



UFR Droit et Sc. Pol.

LABORATOIRE DE DROIT
PRIVE

MASTER 2 PROFESSIONNEL DROIT IMMOBILIER, CONSTRUCTION, URBANISME

Pacte de préférence
Etat des lieux de la jurisprudence et de la doctrine

Université d'Avignon et des pays de Vaucluse

22 mars 2013



PREFACE

L'on enseigne classiquement aux étudiants de première année qu'il existe quatre sources de droit : le droit écrit - la Loi au sens large-, la jurisprudence, la coutume (à laquelle l'on peut rattacher les usages de la pratique) et enfin la doctrine. Le pacte de préférence n'étant régi par aucun texte de loi, et les étudiants du M2 de droit notarial ayant eu la tâche d'étudier les clauses et contrats transmis par les praticiens, restent la jurisprudence et la doctrine à présenter pour dresser un Etat des lieux du droit positif en matière de pacte de préférence.

Tel a été le rôle des étudiants de la promotion 2012-2013 du Master 2 professionnel Droit immobilier, Construction, Urbanisme à l'occasion du colloque organisé le 22 mars 2013 sur le pacte de préférence par l'Association des Rencontres Notariat Université MNAP et le Laboratoire de droit privé de la Faculté de droit et de sciences politiques de l'Université Montpellier I.

L'objectif de cette recherche est modeste. Il ne s'agit pas d'un travail de fond, de réflexion, d'appréciation critique sur le pacte de préférence : les diverses interventions prévues à ce colloque s'en chargeront. Il s'agit simplement de mettre à la disposition des praticiens un outil utile, permettant d'avoir immédiatement à leur disposition un panorama complet des décisions de jurisprudence (Cour de cassation et toutes Cours d'appel), ainsi que les références des commentaires de doctrine, relatives à la période de cinq ans venant de s'écouler (janvier 2007-février 2013).

Après avoir rassemblé l'ensemble des décisions et références bibliographiques trouvées par le biais des supports électroniques (site Légifrance, site des différents éditeurs juridiques), les étudiants ont établi un tri des décisions, ne retenant que celles leur paraissant présenter une certaine utilité pour les praticiens. Ils ont ensuite classé et organisé autour d'un plan simple, afin de faciliter le travail du lecteur.

En espérant que ce travail pourra être exploité utilement par tous ceux ayant à rédiger un pacte de préférence, ou à s'interroger sur cet avant-contrat, nous remercions très chaleureusement les étudiants pour leur belle réalisation, et nous formulons le vœu que s'ouvre devant eux une carrière à la hauteur de leur motivation.

Solange Becqué-Ickowicz

Directrice du Master 2 Droit immobilier, Construction, Urbanisme de l'Université Montpellier I

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 : La conclusion du pacte de préférence

§ 1 - Conditions de validité

Page 9

Jurisprudence – Cour de cassation

- Cass. 1^{ère} civ., 20 Juin 2012, n° 11-14.851
- Cass. 3^{ème} civ., 6 Novembre 2007, n° 07-10.620
- Cass. 3^{ème} civ., 20 Février 2007, n° 03-17.150

Jurisprudence – Cours d’appel

- CA Poitiers, 13 Janvier 2012, n° 09/01076

§ 2 - Nature du pacte de préférence

Page 12

Jurisprudence – Cour de cassation

- Cass. 3^{ème} civ., 1^{er} Décembre 2010, n° 09-16.126, publié au Bulletin

Jurisprudence – Cours d’appel

- CA Aix-en-Provence, 18 Octobre 2012, n° 10/20259
- CA Versailles, 23 Février 2012, n° 10/05688

Chapitre 2 : Le contenu du pacte de préférence

§ 1 - Objet

Page 14

Jurisprudence – Cour de cassation

- Cass. 3^{ème} civ., 8 Février 2011, n° 10-10949

Jurisprudence – Cours d’appel

- CA Paris, 6 Février 2013, n° 09/14940
- CA Versailles, 13 Septembre 2012, n° 10/09008
- CA Douai, 17 Janvier 2012, n° 11/00126
- CA Grenoble, 24 Novembre 2009, n° 07/02301
- CA Aix-en-Provence, 9 Octobre 2008, n° 07/11719
- CA Pau, 24 Avril 2008, n° 07/3782

§ 2 - Prix

Page 21

Jurisprudence – Cour de cassation

- Cass. Com., 06 Novembre 2012, n° 11-24.730

Jurisprudence – Cours d’appel

- CA Aix-en-Provence, 5 Février 2013, n° 12/06225
- CA Rouen, 4 Mars 2010, n° 09/01025
- CA Grenoble, 24 Septembre 2009, n° 07/03934

§ 3 - Durée**Page 23**Jurisprudence – Cour de cassation

- Cass. 3^{ème} civ., 23 Septembre 2009, n° 08-18.187, publié au Bulletin

Jurisprudence – Cours d’appel

- CA Pau, 22 Septembre 2009, n° 08/00609

Doctrine

- « *La durée des droits : péremption ou prescription ?* » par C. GRIMALDI, Recueil Dalloz 2012, p. 514

Chapitre 3 : Les effets du pacte de préférence**§ 1 - Effets entre les parties****Page 27****A - Formalités nécessaires à l'exécution du pacte de préférence****Page 27**Jurisprudence – Cour de cassation

- Cass. 1^{ère} civ., 20 Juin 2012, n° 11-15.071
- Cass. Com., 9 Juin 2009, n° 08-17.296

Jurisprudence – Cours d’appel

- CA Nîmes, 27 Septembre 2012, n° 11/03212
- CA Angers, 2 Juin 2010, n° 09/01294
- CA Grenoble, 8 Décembre 2009, n° 09/02576
- CA Bourges, 3 Décembre 2009, n° 09/00684
- CA Bordeaux, 1^{er} Décembre 2009, n° 09/02764
- CA Versailles, 14 Mai 2009, n° 08/02509
- CA Grenoble, 3 Février 2009, n° 07/00087
- CA Colmar, 3 Juillet 2008, n° 07/00104
- CA Rouen, 23 Avril 2008, n° 06/01055

B - Effet obligatoire du pacte de préférence**Page 39**Jurisprudence – Cour de cassation

- Cass. 3^{ème} civ., 5 Juin 2012, n° 11-19.294
- Cass. 1^{ère} civ., 4 Mai 2012, n° 11-13.505

Jurisprudence – Cours d’appel

- CA Aix-en-Provence, 21 Septembre 2012, n° 12/07537
- CA Besançon, 1^{er} Décembre 2010, n° 09/02723
- CA Paris, 21 Février 2008, n° 07/08715

Doctrine

- « *La prévention de l’inexécution du pacte de préférence* » par T. BERNARD, Defrénois, n° 17, 15 Octobre 2008, p. 1907

C - Renonciation au bénéfice du pacte de préférence**Page 43**Jurisprudence – Cour de cassation

- Cass. 3^{ème} civ, 3 Novembre 2011, n° 10-20.297

Jurisprudence – Cours d’appel

- CA Versailles, 23 Février 2012, n° 10/05688
- CA Douai, 14 Juin 2010, n° 09/08546

Doctrine

- « *La renonciation tacite du locataire à se prévaloir d'un pacte de préférence* » par C. LEBEL, Revue des loyers et des fermages 2011, n° 922, p. 461-463

D - Violation du pacte de préférence**Page 45**Jurisprudence – Cour de cassation

- Cass. 3^{ème} civ., 6 Juin 2012, n° 11-12.893
- Cass. Com., 15 Mai 2012, n° 11-14.571

Jurisprudence – Cours d’appel

- CA Aix-en-Provence, 6 Juillet 2012, n° 11/07920
- CA Limoges, 10 Mai 2012, n° 10/00447
- CA Saint-Denis-de-la-Réunion, 4 Mai 2012, n° 11/01131

E - Sanction de la violation du pacte de préférence**Page 48**Doctrine

- « *Le bail commercial, la faculté de préemption et le juge judiciaire* » par J. DARMON, AJDA 2012, p. 190
- « *La Cour de cassation maintient le cap* » par F. COHET-CORDEY, AJDI 2012, p. 55
- « *Publicité foncière et mauvaise foi de l'acquéreur : un revirement de jurisprudence radical et salutaire* » par L. AYENS, Recueil Dalloz 2011, p. 851

1°) Substitution

Jurisprudence – Cour de cassation

- Cass. 3^{ème} civ., 25 Septembre 2012, n° 11-24.235
- Cass. Com., 11 Avril 2012, n° 11-14.884
- Cass. 3^{ème} civ., 3 Novembre 2011, n° 10-20.936
- Cass. 3^{ème} civ., 29 Juin 2010, n° 09-68.110
- Cass. 3^{ème} civ., 14 Février 2007, n° 05-21.814, publié au Bulletin

Jurisprudence – Cours d'appel

- CA Paris, 19 Décembre 2012, n° 12/18891
- CA Metz, 25 Septembre 2012, n° 11/00373
- CA Paris, 21 Juin 2012, n° 11/02870
- CA Paris, 13 Juin 2012, n° 10/25262
- CA Paris, 16 Mai 2012, n° 10/11594
- CA Douai, 1^{er} Mars 2010, n° 08/06108
- CA Douai, 14 Septembre 2009, n° 07/01858
- CA Grenoble, 19 Novembre 2007, n° 06/00399

2°) Indemnisation du préjudice subi par le bénéficiaire

Jurisprudence – Cour de cassation

- Cass. 3^{ème} civ., 5 Octobre 2011, n° 10-17.234
- Cass. Com., 7 Juillet 2009, n° 08-15.686
- Cass. 3^{ème} civ., 25 Mars 2009, n° 07-22.027, publié au Bulletin
- Cass. 3^{ème} civ., 31 Janvier 2007, n° 05-21.071, publié au Bulletin

Jurisprudence – Cours d'appel

- CA Bourges, 25 Octobre 2012, n° 12/00241
- CA Paris, 21 Juin 2012, n° 11/01391
- CA Nancy, 4 Avril 2011, n° 08-02440
- CA Nîmes, 15 Juin 2010, n° 08/04125
- CA Toulouse, 9 Mars 2009, n° 08/01379
- CA Paris, 1^{er} Juillet 2008, n° 07/12166
- CA Aix-en-Provence, 22 Avril 2008, n° 07/08846
- CA Rouen, 20 Mars 2008, n° 02/01890
- CA Nancy, 20 Novembre 2007, n° 01/01325

Doctrine

- « *Sanction de la violation du pacte de préférence : rigueur des juges du fond* » par A. FAUSSURIER, Revue Lamy Droit Civil 2008

3°) Absence de sanction

Jurisprudence – Cour de cassation

- Cass. Com., 31 Mai 2011, n° 10-18.311

Jurisprudence – Cours d'appel

- CA Chambéry, 18 Septembre 2012, n° 11/01500
- CA Grenoble, 14 Juin 2011, n° 09/02576

F - Transmission du pacte de préférence

Page 76

Jurisprudence – Cours d'appel

- CA Colmar, 11 Janvier 2013, n° 10/04680
- CA Nîmes, 24 Janvier 2012, n° 10/01186
- CA Rennes, 14 Décembre 2010, n° 09/06491
- CA Besançon, 29 Avril 2009, n° 07/00025

G - Cession du pacte de préférence

Page 80

Jurisprudence – Cour de cassation

- Cass. Com., 9 Novembre 2010, n° 09-70.726, publié au Bulletin

Jurisprudence – Cours d'appel

- CA Paris, 2 Mai 2012, n° 11/10237
- CA Chambéry, 31 Janvier 2012, n° 10/01011
- CA Riom, 24 Novembre 2010, n° 09/00138
- CA Amiens, 21 Octobre 2010, n° 07/04365
- CA Nîmes, 10 Mai 2010, n° 08/04900
- CA Nîmes, 25 Février 2010, n° 09/03292

H - En matière de procédure collective

Page 86

Jurisprudence – Cour de cassation

- Cass. 3^{ème} civ., 13 Février 2007, n° 06-11.289, publié au Bulletin
- Cass. 3^{ème} civ., 13 Février 2007, n° 05-17.296, publié au Bulletin

§ 2 - Effets à l'égard des tiers

Page 87

Jurisprudence – Cour de cassation

- Cass. Com., 14 Février 2012, n° 11-10.335
- Cass. 3^{ème} civ., 14 Décembre 2011, n° 10-18.105
- Cass. 3^{ème} civ., 14 Avril 2010, n° 09-10.468

Jurisprudence – Cours d’appel

- CA Riom, 17 Novembre 2011, n° 10/02951
- CA Bastia, 6 Avril 2011, n° 09/00303
- CA Bordeaux, 28 Septembre 2010, n° 06/00401
- CA Agen, 1^{er} Février 2010, n° 08/01517
- CA Nîmes, 15 Octobre 2009, n° 07/05129
- CA Paris, 22 Octobre 2008, n° 07/00701

Doctrine

- « *La portée des pactes de préférence ou de préemption sur des titres de société* », par A. GAUDEMET, Revue des sociétés 2011, p. 139
- « *Le logement et la rupture du couple* » par G. PIRTI, AJ Famille 2011, p. 464

Chapitre 4 : La responsabilité des professionnels en matière de pacte de préférence

Page 95

Jurisprudence – Cour de cassation

- Cass. 3^{ème} civ., 10 Octobre 2012, n° 11-21.932
- Cass. 1^{ère} civ., 26 Septembre 2012, n° 11-15.100
- Cass. 3^{ème} civ., 6 Juin 2012, n° 11-30.142

Jurisprudence – Cours d’appel

- CA Lyon, 9 Février 2012, n° 09/06422
- CA Rennes, 2 Février 2012, n° 09/06333

CHAPITRE 1 : La conclusion du pacte de préférence

§ 1 - Conditions de validité

Jurisprudence – Cour de cassation

Cour de cassation, chambre civile 1

20 Juin 2012

N° de pourvoi : 11-14.851

Non publié au Bulletin

Rejet

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 13 janvier 2011), que les consorts X... ont consenti un bail sur un lot de copropriété à la société Clinique Orthopédique Wagram (la société Wagram) par un acte lui conférant un droit de préférence en cas de cession du bien ; que par lettre du 18 avril 2005, Mme X..., agissant au nom des indivisaires, a proposé à la société Wagram de lui vendre ce lot, composé d'un appartement et d'une cave, pour un prix déterminé, à condition de prendre à son compte les contentieux en cours avec la copropriété et de régulariser les loyers en retard ; que par lettre du 6 mai 2005, la société Wagram a informé les consorts X... de son acceptation de la proposition de vente de ce bien pour le prix indiqué ; que ceux-ci lui ayant notifié la caducité de l'offre, la société Wagram les a assignés en réitération de la vente ;

Attendu que la société Wagram fait grief à l'arrêt de la débouter de sa demande de réitération forcée de la vente, alors, selon le moyen, que si l'offre de vente des consorts X... du 18 avril 2005 subordonnait la conclusion du contrat de vente à deux conditions, tirées de la reprise d'un contentieux en cours avec la copropriété et d'une régularisation du paiement des loyers, la lettre de la SCM Clinique Orthopédique Wagram du 6 mai 2005 indiquait, sans aucune restriction : « Nous acceptons votre proposition de vente » ; qu'il en résultait que la SCM Clinique Orthopédique Wagram avait accepté purement et simplement l'offre de vente du 18 avril 2005, comprenant les conditions auxquelles la conclusion de la vente était subordonnée ; qu'en affirmant néanmoins que, par cette lettre, la SCM Clinique Orthopédique Wagram n'avait pas accepté purement et simplement l'offre de vente du 18 avril 2005, afin d'en déduire que la vente n'était pas parfaite, la cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis de la lettre de la SCM Clinique Orthopédique Wagram du 6 mai 2005, en violation de l'article 1134 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé que la proposition d'acquisition était faite à la société Wagram pour un certain prix et à la double condition de la prise à son compte des contentieux en cours avec la copropriété et de la régularisation des loyers impayés, et constaté que dans sa lettre de réponse à cette offre, cette société s'était bornée à accepter la proposition de vente au prix indiqué sans rien dire de cette double condition, la cour d'appel a pu en déduire, par une interprétation souveraine, exclusive de dénaturation, que l'ambiguïté des termes de cette lettre rendait nécessaire, qu'il n'y avait pas eu d'acceptation de l'acquisition dans les conditions de la proposition et que la vente n'était pas parfaite ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi.

Cour de cassation, chambre commerciale**6 Novembre 2007****N° de pourvoi : 07-10.620**

Non publié au Bulletin

Rejet

Attendu que le 7 juillet 1992, la Société nationale maritime Corse-Méditerranée (la SNCM), à laquelle a ultérieurement été substituée sa filiale la société Compagnie générale de tourisme et d'hôtellerie (la CGTH) a conclu avec la Compagnie de navigation d'Orbigny (la CNO), devenue la Société de travaux industriels et maritimes d'Orbigny (la STIM), un pacte d'actionnaires précisant qu'il s'appliquerait aussi longtemps que ces sociétés ou leurs substitués demeuraient ensemble actionnaires de la Compagnie méridionale de participation (la CMP), laquelle détenait la majorité des actions composant le capital de la Compagnie méridionale de navigation (la CMN) ; que ce pacte comportait notamment une clause stipulant que celle des parties qui serait à l'origine d'une décision ayant pour conséquence un manquement important à l'accord de coopération conclu entre la SNCM et la CMN ou un changement substantiel de la politique de la CMN entraînant entre elles un profond désaccord s'engageait, à première demande de l'autre et au choix de celle-ci, soit à lui céder tout ou partie des titres détenus dans cette société, soit à lui acheter tout ou partie des siens ; que par lettre adressée à la SNCM le 15 mars 2006, la STIM a dénoncé le pacte d'actionnaires ; que par lettre du 21 juillet 2006, la SNCM et la CGTH ont notifié à la STIM qu'elles exerçaient l'option prévue par la clause susmentionnée, entendant ainsi acquérir un certain nombre des actions détenues par cette société dans le capital de la CMP ; que la STIM s'étant opposée à l'exercice de l'option, la SNCM et la CGTH ont demandé en justice que soit constatée la cession et ordonné le transfert des titres ; [...]

Mais attendu, en premier lieu, qu'il ne résulte ni de leurs conclusions ni de l'arrêt que la CGTH ou la SNCM aient soutenu devant la cour d'appel le moyen qu'invoque la cinquième branche ; que ce moyen est donc nouveau ; qu'il est mélangé de fait et de droit ; [...]

Et attendu, en second lieu, qu'après avoir constaté qu'aucune disposition du pacte litigieux n'est relative à son terme, l'arrêt relève que l'article 3 des dispositions générales énonce seulement que "Les dispositions du présent pacte s'appliqueront aussi longtemps que la CNO et la SNCM ou leurs substitués demeureront ensemble actionnaires" de la CMP ; que l'arrêt retient encore que la perte, par l'un ou l'autre des cocontractants, de la qualité d'actionnaire ne présente aucun caractère de certitude, quand bien même l'un ou l'autre peut-il à tout moment céder ses actions ; que l'arrêt relève enfin que la SNCM et la CGTH se bornent à invoquer la fin de la société, dont la durée est au maximum de quatre-vingt-dix-neuf ans, sans préciser s'il s'agit de la fin de la société dans laquelle elles sont actionnaires ou de la leur ; qu'en l'état de ces constatations et énonciations, dont elle a exactement déduit que le pacte d'actionnaires du 7 juillet 1992 n'étant affecté d'aucun terme, même incertain, avait été conclu pour une durée indéterminée, et abstraction faite du motif surabondant critiqué par les première et quatrième branches, c'est à bon droit que la cour d'appel a décidé que ce pacte avait été régulièrement résilié par la volonté unilatérale de la STIM, peu important à cet égard que celle-ci ait également disposé de la faculté de céder ses actions ;

D'où il suit que le moyen, qui est irrecevable en sa cinquième branche et ne peut être accueilli en ses première et quatrième branches, est pour le surplus non fondé ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les pourvois incidents :

REJETTE les pourvois ;

Cour de cassation, chambre commerciale**20 Février 2007****N° de pourvoi : 03-17.150**

Non publié au Bulletin

Cassation

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que le 29 juillet 1994, les consorts X..., d'une part, M. Y... et Mme Z..., d'autre part, ont signé un pacte de préférence aux termes duquel les seconds disposaient d'un droit de préemption en cas de vente, par les premiers, de leurs actions détenues dans la société Faldis ; que ce pacte contenait une clause compromissoire, les arbitres devant statuer comme amiables compositeurs et en dernier ressort ; que le 22 janvier 1996, les consorts X... ont cédé leurs actions à la société Amidis sans tenir compte du pacte de préférence ; que, par jugement du 18 décembre 1996, rectifié le 29 janvier 1997, le tribunal de grande instance, saisi par les consorts X... et la société Faldis d'une action en nullité des statuts de l'Association des centres de distribution Edouard Leclerc (ACD LEC) et du pacte de préférence souscrit par M. X... et la société Faldis, a reçu l'intervention de la société Amidis tendant à voir déclarer parfaite la cession des actions et a renvoyé les parties devant la juridiction arbitrale ;

que saisi par la société Amidis sur le fondement de l'article 379 du nouveau code de procédure civile, le tribunal de grande instance a, par jugement 9 mai 2001, révoqué le sursis à statuer précédemment ordonné et a annulé la cession des actions intervenue le 22 janvier 1996 ; que, par arrêt attaqué du 20 juin 2003, la cour d'appel a retenu l'existence d'une collusion frauduleuse entre la société Amidis et les consorts X... et donné à ces derniers injonction sous astreinte de mettre en exécution la procédure de cessions d'actions conformément au pacte de préférence ;

que par décision du 15 décembre 2003, un tribunal arbitral a déclaré privé d'effets le pacte de préférence souscrit par les parties ; que, par arrêt du 20 janvier 2005, la cour d'appel de Paris a rejeté le recours en annulation formé par M. Y... et Mme Z... contre la décision arbitrale ; que par un arrêt (1^{re} Civ., 3 octobre 2006, pourvois n° 05-14.099 et 05-14.507), la Cour de cassation a rejeté le pourvoi formé contre ce dernier arrêt ;

Attendu que le rejet du pourvoi dirigé contre l'arrêt rendu le 20 janvier 2005 rejetant la demande d'annulation de la décision arbitrale du 15 décembre 2003 privant d'effet le pacte de préférence entraîne la cassation par voie de conséquence de l'arrêt attaqué ;

Jurisprudence – Cours d'appel**Cour d'appel de Poitiers****13 Janvier 2012****N° 09/01076**

[...] 3) Sur le fond :

Considérant que par des motifs pertinents que la cour adopte, le premier juge a rejeté la demande en nullité des actes du 27 mars 2003 et du 29 avril 2005.

Que s'agissant d'actes authentiques faisant foi jusqu'à inscription de faux quant aux mentions concernant la présence d'une partie et sa signature, il n'y a lieu d'ordonner la vérification des signatures de Madame Louise Mougard, veuve Coutand.

Considérant que s'il ressort des attestations établies le 14 avril 2006 par le docteur F. et le 14 mai 2006 par le docteur L., que Madame Coutand a présenté à partir d'octobre 2002 des troubles psycho comportementaux et un début de démence sénile, aucune des pièces du

dossier de la cour ne permet d'établir qu'au moment où Madame Coutand a contracté, soit les 27 mars 2003 et 29 avril 2005, elle se trouvait sous l'empire d'un trouble mental altérant son consentement et le privant de toute portée.

Qu'aucun élément nouveau n'est apporté en cause d'appel.

Considérant que c'est donc à juste titre que le premier juge a rejeté les demandes en nullité, sans qu'il soit nécessaire de procéder à une audition de témoins, et a rejeté la demande en paiement de dommages et intérêts présentée par Monsieur J. François Coutand.

§ 2 - Nature du pacte de préférence

Jurisprudence – Cour de cassation

Cour de cassation, chambre civile 3

1^{er} Décembre 2010

N° de pourvoi : 09-16.126

Publié au Bulletin

Rejet

Mais attendu qu'ayant relevé que l'acte de vente stipulait que la SEPF s'engageait à édifier des bâtiments d'habitation sur le terrain dans le délai de quatre ans et qu'à défaut elle serait tenue, dans le délai d'une année, de rétrocéder ce terrain à une personne physique ou morale susceptible de terminer les constructions projetées et retenu que la Commune ne pouvait exercer son droit de préférence qu'à l'occasion de l'exécution, par la SEPF, de cette obligation de rétrocession, ce dont il résultait la nécessité d'une seconde vente, la cour d'appel en a exactement déduit que le contrat n'instituait pas de faculté de rachat au profit de la Commune ;

« *Notion de vente à réméré* » par S. PRIGENT, AJDI 2011, 27 Juillet 2011, p. 557

Jurisprudence – Cours d'appel

Cour d'appel d'Aix-en-Provence

18 Octobre 2012

N° 10/20259

Sur l'annulation de la cession de parts du 21 avril 2009.

Attendu que l'article 13 des statuts stipule notamment :

« En cas de pluralité d'associés les parts sont librement cessibles entre associés, mais elles ne peuvent être cédées à des personnes étrangères à la société qu'avec le consentement de la majorité des associés représentant au moins les trois-quarts des parts sociales, cette majorité étant déterminée compte tenu de la personne et des parts de l'associés cédant.

En cas de cession, les parts devront être proposées par priorité aux autres associés, au prorata de leur participation.

De même, n'aura pas besoin d'être agréé par les associés l'adjudicataire de parts sociales ayant fait l'objet d'un nantissement suivi de réalisation forcée, mais seulement dans l'hypothèse où la société aura donné son consentement au projet de nantissement.

Tout projet de cession pour lequel ce consentement est requis doit être notifié par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception non seulement à la société mais à chacun des associés... »

Attendu que cet article impose l'agrément comme cessionnaires de parts des seules personnes étrangères à la société, selon une procédure minutieusement organisée conforme aux dispositions des articles R 223-11 et suivants du code de commerce, celle-ci n'étant cependant pas applicable aux cessions entre associés comme en témoigne l'assimilation de ces dernières à l'adjudication de parts ayant fait l'objet d'un nantissement suivi de réalisation forcée, qui en est expressément exemptée;

Attendu que Patrick SARNA soutient en premier lieu, sans aucunement en rapporter la preuve, que préalablement à la cession du 21 avril 2009 Moïse AZRIA s'est vu proposer l'acquisition des parts de son fils Paul AZRIA au prorata; qu'il affirme en second lieu que l'obligation de proposer les parts préalablement à la vente aux autres associés est contraire à la faculté de renonciation de l'article L. 223 ' 14 du code de commerce et que la disposition statutaire qui lui est opposée doit être réputée non écrite par application de l'article L. 223 ' 16 du même code;

Attendu que la clause litigieuse, qui ne soumet pas la validité du transfert de propriété des parts sociales entre associés à l'autorisation de la société, n'est pas un pacte de préférence et pas davantage une clause d'agrément, mais une clause de préemption ne portant pas atteinte au principe de libre négociabilité des parts sociales entre associés consacré par l'article L 223-16 du code de commerce, même si elle y apporte une restriction ; que sont en conséquence dépourvus de fondement les moyens de Patrick SARNA pris de la violation de ce principe et de celui de la faculté de renonciation de l'article L. 223 ' 14 qui ne concerne que les cessions consenties à des tiers ; que, une cession entre associés consentie en violation d'une disposition statutaire et des droits d'un coassocié bénéficiaire d'un droit de préemption étant nulle, le jugement attaqué sera confirmé ;

Cour d'appel de Versailles

23 Février 2012

N° 10/05688

Ce pacte de préférence, qui consiste en un droit de créance de Mesdames Maria et Fernanda P. contre M. Claude D., est opposable à ses héritiers. Il ne nécessitait pas le concours d'autres personnes, dès lors qu'il ne s'agit pas d'un acte de disposition.

Dans cet acte, M. Claude D. prend cependant l'engagement de porter cette situation à la connaissance de ses enfants. Le pacte comporte également l'obligation pour M. Claude D. ou ses héritiers de communiquer aux bénéficiaires leur intention de vendre le bien à un tiers à tel prix qu'ils déterminent, le vendeur devant attendre confirmation par LR/AR que les bénéficiaires ne s'aligneraient pas sur ce prix, pour vendre au tiers.

Ce pacte avait vocation à s'appliquer sans difficulté dès lors qu'il était porté à la connaissance des héritiers de M. Claude D., ce qui n'a pas été le cas. [...]

Le 16 juin 2000, M. P. assignait M. Jérôme D. en paiement de la clause pénale, renonçant ainsi à poursuivre comme il en avait le droit, l'exécution forcée de la vente, et renonçant donc à acheter la maison.

Ainsi et à compter de cette demande, le bien n'était plus en vente et Mesdames Maria et Fernanda P. ne peuvent prétendre, au titre du pacte de préférence, obliger les consorts D. à leur vendre le bien qui n'était proposé à personne d'autre. Leur droit de préférence ne leur permettait que d'exiger d'être substituées à tout autre acheteur, si le vendeur décidait de vendre.

Si, dans le cadre de leur appel en garantie Mesdames Maria et Fernanda P. ont conclu à la nullité de la promesse de vente du 30 janvier 1999 et demandé au tribunal qu'il leur soit donné acte de ce qu'elles souhaitent acquérir le bien, leur seule volonté d'acquérir ne pouvait suffire à rendre la vente parfaite entre elles et les consorts D. , sauf à établir qu'un accord existait entre eux sur la chose et sur le prix ce qui n'est pas le cas.

Chapitre 2 : Le contenu du pacte de préférence

§ 1 - Objet

Jurisprudence – Cour de cassation

Cour de cassation, chambre civile 3

8 Février 2011

N° de pourvoi : 10-10.949

Non publié au Bulletin

Rejet

Sur le premier moyen du pourvoi principal, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant constaté que le droit de préférence s'appliquait si l'un des copropriétaires vendait une partie de ses lots dans des conditions impliquant, dans la copropriété, la présence de plus de trois copropriétaires, la cour d'appel, qui a relevé que la vente à la SCI avait porté sur la totalité des lots appartenant aux époux X... et n'avait pas introduit de troisième copropriétaire, en a déduit, à bon droit, sans être tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, que la demande des consorts Y...tendant à être substitués à la SCI Rue neuve dans le bénéfice de la vente du 27 octobre 2004 devait être rejetée et a ainsi légalement justifié sa décision de ce chef ;

Sur le moyen unique du pourvoi incident, ci-après annexé :

Attendu qu'il ne résulte pas des motifs de l'arrêt que la cour d'appel ait tenu compte, pour décider de l'annulation de la vente du 1er août 2005, de la stipulation subordonnant " l'effectivité " du syndicat à la présence de trois copropriétaires ; que le moyen manque en fait ; Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur le second moyen du pourvoi principal qui ne serait pas de nature à en permettre l'admission ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE les pourvois ;

Jurisprudence – Cours d'appel

Cour d'appel de Paris

6 Février 2013

N° 09/14940

Sur CE :

Le tribunal a considéré que le droit de préférence doit s'interpréter restrictivement, s'agissant d'une stipulation exceptionnelle limitant le droit de propriété et la libre disposition du bien, qu'en l'espèce, la rédaction de la clause valant acte de préférence vise expressément les locaux objets du bail, et précisait « que le bailleur devra fournir au preneur une copie de l'offre d'achat qui lui est faite pour les locaux loués », impliquant que la vente projetée porte uniquement sur les locaux objet du bail, qu'une interprétation plus large ne peut être déduite

de ce seul droit de préférence en ce qu'elle imposerait au propriétaire de renoncer à vendre en bloc et de procéder à la division préalable de son bien pour le vendre par lots.

Il ajoute que la seule connaissance par l'acquéreur du droit de préférence stipulé au profit du locataire ne peut suffire à caractériser la fraude qui exigerait de démontrer que la vente en bloc ait été conclue de manière artificielle dans le but de faire échec aux droits du preneur, les éléments versés aux débats étant loin de caractériser cette intention frauduleuse mais témoignant au contraire de la volonté des vendeurs de sortir de l'indivision avec l'opportunité pour l'un des co-indivisaires de recevoir en paiement de prix des biens immobiliers de rapport.

Cour d'appel de Versailles

13 Septembre 2012

N° 10/09008

Le pacte de préférence inséré dans le contrat de bail consenti à Monsieur et Madame L. (clause 10° bis) portait sur les locaux objets du bail, et non sur la totalité de l'ensemble immobilier.

Contrairement à ce que soutiennent Monsieur et Madame L., ce pacte de préférence n'interdisait pas aux bailleurs de vendre l'immeuble dans son entier et ne les obligeait nullement à diviser l'immeuble en lots pour vendre séparément les locaux, objets du bail commercial, aux époux L..

C'est à tort que Monsieur et Madame L. reprochent aux Consorts L. d'avoir violé le pacte de préférence et tenter d'échapper à leur obligation de leur vendre par préférence les locaux objets du bail en vendant l'immeuble dans son entier alors que les Consorts L. avaient conservé la liberté de disposer de l'immeuble dans son entier. Aucune faute ne peut leur être reprochée.

La décision entreprise en ce qu'elle a constaté qu'aucune violation du pacte de préférence ne pouvait être reprochée aux Consorts L. et en conséquence débouté Monsieur et Madame L. de leurs demandes d'annulation du compromis de vente et de dommages et intérêts sera confirmée.

Cour d'appel de Douai

17 Janvier 2012

N° 11/00126

Aux termes du bail du 29 mars 2006 régularisé par la SCI 13 RUE DES FOSSES et la SARL SAH en suite de l'ordonnance de référé datée 14 octobre 2003 signifiée le 17 octobre 2005, Il est expressément convenu comme condition particulière du présent bail, que le preneur bénéficiera d'un droit de préférence en cas de vente des locaux loués par le bailleur ou ayants droit. En conséquence, en cas de vente, le bailleur ou ayants droit devra notifier au preneur par lettre recommandée avec accusé de réception, le prix et les conditions de la vente projetée au profit de l'amateur trouvé...'.

Cette clause ne distingue pas l'hypothèse de la vente de la totalité de l'immeuble englobant les locaux loués de celle de la vente des seuls locaux.

Il est constant que la vente par la SCI 13 RUE DES FOSSES à la société civile MEL PATRIMOINE a porté sur l'ensemble de l'immeuble et non pas uniquement sur les locaux loués objet du pacte susvisé.

L'existence d'un pacte de préférence portant sur une partie d'un bien ne peut pas faire obstacle à la vente de la totalité de celui-ci. Cependant, il a été jugé que le pacte de préférence portant

sur un appartement est appelé à jouer lors de la vente de l'immeuble dans son ensemble (Cass.3e civ.19 juin 1970).

Par suite, la SCI 13 RUE DES FOSSES avait l'obligation de notifier à la SARL SAH le projet d'acte de vente globale afin de purger le droit de préférence, nonobstant les motifs de réorganisation d'un patrimoine familiale inhérent à l'opération. Il est établi qu'elle ne l'a pas fait, elle a donc manqué à son obligation contractuelle.

Si le bénéficiaire d'un pacte de préférence est en droit d'exiger l'annulation du contrat passé avec un tiers en méconnaissance de ses droits et d'obtenir sa substitution à l'acquéreur, c'est à la condition que ce tiers ait eu connaissance, lorsqu'il a contracté, de l'existence du pacte de préférence et de l'intention du bénéficiaire de s'en prévaloir.

La connaissance du pacte de préférence et de l'intention de son bénéficiaire de s'en prévaloir s'apprécie à la date de la promesse de vente ou en son absence, comme en l'espèce, de la vente.

Il est démontré que la SCI 13 RUE DES FOSSES a comme associés Monsieur Marc L. et la société LD DEVELOPPEMENT, elle-même constituée entre Marc L. et Madame Edwige D. épouse L., que les associés de la société MEL PATRIMOINE sont Monsieur Marc L. et Madame Edwige D. son épouse, enfin que Monsieur Marc L. est le gérant des deux sociétés.

En raison de l'identité de personnes existant entre les deux sociétés vendeuse et acquéreur, il n'est pas contestable que la société MEL PATRIMOINE avait connaissance du pacte de préférence institué dans le bail au profit de la SARL SAH.

En revanche, il n'est pas démontré que la société MEL PATRIMOINE savait lorsqu'elle a contracté que la SARL SAH avait l'intention de se prévaloir de son droit de préférence.

En effet, le bail a été renouvelé en suite de l'ordonnance de référé en date du 14 octobre 2003 qui a constaté l'accord intervenu entre la SCI 13 RUE DES FOSSES et la SARL SAH aux termes duquel les parties établiront un nouveau bail pour une durée de neuf ans à compter du 1er janvier 2003 moyennant un loyer mensuel de quatre mille neuf cent quatorze euros et soixante-quinze cents (4 914,75 €) hors taxes et hors charges, aux clauses et conditions de l'ancien bail pour le reste.

Par suite, le pacte de préférence qui figurait dans le bail en date du 2 octobre 1991 au profit de Messieurs L. et Z., aux droits desquels est venue la SARL SAH PICCOLO MONDO, a pris fin avec ce bail et n'a été repris dans le bail du 29 mars 2006 qu'en raison de la formule type aux clauses et conditions de l'ancien bail pour le reste conformément aux termes de l'accord et de l'ordonnance l'entérinant.

L'inaction de la SARL SAH entre la fin du premier bail en 2000, qui a entraîné l'extinction du pacte, et sa lettre du 11 octobre 2005, par laquelle elle a mis en demeure la SCI 13 RUE DES FOSSES d'établir un avenant au bail sans faire référence au pacte, témoigne si ce n'est d'une renonciation à s'en prévaloir à tout le moins d'une absence d'intention de se porter acquéreur en cas de vente de l'immeuble.

Dans ces conditions, il n'est pas démontré que société MEL PATRIMOINE ait eu connaissance de l'intention de la SARL SAH d'acquérir ou ait été un acquéreur de mauvaise foi, l'exécution de travaux lors de l'entrée dans les lieux, nécessaires à la création d'un lieu de restauration dans les locaux loués, étant insuffisante à démontrer une intention d'acheter l'ensemble de l'immeuble plusieurs années après.

Les demandes aux fins de nullité de la vente et de substitution seront donc rejetées.

La société SAH formule à titre subsidiaire une demande en paiement de dommages et intérêts sur le fondement de l'article 1142 du code civil.

Le non-respect du pacte a fait perdre à la SARL SAH une chance d'acquérir l'immeuble au prix de 1 285 000 €. Cependant, en l'absence de preuve de sa capacité notamment financière à procéder à un tel achat, la réalité du préjudice invoqué n'est pas démontrée.

En effet, la SARL SAH qui prétend qu'elle aurait emprunté sur 16 ans et trois mois, ne produit pas ses bilans 2004 et 2005 qui auraient été exigés par un banquier pour déterminer sa capacité à emprunter. Au contraire, le prévisionnel 2007 établi par la société d'expertise DOMINIQUE HUCHETTE ET ASSOCIES reprend un résultat net déficitaire de 77 875,53 € pour l'année 2004, de -94 425,45 € pour 2005 et un prévisionnel bénéficiaire de 70 001,49 € pour 2006 sans que la réalisation de celui-ci soit démontré par les pièces produites, le bilan au 31 décembre 2008 versé aux débats faisant état de bénéfices qu'à hauteur de 34 860 € pour l'exercice 2007 et de 23 540 € pour 2008.

Par ces motifs substitués à ceux des premiers juges, la société SAH sera déboutée de ses demandes.

Cour d'appel de Grenoble
24 Novembre 2009
N° 07/02301

Par acte sous seing privé du 18 juillet 2001 les époux Jean Claude L. et Arlette B. ont signé au profit de Christian S. l'engagement de prévenir à titre préférentiel Monsieur S. Christian le jour où ils décident de vendre la maison leur appartenant, située chemin de la montée du Serre à Montboucher/Jabron, Drôme ...'.

Par lettre recommandée avec accusé de réception du 17 mai 2004 Jean Claude L. a avisé Christian S. de ce qu'il était vendeur de la propriété de ses parents située chemin de la montée du Serre à MONTBOUCHER SUR JABRON, et de ce qu'il en demandait le prix de 274.500 €.

Christian S. a répondu le 6 juillet 2004 que la maison continuait de l'intéresser et remerciait Jean Claude L. de le tenir informé des propositions officielles que pourraient lui faire parvenir d'éventuels acquéreurs.

Par courrier du 9 juin 2005, adressé en copie à Christian S., le conseil des époux L. a mis en cause la nature de pacte de préférence de l'acte du 18 juillet 2001 et les droits qu'il conférait à son bénéficiaire.

Par acte du 14 octobre 2005 Christian S. a fait assigner les époux L. devant le Tribunal de Grande Instance de VALENCE pour voir constater que la vente était parfaite entre eux et lui et lui donner acte de ce qu'il proposait de payer le prix de 245.000 € .

Par jugement du 19 avril 2007 le tribunal a dit que l'engagement des époux L. constituait bien un pacte de préférence au profit de Christian S., dit que les époux L. n'ont pas respecté ce pacte, mais dit qu'en l'absence de collusion frauduleuse entre les époux L. et les consorts G. G., le non-respect ne pouvait que se résoudre par des dommages intérêts non sollicités.

Ils contestent la qualification de l'acte du 18 juillet 2001 retenue par le tribunal dans la mesure où il ne comporte aucun élément objectif de détermination du prix de vente et assurent qu'ils ont satisfait à la seule obligation souscrite à l'égard de Christian S., à savoir l'informer de la vente.

Ils relèvent la mauvaise foi de Christian S. qui fait état d'une prétendue proposition d'un prix de 230.000 €, qui ne justifie pas de ses capacités de financement et soutient que la mise en place du pacte de préférence était déterminante de l'échange de parcelles entre les deux parties, tel que régularisé par devant notaire le 25 juillet 2001.

Ils s'opposent à la demande de substitution reprise par Christian S. devant la Cour dès lors qu'il n'est pas établi que les consorts G. G. avaient connaissance du prétendu pacte de préférence.

Christian S. sollicite la confirmation du jugement en ce qu'il a retenu qu'il bénéficiait d'un pacte de préférence.

Il critique ledit jugement en ce qu'il a rejeté sa demande de substitution aux acquéreurs et prétend que cette faculté étant prévue par le compromis, il est certain que les acquéreurs avaient accepté le principe de cette faculté.

Il ajoute que la preuve de la connaissance par les acquéreurs de l'existence du pacte de préférence résulte du courrier de Maître SIMON, conseil des consorts G. G. du 11 juillet 2005, par lequel il lui demandait de reconnaître ne pas bénéficier d'un pacte de préférence et qu'à défaut la juridiction compétente serait saisie.

Le tribunal a rappelé à bon droit que la détermination du prix de la vente envisagée n'est pas une condition de validité du pacte de préférence et faisant une juste analyse du document qui lui était soumis, il a exactement décidé que les termes de l'engagement du 18 juillet 2001 ne laissaient aucun doute sur la volonté des époux L..

Sur le non-respect du pacte de préférence,

Il est établi qu'entre le courrier du 6 juillet 2004 émanant de Christian S. et le 14 avril 2005, date de signature du compromis, Jean Claude L. n'a pas transmis par écrit au bénéficiaire du pacte de préférence les propositions de prix qu'il pouvait recevoir d'éventuels acquéreurs et que le compromis a été signé avec les consorts G. G., alors que Christian S. était toujours en l'attente de la communication de telles propositions pour prendre parti.

Il en résulte que le compromis qui engage Jean Claude L. à l'égard des consorts G. G. a bien été signé en violation du pacte de préférence de Christian S..

Sur les conséquences du non-respect du pacte de préférence,

De jurisprudence constante, le bénéficiaire d'un pacte de préférence est en droit d'exiger l'annulation du contrat passé avec un tiers en méconnaissance de ses droits et d'obtenir sa substitution à l'acquéreur, s'il est établi que ce tiers avait connaissance, lorsqu'il a contracté, de l'existence du dit pacte de préférence et de l'intention du bénéficiaire de s'en prévaloir.

Christian S. invoque le contenu du compromis signé le 14 avril 2005 par l'intermédiaire d'une agence immobilière dont il résulte qu'il était expressément prévu non seulement la faculté de substitution par un éventuel bénéficiaire d'un droit de substitution, mais encore les modalités d'exercice et les conséquences de cette substitution.

Cependant, la preuve que les consorts G. G. savaient, à la date du 14 avril 2005, que Christian S. entendait se prévaloir du pacte de préférence ne résulte d'aucun élément du dossier : les courriers échangés et le procès-verbal d'huissier de justice produits faisant état de l'intention de ce dernier de bénéficier de son pacte de préférence, sont tous postérieurs au jour de la signature du compromis, et rien ne permet de retenir qu'à cette date, les acquéreurs savaient qu'il avait l'intention de se substituer à eux.

La demande de substitution ne peut être accueillie ; par ailleurs, Christian S. n'a pas demandé de dommages intérêts en réparation du préjudice résultant des conséquences du non-respect du pacte de préférence.

Cour d'appel d'Aix-en-Provence**9 Octobre 2008****N° 07/11719**

Attendu que par acte en date du 12 août 2003, Madame B. a fait citer Madame S. aux fins d'obtenir la vente forcée d'un bien immobilier appartenant à cette dernière, objet d'un pacte de préférence signé le 29 octobre 2002 entre elles ; que l'assignation a été délivrée non au domicile de Madame S. mais au siège de la S. A.R. L. SODEGI qui avait reçu mandat de vendre l'immeuble ; qu'il est établi que l'agence a adressé l'acte à sa destinataire qui a constitué avocat le 2 septembre 2003, soit 3 semaines seulement après sa délivrance, en sorte que Madame S. ne peut exciper d'aucun grief à l'appui de sa demande de nullité de l'acte

introductif d'instance pour le non-respect des dispositions de l'article 689 alinéa 3 du Code de Procédure Civile ;

Attendu que la clause litigieuse, insérée dans un acte de vente intervenu entre les parties le 17 mai 1999 est ainsi rédigée :

Le vendeur déclare prendre l'engagement, à compter de ce jour inclusivement, et pour une durée de SEPT années, pour le cas où il se déciderait à vendre l'immeuble ci-après désigné, même par fractions, de gré à gré ou aux enchères publiques, qu'il ait ou non reçu des offres de tiers, de faire connaître à l'ACQUEREUR aux présentes, le prix demandé ou offert, ainsi que les modalités de paiement et toutes autres conditions auxquelles il serait disposé à traiter.

A ces prix, modalités de paiement et conditions, il s'engage à donner préférence sur toute autre amateur, à l'ACQUEREUR aux présentes qui, en conséquence, aura le droit d'exiger que l'immeuble ou la fraction d'immeuble dont s'agit lui soit vendu pour ces mêmes prix, modalités de paiement et conditions.

Attendu que cette clause fait donc partie intégrante de l'acte notarié par lequel Madame S. a vendu à Madame B. deux lots de copropriété dans l'immeuble sis à Marseille, 2 rue Audémar Tibido, divisé en appartements en vertu d'un règlement de copropriété dressé devant Maître RAYNAUD, notaire à Gardanne, le 17 mai 1999 ; que la venderesse ne saurait dans ces conditions invoquer l'absence de détermination de l'objet du pacte de préférence litigieux alors qu'il ressort de l'ensemble de l'acte dans lequel il est intégré que l'immeuble qui y est visé est identifié, ce que le bénéficiaire de ce pacte ne discute d'ailleurs pas ; qu'il convient dans ces conditions de retenir la validité du pacte précité ;

Attendu que la clause prévoit, pour sa mise en œuvre, les conditions suivantes :

Dans l'hypothèse où le vendeur se déciderait à vendre l'immeuble ci-dessus désigné, en totalité ou par fractions, il notifiera à l'ACQUEREUR, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à son domicile, le prix, les modalités de paiement et les conditions auxquelles il est disposé à traiter.

A compter de la date de l'avis de réception, l'ACQUEREUR disposera alors d'un délai franc de TRENTE jours pour faire connaître, également par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au domicile du VENDEUR son intention de faire usage de son droit de préférence. Passé ce délai sans manifestation de sa part, l'ACQUEREUR sera définitivement déchu de ce droit, si la vente intervient aux conditions notifiées. Dans le cas contraire, le vendeur devra purger à nouveau le pacte de préférence selon les modalités ci-dessus définies.

Attendu que par courrier recommandé en date du 29 octobre 2002 reçu le 5 novembre 2002, la SOCIETE DE GESTION IMMOBILIERE (SODEGI) a notifié à Madame B. l'intention de son mandant, Madame S., de procéder à la vente d'un appartement de type 2 situé dans l'immeuble concerné par le pacte de préférence sis à Marseille 2 rue Audémar Tibido, moyennant le prix de 50.309 € , dont 4.574 € de commission d'agence ; que par courrier recommandé en date du 21 novembre 2002, adressé au mandataire de Madame S., et donc dans le délai d'un mois imparti par la clause litigieuse, Madame B. a fait connaître par l'intermédiaire de son conseil son accord pour faire usage de son droit de préférence mais au prix de 45.735 € et accepter les conditions de vente proposées soit versement de 10% du prix le jour de la signature de la promesse synallagmatique de vente, et le solde le jour de la signature de l'acte authentique ;

Attendu que le fait que Madame B. ait adressé son courrier en réponse non pas directement au domicile de la venderesse mais à celle de son mandataire est sans incidence sur la validité de cet envoi dès lors que Madame S. s'était substitué la S. A.R. L. SODEGI pour l'exécution de ses propres engagements envers elle ; que le contenu de ce courrier permet toutefois de relever que le prix accepté par Madame B. n'est pas celui proposé par Madame S. qui était de

50.309 € , alors que son accord portait sur un prix exempt du montant de la commission due à l'intermédiaire ;

Attendu que le pacte de préférence n'impose pas au vendeur de mettre le bien immobilier préalablement sur le marché avant de le proposer à son bénéficiaire ; qu'au contraire, le contenu de la clause ci-dessus rappelé, énonce clairement que son exécution s'imposait, que le vendeur ait reçu ou non des offres de tiers, et donc dès que sa décision de vendre l'immeuble totalement ou par fractions était prise ; que dans ces conditions, constatant qu'au terme du délai imparti, soit le 5 décembre 2002, Madame B. n'avait pas accepté l'offre de vente de Madame S. aux prix et condition - relative à la rémunération de l'intermédiaire qui lui avait été offerts, c'est à juste titre que les premiers juges ont débouté Madame B. tendant à voir déclarer la vente parfaite et obtenir la signature forcée d'un acte authentique de vente ;

Cour d'appel de Pau

24 Avril 2008

N° 07/3782

Attendu que la commune de SAINT-PEE SUR NIVELLE maintient son exception d'incompétence au profit du juge administratif en faisant valoir que c'est dans le cadre de l'exercice de ses prérogatives de puissance publique qu'elle a sollicité l'introduction, dans les titres de propriété des acquéreurs, un pacte de préférence valable pour une durée de vingt ans, afin d'éviter toute spéculation foncière ;

Que les époux X... concluent à la confirmation du jugement du chef de la compétence, en faisant valoir qu'un pacte de préférence constitue non la marque d'une prérogative de puissance publique mais une clause de droit privé, inadaptée en l'espèce mais de pur droit civil et non dérogoratoire en soi ;

Attendu que s'agissant d'un pacte de préférence inséré dans un contrat de droit privé dans les termes rappelés au jugement, clause qui s'analyse en une promesse unilatérale conditionnelle et ne constitue pas, par sa nature, une clause exorbitante du droit commun, c'est à juste titre que le premier juge a estimé que le litige relevait de la juridiction civile, peu important que cette clause ait été stipulée dans le cadre d'une politique de la commune visant à faciliter l'accès à la propriété ;

Attendu que les époux X... contestent néanmoins la validité de la clause qualifiée comme ci-dessus de pacte de préférence, en faisant essentiellement valoir que le prix de rachat payé par la commune serait dérisoire par rapport au marché immobilier pour un bien équivalent, ce qui constitue une atteinte intolérable à leur droit de propriété ;

Attendu que par des motifs que la Cour adopte comme répondant au moyen repris en cause d'appel, le premier juge a pertinemment retenu, après avoir observé que l'éventuelle lésion susceptible d'être subie par le promettant du fait d'une revente au bénéficiaire du pacte au prix convenu ne pouvait résulter que des conditions mêmes dans lesquelles s'était opérée cette vente et ne pouvait être évaluée qu'après sa conclusion, qu'en tout état de cause, l'acte pouvant alors être rescindé ne pouvait être que la revente et non pas le pacte de préférence déterminant les conditions de celle-ci, dans l'hypothèse par nature aléatoire où elle devait avoir lieu.

§ 2 - Prix

Jurisprudence – Cour de cassation

Cour de cassation, chambre commerciale

6 Novembre 2012

N° de pourvoi : 11-24.730

Non publié au Bulletin

Rejet

Et attendu, en second lieu, qu'ayant relevé, d'un côté, que le pacte de préférence conférait à ses bénéficiaires le droit d'acquérir les titres objets de l'offre de vente à un prix laissé à l'arbitrage de tiers, ce dont il résultait que le cédant avait perdu, par l'effet de ce contrat, la liberté de déterminer lui-même le prix de la cession, et, de l'autre, que les tiers évaluateurs étaient tenus de faire application de critères qui n'étaient pas déterminés, de sorte que le prix n'était pas déterminable, la cour d'appel en a exactement déduit que la nullité de la stipulation relative à la fixation du prix affectait la convention en son entier ;
D'où il suit que le moyen n'est fondé en aucune de ses branches.

« Le pacte de préférence qui prévoit la fixation du prix par un expert est nul si les critères applicables sont indéterminés » par G. PILLET, L'Essentiel Droit des contrats, N° 1, 8 Janvier 2013, p. 7

Jurisprudence – Cours d'appel

Cour d'appel d'Aix-en-Provence

5 Février 2013

N° 12/06225

Attendu, sur le fond, que c'est à bon droit, et par des motifs pertinents que la Cour adopte, que le tribunal a estimé pour débouter Monsieur et Madame S. de leur demande de dommages et intérêts que le pacte de préférence avait été respecté par les consorts M., après avoir relevé que le principe de la fixation du prix est la liberté, que le pacte de préférence ne donnait sur les modalités à fixer pour la vente aucune indication qui viendrait tempérer ou aménager ce principe, et que c'est en vain que Monsieur et Madame S. se réfèrent à un prix 'objectif' du terrain, dès lors qu'ils ne rapportent pas la preuve que l'offre n'était pas sincère, ou que le prix fixé était un prix fictif qui n'aurait pas été réglé par les acquéreurs, et qu'ils ne sont ainsi pas fondés à reprocher aux vendeurs d'avoir choisi des conditions de vente qui leur étaient les plus favorables ;

Cour d'appel de Rouen

4 Mars 2010

N° 09/01025

L'opération ainsi réalisée entre les sociétés Eurosic et Compagnie Nitot constitue une acquisition par le crédit bailleur complétée par le contrat distinct de crédit-bail prévoyant une promesse de vente au profit du crédit preneur.

Le simple fait pour la société Homel d'avoir eu connaissance postérieurement à l'acte de vente litigieux du changement d'identité du bailleur et de l'existence d'une opération de crédit-bail, ne vaut pas renoncement à invoquer le bénéfice d'un pacte de préférence qui avait vocation à s'appliquer en premier lieu au moment de cette vente.

Toutefois, si le bénéficiaire d'un pacte de préférence est en droit d'exiger l'annulation du contrat passé avec un tiers en méconnaissance de ses droits et d'obtenir sa substitution à l'acquéreur, c'est à la condition que ce tiers ait eu connaissance, lorsqu'il a contracté, de l'existence du pacte de préférence et de l'intention du bénéficiaire de s'en prévaloir.

Le simple fait que l'existence du bail dans lequel était inséré le pacte de préférence soit mentionné dans l'acte de vente est insuffisant pour établir que la société Eurosic, acquéreur, qui n'était pas tenue de se faire communiquer ce bail, ait eu connaissance de ce pacte.

Une éventuelle négligence à cet égard de la société Eurosic serait insuffisante pour retenir une intention frauduleuse de sa part.

Ce manquement à une obligation contractuelle de faire, à défaut de substitution à l'acquéreur, se résout en dommages et intérêts à l'égard de la société

« Le pacte de préférence : vers un renforcement de son efficacité ? » par C. QUEMENT, Gazette du Palais, n° 49, 18 Février 2012, p. 15

Cour d'appel de Grenoble
24 Septembre 2009
N° 07/03934

La société D. CUIR et la société du 2 rue de SAULT ont conclu au bénéfice de la société BEAUTE ESTHETIQUE un bail commercial le 23 juillet 2003.

Cet acte comportait une clause portant pacte de préférence rédigée dans les termes suivants :

« En cas de vente des biens immobiliers, objet du présent bail, de toute ou partie des biens vendus, le bailleur s'oblige à donner la préférence aux preneurs à toute société s'y substituant, sur tout amateur ou acquéreur qui se présenterait à eux ».

« Le droit de préférence ci-dessus conférée jouera en cas de vente, ainsi qu'en cas d'échange ou d'apport en société ».

La société D. ET CIE LES MENAUX SARL s'est trouvée aux droits des sociétés bailleuses à la suite, d'une part, d'un traité de fusion du 14 octobre 2005 par lequel la société D. CUIR a absorbé la société du 2 rue de SAULT et, d'autre part, par un traité de fusion du 25 novembre 2005 par lequel la société D. CUIR a elle-même été absorbée par la société D. ET CIE SAS LES MENAUX, qui a changé sa dénomination le 31 décembre 2005 pour devenir la société D. ET CIE LES MENAUX.

MOTIFS

Sur la recevabilité des demandes de la société BEAUTE ESTHETIQUE.

La société appelante soutient en liminaire que la société BEAUTE ESTHETIQUE est irrecevable en ses demandes alors que ses prétentions tendent à remettre en cause les actes auxquels la société D. CUIR était partie, laquelle n'a pas été mise en cause dans la présente procédure.

La société D. ET CIE LES MENAUX SARL s'est trouvée aux droits des sociétés bailleuses à la suite, d'une part, d'un traité de fusion du 14 octobre 2005 par lequel la société D. CUIR a absorbé la société du 2 rue de SAULT et, d'autre part, par un traité de fusion du 25 novembre 2005 par lequel la société D. CUIR a elle-même été absorbée par la société D. ET CIE SAS LES MENAUX, qui a changé sa dénomination le 31 décembre 2005 pour devenir la société D. ET CIE LES MENAUX.

La fusion a entraîné la dissolution sans liquidation de la société D. CUIR, qui a ainsi disparu, et la transmission universelle de son patrimoine au bénéfice de la société appelante.

La disparition de la personnalité morale de la société D. CUIR s'est réalisée dès le 25 novembre 2005, jour de la fusion, et c'est à juste titre que la société BEAUTE ESTHETIQUE, qui sollicite le bénéfice à son profit du pacte de préférence, a mis en cause par son assignation originaire du 14 avril 2006 la société D. ET COMPAGNIE qui, du fait même de la transmission universelle du patrimoine, s'est substituée dans les droits et obligations de la société D. CUIR.

Il convient en conséquence de rejeter l'exception d'irrecevabilité opposée par la société D. ET COMPAGNIE.

Sur le fond.

Sur la violation du pacte de préférence

L'opération de fusion, qui n'était pas limitée à une partie de l'actif, a eu pour effet une transmission universelle du patrimoine qui n'est ni une vente, ni un échange ni un simple apport en société du bien objet du pacte de préférence.

La société D. ET COMPAGNIE, issue de la fusion, s'est substituée de plein droit aux sociétés bailleuses originelles dans les droits et obligations de celles-ci.

La société BEAUTE ESTHETIQUE reste par voie de conséquence soumise aux clauses et conditions du contrat de bail commercial et elle continue de bénéficier des termes du pacte de préférence auquel il n'a pas été mis fin, étant observé que c'est ce qui met fin au pacte de préférence qui le met en jeu.

Elle ne pouvait donc invoquer à son profit, du simple fait de la fusion, le pacte de préférence et soutenir la violation de ce dernier par la société D. ET COMPAGNIE, la nullité « de l'apport » de l'immeuble et le transfert à son profit de la propriété dudit immeuble et il convient dès lors d'infirmer le jugement entrepris en ce qu'il a constaté la violation du pacte de préférence, prononcé la nullité des apports, ordonné la substitution de la société BEAUTE ESTHETIQUE dans tous les droits et obligations liés au transfert de propriété de l'immeuble en cause et dit que la propriété de cet immeuble sera transféré à BEAUTE ESTHETIQUE après paiement à la société D. ET COMPAGNIE de la somme correspondant à la valeur de l'apport, la société BEAUTE ESTHETIQUE étant déboutée de ses demandes tendant à voir appliquer le pacte de préférence.

§ 3 - Durée

Jurisprudence – Cour de cassation

Cour de cassation, chambre civile 3

23 Septembre 2009

N° de pourvoi : 08-18.187

Publié au Bulletin

Rejet

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 ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

« Analyse d'une formule de création d'un pacte de préférence » par S. BECQUE-ICKOWICZ et D. SAVOURE, Défrénois, n° 12, 30 Juin 2012, p. 634

« Le pacte de préférence : vers un renforcement de son efficacité ? » par C. QUEMENT, Gazette du Palais, n° 49, 18 Février 2012, p. 15

« Chronique » par H. PERINET-MARQUET, La Semaine Juridique Edition Générale, n° 12, 22 Mars 2010, 336

« Où le pacte de préférence au profit du vendeur est utilisé comme dispositif anti-spéculatif ? » par L. LEVENEUR, Contrats Concurrence Consommation, n° 1, comm. 2

« Les conditions de la prédétermination du prix dans le pacte de préférence » par G. PILLET, La Semaine Juridique Edition Générale, n° 48, 23 Novembre 2009, 479

« Durée et fixation du prix de revente » par C. SIZAIRE, Construction-Urbanisme, n° 11, Novembre 2009, comm. 147

Jurisprudence – Cours d'appel**Cour d'appel de Pau****22 Septembre 2009****N° 08/00609**

La S. N.C. PRODIM GRAND SUD, franchiseur et la société GRENADE DISTRIBUTION franchisé, ont signé le 9 février 1996 un contrat de franchise SHOPI pour sept années pleines et entières avec ensuite renouvellement par tacite reconduction par période de trois ans à défaut de dénonciation par l'une ou l'autre des parties six mois avant, mais par avenant du même jour les parties convenaient de ramener la durée du contrat à cinq années pleines et entières.

Le contrat contenait un pacte de préférence en cas de vente ou mise en location gérance du fonds de commerce, de cession des actions ou parts détenues dans la société exploitant le fonds, d'apport partiel d'actif, d'augmentation de capital et plus généralement de toute opération mettant en cause le caractère personnel du contrat.

Le 31 mars 2005 la S. A.S. GRENADE DISTRIBUTION dénonçait le contrat à effet au 8 février 2006 et renouvelait sa démarche auprès de la société PRODIM.

Les parties s'opposaient sur la nature et la durée du contrat : à durée indéterminée pour la SAS GRENADE DISTRIBUTION ; arrivant à terme en février 2007 pour la société PRODIM, devenue la S. A.S. PRODIM.

Le 2 décembre 2005 la S. A.S. PRODIM demandait la communication des documents permettant l'application du pacte de préférence et le 9 février 2006 elle faisait constater par huissier que le magasin était fermé pour travaux et que les enseignes SHOPI étaient démontées ou en cours de démontage.

Par ordonnance de référé du 15 juin 2006 le Président du Tribunal de commerce de MONT DE MARSAN, au visa de l'article 145 du nouveau code de procédure civile décidait que la demande de la S. A.S. PRODIM n'aura d'intérêt que si son action sur la résiliation du contrat de franchise est couronnée de succès, de sorte que la communication de pièces est prématurée et injustifiée en l'état.

Suite à l'appel de cette ordonnance par la SAS PRODIM, la Cour d'appel de PAU, par arrêt du 26 avril 2007 a infirmé pour partie cette ordonnance et déclarée l'action intentée par la SAS PRODIM recevable à l'égard de la SAS GRENADE DISTRIBUTION, et ordonné la production par cette dernière dans les 20 jours de la signification de l'arrêt et, passé ce délai sous astreinte provisoire de 1 500 euros par jour de retard, des documents suivants :

- l'acte de cession du fonds ou des actions ainsi que de tout pacte d'actionnaires,
- toute offre communiquée à ou par la S. A.S. GRENADE DISTRIBUTION ou ses actionnaires dans le cadre du projet de cession,
- tous échanges de correspondance et tous documents intervenus dans le cadre des négociations relatives à la vente,
- de façon générale toutes les informations prévues par les dispositions de l'article 4-2 du contrat de franchise destinées à permettre au franchiseur d'exercer son pacte de préférence et notamment l'état civil et la qualité des cessionnaires, le prix et le délai de paiement, et donné acte à la S. A.S. GRENADE DISTRIBUTION de ce qu'il n'existe pas de projet de cession.

Il sera rappelé que l'article 4 du contrat de franchise mentionne :

ARTICLE 4 - MUTATION DE PROPRIÉTÉ OU DE JOUISSANCE

Le franchisé reconnaît au franchiseur ou à tout autre personne physique ou morale qu'il lui plaira de se substituer un droit de préférence à prix et conditions égales dans les cas suivants :

- vente ou mise en location gérance du fonds de commerce objet des présentes,
- cession des actions ou parts détenues dans la société exploitant ledit fonds,

- apport partiel d'actif,
- augmentation de capital,
- et plus généralement toute opération mettant en cause le caractère personnel du présent contrat.

Le franchisé devra alors informer le franchiseur par lettre recommandée avec accusé de réception du projet de la vente du fonds ou de parts sociales ou de la mise en location gérance ou d'apport partiel d'actif ou tout autre changement de nature à remettre en cause le caractère personnel du présent contrat.

Compte tenu des décisions déjà intervenues et rappelées ci-dessus, l'astreinte est aujourd'hui définitivement liquidée jusqu'au 13 novembre 2007 : la présente procédure, sur appel du jugement du 12 février 2008, concerne la période postérieure.

La SAS GRENADE DISTRIBUTION ne conteste pas n'avoir communiqué qu'au 13 novembre 2007 une convention de cession de titres et le registre des mouvements de titres de la société, et par ailleurs, dans ses dernières écritures déposées le 13 mai 2009, la société PRODIM reconnaît (page 21) qu'elle a obtenue communication des conventions de garantie.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, il y a lieu de confirmer le jugement entrepris et de débouter la SAS PRODIM de l'ensemble de ses demandes.

Doctrine

« La durée des droits : péremption ou prescription ? » par C. GRIMALDI, Recueil Dalloz 2012, p. 514

Le pacte peut être conclu pour une durée déterminée ou indéterminée.

A durée déterminée il s'éteint à l'arrivée du terme.

En revanche des questions subsistent lorsque la durée est indéterminée. Plusieurs hypothèses coexistent. Selon certains auteurs il est résiliable à tout moment à condition de respecter un délai raisonnable. Selon d'autres il serait perpétuel. L'auteur n'est pas en accord avec cette seconde option étant donné la prohibition des engagements perpétuels et l'atteinte au droit de propriété engendrée par ce caractère perpétuel.

L'auteur se réfère ensuite à la jurisprudence et constate qu'elles ont raisonné « en termes de prescription ». Or, selon lui, « le droit du bénéficiaire d'un pacte est un droit substantiel ne donnant naissance à une action, seule susceptible de prescription, qu'au jour de sa méconnaissance ». De ce fait la durée du droit de préférence s'analyse en termes de péremption. L'auteur en tire plusieurs conséquences sur la durée de validité d'un pacte de préférence à durée indéterminée : il peut soit être « efficace tant qu'il n'a pas été résilié à l'issue d'un délai raisonnable, soit il est caduc à l'issue d'un tel délai, soit encore, il peut être résilié à l'issue d'un délai raisonnable plancher et caduc à l'issue d'un autre délai raisonnable plafond.

