Image not found or type unknown

Nullité de la vente en cas de non-respect d’un pacte de préférence

Commentaire d'arrêt publié le **21/01/2019**, vu **19508 fois**, Auteur : Anthony BEM

Le promettant d’un pacte de préférence peut-il valablement conclure une promesse unilatérale de vente avec un tiers avant l’expiration du droit de préférence ?

Selon l’article 1123 alinéa 1 du Code civil *« 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. ».*

En d’autres termes, le pacte de préférence est une convention par laquelle le propriétaire d’un bien, le promettant, s’engage en cas de vente de celui-ci, à proposer prioritairement au bénéficiaire de la promesse de le lui vendre.

Chronologiquement, le pacte de préférence est conclu antérieurement au contrat de vente.

Ce pacte se distingue de la promesse unilatérale de vente par une différence d’intentions.

Ainsi, le promettant ne s’engage pas à vendre un bien mais juste à proposer en priorité celle-ci le cas échéant.

Le droit commun fixe les conditions de validité du pacte de préférence.

Le pacte doit définir le type de contrat projeté.

En effet, un pacte de préférence peut porter sur n’importe quel type de contrat tels qu'une vente, un contrat de distribution, un contrat de bail, un contrat de travail, etc …

Si le pacte de préférence porte sur une vente, il devra déterminer avec précision la chose vendue.

Toutefois, le prix n’est pas obligatoirement fixé au jour de la conclusion du pacte de préférence.

Par ailleurs, le pacte de préférence peut prendre la forme d’un écrit ou être conclu oralement.

Bien qu’aucune forme particulière ne soit exigée, la rédaction d’un écrit est vivement conseillée afin de se ménager une preuve de l’engagement à toutes fins utiles, en cas de contentieux.

Il découle d’un pacte de préférence que le vendeur est uniquement tenu de proposer prioritairement la vente de son bien au bénéficiaire.

Néanmoins, il peut librement fixer le prix de vente à condition d’agir de bonne foi.

Quant au potentiel acheteur, il est libre de refuser ou d’accepter l'offre qui lui est faite par le promettant.

Il dispose d'une « *option* ».

En cas de refus du potentiel acquéreur, le promettant est libéré de sa promesse et peut parfaitement conclure le contrat avec un tiers.

L'acceptation doit être faite de bonne foi et elle a pour conséquence de former le contrat aux conditions convenues.

Néanmoins, le promettant peut violer sa promesse et conclure une vente

Ce n'est que s'il est possible de prouver que le tiers acquéreur connaissait l'existence du pacte de préférence et la volonté du bénéficiaire de s'en prévaloir, que ce dernier pourra obtenir la nullité de la vente ou se substituer au tiers dans le contrat de vente passé en violation du pacte.

A défaut de preuve que le tiers acquéreur connaissait l'existence du pacte de préférence et la volonté du bénéficiaire de s'en prévaloir, ce dernier sera en droit d'obtenir des dommages et intérêts de la part du juge afin de faire indemniser des préjudices subis du fait de la violation du pacte de préférence.

Enfin, il est intéressant de relever qu'aux termes d'un arrêt, rendu le 6 décembre 2018, la Cour de cassation a jugé que la simple signature d'une promesse unilatérale de vente par le vendeur est susceptible de constituer une violation du pacte de préférence le cas échéant (Cour de cassation, troisième chambre civile, 6-12-2018 n° 17-23321).

En effet, les juges ont estimé que l'expression du droit de préférence auprès de son bénéficiaire doit être réalisée par le promettant dès qu'il décide de vendre son bien.

Je suis à votre disposition pour toute action ou information **(en cliquant ici)**.

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
01 40 26 25 01
abem@cabinetbem.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés