**SEANCE LE PACTE DE PREFERENEC – JURISPERFORM**

**Arrêt Civ. 3e, 6 décembre 2018 :**

**Faits matériels** :

* M.Z consent un pacte de préférence auprès du bénéficiaire, Mme X le 28 octobre 1999 pour 10 ans, à propos deux 2 lots dans un immeuble en copropriété
* M. Z promet ensuite unilatéralement la vente de ces mêmes lots à M.F (2 septembre 2009)
* La vente de l’immeuble se conclut finalement par acte notarié le 16 novembre 2009

**Faits judiciaires** :

* Mme X, bénéficiaire du PDP assigne M. Z, M.F, les notaires et Archipel (agent immobilier) en annulation de la vente, substitution dans les droits de l’acquéreur , expulsion de ce dernier et paiement de DI
* CA Fort de France, 25 avril 2017, déboute Mme Z de ses demandes
* Cette dernière forme alors un pourvoi en cassation
* Civ 3 6 décembre 2018 casse et annule

**Problème de droit** : La conclusion d’un pacte de préférence induite elle nécessairement l’obligation, pour le promettant, de donner priorité au bénéficiaire en cas de vente du bien ?

REPONSE : OUI DONC PROMESSE UNILATERALE ULTERIEURE INOPÉRANTE

1. **La réaffirmation logique du principe du pacte de préférence**
2. **Les contours du pacte de préférence**
3. La définition du pacte de préférence

* Définition
* L’engagement du promettant
* L’hypothèse classique de la vente aux tiers

1. Les réponses classiques face la violation d’un pacte de préférence

* Les réponses traditionnelles : double condition pour annuler le contrat de vente + se substituer au tiers
* La solution on le verra, étend la réponse en matière de PUV, renforçant encore davantage la valeur de l’engagement du promettant

1. **Les conséquences de la conclusion d’un pacte de préférence**
2. La sanction de l’empêchement du pacte par un obstacle direct

Problématique car 2 droits subjectifs ont été créé sur un même bien (2 bénéficiaires) en même temps pendant un certain timing : date de la PUV jusqu’à date d’expiration du PDP

* PUV indissociable de la vente : en somme JP a souvent admis que si l’objet du PDP n’était pas précisément l’objet du contrat définitif : pas de violation du PDP. C’est ce qu’estimait la CA en expliquant que l’objet du PDP était la vente et qu’ici le contrat « définitif » était en fait le contrat préparatoire de la PUV : censure logique des JDF pusique en l’espèce, la PUV constitue finalement un début d’existence de la vente (donc la vente commençait à exister, en partie avant l’extinction du délai de préférence) – Argument logique puisque par principe dans une PU, du côté du promettant il y a déjà une forme d’engagement. ( en accord avec définition du nouvel article 1124 :« ne manque que son consentement ». La vente est quasi formée.

1. La sanction de l’empêchement du pacte par un obstacle indirect

* Domaine voisin : la conclusion du contrat de bail sur un bien grevé d’un PDP 🡺 nouveau droit de préemption légal cette fois ci qui par principe prime sur le conventionnel (ciV 3 10 MAI 1984)

**II- Le renforcement apparent de la valeur du pacte de préférence**

1. **L’articulation d’une promesse unilatérale ultérieure au pacte de préférence**
2. La conclusion de la promesse sous condition suspensive

* L’arrêt renforce considérablement la valeur du PDP en ce sens qu’il donne raison à son bénéficiaire face à celui de la promesse. MAIS, la Cour ne dévalorise pas pour autant la promesse ainsi que son bénéficiaire. De manière sous-jacente, on comprend que le promettant, en théorie, pourrait conclure une promesse malgré le PDP.
* Le problème aurait été évité si conventionnellement, le promettant avait purgé le PDP via une condition suspensive
* JP : civ 3 22 novembre 2018 : contestation de la validité d’une PSV consentie sous la condition suspensive de la purge du droit de préemption de la commune. Sauf que PSV vaut vente, donc pas de purge antérieure à la formation de la vente. Caducité de la promesse si purge inefficace.

1. La notification de la promesse au bénéficiaire du PACS

* Conclusion de la promesse = manifestation de la volonté de vendre donc déclenchement du pacte ! + en l’espèce , levée d’option reportée après l’extinction du délai du pacte donc *a priori*, et en adéquation à ce qui vient d’être dit : pas de problème.
* Sauf qu’à part ça, promettant pas très diligent (notaire idem cf JP) – est ce qu’il pensait que la bénéficiaire n’userait pas de son droit de préemption (en l’espèce compromis signé en 2008, et pas d’opposition de la bénef)
* On peut donc supposer l’absence de MF de la part du promettant mais cela ne change rien « *le promettant d’un pacte ne peut jamais se dispenser d’inviter le bénéficiaire à exercer son droit de préférence* ». ( cf JP ) – « nouvelle tentative = nouvelle notification »
* Sévérité ? ou simple respect du régime par le juge ?

1. **Une précision du régime bienvenue**
2. La consécration des acquis jurisprudentiels

* Art 1123

1. L’approfondissement en réponse aux difficultés pratiques

* Actions interrogatoires
* Constats de la JP post 2016 (certes toujours sous l’empire de la loi ancienne mais potentiellement influençant les solutions ).