

Commentaire d'arrêt : Pacte de préférence

Par **marly1101**, le **09/10/2010** à **15:16**

Bonjour,

j'ai un arrêt à commenter relatif au Pacte de préférence, plus précisément à ses conditions de validité, (stipulation d'un délai et détermination du prix).

Je vous poste un problème juridique et une ébauche de plan ci-dessous

Si vous pouviez avoir l'amabilité de me dire si mon plan est cohérent, logique et pertinent, ce serait sympathique

Merci d'avance

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Pau, 24 avril 2008), que par acte notarié du 23 mai 2003, la commune de Saint-Pée-sur-Nivelle a vendu à M. X... et à Mme Y... un lot d'une superficie de 999 m² dans un lotissement communal, au prix de 42 685 euros ; que dans un paragraphe intitulé "conditions particulières imposées par la commune - Pacte de préférence", l'acte de vente comportait une clause, valable pendant vingt ans, prévoyant qu'avant toute revente à un tiers, le rachat du terrain devrait être proposé à la commune ; que la clause précisait que le prix de revente du terrain nu ne pourrait excéder le prix d'acquisition initial, réactualisé en fonction de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction, et que le prix du terrain avec une construction serait égal au prix de vente du terrain nu majoré du prix de revient de la construction, évalué par un expert ; que M. X... et Mme Y... ayant, le 21 octobre 2006, signé un compromis de vente de leur terrain au prix de 120 000 euros, la commune les a avisés qu'elle entendait exercer son droit de priorité au prix d'acquisition réactualisé en fonction de l'érosion monétaire ; que M. X... et Mme Y... ont alors assigné la commune pour faire annuler la clause instituant, à son profit, un droit de priorité ;

Attendu M. X... et Mme Y... font grief à l'arrêt de les débouter de leur demande, alors, selon le moyen, que le pacte de préférence qui impose au promettant, au cas où il déciderait d'aliéner le bien, de donner préférence au bénéficiaire du pacte, à un prix prédéterminé dans le contrat, constitue une atteinte au droit de propriété lorsque la durée de cet engagement est de vingt ans de sorte que la clause instituant un tel pacte doit être annulée ; qu'en décidant le contraire, tout en constatant que le contrat conclu entre M. X... et Mme Y... et la commune stipulait que les premiers s'engageaient, au cas où ils décideraient de vendre, à donner préférence à la commune, à un prix prédéterminé au contrat, pendant une durée de vingt ans, la cour d'appel a violé l'article 544 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé, par motifs propres et adoptés, que la stipulation avait été librement convenue, qu'elle avait pour but, en fixant d'ores et déjà un prix, institué

pour une durée de vingt ans, d'empêcher la spéculation sur le bien dans un contexte marqué par la rareté de l'offre et le "décrochage" des possibilités financières de la plupart des ménages par rapport à l'envolée des prix de l'immobilier, et que M. X... et Mme Y... avaient bénéficié en contrepartie de son acceptation de la possibilité d'accéder à un marché protégé de la spéculation immobilière, la cour d'appel, qui a retenu à bon droit que les modalités stipulées, notamment quant à la durée de validité de la clause, n'étaient pas, au regard de la nature et de l'objet de l'opération réalisée, constitutives d'une atteinte au droit de propriété, en a exactement déduit que la demande en nullité devait être rejetée ;[b:1zcsesb]
D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

[u:1zcsesb]I. Les conditions de validité du pacte de préférence[/u:1zcsesb]

A. Position de la jurisprudence

Ex arrêt, ch civ 1, 6 juin 2001 : la stipulation d'un délai n'est pas une condition de validité du pacte. + il n'est pas dans la nature du pacte de prédeterminer le prix du contrat.

B. Le renouvellement des conditions

(En l'espèce, Prix et délai sont des conditions de validité du pacte en l'espèce). Pacte à durée déterminé avec un prix déterminé.

[u:1zcsesb]II. La prise en compte de considération économiques et sociales[/u:1zcsesb]

A. La clause anti-spéculative

B. Un arrêt a finalité sociale

La haute juridiction prend en compte les considérations économiques, clause a pour objectif d'empêcher la spéculation dans un contexte de « rareté de l'offre »

Par Yn, le **10/10/2010** à **13:08**

Salut, [i:zjvbxvb6]marly[/i:zjvbxvb6],

L'ensemble me paraît cohérent, mais quelques remarques :

- Je suis d'accord avec le I. et ses sous-parties, mais tu devrais comparer les solutions retenues pour en droit commun des contrats, faire un parallèle avec les promesses de vente (unilatérale et synallagmatique).
- Je pense qu'il y a également moyen d'établir des parallèles intéressants avec le contrat de vente [i:zjvbxvb6]stricto sensu[/i:zjvbxvb6] (détermination du prix, engagement, etc.)
- Concernant le II., je pense que tu vas soulever des points intéressants (pense à te référer à

l'art. 544 C. civ. comme la Cour en fait mention dans son attendu), mais j'ai l'impression que tu as oublié de détailler la portée de l'arrêt. Certes, il y a un apport pour les conditions de validité du pacte, mais cet arrêt n'est-il pas un arrêt d'espèce ? Pour étayer un peu tout ça, tu devrais en profiter pour parler de la conception de la propriété, en quoi le pacte conclu ne l'atteint pas du tout, etc.

- Le titre du II-B me paraît moyen, je pense que c'est l'idée, la Cour se montre clémente envers les parties, mais la finalité sociale reste un peu vague.

Par **Camille**, le 11/10/2010 à 11:40

Bonjour,

Et il me semble que vous faites l'impasse sur...

[quote="marly1101":28i8divq]

[b:28i8divq][u:28i8divq]et[/u:28i8divq][b:28i8divq] que M. X... et Mme Y... avaient bénéficié [b:28i8divq][u:28i8divq]en contrepartie de son acceptation[/u:28i8divq][b:28i8divq] de la possibilité d'accéder à un marché protégé de la spéculation immobilière[/quote:28i8divq].
ymdaydream.

... qui, à mon humble avis, n'a pas été rappelé par hasard... Image not found or type unknown

Par **Camille**, le 11/10/2010 à 11:44

Re,

Et peut-être, accessoirement...

[quote="marly1101":en5a61sp]

qui a retenu [u:en5a61sp]à bon droit[/u:en5a61sp] que les modalités stipulées, notamment quant à la durée de validité de la clause, n'étaient pas, [u:en5a61sp]au regard de la nature et de l'objet de l'opération réalisée[/u:en5a61sp], constitutives d'une atteinte au droit de propriété[/quote:en5a61sp].
ymdaydream.

Re - Image not found or type unknown