



Une condition suspensive est-elle une clause, un engagement du compromis ?

Par **Motunono**, le **08/03/2020 à 08:47**

Bonjour,

Peut-on demander la vente forcée d'un compromis resté sans réitération ET l'accomplissement de sa condition suspensive ? Si le tribunal ordonne la vente forcée après avoir déclaré la condition "réputée réalisée" peut-il alors ordonner sa réalisation (de la CS) ?

Merci de vos réponses.

Par **amajuris**, le **08/03/2020 à 09:30**

bonjour,

je ne comprends pas votre question.

Lorsqu'une promesse de vente prévoit un délai pour la réalisation d'une condition suspensive et qu'à la date prévue pour signer l'acte authentique de vente, cette condition n'est pas accomplie, la promesse est considérée comme caduque.

salutations

Par **Motunono**, le **08/03/2020** à **09:47**

Bonjour et merci de votre réponse. Je réexplique : Supposez que la vente ne se fasse pas. On ne sait pas encore si les CS sont réalisées ou pas puisqu'il y a désaccord.

Donc au stade suivant, est-il cohérent qu'une partie attaque en demandant à la justice donc d'ordonner la vente forcée ET la réalisation de la condition suspensive ? (comme si elle était AUCUNE une clause du contrat)

La deuxième question étant : en supposant qu'un tribunal, pour accorder la vente forcée, ait déclaré la CS "réputée établie" (art. 1304-3), peut-il ensuite "revenir" sur cette CS pour ordonner justement sa réalisation en même temps que la vente (la considérant comme un engagement du contrat) ?

Les deux questions sont concomitantes sur le même point de droit, le statut de la CS à l'intérieur du contrat, la première étant au niveau de la demande, la deuxième au niveau d'une décision.

Par **nihilscio**, le **08/03/2020** à **10:26**

Bonjour,

La réalisation d'une condition suspensive est, par définition, un évènement qui ne dépend pas de la seule volonté des parties. Le tribunal ne peut donc ordonner la réalisation d'une condition suspensive. Par exemple, le tribunal ne peut ordonner à une banque de prêter à l'acheteur.

Concrètement, quel est votre problème ?

Par **Motunono**, le **08/03/2020** à **10:37**

votre première phrase, d'accord.

deuxième phrase, d'accord. Par contre je ne vois pas en quoi elle découlerait de la première.

troisième phrase, d'accord avec votre exemple (et le cas de la CS de prêt est effectivement classique)... mais si une CS repose sur une action d'une des parties principalement, genre accorder un bail sur un autre terrain ?

Le problème est que justement, j'ai été condamné en vente forcée ET à l'exécution d'une condition suspensive...

Par **nihilscio**, le **08/03/2020** à **10:59**

[quote]

mais si une CS repose sur une action d'une des parties principalement, genre accorder un bail sur un autre terrain ?

[/quote]

Article 1304-2 du code civil.

Cette discussion ne mène à rien. Si vous cherchez la solution à un problème concret, exposez-le.

Par **Motunono**, le **08/03/2020** à **11:08**

Cette discussion ne mène à rien ? un peu brusque 😊

Toute discussion procède en général par une approche générale qu'on précise progressivement.

J'ai commencé dans mon dernier message à exposer le problème. Un tribunal a ordonné la vente forcée ET la réalisation d'une condition suspensive, réalisation demandée par la partie attaquante.

D'où ma double question : 1 est-ce recevable comme demande 2 comment décrire l'action d'une cour qui, après avoir déclarée une CS "réputée réalisée" selon l'article 1304-3 (ce qui implique bien sûr qu'elle ne l'était pas), ordonne ensuite dans la décision sa réalisation ? Vous voyez ?

Par **Motunono**, le **08/03/2020** à **11:20**

"Article 1304-2 du code civil."

Pardon j'ai mal précisé ce point :

En fait l'établissement du bail, condition suspensive, était :

- à la charge d'une partie
- mais les deux s'engageaient à signer ce bail

Par **nihilscio**, le **08/03/2020** à **13:09**

[quote]J'ai commencé dans mon dernier message à exposer le problème.[/quote]

Non. Vous avez un cas pratique, concret, à résoudre. Si vous voulez une réponse pertinente vous l'exposez et vous ne jouez pas aux devinettes.