Chapitre 3 : Les effets du pacte de préférence

§ 1 - Effets entre les parties

A - Formalités nécessaires à l'exécution du pacte de préférence

Jurisprudence – Cour de cassation

Cour de cassation, chambre civile 1

20 Juin 2012

N° de pourvoi : 11-15.071

Non publié au Bulletin

Rejet

Sur le premier et le second moyen, réunis :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Douai, 10 janvier 2011), que M. X..., locataire d'un hôtel, a reçu, en exécution du pacte de préférence prévu au bail, notification de la vente de l'immeuble dans lequel étaient situés les locaux loués et s'est porté acquéreur du bien ; que, le 22 février 2007, le notaire chargé de la vente l'a sommé de signer l'acte authentique et, le 21 mars 2007, a dressé un procès-verbal de carence ; que l'immeuble a été vendu le 5 avril 2007 à la société civile immobilière Astrolabe 59 ; que M. X...a assigné les vendeurs, l'acquéreur et le notaire pour faire constater le non-respect du pacte de préférence et prononcer l'annulation de la vente ; [...]

Mais attendu qu'ayant relevé que les vendeurs avaient subordonné la vente à la subrogation de l'acquéreur dans tous leurs droits et obligations relatifs au litige les opposant à leur locataire et souverainement retenu que cette clause, dont M. X...avait demandé la suppression, n'avait pas été frauduleusement insérée aux conditions de la vente pour faire échec à son droit de préférence, et que, si la notification ne comportait pas toutes les précisions exigées par ce pacte de préférence, M. X...qui avait reçu le 15 janvier 2007 une copie du " compromis " de vente du 24 octobre 2006, était informé de l'identité des parties, des conditions et modalités de la vente, la cour d'appel, qui a pu en déduire, le pacte de préférence imposant au bénéficiaire de contracter aux mêmes conditions que celles acceptées par l'acquéreur initial, que M. X..., qui n'avait pas comparu devant le notaire pour signer l'acte authentique de vente, ne pouvait invoquer sa violation, a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi.

Cour de cassation, chambre commerciale

9 Juin 2009

N° de pourvoi : 08-17.296

Non publié au Bulletin

Rejet

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Rennes, 18 mars 2008), statuant sur renvoi après cassation (chambre commerciale, financière et économique, 23 janvier 2007, pourvoi n° 05-19.523), que par acte du 19 octobre 1995, la société Prodim a conclu avec M. et Mme X... un contrat de franchise concernant l'exploitation d'un fonds de commerce d'alimentation sous l'enseigne "Shopi", ainsi qu'un contrat d'approvisionnement pour une durée de cinq ans ; qu'en cours de contrat, la société X... est venue aux droits de M. et Mme X... et la société CSF a succédé à la

société Prodim pour le contrat d'approvisionnement ; que le contrat de franchise prévoyait qu'en cas de vente du fonds de commerce, la société Prodim bénéficierait d'un droit de préférence ; que, par une lettre du 14 février 2000, M. et Mme X... ont informé la société Prodim qu'ils ne souhaitent pas renouveler le contrat de franchise ; que, par une lettre du 11 août 2000, la société Prodim a indiqué à M. et Mme X... avoir "bien pris note de votre démission à la date anniversaire de notre contrat de franchise Shopi, soit le 18 octobre 2000" et elle ajoutait qu'il avait été convenu d'un commun accord "le report de votre démission au 28 février 2001" ; que, le 16 octobre 2000, M. et Mme X... ont répondu à la société Prodim qu'ils n'acceptaient pas de renouveler le contrat de franchise, ainsi que cela leur avait été proposé, et indiquaient qu'ils souhaitent seulement bénéficier d'un approvisionnement temporaire ; que le 23 octobre 2000, la société Prodim a formé une proposition d'acquisition du fonds pour le prix de 2 600 000 francs ; que le 30 octobre 2000, la société Distribution Casino France (la société Casino) a établi une procuration à deux de ses préposés pour les habilitier à acquérir le fonds pour un prix de 2 100 000 francs ; que par acte d'huissier du 3 novembre 2000, la société Prodim a notifié à la société Casino les contrats de franchise et d'approvisionnement la liant, avec la société CSF, à la société X... ; que celle-ci ayant vendu, le 18 avril 2001, son fonds de commerce à la société Casino ; la société Prodim, soutenant que la société X... avait violé ses engagements contractuels, a engagé une procédure arbitrale à son encontre pour obtenir réparation de ses préjudices ; que par une sentence du 14 juin 2002, devenue définitive, le tribunal arbitral, estimant que les contrats de franchise et d'approvisionnement avaient été prorogés jusqu'au 28 février 2001, a condamné la société X... à dédommager la société Prodim des préjudices subis, d'une part, de leur rupture avant terme, d'autre part, de la violation du pacte de préférence consenti à la société Prodim ; qu'à la suite de cette sentence, les sociétés Prodim et CSF reprochant à la société Casino des actes de concurrence déloyale à leur égard en participant à la violation des contrats de franchise et d'approvisionnement et en désorganisant le réseau de franchise, l'ont poursuivie en dommages-intérêts ; [...]

Mais attendu qu'ayant souverainement retenu que les sociétés Prodim et CSF ne démontraient pas que la société Casino aurait eu connaissance de l'intention de la société Prodim de faire usage de son droit de préférence, la cour d'appel, abstraction faite des motifs erronés critiqués à la première branche, a pu statuer comme elle a fait ; que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Jurisprudence – Cours d'appel

Cour d'appel de Nîmes

27 Septembre 2012

N° 11/03212

Sur l'annulation de la vente du 28 décembre 2006

Les premiers juges ont relevé à juste titre que Mme Elisabeth M. épouse J., par ailleurs parfaitement informée de la teneur de l'acte de donation partage, n'a pu se méprendre sur la nature et l'identification des biens objet du compromis de vente, relevant que le courrier recommandé avec accusé de réception en date du 2 septembre 2006, complété par l'envoi de l'intégralité du compromis de vente, était conforme aux conditions d'exercice du droit de préférence prévues à l'acte de donation partage alors qu'il fournissait à Mme Elisabeth M. épouse J. l'identité de l'acquéreur éventuel, le prix offert, les modalités de paiement ainsi que toutes les conditions de la vente projetée.

Les premiers juges ont, par des motifs pertinents et adoptés, exactement estimé que le bénéficiaire du pacte de préférence ne pouvait, en exerçant son droit de préférence sur certains biens ou droits immobiliers visés par le compromis, modifier les éléments de l'offre et notamment les conditions essentielles de l'offre que sont la détermination de la chose vendue et le prix et qu'ainsi, faute de s'être portée acquéreur de l'ensemble immobilier objet du compromis dans le délai prévu par l'acte de donation partage, Mme Elisabeth M. épouse J. était déchue de son droit de préférence relativement à ces biens.

Le jugement entrepris sera par voie de conséquence confirmé en ce qu'il a débouté Mme Elisabeth M. épouse J. de sa demande d'annulation totale ou partielle de la vente du 28 décembre 2008 et du surplus de ses demandes subséquentes, notamment de dommages et intérêts et d'expertise, principales et subsidiaires.

Cour d'appel d'Angers

2 Juin 2010

N° 09/01294

Mme Renée R. épouse L. motive sa demande d'attribution de cette parcelle sur une convention de 1998 de maintien dans l'indivision de la parcelle objet du présent litige (ZS n° 15), pour une durée de deux ans aux termes de laquelle elle bénéficie d'un pacte de préférence sur la dite parcelle en cas de vente. Elle fait observer que depuis 1998 la parcelle est non constructible.

Le pacte de préférence ne saurait emporter l'attribution du bien à sa bénéficiaire, Mme Renée R. épouse L., pour deux raisons. La première est qu'une telle clause ne peut trouver application que si le bien est mis en vente, qu'un acquéreur se manifeste, et que les conditions de la vente soient arrêtées, ce qui n'est pas le cas en l'espèce où il n'y a pas d'accord sur le prix. La seconde est que l'autorisation du juge des tutelles du 10 juin 1999 disposait que le droit de préférence que M. Eugène R. a été autorisé à consentir pour le compte de sa soeur Andrée pour une durée de 9 ans à compter du décès de Mme veuve R., ce dont il résulte que Mlle Andrée R., co indivisaire, n'est plus engagée par le pacte de préférence et que la convention est caduque depuis le 25 mai 2007.

Cour d'appel de Grenoble

8 Décembre 2009

N° 09/02576

Par jugement en date du 3 janvier 2006, le Tribunal de Grande Instance de Valence a :

- dit et jugé que madame Jeanine C. épouse R. est propriétaire depuis le 12 septembre 2003, de l'immeuble situé sur la commune de Montsegur sur Lauzon, comprenant une maison d'habitation et diverses parcelles de terre le tout cadastré section K N° 15, 16, 17, 18, 19 et 288 lieudit Saint Amand,

- donné acte à madame C. de ce qu'elle est disposée à s'acquitter de la somme de 213.429,00 euros représentant le prix de l'ensemble immobilier,

Par déclaration en date du 24 janvier 2006, monsieur et madame Vincent J. et madame Roseline C. ont relevé appel de ce jugement.

Par arrêt en date du 19 novembre 2007, la première chambre civile de la Cour d'Appel de Grenoble a :

- confirmé le jugement, excepté en ce qu'il a rejeté la demande d'expulsion formée par madame R.,

- l'infirmé de ce chef et statuant à nouveau,
- annulé la vente reçue le 29 Septembre 2003 par Maître Doyon au profit de monsieur et madame Vincent J. et dit que madame R. s'est substituée aux acquéreurs,
- ordonné l'expulsion de monsieur et madame Vincent J. sous astreinte,

Par arrêt en date du 25 mars 2009, la Cour de Cassation, Troisième Chambre Civile a cassé cette décision dans toutes ses dispositions, au motif que la connaissance du pacte de préférence et de l'intention de son bénéficiaire de s'en prévaloir s'apprécie à la date de la promesse de vente qui vaut vente et non à celle de sa réitération par acte authentique et que la cour d'appel qui n'a pas constaté que les parties avaient entendu faire de celle-ci un élément constitutif de leur engagement avait violé les textes susvisés et a renvoyé la cause et les parties devant la Cour d'Appel de Grenoble, autrement composée.

Attendu que la présente procédure porte sur la validité de la vente intervenue entre madame Roseline C. et monsieur et madame Vincent J. au regard d'un pacte de préférence allégué par madame Jeanine C. épouse R. ;

Attendu que le Tribunal de Grande Instance de Carpentras a été saisi d'une action en responsabilité à l'encontre de Maître Doyon, notaire, pour manquement à son obligation de conseil au motif qu'il n'aurait pas relevé que le pacte de préférence ne concernait que la moitié des biens ;

Attendu qu'il est nécessaire de connaître pour la solution du litige, si effectivement le compromis de vente contenait ou non la mention relative à ce pacte de préférence ;

Qu'il est dès lors impératif que la Cour soit informée des conditions dans lesquelles les acquéreurs ont eu connaissance de l'existence du pacte de préférence ;

Que selon les termes du jugement du Tribunal de Grande Instance de Carpentras, Maître Doyon a indiqué par voie de conclusions qu'elle avait eu connaissance de ce pacte de préférence et qu'elle avait alors pris soin de faire signer aux parties une reconnaissance de l'avis donné sur ce pacte ;

Cour d'appel de Bourges

3 Décembre 2009

N° 09/00684

Vu le jugement dont appel rendu entre les parties le 16 avril 2009, par le Tribunal de Grande Instance de NEVERS ;

Vu les dernières conclusions signifiées le 14 septembre 2009 par M. Guy D. D. D'ESPEUILLES, tendant à voir, par infirmation dudit jugement ;

- dire et juger qu'en raison de la saisie immobilière portant sur les biens immobiliers dénommés 'Le Mousseau' que M. Hugues D. D. D'ESPEUILLES entendait vendre amiablement, les droits des consorts D. V. D. L. D'ESPEUILLES résultant du pacte de préférence figurant dans l'acte de donation adressé par Me JACOB, le 26 juillet 2007 dès lors que le notaire n'avait pas préalablement obtenu l'accord des créanciers poursuivant la saisie immobilière et des créanciers inscrits sur la vente amiable projetée par M. Hugues D. D. D'ESPEUILLES ;

- dire et juger également, et pour le cas où il serait jugé qu'il aurait abusivement engagé un recours judiciaire contre son frère et que ce recours n'a pu avoir aucune incidence sur l'absence de réalisation de la vente amiable dont les conditions n'étaient pas réunies du fait de la saisie immobilière portant sur les biens objets de cette vente amiable ;

- en tout état de cause, dire et juger en conséquence que le recours engagé par M. Guy D. D. D'ESPEUILLES n'a causé aucun préjudice indemnisable à son frère ;

- déclarer opposable à M. Johannes H. et Mme Elisabeth G. épouse H. l'arrêt à intervenir ;

- le condamner aux dépens de première instance et d'appel et pour ces derniers, allouer à Me RAHON le bénéfice des dispositions de l'article 699 du Code de Procédure Civile ;

Vu l'ordonnance de clôture en date du 19 novembre 2009 ;

SUR QUOI, LA COUR :

- En la forme :

M. Hugues D. D. D'ESPEUILLES prétend que l'appelant saisirait la Cour de demandes nouvelles par rapport à celles soutenues en première instance ;

Que devant le tribunal M. Guy D. D. D'ESPEUILLES demandait de dire que la notification qui lui a été adressée par Me JACOB le 26 juillet 2007 soit jugée sans effet ;

Or attendu qu'il suffit de se reporter au dispositif des conclusions d'appel de M. Guy D. D. D'ESPEUILLES et de celles précédemment prises par le même devant le Tribunal, pour relever qu'il est demandé à la cour de : dire et juger que la notification adressée par courrier du 26 juillet 2007 par Me JACOB ne peut donc avoir produit aucun effet' ;

Que les autres demandes présentées devant la Cour, dont la finalité est bien de faire juger que la notification du 26 juillet 2007 est dépourvue d'effet, sont les mêmes demandes que celles présentées devant le premier juge mais formulées différemment ;

Qu'il n'y a donc aucune demande nouvelle présentée devant la Cour et par ailleurs il a été tenu compte de l'évolution du litige ;

Que le moyen d'irrecevabilité soulevé de ce chef, sera rejeté ;

- Au fond :

Attendu que pour un plus ample exposé des faits, de la procédure ainsi que des prétentions des parties, la Cour se réfère aux énonciations de la décision entreprise et aux conclusions déposées ;

Qu'il suffit de rappeler que M. Hugues D. D. D'ESPEUILLES a conclu avec M. Johannes H. et Mme Elisabeth G. épouse H. un compromis de vente d'un immeuble sis à SAINT HONORE LES BAINS (NIEVRE) à lui attribué à la suite d'une donation-partage par son père en 1982 puis d'un partage en 1996 ;

Que son notaire Me JACOB a informé par courrier daté du 25 juillet 2007 M. Guy D. D. D'ESPEUILLES de ce compromis en le priant de lui faire connaître avant le 30 septembre 2007 s'il entendait ou non exercer son droit de préférence, suite au pacte de préférence inséré dans la donation-partage et se porter acquéreur du bien ;

Que l'appelant soutient aujourd'hui qu'en raison de la saisie immobilière résultant d'un commandement délivré le 16 septembre 2004 et portant sur les biens immobiliers en cause, les droits issus du pacte de préférence n'auraient pu être purgés que si les créanciers inscrits et ceux poursuivant sur la vente sur saisie immobilière avaient donné leur accord au projet de vente de M. Hugues D. D. D'ESPEUILLES portant sur Le Mousseau ; que l'accord des créanciers constituait un préalable obligatoire avant la mise en oeuvre du droit de préférence ; que le notaire n'aurait dû adresser sa notification à M. Guy D. D. D'ESPEUILLES pour lui demander de prendre position au visa du pacte de préférence qu'après avoir obtenu l'accord des créanciers inscrits et des créanciers poursuivants la saisie immobilière sur la vente projetée par M. Hugues D. D. D'ESPEUILLES ;

Qu'après avoir été peu développé dans le cadre de la procédure de première instance, il s'agit désormais de l'argumentaire principal de M. Guy D. D. D'ESPEUILLES devant la Cour ;

Que le tribunal y avait cependant justement répondu en énonçant que la nullité des aliénations édictée par l'article 686 de l'ancien code de procédure civile est purement relative et ne peut être invoquée à l'appui de la demande de report du délai d'option par M. Guy D. D. D'ESPEUILLES puisqu'il n'est pas l'un des créanciers saisissants ;

Que le fondement de la notification du pacte de préférence à M. Guy D. D. D'ESPEUILLES est strictement contractuel de sorte que celui-ci ne saurait invoquer des motifs tirés de textes

législatifs qui ne sont pas d'ordre public, pour venir prétendre que la notification serait sans effet ;

Que le pacte de préférence a pour but exclusif de conférer à son bénéficiaire une priorité par rapport aux tiers et le promettant s'engage dès lors à proposer la vente au bénéficiaire afin que celui-ci ait une position préférentielle par rapport au candidat concurrent ;

Qu'il s'en déduit que le promettant a pour seule obligation de notifier au bénéficiaire les conditions de la vente projetée et non celle de lui donner tous renseignements utiles sur l'immeuble pour lui permettre d'apprécier l'opportunité de ladite vente ;

Qu'au cas d'espèce, Me JACOB qui n'est d'ailleurs pas appelé à la présente procédure, a parfaitement respecté les dispositions légales et le pacte de préférence inclus dans la donation-partage en date du 13 novembre 1982 ;

Qu'il s'ensuit que c'est à bon droit que le tribunal a rejeté la demande de M. Guy D. D. D'ESPEUILLES tendant à voir déclarer sans effet la notification du 26 juillet 2007, et reporter le délai d'option ;

Que si la vente ne s'est pas réalisée, les biens immobiliers sont cependant toujours dans son patrimoine et il ne subit donc pas un préjudice pouvant être évalué par référence à la valeur de ces biens ou par référence à leur prix de vente prévu ;

Cour d'appel de Bordeaux

1^{er} Décembre 2009

N° 09/02764

Le 11 juillet 2006 la société Prodim signe avec mademoiselle Séverine S. un contrat de licence d'enseigne Proxi service pour l'exploitation de son fonds de commerce. L'article 9 du contrat de licence prévoit que la société Prodim bénéficie d'un pacte de préférence en cas de cession du fonds de commerce. Par jugement du 07 novembre 2007, le tribunal de commerce de Bordeaux ouvre une procédure de redressement judiciaire en faveur de mademoiselle Séverine S. Le 08 janvier 2008, mademoiselle Séverine S. signe avec monsieur Habib M. une convention de cession de fonds de commerce sous conditions suspensives. Par jugement du 09 janvier 2008, le tribunal de commerce de Bordeaux prononce la liquidation judiciaire de Séverine S. et désigne la Selarl Laurent Mayon ès qualités de liquidateur. Par ordonnance du 13 février 2008, le juge commissaire autorise la vente du fonds de commerce au profit de monsieur Habib M. Par courrier du 22 février 2008, la société Prodim indique à la Selarl Laurent Mayon qu'elle entend exercer son droit de préférence. Le 08 avril 2008, la vente du fonds de commerce entre mademoiselle Séverine S. et monsieur Habib M. est régularisée. Le 22 avril 2008, la société Prodim saisit le juge commissaire afin de voir dire et juger le pacte de préférence opposable à la liquidation judiciaire et ordonner la vente à son profit. Par ordonnance du 21 mai 2008, le juge commissaire rejette la requête de la société Prodim au motif que la vente du fonds a été autorisée par ordonnance du 13 février 2008 devenue définitive en l'absence de recours.

Par jugement du 27 avril 2009, le tribunal de commerce de Bordeaux admet la recevabilité de l'opposition formée par la société Prodim, réforme l'ordonnance du 21 mai 2008, déclare le pacte de préférence opposable à la liquidation judiciaire, prononce la nullité de la vente du fonds de commerce et ordonne la substitution de la société Prodim à monsieur Habib M.. Le tribunal condamne la société Prodim à payer à la Selarl Laurent Mayon le prix de vente fixé entre les parties à la vente amiable. La Selarl Laurent Mayon est condamnée à restituer à monsieur Habib M. le prix versé, soit 25.000 € , et à lui payer, ainsi qu'à la société Prodim, 1.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile. Le tribunal rejette les autres prétentions.

Le tribunal rappelle que l'ouverture d'une procédure de liquidation judiciaire n'a pas pour effet de résilier les contrats en cours et que le liquidateur, autorisé par le juge commissaire à céder les biens du débiteur, doit respecter le pacte de préférence stipulé au profit d'un tiers.

Le tribunal relève également que monsieur Habib M. a pris le risque de signer l'acte de vente du fonds de commerce en sachant que la société Prodim se prévalait d'un pacte de préférence. Monsieur Habib M. relève appel de ce jugement dont il poursuit la réformation. A titre principal il conclut à la validité de la vente du fonds, au rejet des prétentions de la société Prodim et à sa condamnation à lui payer une somme de 3.500 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

L'appelant allègue que le pacte de préférence ne lui est pas opposable en raison de l'effet relatif des conventions. Il prétend que le contrat de licence a été résilié par le prononcé de la liquidation judiciaire et il fait valoir que l'ordonnance autorisant la vente du fonds est définitive.

A titre subsidiaire, l'appelant affirme qu'il a acquis le fonds de bonne foi sans avoir été mis en garde par le mandataire judiciaire de l'existence du pacte de préférence et du risque lié à sa mise en oeuvre. Il conclut à la condamnation de la société Prodim, ou de la Selarl Laurent Mayon, ès qualités, à lui restituer le prix de vente, à lui rembourser l'ensemble de ses frais annexes, 41.224 € , outre 23.098 € correspondant aux frais d'investissement dans le fonds et à la taxe foncière, 2.500 € correspondant aux frais de son déménagement avec toute sa famille depuis Marseille, 1.500 € au titre de son préjudice moral et 3.500 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile. Il poursuit également la condamnation de la société Prodim ou de la Selarl ès qualités aux dépens.

Monsieur Habib M. soutient que la Selarl Laurent Mayon ne l'a pas informé du risque représenté par la revendication de la société Prodim et qu'au contraire elle lui a indiqué qu'il pouvait signer sans crainte l'acte de vente car la société Prodim n'avait pas exercé de recours contre l'ordonnance du juge commissaire autorisant la vente du fonds.

La Selarl Laurent Mayon, intimée, ès qualités de mandataire liquidateur à la liquidation judiciaire de mademoiselle Séverine S., conclut à titre principal à la réformation du jugement entrepris, au rejet des prétentions des autres parties et à la condamnation de la société Prodim à lui payer une somme de 3.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile. Elle sollicite également la condamnation de la société Prodim aux dépens.

La Selarl Laurent Mayon, ès qualités, soutient que le prononcé d'une liquidation judiciaire sans poursuite d'activité emporte résiliation de plein droit de tous les contrats en cours et que le contrat de licence contenant le pacte de préférence a été résilié de plein droit.

A titre subsidiaire, la Selarl Laurent Mayon, ès qualités, qui explique qu'elle n'a pas commis de faute conclut à la confirmation du jugement déféré qui a débouté monsieur Habib M. de ses demandes dirigées contre elle mais à sa réformation qui l'a condamnée à prendre en charge les frais irrépétibles de monsieur Habib M. et de la société Prodim. Elle sollicite la condamnation de monsieur Habib M. à lui payer 3.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et poursuit sa condamnation aux dépens.

La Selarl Laurent Mayon, ès qualités, fait valoir que monsieur Habib M. avait connaissance du pacte de préférence et de l'intention de la société Prodim de s'en prévaloir avant la signature de l'acte authentique de vente du fonds de commerce. Elle explique que, pour sa part, elle n'a eu connaissance de l'existence de ce pacte que le 22 février 2008.

La Sas Prodim intimée, conclut à titre principal à la confirmation du jugement entrepris et à la condamnation de la Selarl Laurent Mayon, ès qualités, et de monsieur Habib M. à lui payer une somme de 3.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile. Elle sollicite également leur condamnation aux dépens.

La société Prodim soutient que le pacte de préférence est opposable à la liquidation judiciaire et que le liquidateur, même autorisé par le juge commissaire à céder les biens du débiteur, doit respecter le pacte de préférence stipulé au profit d'un tiers.

La société Prodim fait valoir que le contrat de licence prévoyait que le pacte de préférence restait applicable pendant deux ans après la résiliation du contrat de licence et que, par voie de conséquence, même si le contrat avait été résilié le 09 janvier 2009 lors du prononcé de la liquidation judiciaire, elle reste fondée à revendiquer le bénéfice de ce pacte.

La société Prodim souligne que monsieur Habib M. avait bien connaissance de l'existence de ce pacte de préférence puisque la signature de l'acte de vente du fonds a été reportée du 29 février 2008 au 08 avril 2008 en raison de l'intention déclarée de la société Prodim de s'en prévaloir.

L'assignation destinée à mademoiselle Séverine S. a fait l'objet d'un procès verbal de recherches infructueuses.

Le dossier de la procédure est visé par le ministère public qui s'en rapporte.

SUR CE :

Pour les motifs développés par le tribunal dont les débats devant la cour n'affectent pas la pertinence, la décision déferée sera confirmée qui décide que le pacte de préférence prévu au contrat de licence convenu entre la société Prodim et mademoiselle Séverine S. est opposable à la liquidation judiciaire.

Comme l'ont expliqué les premiers juges, monsieur Habib M. a eu connaissance du pacte de préférence en temps utile. En effet, la société Prodim a avisé le liquidateur de l'existence de son pacte de préférence par courrier du 22 juin 2006. Cet événement a été porté à la connaissance de monsieur Habib M. au plus tard le 29 février 2008, date à laquelle les parties, qui avaient rendez vous pour régulariser la vente, se sont séparées sans rien signer. C'est ce que démontre le courrier du conseil de monsieur Habib M. adressé au liquidateur le 14 mars 2008 et ci après reproduit

Par voie de conséquence, la décision déferée sera confirmée qui annule la vente du 08 avril 2008 avant d'ordonner et d'organiser la substitution de la société Prodim à monsieur Habib M. et qui rejette les demandes de remboursement de frais et honoraires et la demande de dommages et intérêts formées par monsieur Habib M. et qui prononce sur les frais irrépétibles de la société Prodim.

Cour d'appel de Versailles

14 Mai 2009

N° 08/02509

Considérant que la demande principale des consorts G. tend à la nullité de la cession intervenue le 30 octobre 2007 entre Madame T. et Monsieur B. et à leur substitution, en tant que bénéficiaires du pacte de préférence, au tiers acquéreur, Monsieur B. ;

Considérant que le bénéficiaire d'un pacte de préférence est en droit d'exiger l'annulation du contrat passé avec un tiers en méconnaissance de ses droits et d'obtenir sa substitution à l'acquéreur, à la condition que ce tiers ait eu connaissance, lorsqu'il a contracté, de l'existence du pacte de préférence et de l'intention du bénéficiaire de s'en prévaloir ;

Considérant que si, en l'espèce, Monsieur B., tiers acquéreur, avait connaissance du pacte de préférence au moment où il a contracté avec Madame T. dans la mesure où, aux termes de l'acte de vente du 30 octobre 2007, il déclare expressément "dès avant ce jour, avoir reçu du vendeur une copie du bail et avoir pris connaissance des charges, clauses et conditions dudit bail", en revanche aucune des pièces versées aux débats ne rapporte la preuve que Monsieur

B., lorsqu'il a contracté, connaissait l'intention des consorts G., bénéficiaires du droit de préférence, de s'en prévaloir ;

Qu'il résulte en premier lieu des pièces versées aux débats que le seul acte directement adressé à Monsieur B. par les consorts G. est leur notification par lettre recommandée du 29 novembre 2007 avec avis de réception, aux termes de laquelle elles ont fait valoir leur volonté de se prévaloir du pacte de préférence pour acquérir le fonds de commerce ;

Qu'en second lieu les pièces versées aux débats démontrent au contraire qu'informés de l'intention des preneurs de mettre en vente leur fonds de commerce, les consorts G. n'ont jamais antérieurement manifesté l'intention d'exercer leur droit de préférence ; qu'à cet égard, sans qu'il y ait lieu d'accorder à ce courrier une portée qu'il n'a pas, à savoir une notification des conditions de la cession projetée, il n'en demeure pas moins que les consorts G. ne justifient pas avoir donné une suite quelconque à la lettre recommandée du 28 décembre 2005 avec avis de réception signé par laquelle Monsieur Wei J. T., fils de Madame T., avait écrit à Madame Jeannette G. en ces termes, à la suite du décès de son père en juin 2005 :

« Suite à nos précédents entretiens téléphoniques, je vous informe par la présente qu'au regard de la situation, nous quittons l'appartement de Sèvres à compter du 01 janvier 2006 en raison des grandes difficultés rencontrées au sein de notre famille (décès, cambriolage, etc).

Cependant, quitter l'appartement est une chose simple, quitter le magasin en est une autre, c'est pourquoi nous comptons vivement sur votre participation, afin de faire avancer les démarches de vente du fond (sic) de commerce.

En effet, sans renouvellement du bail, nous sommes dans l'impossibilité de pouvoir mettre en vente ce fond, ce qui bloque la situation de toute part.

Comptant sur votre compréhension et restant dans l'attente de vos nouvelles sur ce sujet, je vous remercie par avance pour la suite des démarches et reste à votre disposition pour toutes informations complémentaires » ;

Considérant que l'introduction de la clause dite "de décharge", prévue à l'article 4 "désignation des lieux", de l'acte de cession du 30 octobre 2007 selon laquelle le vendeur fera son affaire personnelle de toutes difficultés antérieures éventuelles qu'il aurait avec son bailleur, sans que l'acquéreur puisse en être redevable ou dérangé de quelque manière que ce soit ne permet pas d'en déduire que Monsieur B. savait que les consorts G. entendaient faire usage de leur droit de préférence, l'interprétation donnée par les appelantes à cette clause, qui ne s'expliquerait que par la conscience qu'avait Monsieur B. des conséquences de la violation du pacte de préférence, ne reposant sur ce point que sur des affirmations non étayées ;

Qu'à cet égard le grief fait à Monsieur B. de ne pas avoir poursuivi l'activité de Madame T. n'est pas non plus révélateur de l'existence d'une collusion frauduleuse entre eux ;

Que par ailleurs, il ne peut être reproché à l'acquéreur de ne pas avoir vérifié ou de ne pas s'être fait confirmer quelle était l'intention des bailleurs alors que l'obligation d'informer les bailleurs du prix et des conditions de la vente envisagée pesait sur Madame T. ;

Considérant que la condition de la connaissance par le tiers acquéreur de l'intention des bénéficiaires du pacte de préférence de s'en prévaloir n'étant pas remplie, la demande des consorts G. tendant à l'annulation de la vente du 31 octobre 2007 et à la substitution d'acquéreurs ne peut pas être accueillie pas plus que les demandes subséquentes en expulsion, restitution des clés et paiement d'une indemnité d'occupation ; que le jugement entrepris doit être confirmé ;

Considérant que les consorts G. qui devant le tribunal ont fondé leurs prétentions en annulation de la cession du 30 octobre 2007 et en substitution des acquéreur exclusivement sur le non respect de la clause du bail relative au pacte de préférence dont ils bénéficient en cas de vente du fonds de commerce, demandent devant la cour l'annulation de la cession du 30 octobre 2007 en se prévalant pour la première fois du défaut de consentement express et

par écrit des bailleurs à la cession du droit au bail, consentement exigé par le bail liant les consorts G. et Madame T. hormis le cas de cession du droit au bail à un successeur dans leur commerce et en soutenant que Monsieur B. n'est pas le successeur du Madame T. ;

Considérant qu'alors qu'en première instance, les consorts G. sollicitaient leur substitution de plein droit en tant qu'acquéreurs du fonds de commerce aux lieu et place de Monsieur B., ils demandent devant la cour la requalification de la cession du fonds de commerce du 30 octobre 2007 en cession du droit au bail et la nullité de cette cession du droit au bail pour ne pas avoir respecté les formalités de cession prévues par le bail, à savoir la nécessité de leur consentement express et écrit en tant que bailleurs ; qu'il convient de relever que dans les motifs de leurs dernières écritures devant la cour (page 33), les consorts G. font état également, comme sanction du défaut d'agrément des bailleuses, la résiliation du bail, au motif que l'agrément n'ayant pas été obtenu, la cession est irrégulière et constitue une infraction au bail d'une gravité suffisante ;

Qu'il en résulte que les appelantes ne peuvent pas valablement soutenir que la demande en "annulation de la cession intervenue le 30 octobre 2007 entre Madame T. et Monsieur B. en violation de l'agrément des bailleurs" tend aux mêmes fins que la demande d'annulation et de substitution présentée en première instance ; qu'il s'agit d'une demande nouvelle, irrecevable en cause d'appel en application de l'article 564 du Code de procédure civile, de même que leur demande en dommages intérêts subsidiaire en ce qu'elle est fondée sur le non respect de la clause d'agrément des bailleurs ;

Considérant qu'en revanche, est recevable en cause d'appel la demande subsidiaire en dommages intérêts formulée pour la première fois en cause d'appel par les consorts G. à l'encontre de Madame T. et de Monsieur B. en réparation du préjudice subi du fait du non respect du pacte de préférence, leur demande en dommages intérêts à l'encontre de Madame T. et de Monsieur B. n'ayant été fondée devant le tribunal que sur une résistance abusive ; qu'en effet, en réparation du dommage causé par la violation du pacte de préférence, les consorts G. sont recevables à former pour la première fois en appel une réparation par équivalent, pour le cas où la substitution des bénéficiaires du pacte de préférence au tiers contractant, demandée à titre principal, serait rejetée ;

Considérant qu'aucun élément du dossier n'établissant que Monsieur B. ait acquis le fonds de commerce dont s'agit dans des conditions frauduleuses ou qu'une faute lui soit imputable, la demande en dommages intérêts formée à son encontre ne peut pas prospérer ;

Considérant qu'à l'égard de Madame T., il est suffisamment établi qu'elle n'a signifié à l'ensemble des consorts G. la cession du fonds du commerce et les conditions de cette cession que par actes d'huissier des 19 et 29 novembre 2007, une fois la cession conclue avec Monsieur B. ;

Que Madame T. n'a pas informé les consorts G. du prix et des conditions de la cession qu'elle envisageait et n'a pas mis les consorts G. en mesure d'exercer leur droit de préférence, leur causant ainsi un préjudice en les privant de la possibilité d'acquérir le fonds de commerce ;

Cour d'appel de Grenoble

3 Février 2009

N° 07/00087

Sur l'existence d'un pacte de préférence

Attendu qu'aux termes de l'acte de partage intervenu le 30 octobre 1976 entre Alpin G. d., Angèle G. de V. épouse PEREZ et Marie Joseph G. de V. épouse DUMERIL il a été prévu un règlement de copropriété, lequel stipule en son article 10 que :

Au cas de vente chaque attributaire aura l'obligation de faire la préférence à l'un ou l'autre des propriétaires copartageants. Il aura un délai de deux mois à compter de la notification qui lui sera faite par lettre recommandée avec accusé de réception pour donner son avis, son silence valant renonciation à l'exercice du droit' ;

Que par des motifs auxquels la cour se réfère, les premiers juges ont fait une juste interprétation de cet acte, en retenant d'une part qu'Yves A. qui n'avait pas la qualité de copartageant ne bénéficiait pas du pacte de préférence, d'autre part que la lettre certes malencontreuse rédigée par Jean Louis PEREZ tuteur de sa mère Angèle et adressée le 26 juin 2003 à Yves A. n'était pas constitutive de droits ;

Sur les demandes réciproques d'Yves A. et de Jean Louis PEREZ

Attendu que si le courrier du 26 juin 2003 de Jean Louis PEREZ comme celui de sa sœur Anne D. du même jour ont pu laisser croire à Yves A. qu'il disposait d'un droit de préférence et l'ont conduit à engager et maintenir cette procédure dans laquelle il succombe, il reste que dès le 18 février 2004 Me GALLICE notaire avait donné une interprétation précise et exacte de la clause litigieuse et qu'Yves A. n'établissait pas l'existence d'un quelconque préjudice ;

Que de son côté Jean Louis PEREZ ne peut demander à Yves A. de l'indemniser des préjudices liés à la renonciation des époux T. à la vente du 12 août 2003 alors que son attitude est à l'origine des prétentions d'Yves A. ;

Qu'il s'évince de ce qui précède, qu'Yves A. et Jean Louis PEREZ es qualités seront déboutés de leurs demandes réciproques de dommages et intérêts et que Jean Louis PEREZ sera débouté de son appel en garantie contre Yves A. ;

PAR CES MOTIFS

La Cour,

Statuant publiquement par arrêt contradictoire après en avoir délibéré conformément à la loi,
Confirme le jugement déféré,

Condamne en cause d'appel Yves A. à payer à Jean Louis PEREZ une indemnité de 2.000 € et à la SCI CARPENTIER VACHER une indemnité de 1.200 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile,

Déboute les époux T. de leur demande fondée sur l'article 700 du Code de procédure civile,
Condamne Yves A. aux dépens de la procédure d'appel avec application de l'article 699 au profit des avoués qui en ont demandé le bénéfice.

Cour d'appel de Colmar

3 Juillet 2008

N° 07/00104

Attendu que l'interprétation de la clause de pacte de préférence, comme son caractère opposable aux deux parties, ainsi que le respect du formalisme prévu par la mise en œuvre de celui- là, ne font l'objet d'aucune discussion ;

Attendu que pour arguer d'un non- respect par Mme A... du pacte de préférence engageant sa responsabilité contractuelle à son égard, M. X... fait exclusivement grief à celle- là de lui avoir fait une offre d'achat de l'appartement dont s'agit le 2 juin 2003 pour le prix de 130. 000 €, puis de s'être abstenue de lui faire tenir l'offre plus avantageuse pour le prix de 114. 950, 00 € auquel elle a finalement conclu la vente au bénéfice d'un tiers ;

qu'il en veut pour preuve que le courrier du 20 avril 2004 que lui avait adressé le notaire ne contenait aucune mention de prix et que le projet d'acte de vente au prix de 114. 950 €, contrairement à ce qui était spécifié, ne se trouvait pas joint à cette lettre ;

Mais attendu qu'à l'instar de ce que soutient Mademoiselle A... et de ce qu'a à bon droit retenu le premier juge, celle- là rapporte la preuve qu'elle a satisfait à son engagement pris aux

termes du pacte de préférence alors qu'elle produit aux débats le courrier du notaire du 20 avril 2004 ayant expressément invité M. X... à faire connaître s'il entendait acquérir le bien dans les conditions décrites dans l'acte de vente conclu le 17 avril 2004 au profit de Monsieur B... dont copie conforme était jointe, en lui rappelant les conditions utiles pour ce faire et dans la négative à lui retourner le projet de courrier daté et signé ;

que sans jamais avoir soutenu qu'il n'aurait pas mesuré les effets de cette missive, au demeurant exempte d'ambiguïté, M. X... retournait au notaire le projet de courrier susvisé daté par lui du 4 mai 2004- donc en ayant pris le temps de la réflexion- et signé de sa main, aucune contestation n'ayant jamais été élevée sur ce point, [...] qu'il s'en évince clairement que M. X... a été destinataire de l'acte du 17 avril 2004 contenant toutes les conditions de la vente au titre de laquelle il renonçait à se prévaloir du bénéfice du pacte de préférence ;

Attendu que M. X... ne prouve pas valablement contre cet aveu de fait de sa part énoncé dans le courrier du 4 mai 2004 en prétendant que l'enveloppe ayant contenu la lettre du notaire- et qui est produite aux débats pour être de format standard ne pouvait supporter l'ensemble des documents ;

que cette affirmation est dépourvue de caractère certain alors que l'acte ne compte que treize pages auxquelles s'ajoutait un feuillet pour le courrier, et qu'aucune impossibilité matérielle n'est démontrée de plier le tout en trois pour l'introduire dans l'enveloppe considérée ;

que ne s'avère pas davantage probante la recherche à laquelle s'est livrée M. X... pour démontrer qu'en considération du poids de l'envoi sus- décrit le tarif d'affranchissement était insuffisant, ce dont il déduit que l'ensemble des feuillets ne se trouvait pas dans l'enveloppe ;

que Mme A... réplique sur ce point avec pertinence que même établie, l'insuffisance d'affranchissement ne prouve pas avec certitude que l'envoi avait un poids- et donc une contenance- moindre, dans la mesure où pour des raisons qui lui sont propres, ne serait- ce qu'une absence de détection de l'insuffisance d'affranchissement, la Poste a néanmoins pu procéder à l'acheminement du courrier litigieux ;

Attendu que cette analyse commande de confirmer en toutes ses dispositions le jugement attaqué ;

Cour d'appel de Rouen
23 Avril 2008
N° 06/01055

L'article L 412.1 du Code Rural dispose que le droit de préemption du preneur ne s'applique pas lors des mutations profitant à des parents ou alliés du propriétaire jusqu'au 3ème degré ; En l'espèce le bénéficiaire du pacte de préférence est le frère de la venderesse ;

Le tribunal a retenu pour débouter Monsieur L. de ses demandes, que le bail rural étant antérieur au pacte de préférence entre parents, celui ci était primé par le droit de préemption d'ordre public du preneur ;

Mais s'il n'y avait pas eu de pacte de préférence et si Madame G. avait voulu vendre à son frère le bien loué dont elle avait hérité, le fermier n'aurait pas pu faire jouer son droit de préemption : on ne voit pas pour quelle raison la situation devrait être différente si le bien était vendu au frère en vertu d'un pacte de préférence ;

Par ailleurs, Monsieur L. fait valoir exactement que la vente faite par sa sœur au fermier n'est pas intervenue dans le cadre du droit de préemption puisqu'il s'agit d'une vente amiable et que rien ne prouve que le fermier aurait préempté s'il avait fait jouer son droit de préférence, alors qu'il n'est pas exploitant, n'habite pas sur place et que le bail se serait normalement renouvelé ; [...]

Il en résulte que Madame G. a commis une faute en ne respectant pas le pacte de préférence, c'est-à-dire en omettant de notifier son projet de vente à son frère comme lui-même l'avait fait peu de temps auparavant ;

De même le Notaire qui dresse un acte en méconnaissance de droit de préférence consenti par le vendeur engage sa responsabilité, d'autant plus qu'en l'espèce l'ensemble des actes avait été rédigé par Maître VIDECOQ et que l'existence du pacte de préférence lui avait été rappelé par la notification que lui avait faite son confrère, notaire de Monsieur L., un an auparavant ;
PAR CES MOTIFS :

La Cour :

Infirme le jugement entrepris ;

Condamne in solidum Madame G. et Maître VIDECOQ à payer à Monsieur L. la somme de 3 000 euros à titre de dommages-intérêts, celle de 2 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile et les dépens de première instance et d'appel avec droit de recouvrement au profit des avoués de la cause ;

Condamne Maître VIDECOQ à garantir Madame G. de l'ensemble de ces condamnations.

B - Effet obligatoire du pacte de préférence

Jurisprudence – Cour de cassation

Cour de cassation, chambre civile 3

5 Juin 2012

N° de pourvoi : 11-19.294

Non publié au Bulletin

Rejet

Constate la déchéance du pourvoi en ce qu'il est dirigé contre MM. Serge et Pascal X... ;

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant constaté que l'objectif d'Elise Y... était de voir réunir la parcelle qu'elle avait divisée entre Mme X... et ses petits-enfants en une seule, avec une priorité au profit de Mme X..., dans l'hypothèse où ses petits-enfants souhaiteraient vendre, afin que le bien rentre en son intégralité dans la famille, la cour d'appel a pu en déduire, abstraction faite de motifs surabondants, que la clause litigieuse répondait à un intérêt sérieux et légitime tel qu'exigé par l'article 900-1 du code civil et a souverainement relevé que M. Fernand X... n'étant plus propriétaire de la parcelle contiguë à la parcelle litigieuse, cet intérêt avait disparu dès lors qu'il était maintenant impossible de réunir les deux parcelles ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le second moyen, ci-après annexé :

Attendu que la cour d'appel n'ayant pas condamné M. X... à payer une somme de 3 000 euros à titre de dommages-intérêts pour procédure abusive, le moyen manque en fait ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi.

Cour de cassation, chambre civile 1**4 Mai 2012****N° de pourvoi : 11-13.505**

Non publié au Bulletin

Cassation

Le 19 décembre 2001, les porteurs de parts d'un groupe B d'une société civile ont notifié aux gérants de cette société et aux autres porteurs de parts du groupe B, leur intention de céder à une société, représentant à elle seule le groupe A, trois cent soixante-cinq parts au prix unitaire de 57 000 francs payable comptant à la signature de l'acte et au plus tard le 31 mars 2002 ; après avoir pris conseil auprès de la société d'avocats, les autres porteurs de parts du groupe B ont notifié aux cédants leur intention d'exercer leur droit de préemption conformément à l'article 11 des statuts, déclarant agir au nom d'une société en formation ; les porteurs des parts du groupe B ont, alors, confirmé le projet de cession sans recours à leur droit de renonciation, exigeant le paiement comptant du prix de cession, point présenté comme non négociable ; la cession des parts à la société représentant le groupe A a été authentifiée par un acte notarié du 4 avril 2004 comportant la mention que la préemption annoncée était sans effet, à défaut de paiement du prix ; par une décision désormais irrévocable, la cession a été jugée valable, en présence d'une préemption exercée irrégulièrement au nom de la société en formation et non des associés auxquels ce droit était réservé ; les porteurs de parts ont alors engagé une action en responsabilité contre la société d'avocats ayant prêté son concours à cette occasion. Pour les débouter de leur demande indemnitaire, après avoir retenu que l'avocat avait manqué à son devoir de conseil, l'arrêt attaqué énonce que la cession au profit des titulaires du droit de préemption était vouée à l'échec, dès lors que la renonciation des cédants était inévitable, à défaut de paiement comptant du prix, en sorte que le dommage invoqué était sans lien avec la faute commise par le professionnel du droit. En statuant ainsi, alors que l'article 11 des statuts prévoit, d'une part, en cas de préemption, un paiement différé du prix de cession, à défaut de convention contraire des parties concernées et stipule, d'autre part, que l'exercice de la faculté de renonciation offerte au cédant, ne peut, après notification dans les formes prévues par le pacte social, qu'aboutir à l'abandon du projet de cession par le cédant qui conserve alors ses parts, la cour d'appel a méconnu la loi du contrat en violation de l'article 1134 du Code civil.

Jurisprudence – Cours d'appel**Cour d'appel d'Aix-en-Provence****21 Septembre 2012****N° 12/07537**

Attendu que les poursuites de saisie immobilière, portent sur les lots numéros 4,5 et 6, de la propriété [...], pour la maison et à Vallauris, pour le terrain complémentaire, alors que l'EURL Cannes Aquaculture est propriétaire des lots numéro 1,2 et 3 ;

Attendu que seule cette dernière a qualité, pour invoquer le pacte de préférence, inclus dans l'acte d'acquisition du 19 août 1994 qui donne, en cas de vente aux enchères forcée, la charge à chacun des propriétaires de prévenir l'autre, au moins un mois avant l'adjudication, par lettre recommandée avec avis de réception l'invitant à prendre connaissance du cahier des charges, celui-ci pouvant alors exercer son droit de préférence ;

Que cette clause portant pacte de préférence est inopposable au créancier poursuivant ;

Cour d'appel de Besançon
1^{er} Décembre 2010
N° 09/02723

Attendu qu'en page 7 du bail commercial conclu le 30 novembre 1987, entre Monsieur et Madame Z. et la Société COOPERATIVE IMMOBILIERE DE L'ISLE SUR LE DOUBS, il est prévu pour le cas où le bailleur décidait de vendre les locaux présentement loués que le bailleur devra choisir comme acquéreur le preneur de préférence à tous autres amateurs, qu'à cet effet il notifiera par LRAR le prix et les conditions de la vente projetée, que le preneur disposera d'un délai de 15 jours partant du jour de la réception de la notification pour exercer son droit de préférence', son absence d'acceptation dans ce délai constituant un refus ;

Cour d'appel de Paris
21 Février 2008
N° 07/08715

La société civile immobilière du [...] a donné à bail à la S.A.R.L. La Belle Etoile un local situé [...] à usage de bureau de réception d'hôtel et de passage de la clientèle', avec une clause prévoyant un droit de préférence au profit du bailleur en cas de cession du bail. La société La Belle Etoile, qui exploitait un hôtel dans des locaux dont elle était propriétaire dans les étages de l'immeuble en copropriété situé [...], a été mise en liquidation judiciaire le 13 février 1996. Par ordonnance du 25 mars 1996 le Juge-commissaire a autorisé le liquidateur Maître PERIN à céder à la société MISTER BED LILLE le complexe hôtelier composé des biens immobiliers et du fonds de commerce comprenant le droit au bail précité. Par jugement du 10 octobre 1996 devenu irrévocable, le tribunal de commerce de LILLE a rejeté l'opposition à cette ordonnance formée par la S.C.I. du [...] qui invoquait son droit de préférence. [...]

SUR CE,

Considérant tout d'abord qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'expertise sollicitée [...] en vue de rechercher s'il existe des solutions pour organiser l'accès de l'hôtel en cas de restitution du hall d'entrée à son propriétaire la S.C.I. du [...]; qu'en effet les difficultés, incontestables, qui en résulteraient pour le repreneur de l'hôtel ne peuvent pas avoir d'influence sur l'appréciation du bien fondé de l'exercice par le bailleur de son droit de préférence;

Considérant qu'étant donné le caractère limité de la cassation intervenue le 13 février 2007, sont devenues définitives les dispositions de l'arrêt de la cour d'appel d'Amiens jugeant que l'action de la S.C.I. du [...] ne se heurte pas à l'autorité de la chose jugée par le tribunal de commerce de LILLE dans son jugement du 10 octobre 1996;

Que par conséquent le caractère définitif et parfait de la cession autorisée par le Juge-commissaire et validée par le tribunal de commerce ne suffit pas à paralyser la demande de la S.C.I. [...]

