



Le pacte de préférence : quelle est la nature de l'obligation qui pèse sur le promettant ?

Commentaire d'arrêt publié le 03/04/2019, vu 1919 fois, Auteur : [Méryl PORTAL](#)

Le pacte de préférence est un 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. Une jurisprudence abondante se développe concernant l'exécution des pactes de préférence, et notamment la violation faite par le promettant de la préférence donnée au bénéficiaire du pacte.

Le pacte de préférence est un 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.

Ainsi, l'exécution du pacte suppose que le promettant s'oblige à ne pas vendre le bien à un tiers sans l'avoir préalablement proposé au bénéficiaire.

Une jurisprudence abondante se développe concernant l'exécution des pactes de préférence, et notamment la violation faite par le promettant de la préférence donnée au bénéficiaire du pacte.

Dernièrement la jurisprudence a eu l'occasion de rappeler la nature même de l'obligation qui pèse sur le promettant du pacte de préférence.

Dans un arrêt rendu le 6 décembre 2018, la troisième chambre civile de la Cour de cassation a affirmé que c'est la date à laquelle le promettant décide de vendre, qui permet d'apprécier la violation d'un pacte de préférence. (Cass. 3e civ. 6-12-2018 n° 17-23.321 FS-PBI)

En l'espèce, un pacte de préférence est conclu entre deux personnes le 28 octobre 1999 pour une durée de dix ans sur un ensemble immobilier. En novembre 2009, le promettant conclut la vente de cet ensemble immobilier avec un tiers. Le bénéficiaire du droit de propriété décide d'agir et d'intenter une action en annulation de la vente. Et en substitution à l'encontre du promettant et du tiers acquéreur.

La Cour d'appel rejette la demande du bénéficiaire et retient que seule la date d'échange des consentements doit être prise en compte pour analyser l'éventuelle violation du pacte de préférence. De plus, les juges du fond ajoutent que la vente est intervenue postérieurement à

l'échange des dix ans du pacte donc elle ne viole aucun droit de priorité.

Mais la Cour de cassation censure ce raisonnement et explique que la primauté du bénéficiaire doit être pleinement effective lors de la mise en vente du bien immobilier litigieux.

La Haute juridiction rappelle que dès que le contractant a pris sa décision de contracter, il doit proposer prioritairement la conclusion du contrat au bénéficiaire du pacte.

Or, c'est précisément ce que le promettant a omis de faire puisqu'il n'a pas proposé la conclusion du contrat au bénéficiaire du pacte.

En effet, ce dernier a pensé qu'en promettant simplement la réalisation de la vente future par le biais d'un avant contrat, cela ne constituait pas une violation du pacte de préférence, dès lors que cette vente serait réalisée à l'issue du terme du pacte.

Or, cet avant contrat caractérise effectivement la volonté du promettant de contracter.

Dès lors, en faisant connaître son intention de contracter à l'égard d'un tiers, le promettant se trahi et la violation de l'obligation de préférence à laquelle il est tenu ne fait aucun doute.

La violation du pacte de préférence est sanctionnée légalement et permet au bénéficiaire du pacte d'obtenir la réparation de son préjudice.

Pour plus d'informations sur la validité d'un pacte de préférence, vous pouvez vous adresser à Me Méryl PORTAL, avocate au Barreau de Paris, au 06.12.67.92.90.