



LA CONDITION SUSPENSIVE DANS LE CONTRAT DE VENTE



La vente peut être faite sous une condition soit suspensive, soit résolutoire. L'obligation est conditionnelle lorsqu'elle dépend d'un événement futur et incertain. La condition est suspensive lorsque son accomplissement rend l'obligation pure et simple. Elle est résolutoire lorsque son accomplissement entraîne l'anéantissement de l'obligation.



VÉRIFIER LA VALIDITÉ D'UNE CONDITION SUSPENSIVE



Elle doit être possible et licite

Ex. de condition impossible : impossibilité de construire du fait de la réglementation d'urbanisme



À noter : la condition impossible ou contraire aux bonnes mœurs est illicite



Elle ne peut être simplement potestative

Ex. : une vente conclue sous la condition de l'accord des vendeurs pour le prix demandé



À noter : la condition est valable quand elle suppose sa volonté et l'accomplissement d'un fait extérieur, ou quand elle est « mixte » (càd : elle dépend à la fois de la volonté d'une partie et de celle d'un tiers)



AGIR DE BONNE FOI



La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement.
Ex. : refus d'un prêt conforme (mauvaise foi)



Droits
et obligations
des parties

- Tant que la condition ne s'accomplit pas : la vente ne produit pas d'effets
- Obligation pour le débiteur de s'abstenir de tout acte empêchant la bonne exécution de l'obligation
- Possibilité pour le créancier d'accomplir des actes conservatoires, attaquer les actes du débiteur en fraude de ses droits
- Opposabilité de la vente publiée avant la réalisation de la condition



Renonciation

Une partie est libre de renoncer à la condition stipulée dans son intérêt exclusif, tant que celle-ci n'est pas accomplie ou défaillie



Quand la condition n'est stipulée que dans l'intérêt exclusif de l'une des parties, il faut le préciser, faute de quoi chacune des parties peut se prévaloir de sa défaillance pour prétendre à la caducité de la vente



RÉALISATION DE LA CONDITION



L'obligation devient pure et simple au moment de l'accomplissement de la condition suspensive



Astuce : la réalisation d'une condition suspensive peut être expressément constatée par un acte mais il ne s'agit pas d'une obligation. Le défaut de publicité de celui-ci n'entraîne pas son inopposabilité aux tiers.