



Clause suspensive non respectée

Par christian61

Bonjour

Je vous écris car nous avons signé un compromis de vente pour l'achat d'un terrain.

les eaux usées de ce terrain devaient passer par le terrain voisin face à celui ci, suite à un accord signé entre les deux voisins.

De ce fait , n'ayant pas de certitude quant à cette servitude, nous avons mis en place une clause suspensive chez le notaire dans le compromis de vente, stipulant que si le passage des eaux usées ne se faisait pas sur le terrain du voisin, cette vente serait caduque.

Nous avons appris que le voisin ne souhaitait plus donner son accord pour cette servitude de passage.

De ce fait l'agent immobilier a fait des démarches auprès de la mairie afin de trouver une autre solution pour le passage de ces eaux usées, incombant des frais pour travaux de voiries à notre charge car le passage se serait fait sur la voie communale.

Nous avons donc souhaité nous rétracter face a ce compromis de vente, mais le vendeur et l'agence immobilière nous demande de régler les frais d'annulation d'achat du terrain, car ils disent que notre refus pour non respect de la clause suspensive n'est pas valable.

Pouvez vous nous aiguiller face a cette situation, devons nous payer ces frais?

Merci d'avance

Par AGeorges

Bonjour Christian,

Pensez-vous que le passage chez le voisin se serait fait sans frais ?

En tous cas, il vaut mieux que vous recopiez la clause de la promesse pour en analyser le libellé exact.

NB. Servitude de canalisation plutôt que de passage ?

Par Isadore

Bonjour,

Consultez votre notaire bien à vous... et si vous n'en avez pas choisi un, distinct de celui des vendeurs, il est encore temps. Ce sera le même tarif qu'ils soient un ou deux.

Pour le reste, je suis d'accord : il faudrait connaître le contenu exact de cette clause.

Par Nihilscio

? une clause suspensive dans le compromis de vente, stipulant que si le passage des eaux usées ne se faisait pas sur le terrain du voisin, cette vente serait caduque.

Cette clause suspensive a été acceptée par le vendeur. Elle n'est pas accomplie. La vente est donc caduque à moins qu'une autre solution ait pu être trouvée pour le même prix de vente qui rendrait la condition suspensive sans objet. Une autre solution a été trouvée mais à vos frais ce qui modifierait unilatéralement de la part du vendeur les termes du contrat. Or rien ne vous oblige à une telle modification. Vous êtes en droit de placer le vendeur devant l'alternative soit de prendre acte que la vente est caduque, soit de prendre à sa charge les frais de modification de l'équipement d'évacuation des eaux usées.

Que l'agent immobilier soit dépité est compréhensible mais ce sont les vicissitudes de son métier. La vente se se fera

pas, il n'aura pas droit à rémunération ni indemnité de votre part puisqu'il n'y a pas faute de votre part.