien qu'il y avait des sommes à régler dont deux seraient appelées en juillet et en octobre relativement à la procédure.

Ces appels de fonds ne pouvaient être programmés que sur la base d'une AG, celle que je vous ai communiquée.

qu'en pensez vous?

Par **Mourad Medjnah**, le **24/04/2020** à **19:31**

Bonjour,

J'ai encore eu à traiter une affaire similaire à la votre tout récemment. Le fait que vous n'ayez pas eu connaissance du second PV d'AG pour l'année 2019 - sans doute, était-ce une AG extraordinaire - est constitutif d'un manquement de l'obligation d'information préalable par réticence dolosive. Reste à savoir si ce défaut d'information est volontaire ou involontaire. Il faudrait d'abord contacter le notaire pour savoir si ce document lui a été transmis par le vendeur. Ensuite, sachant que ce document révèle l'existence d'un contentieux judiciaire, cette information aurait dû vous être communiquée avant même de signer la promesse de vente. Deux options s'ouvrent alors à vous:

- soit vous parvenez à une solution amiable avec le vendeur qui accepte de vous restituer l'indemnité d'immobilisation;

-soit vous agissez en justice pour demander l'annulation de la vente, avec demande de dommages et intérêts.

Dans les deux cas, je vous conseille vivement de vous faire assister d'un avocat spécialisé dans ce genre de litige.

Mon cabinet reste à votre disposition pour de plus amples informations.

Cordialement.

Par **nawfel**, le **27/04/2020** à **11:07**

merci de vos réponses