L'article 1304-2 n'était pas une réponse adaptée. J'admets avoir répondu trop vite. Votre adversaire aurait pu invoquer cette disposition du code civil pour faire prononcer la nullité du compromis. Or il ne voulait pas se désengager mais au contraire vous forcer à vendre, ce qu'il a fait en prétendant que, si la condition suspensive n'était pas accomplie, c'était parce que vous en aviez empêché l'accomplissement et la cour d'appel lui a donné raison.

[quote]D'où ma double question : 1 est-ce recevable comme demande 2 comment décrire l'action d'une cour qui, après avoir déclarée une CS "réputée réalisée" selon l'article 1304-3 (ce qui implique bien sûr qu'elle ne l'était pas), ordonne ensuite dans la décision sa réalisation ? Vous voyez ?[/quote]

Avec les seuls éléments que vous apportez, non, je ne vois pas.

Demande recevable ? Oui, certainement puisque la cour d'appel y a fait droit. Elle est tout de même composée de juges qui ont passé avec succès des examens et un concours difficiles de sorte que leur compétence ne peut être mise en doute.

Y aurait-il une possibilité de cassation ? Peut-être. Mais n'ayant pas une connaissance suffisante ni des faits ni de la teneur de l'arrêt, je n'en sais rien. En revanche, votre avocat doit bien en avoir une petite idée.

Par **Motunono**, le **08/03/2020 à 13:26**

"L'article 1304-2 n'était pas une réponse adaptée. J'admets avoir répondu trop vite. Votre adversaire aurait pu invoquer cette disposition du code civil pour faire prononcer la nullité du compromis. Or il ne voulait pas se désengager mais au contraire vous forcer à vendre, ce qu'il a fait en prétendant que, si la condition suspensive n'était pas accomplie, c'était parce que vous en aviez empêché l'accomplissement et la cour d'appel lui a donné raison."

Non c'est pas grave parce dans le même procès il a été évoqué que le non-accomplissement d'une autre CS était de ma faute seulement et le 1304-2 s'appliquait, à mon avis du coup. (c'est moi qui veut la nullité du compromis).

Mais pour le bail oui effectivement la CA leur a donné raison sur le 1304-3 avec des conclusions d'avocat ET de la cour qui font plutôt penser au 2...

Par **Motunono**, le **08/03/2020 à 13:28**

"Demande recevable ? Oui, certainement puisque la cour d'appel y a fait droit. Elle est tout de même composée de juges qui ont passé avec succès des examens et un concours difficiles de sorte que leur compétence ne peut être mise en doute."

Ha ha, excellent. Vous êtes un blagueur vous ! > c'est la même cour qui "répute" une condition suspensive réalisée et décide ensuite d'ordonner sa réalisation...

Par **Motunono**, le **08/03/2020 à 13:33**

"Y aurait-il une possibilité de cassation ? Peut-être. Mais n'ayant pas une connaissance suffisante ni des faits ni de la teneur de l'arrêt, je n'en sais rien. "

C'est précisément la raison pour laquelle je me renseigne. Je donnerai les autres précisions.

En revanche, votre avocat doit bien en avoir une petite idée." euh c'est aussi pour ça que je me renseigne, mon avocat ne trouve bonnes que les idées que lui a eu....

La recevabilité fait déjà problème. Je ne crois pas qu'on puisse suivre votre idée : "s'ils l'ont reçu c'est que c'était recevable". Disons plutôt qu'ils l'ont reçu en première instance parce qu'ils se sont pas rendu compte de la différence entre clause et CS. En appel ils ont à moitié réalisé que les CS n'étaient pas des "clauses" normales mais ont gardé les mêmes décisions en prenant les alinéas du 1304 qui les arrangeaient sans étudier les autres.

Par **Motunono**, le **08/03/2020 à 13:49**

"Non. Vous avez un cas pratique, concret, à résoudre. Si vous voulez une réponse pertinente vous l'exposez et vous ne jouez pas aux devinettes."

Le cas est assez complexe, je préfère le dérouler au fur et à mesure des questions sinon il faudrait 10 pages.

Comme il s'agit de la cassation, je cherche des réponses en droit, pas à revoir tous les faits et leur interprétation, vous comprenez ...

Par **Motunono**, le **08/03/2020 à 18:43**

Donc je cherche n'importe quel document, jugement ou arrêt de cassation ou autre, qui pourrait m'aider à convaincre mon avocat que :

- une condition suspensive ne peut être réclamée à un tribunal.
- si un tribunal déclare une CS "réputée réalisée" il ne peut ensuite ordonner son exécution.

ET par ailleurs, j'aimerais savoir qui, en cas de divergence totale sur le bien fondé d'un moyen en cassation, qui décide de le mettre en dernière instance, l'avocat ou le client.

(j'ai bien lu "demander à un avocat au Conseil d'Etat ou à la Cour de cassation de délivrer une consultation préalable sur les chances de succès du pourvoi. Si cette consultation est positive, celui-ci doit ensuite sélectionner les moyens de cassation invoqués afin de ne retenir que les meilleurs." et "Si l'avocat aux conseils émet un avis positif, son client est assuré que le Conseil d'État ou la Cour de cassation est saisi de moyens susceptibles d'entrer dans les limites de son contrôle et que la procédure spécifique à ces deux juridictions est respectée. Si l'avocat aux conseils émet un avis négatif, il évite à son client de s'engager, notamment sur le plan financier, dans un recours voué à l'échec.")

J'ai un avis positif, sur d'autres moyens, mais je veux rajouter ce moyen. Puis-je obliger mon avocat à l'inclure ?

Merci d'avance.

Par **nihilscio**, le **09/03/2020 à 14:07**

[quote]

une condition suspensive ne peut être réclamée à un tribunal.[/quote]

Difficile de dire si une phrase dénuée de sens est vraie ou fausse. Une partie peut demander à un tribunal de déclarer qu'une condition suspensive soit réputée accomplie.

[quote]

si un tribunal déclare une CS "réputée réalisée" il ne peut ensuite ordonner son exécution[/quote]

Il le peut si la condition est potestative et que son accomplissement est indispensable à l'exécution du contrat.

[quote]

ET par ailleurs, j'aimerais savoir qui, en cas de divergence totale sur le bien fondé d'un moyen en cassation, qui décide de le mettre en dernière instance, l'avocat ou le client.[/quote]

Vous ne pouvez vous exprimer personnellement devant la cour. A votre avocat et vous de vous entendre. L'avocat peut refuser d'exécuter vos instructions et peut se démettre. Vous, vous pouvez le révoquer sur le champ. Si votre avocat est en désaccord total avec vous, c'est probablement que suivre votre idée vous ferait foncer droit dans le mur.

Par **Motunono**, le **09/03/2020 à 14:29**

"Difficile de dire si une phrase dénuée de sens est vraie ou fausse. Une partie peut demander à un tribunal de déclarer qu'une condition suspensive soit réputée accomplie."

Vous êtes trop catégorique. Vous accusez ma question d'être dénuée de sens. Oui en quelque sorte vous avez raison, mais c'est le PROCES lui-même qui s'est fait sur des demandes et décisions dénuées de sens, d'où mes questions qui vous paraissent absurdes.

Les gens qui m'ont attaqué ont demandé au TGI une vente forcée AVEC réalisation d'une des conditions suspensives, dans la même phrase.

Le TGI a accordé cette demande absurde, se basant visiblement sur cc 1589 puisque les CS ne sont pas évoquées, dans la même phrase. Qui plus est il a décidé du même coup que la CS (de bail emph.) valait bail !

