

Pacte de preference

Par **lawyerinforce**, le **08/11/2008** à **11:49**

Bonjour,

j'ai quelques difficultés à comprendre les conséquences de la violation d'un pacte de preference. Au regard de la substitution et la nullité donc. Dans quel mesure peut on invoquer l'un ou l'autre. Peuvent on invoquer ces deux actions simultanément ? Est ce que quelqu'un pourrait m'éclairer ?

Et d'autre part en quoi s'agit d'une obligation de faire, d'une obligation de donner..... n'est ce pas contradictoire? C'est ce qui est retranscrit dans les moyens d'un arrêt de "revirement" rendu le 26 mai par la C.cass réunie en chambre mixte, arrêt relatif à un acte de donation partage.

Les moyens :

- La première faisait valoir que l'obligation de faire ne se résout en dommages et intérêts que lorsque l'exécution en nature est impossible, pour des raisons tenant à l'impossibilité de contraindre le débiteur de l'obligation à l'exécuter matériellement. La réparation aurait donc dû selon lui se faire en nature, le juge ayant le pouvoir à cet égard de rendre une décision valant vente.
- La deuxième branche analysait le droit de préférence comme générateur d'une obligation de donner, « dont la violation devait entraîner l'inefficacité de la vente conclue avec le tiers, et en la substitution du bénéficiaire du pacte à l'acquéreur ».

Je vous remercie

Par **amphi-bien**, le **08/11/2008** à **13:09**

C'est très simple ;
seul le bénéficiaire du pacte peut se prévaloir de sa violation . ex: vente à un tiers par le promettant; puisque seul le promettant s'engage à proposer la vente en priorité au bénéficiaire.

quand à la conséquence de la violation de pacte ;
l'arrêt de 2006 est un revirement,

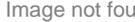
la sanction est la resp civile du promettant lorsque le tiers acquéreur est de bonne foi , la vente n'est pas remise en cause.

Par contre , lorsque le tiers est de mauvaise foi car connaissant le pacte et qu'il savait aussi que le beneficiaire entendait s'en prévaloir, alors la la sanction sera la nullité de la vente avec la possibilité d'exiger la substitution (contrat forcé).

quand au débat sur l'exécution forcée d'une obligation de faire , a la place des dommages-intérêts de 1142 , et bien justement l'arrêt de 2006 sanctionne une obligation de faire (offrir la vente en priorité au beneficiaire si je decide de vendre) par l'exécution forcée (la substitution) ; pas d'obligation de donner ici....

Par **lawyerinforce**, le **08/11/2008** à **14:07**

:)

Merci amphi-bien pour ta reponse. Je pense avoir saisi maintenant  Pour m'assurer d'avoir bien compris :

En l'espece la cours d'appel : son Interpretation de 1142 c'est que seul des DI pour violation d'une obligation de faire ((offrir la vente en priorité au beneficiaire si je decide de vendre) sont accordés : application donc restrictive ici de l'art 1142

La dessus la C.cass repond que une substitution est possible a la place des DI (revirement car avant on pouvait obtenir que des DI) : elargissement de l'interpretation de 1142
Et cela repond aux exigences de la partie selon laquelle : l'obligation de faire ne se résout en dommages et intérêts que lorsque l'exécution en nature est impossible, pour des raisons tenant à l'impossibilité de contraindre le débiteur de l'obligation à l'exécuter matériellement. La réparation aurait donc dû selon lui se faire en nature, le juge ayant le pouvoir à cet égard de rendre une décision valant vente.

Mais nullité doublée d'une substitution seulement accordée si le tiers est de mauvaise foi (il faudra prouver 2 choses pour cela).

Le moyen de l'obligation de donner n'a pas été retenu donc? Il s'agit juste d'une question d'interpretation de la nature de l'obligation de la part de la cours?

Par **lawyerinforce**, le **08/11/2008** à **14:11**

:)

Ah j'oubliais : est ce que l'annulation etait deja possible avant le revirement ? 

Par **amphi-bien**, le **08/11/2008** à **16:48**

non t'as pas saisi je pense :

avant : que dommages-intérêts sur 1142 , c'est pas une application restrictive de 1142 , c'est juste une application de 1142. ce qui est restrictif c'est de ne pas vouloir sanctionner une obligation de faire par une exécution forcée (pour pas retomber dans la contrainte par corps etc...)

Aujourd'hui : D-intérêts si le tiers acquéreur est de bonne foi, on remet pas la vente en cause .

Par contre , si le tiers est de mauvaise foi + qu'il savait que le bénéficiaire voulait se prevaloir du pacte de preference ; la nullité (qui était d'ailleurs possible avant mais ça ne sert a rien pour le beneficiaire sans la possibilité de se substituer) + s'il le veut substitution , donc avoir la vente aux conditions du contrat passé avec le tiers de mauvaise foi.

Par **lawyerinforce**, le **08/11/2008** à **17:50**

:)

Je vois , c'est tres clair maintenant Image not found Merci beaucoup amphi-bien