

Droit des obligations, condition suspensive

Par **Rgoo**, le **23/01/2019** à **21:33**

Bonsoir à toutes et à tous,

Je vous écris car j'ai un commentaire d'arrêt à faire en droit des obligations, plus précisément sur le régime général des obligations, et je ne comprends absolument pas l'arrêt. Il s'agit de celui-ci :

Sur les deux moyens, réunis :

Vu l'article 1181 du Code civil ;

Attendu que l'obligation contractée sous une condition suspensive est celle qui dépend ou d'un événement futur et incertain, ou d'un événement actuellement arrivé, mais encore inconnu des parties ; que dans le premier cas, l'obligation ne peut être exécutée qu'après l'événement ; que dans le second cas, l'obligation a son effet au jour où elle a été contractée ; Attendu, selon l'arrêt attaqué (Grenoble, 9 septembre 1992), que M. X... a, selon un " compromis de vente " du 26 mai 1988, vendu une propriété aux époux Y... moyennant le versement d'un capital payable le jour de la signature de l'acte authentique et le service d'une rente viagère et sous la condition suspensive de la purge de tous droits de préemption, étant stipulé que la vente ne produirait ses effets que lors de sa réitération par acte authentique ; que M. X... étant décédé, le 30 juin 1988, les époux Y... ont assigné ses héritiers en régularisation de la vente ;

Attendu que, pour déclarer nulle la vente consentie par M. X..., l'arrêt retient qu'au moment du décès de M. X..., le 30 juin 1988, la condition relative à la purge du droit de préemption n'était pas réalisée et que la vente n'était donc pas parfaite à cette date ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait relevé que selon une lettre du maire, il n'avait pas été pris de délibération instituant un droit de préemption dans la commune, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 9 septembre 1992, entre les parties, par la cour d'appel de Grenoble ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Chambéry.

Je ne vous demande pas de faire le travail à ma place, bien entendu, mais j'aimerais toutefois de l'aide notamment sur l'intérêt de l'arrêt. J'ai bien compris que le sujet portait sur les conditions donc les modalités de l'obligation, et particulièrement de la condition suspensive, mais je n'arrive pourtant pas à cerner le sujet, ni même savoir quoi en dire. En outre, et par conséquent, je ne trouve pas non plus de plan étant donné que je ne trouve pas d'axe

Je vous remercie d'avance pour votre aide.

En vous souhaitant une bonne soirée et dans l'attente d'une amie charitable

Par **Xdrv**, le **23/01/2019** à **21:56**

Bonjour, de ce que je comprends la vente a été conclue sous la condition suspensive que la commune n'exerce pas son droit de préemption, la Cour d'appel annule la vente car elle considère que le droit de préemption n'est pas purgé et donc la condition suspensive demeure.

Pour la Cour de cassation la Cour d'appel n'a pas tiré les conséquences de la lettre du maire disant qu'il n'existe pas de droit de préemption donc condition suspensive réalisée donc vente réalisée mais la Cour de cassation juge en droit et pas en fait donc elle laisse le soin à la Cour d'appel de Chambéry de prononcer la réalisation de la vente

Par **Rgoo**, le **23/01/2019** à **23:14**

Merci beaucoup pour ta réponse marcu, effectivement c'était cette idée de droit de préemption qui m'a quelque peu embrouillé je pense. Mais je ne comprends pas pourquoi la CA relève que la condition de purge du droit de préemption n'est pas réalisée, alors même qu'elle relève que le maire a clairement écrit qu'il n'y aurait pas de droit de préemption dans la commune.

De plus, si je comprends bien, il s'agit là d'une application banale de l'ancien droit, avant la réforme de 2016, non ?

Par **Xdrv**, le **24/01/2019** à **09:00**

Oui c'est l'ancien droit au vu de la date des faits

Par **Rgoo**, le **24/01/2019** à **20:10**

J'ai un autre petit problème, je n'arrive pas à saisir exactement ce qu'apporte l'arrêt. Est-ce qu'il faut, ici, relever que la Cour de cassation admet implicitement que la mort est un élément important en l'espèce (contrairement au principe selon lequel la mort d'une des parties au contrat n'altère rien) ou c'est seulement sans importance ?

Depuis je ne comprends pas si il s'agit là d'un événement futur mais incertain ou d'un événement qui est arrivé mais qui est encore inconnu des parties. Je pencherai plus sur la seconde option sachant que la purge avait bien été réalisé sans que les parties le sache mais j'ai tout de même des doutes.

Merci en tout cas pour le temps accordé à mes questions

Par **Camille**, le **24/01/2019** à **20:48**

Bonsoir,
Ben oui, il s'agit de l'arrêt de la chambre civile 3 du mercredi 12 avril 1995
N° de pourvoi: 92-20494

A l'époque, l'article 1181 disait :
[citation]**Article 1181**
Créé par Loi 1804-02-07 promulguée le 17 février 1804

L'obligation contractée sous une condition suspensive est celle qui dépend ou d'un événement futur et incertain, ou d'un événement actuellement arrivé, mais encore inconnu des parties.

Dans le premier cas, l'obligation ne peut être exécutée qu'après l'événement.

Dans le second cas, l'obligation a son effet du jour où elle a été contractée.[/citation]
ce qui est bien résumé dans le chapeau.

Par **Xdrv**, le **24/01/2019** à **20:51**

Bonsoir,

Merci Camille vous serez en un message plus efficace que moi en 50.

Par **Camille**, le **24/01/2019** à **20:58**

Re,

[citation]Est-ce qu'il faut, ici, relever que la Cour de cassation admet implicitement que la mort est un élément important en l'espèce (contrairement au principe selon lequel la mort d'une des parties au contrat n'altère rien) ou c'est seulement sans importance ?

Depuis je ne comprends pas si il s'agit là d'un événement futur mais incertain ou d'un événement qui est arrivé mais qui est encore inconnu des parties. Je pencherai plus sur la seconde option sachant que la purge avait bien été réalisé sans que les parties le sache[/citation]

Ben c'est pourtant simple :

[citation]Selon une lettre du maire, il n'avait pas été pris de délibération instituant un droit de préemption dans la commune[/citation]

donc pas de droit de préemption donc pas de purge de ce droit donc pas de condition suspensive (ou, si on préfère, condition suspensive levée dès la lettre du maire)(ou, si on préfère encore, pas de droit de préemption, condition suspensive levée dès l'absence de ce droit).

Donc, à l'époque du compromis de vente, on peut dire qu'on était dans le cas "d'un événement actuellement arrivé, mais encore inconnu des parties".

Le décès de M. X... est sans incidence.