

## Arrêt 2010 à commenter sur la condition potestative... Help!

Par **modub73**, le **01/10/2010** à **15:59**

[b:3onobuy5]Attendu, selon l'arrêt attaqué (Saint-Denis, 25 avril 2008), que suivant promesse du 3 septembre 2004, Mme X... a promis de vendre une parcelle constructible à MM. Z... et A... sous plusieurs conditions suspensives et notamment celle d'obtention d'un permis de construire ; que l'acte précisait que pour se prévaloir de cette condition suspensive les acquéreurs devaient justifier du dépôt de la demande de permis de construire dans le délai de deux mois à compter de la promesse ; que Mme X..., invoquant l'absence de justification des démarches entreprises, a refusé de réitérer l'acte chez le notaire ;

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant souverainement retenu qu'il résultait des termes clairs de la promesse que la condition suspensive portait sur l'obtention par l'acquéreur d'un permis de construire et que si celui-ci ne procédait pas au dépôt de demande d'un tel permis, il ne pouvait se prévaloir d'un défaut d'obtention de ce permis qu'il sera réputé avoir obtenu, pour ne pas régulariser l'acte, le vendeur pouvant reprendre sa liberté avec application de la clause pénale, qu'il s'agissait d'une clause libellée dans le seul intérêt de l'acquéreur et lui seul étant privé, dans l'hypothèse visée d'une absence de demande de permis de construire, du droit d'invoquer son bénéfice pour ne pas régulariser l'acte authentique, la cour d'appel en a exactement déduit que les consorts Z... et A... pouvaient renoncer au bénéfice de cette condition dont la non-réalisation ne pouvait rendre caduque la promesse[/b:3onobuy5]

Alors je dois commenter juste le premier moyen mais j'avoue que je suis déjà assez perdu sur les faits... Je n'arrive pas bien à saisir quel partie est sous la condition d'obtention du permis. Si quelqu'un peut me donner quelques pistes de recherche pour le commentaire et me résumer les faits un peu plus "clairement" ce serait très gentil.

Sinon j'ai déjà quelque idées pour le commentaire, je pense partir vers une définition de la condition, puis dériver sur le caractère potestative en indiquant les cas ou elle est valable ou pas. Pour l'arrêt en lui même, je voudrais soulever l'intérêt de la clause, pour qui elle est. Je débute donc je suis encore un peu dans le vague. Le professeur a lui-même dis que ce serait un arrêt difficile donc je compte sur vous.

Merci à tous !

Par **Camille**, le **02/10/2010** à **09:09**

Bonjour,  
Sur le caractère

potestati[b:3rc0t3g6][u:3rc0t3g6][color=#FF0000:3rc0t3g6]f[/color:3rc0t3g6][u:3rc0t3g6][b:3rc0t3g6].

Résumons un peu, dans l'ordre chronologique, en adaptant un peu aussi :

Attendu

que suivant promesse du 3 septembre 2004, Mme VENDEUSE a promis de vendre une parcelle constructible à MM. ACQUEREURS sous condition suspensive d'obtention d'un permis de construire ;

que l'acte précisait que pour se prévaloir de cette condition suspensive MM. ACQUEREURS devraient justifier du dépôt de la demande de permis de construire dans le délai de deux mois à compter de la promesse ;

que si MM. ACQUEREURS ne procédaient pas au dépôt de demande d'un tel permis, ils ne pouvaient se prévaloir d'un défaut d'obtention de ce permis qu'ils seront réputés avoir obtenu, pour ne pas régulariser l'acte, Mme VENDEUSE pouvant reprendre sa liberté avec application de la clause pénale ;

qu'il s'agissait d'une clause libellée dans le [u:3rc0t3g6]seul[/u:3rc0t3g6] intérêt de MM. ACQUEREURS et eux [u:3rc0t3g6]seuls[/u:3rc0t3g6] étant privés, dans l'hypothèse visée d'une absence de demande de permis de construire, du [u:3rc0t3g6]droit[/u:3rc0t3g6] d'invoquer son bénéfice pour ne pas régulariser l'acte authentique ;

que MM. ACQUEREURS n'ont soit pas déposé de demande de permis de construire, soit l'ont déposé mais ne justifient pas de ce dépôt ;

que MM. ACQUEREURS n'ont pas invoqué cette absence de dépôt, donc n'ont pas invoqué le bénéfice de la clause suspensive, pour ne pas régulariser l'acte, mais - au contraire - ont demandé la poursuite du compromis de vente et la régularisation de l'acte ;

La cour d'appel en a exactement déduit :

que les consorts ACQUEREURS pouvaient renoncer au bénéfice de cette condition, ce qu'ils ont fait ;

que sa non-réalisation ne pouvait rendre caduque la promesse ;

et en conséquence :

que Mme VENDEUSE, invoquant l'absence de justification des démarches entreprises, a refusé de réitérer l'acte chez le notaire ;

alors qu'elle n'aurait pu le faire que si MM. ACQUEREURS avaient invoqués le bénéfice de cette clause pour refuser de régulariser l'acte, ce qu'ils n'ont pas fait...

On peut donc en déduire :

que Mme VENDEUSE, comme beaucoup de commentateurs autorisés sur cette fameuse clause suspensive en matière de vente immobilière, a un peu confondu autour et alentour...

(selon moi !)

:ymdaydream:

C'est mieux comme ça ? Image not found or type unknown

[quote:3rc0t3g6]

Le professeur a lui-même

di[b:3rc0t3g6][color=#FF0000:3rc0t3g6][barre:3rc0t3g6]s[/barre:3rc0t3g6][u:3rc0t3g6]t[/u:3rc0t3g6][[/color

que ce serait un arrêt difficile [/quote:3rc0t3g6]

Pas faux. C'est surtout que cet arrêt doit laisser dubitatifs beaucoup de commentateurs.[/color][[/color]