juristudiant
forum des étudiants en droit

Cas pratique sur le pacte de preference

Par **Mina D-m**, le **18/01/2017** à **20:53**

bonsoir ,
j'aurai est-ce que vous me dire si il y a des choses à rajouter ou m'aider pour ce que j'ai effectuer dans ce cas.

le sujet :
un pacte de préférence a été consenti sur un chalet. Cependant quelques mois plus tard, éprouvant des difficultés financières, le promettant a vendu le chalet à une autre personne que le bénéficiaire. Ce dernier souhaite agir. Avant de constater les effets possibles, il conviendra d'analyser la nature de ce pacte de préférence. Il est à noter que le pacte de préférence est un avant-contrat pouvant avoir toute espèce de contrat pour objet. Il est souvent pratiqué en matière de vente d'immeuble comme en l'espèce. Il est une convention conclue entre le propriétaire d'un bien et un bénéficiaire, par laquelle le premier s'engage, au cas où il vendrait sa chose, à donner la préférence au bénéficiaire du pacte s'il paye le même prix que celui qu'offrent d'autres personnes intéressées

les faits :
Un pacte de préférence a été consenti sur un chalet. Cependant quelques mois plus tard, éprouvant des difficultés financières, le promettant a vendu le chalet à une autre personne que le bénéficiaire. Ce dernier souhaite agir. Avant de constater les effets possibles, il conviendra d'analyser la nature de ce pacte de préférence. Il est à noter que le pacte de préférence est un avant-contrat pouvant avoir toute espèce de contrat pour objet.

quelles sont les effets du non respect du pacte par le promettant ?

primise majeur :
Effets du non-respect du pacte de préférence par le promettant vis- à-vis du bénéficiaire
Lorsque le pacte a été violé et que le promettant a vendu à autrui sans respecter la priorité à donner au bénéficiaire, celui-ci peut faire annuler la vente, si les conditions d'une mauvaise foi commune du promettant et du tiers sont remplies.
Comme la promesse de vente, le pacte de préférence est une convention créant un droit personnel dont l'opposabilité aux tiers relève normalement de l'article 1165.

Primise mineur :
La preuve de cette intention n'est pas facile. En l'absence de celle-ci le bénéficiaire reçoit des dommages et intérêts, s'il a subi un préjudice, le notaire étant aussi responsable. Il est à noter que la publicité foncière ne rend pas le pacte opposable aux tiers (Cass. Civ. 3e mars 1999).

solution :
en l'espèce, le bénéficiaire pourra faire annuler la vente s'il prouve la mauvaise foi des deux cocontractants, et à défaut il pourra recevoir des dommages-intérêts s'il prouve l'existence d'un préjudice le concernant.

merci d'avance pour votre aide

Par **marianne76**, le **19/01/2017** à **08:33**

Bonjour
Les faits n'étant pas datés j'aurais pour ma part montré la différence qui existe pour le bénéficiaire du pacte avant ou après la réforme (voir l'ajout de l'article 1123/à la jurisprudence)

Par **Mina D-m**, le **19/01/2017** à **11:30**

daccord merci :) donc je rajouterai ceci dans primis majeur
Art. 1123.-Le pacte de préférence est le contrat par lequel une partie s'engage à proposer prioritairement à son bénéficiaire de traiter avec lui pour le cas où elle déciderait de contracter.
« Lorsqu'un contrat est conclu avec un tiers en violation d'un pacte de préférence, le bénéficiaire peut obtenir la réparation du préjudice subi. Lorsque le tiers connaissait l'existence du pacte et l'intention du bénéficiaire de s'en prévaloir, ce dernier peut également agir en nullité ou demander au juge de le substituer au tiers dans le contrat conclu.."

Par **marianne76**, le **20/01/2017** à **15:53**

Bonjour
Oui mais cela n'est que la consécration de la jurisprudence
Qu'est ce qui change avec la réforme ? Vous ne le mettez pas , vous avez oublié la fin de l'article là est le changement

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés