



Clause: souffrira trouble ou dommage toute nature

Par **babybou**, le 11/11/2011 à 12:17

Bonjour,

Nous sommes actuellement en cours de signature d'un compromis de vente d'un bien situé le long d'une gare avec une société non immobilière, elle entretient les chemins de fer. Dans ce compromis de vente le vendeur a imposé la clause suivante:

"Souffrira, sans recours contre le PROMETTANT, les troubles ou dommages de toute nature qui pourraient résulter de l'existence, de l'exploitation et de l'entretien normaux du chemin de fer."

Nous sommes conscients de la localisation du bien, et des inconvénients qui en découlent, nous acceptons la notion de "troubles" dans cette clause, en revanche la notion de "dommages" nous paraît abusive.

Le vendeur refuse catégoriquement de lever ou modifier cette clause, nous souhaiterions savoir

Q1 Cette clause est-elle légale?

Q2 Pouvons-nous signer le compromis de vente en émettant une réserve sur cette clause? Cela compromet-il la vente?

Q3 Quels risques courrons nous en signant le compromis avec une telle clause? Quels seraient les recours dont nous disposerions en cas d'accidents graves liés à l'exploitation des chemins de fer?

Nous sommes totalement perdus car le notaire nous demande de prendre une décision sans nous expliquer les conséquences ou les risques liés à cette clause. A savoir que nous partageons le même notaire que le vendeur.

Merci d'avance pour vos réponses

Par **Claralea**, le 11/11/2011 à 13:31

[citation]"Souffrira, sans recours contre le PROMETTANT, les troubles ou dommages de toute nature qui pourraient résulter de l'existence, de l'exploitation et de l'entretien normaux du chemin de fer." [/citation]

Et qu'en dit le notaire ? Car il est bien évident que vous ne pourrez pas vous retourner contre le vendeur si à force de vibrations causées par les passages des trains votre maison finit par avoir des dommages. Ou bien qu'un train deraille et rase votre maison... ou bien... car il peut y avoir tellement de causes.

Dans ce cas, c'est contre la SNCF que vous devrez vous retourner, pas contre le vendeur. Du coup, je ne sais même pas si c'était très utile de faire une telle précision, car le vendeur ne peut être tenu pour responsable des dommages que vous auriez à subir d'une proximité avec des voies ferrées.

Est ce qu'il y a d'autres maisons qui sont dans la même situation que la votre ? Dans ce cas, vous pourriez faire votre petite enquête auprès des voisins pour savoir à quels désagréments vous pouvez vous attendre d'habiter près d'une voie ferrée