Arrivé en cour d'Appel, ils avaient réalisé que les conditions susp. n'étaient pas levées. Ils ont donc insinué que le vendeur (moi) avait empêché ces CS (1304-3). La CA a confirmé ces nouveaux moyens et rejugé pareil que le TGI, euh, en deux phrases séparées :

le compromis (sous CS) vaut vente

le compromis vaut bail (le bail était une des CS)

Par **Motunono**, le **09/03/2020** à **14:36**

si un tribunal déclare une CS "réputée réalisée" il ne peut ensuite ordonner son exécution ?
"Il le peut si la condition est potestative et que son accomplissement est indispensable à l'exécution du contrat."

si la condition est potestative, alors 1304-2, le contrat est annulé donc je ne crois pas ?

Par ailleurs le concept même de CS ne peut pas être "indispensable" à "l'exécution du contrat" puisqu'elle elle est conçue comme indispensable (par une ou deux parties) à la naissance de l'obligation, pas à son exécution.

Il n'y a pas de 1304-x parlant d'indispensabilité à l'exécution du contrat, je dirais

mais si vous avez une jurisprudence, je suis preneur

Par **Motunono**, le **09/03/2020** à **14:42**

Vous ne pouvez vous exprimer personnellement devant la cour.

élémentaire

A votre avocat et vous de vous entendre.

ça va être difficile, avant d'avoir payé on se fait rappeler, tout est possible. Dès qu'on a casqué, plus de dialogue, et envoi de la facture terminale

L'avocat peut refuser d'exécuter vos instructions et peut se démettre.

Donc si j'exige l'introduction de mon moyen, il doit s'exécuter ou se démettre ?

Vous, vous pouvez le révoquer sur le champ.

oui, je le sais aussi, mais pas avant d'avoir trouvé un autre avocat aux conseils...

Si votre avocat est en désaccord total avec vous, c'est probablement que suivre votre idée vous ferait foncer droit dans le mur.

Mon objectif n'est pas de supprimer les trois moyens qu'il a rédigés, je les garde. Mon objectif est d'ajouter un quatrième moyen.

Par **nihilscio**, le **09/03/2020 à 15:00**

[quote]

si la condition est potestative, alors 1304-2, le contrat est annulé

[/quote]

Non. Si une condition suspensive n'est pas accomplie alors que son accomplissement dépend de la seule volonté d'une partie, l'autre partie a le choix, soit de se désengager en invoquant la nullité du contrat (1304-2), soit d'ignorer la condition suspensive et d'exiger l'exécution du contrat (1304-3).

[quote]

Par ailleurs le concept même de CS ne peut pas être "indispensable" à "l'exécution du contrat" puisqu'elle elle est conçue comme indispensable (par une ou deux parties) à la naissance de l'obligation, pas à son exécution.

[/quote]

Si vous pensez gagner en servant ce genre de purée à la cour de cassation, allez-y. Ce n'est pas moi qu'il faut convaincre.

La discussion est terminée.

Par **Motunono**, le **09/03/2020 à 15:15**

"c'est probablement que suivre votre idée vous ferait foncer droit dans le mur."

cet avocat, comme probablement beaucoup, travaille sur ce qu'il connaît ET la jurisprudence (or d'après mes recherches, il n'y en a pas.)

Mon cas est tellement exotique dès le départ (4 CS) et s'est développé dans des directions imprévues comme vous commencez à voir que l'avocat en question perd toute logique dès qu'on lui parle de ce qu'il ne veut pas voir. Il veut travailler seulement sur des points qui ne sont pas faux d'ailleurs, mais en laissant plusieurs des grandes improvisations successives des cours de côté.

Son grand argument : les mauvais moyens polluent les bons. Sauf que ceux qu'il juge

mauvais, sans avoir fait de recherches et en assénant des choses fausses comme "on ne peut introduire de nouveau moyen en cassation" ou "des moyens dont vous n'avez pas usé en appel" (alors qu'il n'a pas vérifié).

Par **Motunono**, le **09/03/2020** à **15:22**

si la condition est potestative, alors 1304-2, le contrat est annulé

Non. Si une condition suspensive n'est pas accomplie alors que son accomplissement dépend de la seule volonté d'une partie, l'autre partie a le choix, soit de se désengager en invoquant la nullité du contrat (1304-2), soit d'ignorer la condition suspensive et d'exiger l'exécution du contrat (1304-3).

