



## Procès verbal de carence suspendu

-----  
Par loa

Bonjour,

Dans le cadre d'une vente de maison en indivision avec mon frère, nous avons appris 3 semaines avant la signature de l'acte authentique que les acquéreurs ne voulaient plus acheter.

Nous avons souhaité poursuivre la vente et demander l'application de la clause pénale.

L'une des conditions particulières qui figurent au compromis de vente concerne la signature de trois personnes qui possèdent le bien à côté du nôtre et pour lequel il est demandé un droit de passage.

Afin de signer le compromis de vente, ces 3 personnes avaient fourni chacune une attestation sur l'honneur qui autorisait ce droit de passage.

Toutefois, au moment de la signature de l'acte authentique, l'une de ces trois personnes se rétracte, refusant de signer la procuration sollicitée par le notaire.

J'aimerais savoir si l'attestation sur l'honneur conserve sa valeur officielle ou si la procuration est obligatoire afin d'obtenir le procès verbal de carence.

Par ailleurs, pourriez-vous me préciser la différence entre "condition suspensive" et "condition particulière" ?

En vous remerciant pour votre réponse.

Bien cordialement.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Une attestation n'est pas un acte authentique. Une servitude doit être établie par acte authentique, et donc si une personne ne veut plus signer, c'est fichu.

Une condition particulière est une information sur l'objet de la vente. Si ce droit de passage n'est pas accordé, vous ne pouvez plus vendre (obligation de délivrance).

La clause pénale ne s'applique que si c'est l'acquéreur qui se rétracte abusivement. Ici ce n'est pas le cas, le défaut étant de la part des vendeurs (vous et votre frère n'ayant pas obtenu le droit de passage prévu au compromis).

Demandez à votre notaire de vous expliquer !

D'autre part, "tout s'achète" il est donc possible de proposer aux voisins une indemnité plus "consistante" afin d'obtenir ce droit de passage.

Ensuite si vous obtenez ce droit de passage, vous serez en mesure de procéder à la vente et la clause pénale s'appliquera si les acquéreurs ne veulent plus acheter.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Si vous ne parvenez pas à obtenir la confirmation par acte authentique des attestations sur l'honneur qui, en principe, engagent leurs auteurs, il faudra porter l'affaire devant le tribunal ce qui prendra au moins plusieurs mois. Une lettre ferme signée par un avocat permettra peut-être de décider le réfractaire.

Dans le contexte que vous exposez, la condition particulière est une condition suspensive d'obtention une reconnaissance de servitude. Les trois indivisaires ont reconnu cette servitude dans leurs attestations sur l'honneur.

-----  
Par loa

Merci à vous pour ces réponses.