

## pacte de préférence et condition potestative

Par **assassien1986**, le 13/11/2008 à 23:02

coucou, voilà je n'arrive pas à comprendre pourquoi selon la Cour de cassation le pacte de préférence ne génère pas une condition potestative!!

alors que le droit du créancier (enfin du bénéficiaire) est pourtant dépendant du seul bon vouloir du propriétaire (selon qu'il veuille se décider à vendre ou non)

non? pourquoi dire que le pacte de préférence n'est pas une condition potestative ? (bon ok ça mènerait à le prohiber sur le fondement du 1174 mais conceptuellement parlant je comprends pas pourquoi ça n'en est pas une)

Par **Olivier**, le 14/11/2008 à 00:21

justement parce que le pacte de préférence est à mon sens prévu par la loi... et de plus ce n'est pas vraiment une condition, mais il est basé sur un aléa. Il offre à une personne une sorte de "droit de préemption conventionnel". En gros si X décide de vendre, il s'engage à proposer à Y d'acheter en priorité... Donc ce n'est pas vraiment une condition !

Par **assassien1986**, le 14/11/2008 à 23:45

ok en fait une fois que le propriétaire s'oblige à vendre, il ne peut pas faire dépendre son obligation de proposer au bénéficiaire de son bon vouloir, il s'est obligé à lui proposer en priorité, donc ce n'est pas une condition potestative contrairement à ce qui se serait passé si le propriétaire avait libellé son obligation dans ces termes: " je m'oblige à proposer le bien prioritairement à x à condition que je veuille bien le lui proposer " (là on aurait eu une c° potestative)

en réalité je me posais cette question dans le cas d'un arrêt que je n'arrive toujours pas à comprendre, malgré mes efforts, si quelqu'un pouvait m'aider ce serait vraiment sympa. je vous le reproduis ici:

Civ 3eme, 1er février 1984

ATTENDU QU'IL RESULTE DE CE TEXTE QUE TOUTE OBLIGATION EST NULLE  
LORSQU'ELLE A ETE CONTRACTEE SOUS UNE CONDITION POTESTATIVE DE LA

PART DE CELUI QUI S'OBLIGE ;

ATTENDU, SELON L'ARRET ATTAQUE (NIMES, 13 JUILLET 1982) QUE MME X... A VENDU UN IMMEUBLE AUX EPOUX Y... ;

QUE L'ACTE DE VENTE STIPULAIT COMME CONDITION "PARTICULIERE ET ESSENTIELLE" QUE LES ACQUEREURS AVAIENT L'OBLIGATION DE PROPOSER DE VENDRE CET IMMEUBLE AUX DEUX PETITS-ENFANTS DE LA VENDERESSE, PASCAL ET SABINE X... LORS DE LA MAJORITE CIVILE DU DERNIER D'ENTRE EUX, SANS QU'AUCUN PRIX NE SOIT PREVU ;

ATTENDU QUE POUR DECLARER VALABLE CETTE CONDITION, L'ARRET ENONCE QUE CELLE-CI CONSTITUE UN PACTE DE PREFERENCE, DROIT DE CREANCE PERSONNEL A CEUX QUI EN BENEFICIENT, LESQUELS N'EN CONTESTENT PAS LA VALIDITE ET N'EN DEMANDENT PAS L'EXECUTION, ET QUE CE PACTE EST, AU SURPLUS, VALABLE MEME SI LE PRIX DE VENTE N'EST PAS FIXE, LA PREFERENCE ETANT ALORS DONNEE, A PRIX EGAL, AU BENEFICIAIRE DU PACTE SE TROUVANT EN CONCOURS AVEC UN AUTRE ACQUEREUR ;

QU'EN STATUANT AINSI, ALORS QUE LES EPOUX Y... S'ETANT SEULEMENT ENGAGES A PROPOSER DE VENDRE L'IMMEUBLE A PASCAL ET SABINE X... LA CONDITION NE CONSTITUAIT PAS UN PACTE DE PREFERENCE ET ETAIT PUREMENT POTESTATIVE, LA COUR D'APPEL A VIOLE LE TEXTE SUSVISE ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE L'ARRET RENDU LE 13 JUILLET 1982, ENTRE LES PARTIES, PAR LA COUR D'APPEL DE NIMES

j'ai compris pourquoi la Cour de cassation écartait la qualification de pacte de préférence: l'acquéreur ne s'oblige pas à proposer le bien en priorité aux petits enfants [b:2ee0hcta]à condition qu'il veuille vendre[/b:2ee0hcta], mais mécaniquement une fois le plus jeune d'entre eux devenu majeur

mais je ne comprends toujours pas pourquoi la Cour de cassation prétend que la condition souscrite par l'acquéreur de s'obliger à proposer le bien aux petits enfants du vendeur une fois le dernier devenu majeur, est une condition potestative..

j'aurai compris si la condition avait été libellé en ces termes " je (acquéreur) m'oblige à acheter à condition que je propose de vendre à vos petits enfants " , là en effet l'obligation de l'acheteur aurait été entièrement à la merci de son bon vouloir (s'il ne propose jamais de vendre aux petits enfants, alors il se délie de son obligation à l'égard de son propre vendeur)

or là le créancier (vendeur) n'est pas à la merci du débiteur (acheteur) puisque ce dernier s'oblige d'ores et déjà à proposer de vendre aux petits enfants du vendeur.. donc l'obligation du débiteur n'est pas à sa main, et on ne rentre pas dans le cadre d'une c° potestative, vous voyez ce que je veux dire? ce n'est pas une condition, c'est un terme, car l'obligation de l'acheteur vis à vis du vendeur est subordonnée non pas à la volonté arbitraire de l'acheteur mais à un évènement certain (la proposition de vendre aux petits enfants mécaniquement à

leur majorité)  
non?