Excusez-moi mais ce n'est pas ce qu'il y a écrit dans le CC. Si la CS est reconnue potestative 1304-2, personne n'a aucun choix. Le contrat n'était pas valable.

"Ignorer" une CS ce serait y renoncer 1304-4 et non -3.

Par **Motunono**, le **09/03/2020** à **15:25**

Si vous pensez gagner en servant ce genre de purée à la cour de cassation, allez-y. Ce n'est pas moi qu'il faut convaincre.

Je suis surpris de votre réaction. Le mot "indispensable" n'est pas dans le 1304 et ses alinéas. Qui sert de la purée ?

Comme je vous l'ai dit, il y a d'autres moyens, ce serait un moyen rajouté.

Néanmoins vous avez raison, ce n'est pas vous qu'il faut convaincre, heureusement. Merci tout de même et bonne journée.

Terminée à moins que quelqu'un d'autre ait d'autres idées/références ?

Par **nihilscio**, le **09/03/2020** à **17:36**

Juste un dernier message de ma part.

[quote]

Terminée à moins que quelqu'un d'autre ait d'autres idées/références ?[/quote]

Bien sûr, mais il semble que personne n'ait envie de discuter avec vous.

La raison en est que c'est totalement stérile. La moitié de vos phrases ne veulent rien dire et celles qui ont du sens sont fausses. La dernière à titre d'exemple : *Excusez-moi mais ce n'est pas ce qu'il y a écrit dans le CC. Si la CS est reconnue potestative 1304-2, personne n'a aucun choix. Le contrat n'était pas valable.*

Si, c'est bien ce qui est inscrit dans le code civil parce que l'article 1304-2 se conjugue avec l'article 1304-3. Seul le créancier de l'obligation mentionnée à l'article 1304-2 peut invoquer la nullité du contrat à l'encontre du débiteur. A ce dernier s'applique l'adage : *nul ne peut invoquer sa propre turpitude*.

Vous dites que les juges de première instance comme les juges d'appel sont des ânes qui rendent des sentences absurdes, que votre avocat n'a pas de logique, mais c'est vous qui vous ne savez rien et qui ne saisissez pas le sens des textes que vous lisez. Attendez-vous à ce que les juges de cassation ne soient pas meilleurs que les précédents.

Par **Motunono**, le **09/03/2020 à 17:49**

Bien sûr, mais il semble que personne n'ait envie de discuter avec vous.

Moi aussi cela m'arrive d'avoir des problèmes d'agressivité.

"Si, c'est bien ce qui est inscrit dans le code civil parce que l'article 1304-2 se conjugue avec l'article 1304-3."

Ce n'est pas écrit mais c'est effectivement implicite : je suis partiellement d'accord avec vous sur leur complémentarité : 2 traite des conditions potestatives" selon l'ancienne terminologie. le 3 des conditions que le débiteur a empêché, donc qui ne dépendaient pas entièrement de lui, qui n'étaient pas potestatives donc. Mais il n'y a pas de choix du bénéficiaire. C'est le tribunal qui décide d'appliquer l'un ou l'autre article.

Pour le 2 il n'est pas précisé qui a l'apanage de s'en prévaloir, donc les deux parties le peuvent.

Pour le 3, oui c'est le créancier, mais certaines conditions n'ont pas de débiteur et de créancier, c'est le cas de la condition de bail (étant un contrat réciproque, les deux sont débiteur et créancier). Donc les deux peuvent s'en prévaloir pour y renoncer, pour accuser l'autre de l'avoir empêché, etc.

Par **Motunono**, le **09/03/2020 à 18:02**

"Vous dites que les juges de première instance comme les juges d'appel sont des ânes qui rendent des sentences absurdes, que votre avocat n'a pas de logique, mais c'est vous qui vous ne savez rien et qui ne saisissez pas le sens des textes que vous lisez. Attendez-vous à ce que les juges de cassation ne soient pas meilleurs que les précédents."

Je comprends que votre dernière phrase est moqueuse, mais si c'était vrai ? Je ne vais pas dormir ce soir à cause de vous !

Plus sérieusement : si cette cour existe et si elle casse, au moins de temps en temps, c'est bien que les tribunaux font des erreurs tout le temps.

