

## Promesse synallagmatique de vente avec un droit de préférence.

Par **celinee**, le **14/09/2014** à **12:54**

Bonjour,

Je viens solliciter votre aide sur une question que je n'ai pas assez compris.

En effet, après avoir lu l'arrêt du 15 janvier 2003 j'ai des confusions relative à une promesse synallagmatique qui contenait un droit de préférence.

Lorsqu'une promesse synallagmatique de vente contient un droit de préférence, cela signifie telle que le promettant s'engage immédiatement à vendre le bien en priorité au bénéficiaire du pacte de préférence?

Ou est ce qu'il s'engage à vendre le bien au bénéficiaire uniquement pour le cas ou il déciderait de vendre?

Je vous remercie.....

Par **Alister**, le **14/09/2014** à **14:59**

Bonjour,

Pouvez-vous être plus précis concernant l'arrêt concerné ?

(Il ne s'agit pas d'un arrêt de principe d'après mes souvenirs ayant surtout retenu un arrêt de 2011 pour la promesse et un autre de 2006 pour les pactes de préférence)

Je demande ceci puisque les faits me semblent quelque peu étranges, je ne comprend pas trop l'intérêt d'insérer une clause relative à un droit de préférence dans une promesse synallagmatique. Le pacte de préférence étant surtout utilisé lorsque l'on n'a pas encore décidé de vendre alors que la promesse synallagmatique est déjà en soi un compromis de vente puisqu'il y a à priori déjà accord sur la chose et le prix...

Peut-être que les parties ont voulu plus encore sécuriser la conclusion du contrat reportée du fait d'une condition suspensive.

J'avoue être un peu dans le flou sans les faits précis moi aussi, mais sans de plus amples précisions, je trouve qu'il faut vraisemblablement retenir la 1e proposition :

Lorsqu'une promesse synallagmatique de vente contient un droit de préférence, cela signifie que le promettant s'engage [barre]immédiatement[/barre] à vendre le bien en priorité au bénéficiaire du pacte de préférence

Par **celinee**, le **14/09/2014** à **15:13**

Je vous remercie c'est ce que j'avais penser également je vous donne le numéro de pourvoi si vous voulez c'est l'arrêt 01-03.700

Par **Yn**, le **15/09/2014** à **10:07**

Voici le lien de l'arrêt :

[http://www.courdecassation.fr/jurisprudence\\_2/troisieme\\_chambre\\_civile\\_572/arrêt\\_n\\_787.html](http://www.courdecassation.fr/jurisprudence_2/troisieme_chambre_civile_572/arrêt_n_787.html)

Attention aux faits d'espèce, il y a deux parcelles différentes :

- Parc. n° 1 : pacte de préférence puis PSV
- Parc n° 2 : pacte de préférence

L'apport de l'arrêt porte sur la parcelle n° 2, car à l'époque des doutes existaient sur les conditions de validité d'un pacte de préférence.

En l'espèce, la cour d'appel dit : "pour conclure un pacte de préférence, vous devez indiquer le prix et le délai de validité du pacte. Si ces deux éléments ne sont pas présents dans le contrat, il y a une condition potestative et le contrat n'est pas un pacte de préférence".

La Cour de cassation censure ce raisonnement car "la prédétermination du prix du contrat envisagé et la stipulation d'un délai ne sont pas des conditions de validité du pacte de préférence". Bref, rien de bien compliqué dans la solution apportée.

Aujourd'hui, ce débat n'a plus lieu d'être.