Vous semblé affecté d'un autre biais (à part de croire que les ânes ne peuvent devenir juges) qui vous empêche d'étudier le sens des textes : vous croyez qu'ils sont parfaits et que tout le monde les comprend (sauf moi bien entendu).

De nombreuses sources indiquent ou se plaignent que le sens est flou, par exemple sur cette réforme qui a mené au 1304 :

<http://reforme-obligations.dalloz.fr/2015/04/03/la-condition-1re-partie-projet-art-1304-et-1304-3-a-13407/>

j'en cite une seule phrase : Le projet d'ordonnance simplifie la section qui est consacrée aux conditions suspensives et résolutoires. Toutefois, l'occasion de clarifier définitivement la matière est manquée. (je vous traduis dans votre langage : ceusse qui ont rédigé la correction sont des ânes)

<https://iej.univ-paris1.fr/openaccess/reforme-contrats/titre4/chap1/sect1-obligation-conditionnelle/> ("**La sanction des conditions potestatives est conservée, sans que la nouvelle disposition ne soit véritablement plus convaincante que l'ancienne (art. 1304-2).** Les anciens articles 1170 et 1174 du Code civil étaient très insatisfaisants ")

je me demande quel est encore cet autre imbécile qui enseigne à Paris-1 et qui croit aussi que les législateurs sont des ânes ?

Par **Tisuisse**, le **09/03/2020 à 18:40**

Bonjour MOTUNONO,

Vos explications et, surtout, l'exposé de votre problème ne sont clairs pour personne, ne vous étonnez pas d'avoir ce type de réactions de la part des juristes qui, ici, je vous le rappelle, sont des pros du droit mais répondent à titre bénévole.

Saisir la Cour de Cass. nécessite obligatoirement l'assistance d'un avocat. C'est donc à votre avocat d'étudier votre affaire et de faire ce pourvoi. Voyez votre avocat.

Point final à cette histoire.

Par **Motunono**, le **09/03/2020 à 19:04**

Bonsoir

J'ai un avocat aux conseils, je l'ai déjà dit. Je cherche à me renseigner car j'ai l'impression qu'il ne veut pas traiter les errements du jugement dont je suis victime PARCE QUE ce sont des choses jamais vues.

Jamais vu = pas de jurisprudence et pourtant ce sont justement les parties les plus

attaquables, à mon humble avis. Un tribunal ne peut pas recevoir/ordonner n'importe quoi.

Je ne m'étonne pas de la "réaction" de cette personne, qui m'en touche une sans faire bouger l'autre comme aurait dit Chirac. Ca n'empêche pas que quelqu'un d'autre puisse m'apporter une nouvelle idée/piste. C'est souvent comme ça sur d'autres forum (mécanique, linguistique, voyages...)

Vous dites que mon exposé n'est pas clair ? c'est bien la première fois de ma vie qu'on me dit ça. J'ai déjà expliqué que je suis victime d'un jugement qui accumule les énormités, donc je peux détailler, mais pas en trois lignes, et par contre je ne peux pas le rendre lumineux, puisqu'il est aberrant. Il suffit de me poser une question et j'y réponds.

Je n'ai obligé personne à perdre son précieux temps avec mes explications et mon exposé incompréhensibles en y répliquant par des réponses à l'emporte-pièce....

Comme je viens de le montrer par deux liens, cette matière est très difficile et litigieuse. Nihilscio m'accuse de prendre tel ou tel pour des ânes mais c'est lui qui veut résoudre le problème en m'accusant d'être un âne.

Moi je ne suis pas ici pour me disputer avec un juriste aigri quand on lui répond, je cherche des gens qui cherchent sincèrement à fouiller. Quelle jurisprudence ou article a-t-il cité ?

Bien à vous

Par **Tisuisse**, le **10/03/2020** à **07:00**

Alors, voyez votre avocat, vous le payez pour ça.

Par **Motunono**, le **10/03/2020** à **09:30**

C'est sûr, je m'en étais aperçu avant vous.

Donc quand on a un avocat, faut pas venir sur ce forum ?