Considérant par ailleurs que la cession des actifs de la société [...] est intervenue dans le cadre de la liquidation judiciaire [...] qu'en conséquence les moyens de la société MISTER BED LILLE tenant aux règles et finalités du redressement judiciaire sont inopérants;

Considérant que le droit au bail cédé reposait sur le contrat du 19 avril 1993 passé entre la S.C.I. du [...] et la société La Belle Etoile, lequel comportait en page 15 non seulement une clause d'agrément de tout cessionnaire mais de plus un droit de préférence reconnu au bailleur en cas de cession;

Que la S.C.I. du [...] a en temps utile régulièrement exercé ce droit et est bien fondée à solliciter le respect du contrat;

Que comme le rappelle elle-même la société MISTER BED LILLE dans ses conclusions, la cession d'une unité de production dans le cadre d'une liquidation judiciaire a un caractère forfaitaire et aléatoire qui exclut les garanties de droit commun de la vente; que pourtant en l'espèce elle revendique plus de droits que ceux dont disposaient la société La Belle Etoile; que le droit de préférence inscrit dans le bail du 19 avril 1993 est opposable au mandataire liquidateur en application de l'article L.622-13 du Code de commerce et ne heurte pas les dispositions d'ordre public de la loi du 25 janvier 1985;

Considérant que, contrairement à ce que soutient la société MISTER BED LILLE, la reprise du droit au bail par la S.C.I. du [...] n'est pas impossible, même s'il est indéniable que la restitution du hall d'entrée engendrerait des difficultés pour l'hôtel MISTER BED et un nécessaire réaménagement de ses locaux; que la S.C.I. du [...] ne doit pas subir les conséquences d'une situation engendrée par une cession régularisée au mépris de ses droits; que rien n'empêchait la société MISTER BED LILLE, avant de formuler son offre, de prendre connaissance du bail faisant partie du périmètre de la reprise; que par conséquent la demande tendant à voir juger que l'obligation de respecter le pacte de préférence ne peut se résoudre que dans l'allocation de dommages et intérêts n'est pas justifiée;

Considérant que le droit de préférence du bailleur doit donc recevoir application; qu'il faut faire droit à la demande en ce sens de la S.C.I. du [...];

PAR CES MOTIFS :

LA COUR, [...]

Dit que le droit de préférence stipulé dans le bail du 29 avril 1993 au profit de la S.C.I. du [...] doit recevoir application; [...]

Rejette toutes les demandes de la société MISTER BED LILLE;

Doctrine

« La prévention de l'inexécution du pacte de préférence » par T. BERNARD, Defrénois, n° 17, 15 Octobre 2008, p. 1907

Pour prévenir de l'inexécution du pacte de préférence le bénéficiaire dispose de plusieurs possibilités. Il peut recourir à la publicité foncière quand le pacte de préférence porte sur un immeuble, ainsi qu'à divers mécanismes du droit des sociétés lorsqu'il porte sur des droits sociaux. Le pacte de préférence portant sur un immeuble n'est pas soumis à une publicité obligatoire, dès lors il n'est pas automatiquement opposable aux tiers. La publication du pacte ne peut créer sur le tiers acquéreur aucune présomption de la connaissance qu'il a du pacte.

En cas de violation d'une clause d'un pacte de préférence statutaire portant sur des droits sociaux, la sanction sera l'inopposabilité de l'acte à la société. En revanche, en cas de violation d'une clause d'un pacte de préférence extra-statutaire portant sur des droits sociaux, la sanction n'est pas aussi efficace. C'est pourquoi les praticiens ont imaginé différents mécanismes afin de prévenir leur inexécution : la cession en blanc, le recours au compte nominatif administré, le séquestre du registre des transferts et comptes d'actionnaires ainsi que la mention de l'existence du pacte de préférence, la désignation d'un gestionnaire de pacte d'actionnaires.

C - Renonciation au bénéfice du pacte de préférence

Jurisprudence – Cour de cassation

Cour de cassation, chambre civile 3

3 Novembre 2011

N° de pourvoi : 10-20.297

Non publié au Bulletin

Rejet

Mais attendu qu'ayant relevé que la SNC avait eu connaissance des ventes et de leurs conditions financières dans le mois qui avait suivi leur réalisation, pour la première cession en 2000, lors d'une instance en référé l'ayant opposée à sa bailleuse, et pour la seconde cession, en 2002, au cours de la procédure de fixation du loyer du bail renouvelé, qu'elle avait effectué les paiements des loyers au nouveau propriétaire dès le mois qui avait suivi chacune des cessions, sans la moindre protestation, et qu'elle n'avait pas non plus manifesté de protestation, ni exprimé la volonté d'invoquer le pacte de préférence lors du congé avec offre de renouvellement du bail délivré par le nouveau propriétaire, la cour d'appel, qui a pu déduire de ces seuls motifs que ces actes s'analysait en une renonciation tacite, certaine et non équivoque de la locataire à se prévaloir du pacte de préférence, a légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi ;

« Le retour du pacte de préférence dans le droit commun des contrats ? » par H. KENFACK, Défrénois, n° 12, 30 Juin 2012, p. 622

« Le pacte de préférence : vers un renforcement de son efficacité ? » par C. QUEMENT, Gazette du Palais, n° 49, 18 Février 2012, p. 15

Jurisprudence – Cours d'appel

Cour d'appel de Versailles

23 Février 2012

N° 10/05688

Ce pacte de préférence, qui consiste en un droit de créance de Mesdames Maria et Fernanda P. contre M. Claude D., est opposable à ses héritiers. Il ne nécessitait pas le concours d'autres personnes, dès lors qu'il ne s'agit pas d'un acte de disposition.

Dans cet acte, M. Claude D. prend cependant l'engagement de porter cette situation à la connaissance de ses enfants. Le pacte comporte également l'obligation pour M. Claude D. ou ses héritiers de communiquer aux bénéficiaires leur intention de vendre le bien à un tiers à tel prix qu'ils déterminent, le vendeur devant attendre confirmation par LR/AR que les bénéficiaires ne s'aligneraient pas sur ce prix, pour vendre au tiers.

Ce pacte avait vocation à s'appliquer sans difficulté dès lors qu'il était porté à la connaissance des héritiers de M. Claude D., ce qui n'a pas été le cas. [...]

Le 16 juin 2000, M. P. assignait M. Jérôme D. en paiement de la clause pénale, renonçant ainsi à poursuivre comme il en avait le droit, l'exécution forcée de la vente, et renonçant donc à acheter la maison.

Ainsi et à compter de cette demande, le bien n'était plus en vente et Mesdames Maria et Fernanda P. ne peuvent prétendre, au titre du pacte de préférence, obliger les consorts D. à leur vendre le bien qui n'était proposé à personne d'autre. Leur droit de préférence ne leur

permettait que d'exiger d'être substituées à tout autre acheteur, si le vendeur décidait de vendre.

Si, dans le cadre de leur appel en garantie Mesdames Maria et Fernanda P. ont conclu à la nullité de la promesse de vente du 30 janvier 1999 et demandé au tribunal qu'il leur soit donné acte de ce qu'elles souhaitent acquérir le bien, leur seule volonté d'acquérir ne pouvait suffire à rendre la vente parfaite entre elles et les conjoints D. , sauf à établir qu'un accord existait entre eux sur la chose et sur le prix ce qui n'est pas le cas.

Cour d'appel de Douai

14 Juin 2010

N° 09/08546

Attendu que les appelantes reprennent leur moyen devant la Cour et font valoir à juste titre que la jurisprudence admet de façon constante que la renonciation à un droit peut résulter d'un ensemble de circonstances dès lors que trois conditions cumulatives sont réunies : postériorité de la renonciation, caractère certain et non équivoque de la renonciation qui peut toutefois être tacite, renonciation en connaissance de cause ; [...]

Attendu que si un locataire peut renoncer à se prévaloir d'un pacte de préférence lorsque le bailleur lui notifie les conditions de la vente, il peut également y renoncer lorsqu'il a connaissance de l'existence d'une vente intervenue sans notification préalable de l'intention de vendre ; que la renonciation n'est pas subordonnée à la réalisation de cette notification préalable ;

Attendu que l'inaction prolongée de la société TUDOR I. pendant plusieurs années après avoir eu connaissance des ventes et de leurs conditions, alors qu'elle payait les loyers au nouveau propriétaire et n'a formulé aucune observation lors du congé avec offre de renouvellement du bail délivré par ce nouveau propriétaire, s'analyse en une renonciation tacite, certaine et non équivoque de la locataire, à se prévaloir du pacte de préférence ;

Doctrine

« La renonciation tacite du locataire à se prévaloir d'un pacte de préférence » par C. LEBEL, Revue des loyers et des fermages 2011, n° 922, p. 461-463

Le locataire informé au cours de différentes procédures de la cession de l'immeuble pour lequel il bénéficie d'un pacte de préférence en vertu du contrat de bail commercial, qui ne proteste pas et n'invoque pas le bénéfice de ce pacte renonce tacitement à invoquer ce dernier.

La doctrine rappelle que la preuve de la renonciation du bénéficiaire est toujours difficile à établir. Elle peut être déduite du comportement passif du bénéficiaire du pacte, notamment s'il a connaissance du contrat conclu entre le propriétaire de l'immeuble et le tiers. Par conséquent, la renonciation peut être tacite, mais à condition qu'elle ne soit pas équivoque.

Compte tenu de ces circonstances, la cour d'appel a considéré que le bénéficiaire du pacte avait parfaitement eu connaissance des ventes faites en violation de son droit de préférence, mais sans manifester la moindre protestation, et qu'il n'avait pas invoqué l'existence du pacte de préférence lors du congé avec offre de renouvellement du bail par le nouveau propriétaire.

Par conséquent, le locataire avait tacitement renoncé à se prévaloir de son droit de préférence. La renonciation est jugée tacite, certaine et non équivoque, ce qui est conforme à la solution précédemment retenue le 17 janvier 2006 par la Cour de cassation.

D - Violation du pacte de préférence

Jurisprudence – Cour de cassation

Cour de cassation, chambre civile 3**6 Juin 2012****N° de pourvoi : 11-12.893**

Non publié au Bulletin

Rejet

Attendu, selon attaqué (Besançon, 1er décembre 2010), que par acte du 30 novembre 1987, la société Coopérative immobilière de l'Isle-sur-le-Doubs (la société) a conclu avec M. et Mme X... un bail commercial et un bail d'habitation ; que le bail commercial comportait un pacte de préférence suivant lequel dans l'hypothèse d'une vente des locaux loués, "le bailleur devra choisir comme acquéreur le preneur de préférence à tous autres amateurs" ; que le 29 novembre 2004, sans en informer les bénéficiaires du pacte, la société a vendu l'immeuble au prix de 300 000 euros à la société Logissim habitat ; que celle-ci a, le 23 octobre 2007, notifié un projet de vente de la totalité de l'immeuble au prix de 400 000 euros à M. et Mme X... qui l'ont accepté et ont assigné la société et la société Logissim habitat en réparation de leur préjudice ; [...]

Mais attendu qu'ayant souverainement retenu que le pacte de préférence ne distinguait pas l'hypothèse de la vente de la totalité de l'immeuble de celle de la vente des seuls locaux loués et que, si les pourparlers faisant suite à la proposition de vente du local commercial et de l'appartement loués n'avaient pas abouti faute d'accord sur le prix, le promettant n'était pas dispensé de notifier le projet de vente concernant l'immeuble entier, la cour d'appel, qui n'a pas modifié les termes du litige et n'était pas tenue de procéder à des recherches qui ne lui étaient pas demandées, a pu en déduire que la société avait manqué à son obligation contractuelle et fait perdre à M. et Mme X... une chance d'acquérir l'immeuble au meilleur prix, de payer des droits de mutation inférieurs et d'être exonérés du paiement du loyer ; D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi.

Cour de cassation, chambre commerciale**15 Mai 2012****N° de pourvoi : 11-14.571**

Non publié au Bulletin

Cassation partielle

Les parties ont conclu une convention de cession d'éléments de fonds de commerce portant sur certains produits que la société cédante continuerait à fabriquer sur une ligne de fabrication devenue propriété de la société cessionnaire, ainsi qu'une convention prévoyant un droit de préférence consenti par la société cédante à la société cessionnaire en cas de cession de son activité de fabrication par la vente du fonds de commerce ou la vente des titres. Ce droit de préférence n'ayant pas été respecté, la vente ayant eu lieu au profit d'un tiers sans notification préalable des conditions de vente au bénéficiaire du droit de préférence, ce dernier a assigné le cédant en indemnisation. Pour rejeter cette demande, l'arrêt retient que la perte d'une chance de se réorganiser d'une manière profitable, rapporté aux conditions de la cession effectivement opérée, même en excluant le montant du rachat de l'immeuble, qui

laissent toutefois subsister une reprise du compte courant pour 250 000 euros et des encours pour environ 800 000 euros, conduit à constater que la perte d'une chance, au regard des coûts générés par la réorganisation de la biscuiterie du cessionnaire, est nulle, donc le préjudice également.

Jurisprudence – Cours d'appel

Cour d'appel d'Aix-en-Provence

6 Juillet 2012

N° 11/07920

1. Sur le renouvellement du pacte de préférence :

Le bail initial signé le 20 mars 1997 comporte à l'article 4C relatif aux conditions particulières, une clause 4C 9 qui prévoit :

« Dans l'hypothèse de l'ouverture d'un deuxième salon de coiffure au sein de la galerie marchande, le bailleur s'engage à donner la préférence au bénéficiaire du locataire, à conditions identiques de :

- droit d'entrée,
- conditions locatives,
- et sous réserve d'agrément d'une enseigne nationale.

Une proposition d'implantation sera adressée au locataire par courrier et sera limitée dans le temps ».

Le bail est renouvelé par avenant n°2 en date du 20 mars 2007, à effet du 1er janvier 2007, pour une durée de 10 ans, moyennant la fixation d'un nouveau loyer, bail stipulé reconduit aux clauses et conditions du bail expiré mais sans qu'il soit repris expressément les stipulations relatives au pacte de préférence. [...]

Si le pacte de préférence est par nature une convention distincte du bail commercial, puisqu'il ne s'agit pas d'une clause indispensable la vie du bail mais d'une clause portant sur un projet éventuel, les parties, en faisant figurer les deux contrats dans le même instrumentum et en visant expressément les clauses particulières du bail comme ne relevant pas de l'exécution de la convention de location mais constituant des éléments substantiels et déterminants, les parties ont en l'espèce entendu lier les deux opérations juridiques de manière indivisible.

Lors du renouvellement du contrat de bail, l'avenant n° 2 du 20 mars 2007 de renouvellement du bail a modifié certaines clauses du bail, notamment le prix du loyer mais prévu in fine que toutes les clauses de charges et conditions du bail du 20 mars 1997 sont maintenues.

Au regard de l'indivisibilité de la clause 4C 9 avec les autres clauses du bail, et de ce que le renouvellement du bail s'est effectué par avenant et non par la proposition d'un nouveau contrat de bail, il y a lieu de considérer que le pacte de préférence, intégré au bail, s'est renouvelé avec lui.

2. Sur l'opposabilité du pacte de préférence : [...]

Si effectivement le pacte de préférence a été consenti à Monsieur Marchand par la SA Marsedis, la SAS IMMOCHAN France, reprenant les engagements souscrits avant elle par celle-ci au titre du bail du 20 mars 1997, lequel intégrait de manière indivisible le pacte de préférence dans la convention, est désormais partie à l'exécution de ladite convention, de sorte que le pacte de préférence lui est opposable.

3. Sur la violation du pacte de préférence : [...]

Le pacte de préférence inséré au bail visant l'hypothèse de l'ouverture d'un deuxième salon de coiffure au sein de la galerie marchande, il n'est pas contraire au principe de l'interprétation stricte d'un pacte de préférence le fait de considérer que l'ouverture d'un second salon de

coiffure mixte dans la galerie marchande, activité principale à laquelle il a été adjoint à titre accessoire une activité de vente de cosmétiques capillaires et soins esthétiques constitue bien une violation des clauses du bail.

4. Sur l'éviction de Monsieur et Mme Bendano :

Monsieur Marchand sollicite l'allocation de la somme de 5 000 euro par jour de retard sommes pour contraindre la SAS IMMOCHAN France à faire cesser l'exploitation du deuxième salon de coiffure dans la galerie marchande du centre commercial et celle de 10 000 euro par mois à titre d'indemnisation de son préjudice jusqu'à cessation du trouble causé par l'éviction.

Le pacte de préférence ne confère cependant à son bénéficiaire aucun moyen de contrainte, hormis le droit pour lui de répondre en priorité à l'offre de contracter formulée par le promettant aux conditions fixées par lui.

Monsieur Marchand doit donc être débouté de ses demandes.

5. Sur les dommages et intérêts fondés : [...]

Il ressort des éléments qui précèdent qu'en traitant directement avec un tiers, sans égard pour le pacte de préférence dont bénéficiait Monsieur Marchand, la SAS IMMOCHAN France a empêché le locataire de faire valoir une chance de contracter au lieu et place de ce tiers, cette perte de chance constituant pour Monsieur Marchand un préjudice certain qu'il y a lieu de réparer par l'allocation de la somme de 40 000 euro au paiement de laquelle sera condamnée la SAS IMMOCHAN France.

Cour d'appel de Limoges

10 Mai 2012

N° 10/00447

Attendu que l'article 7 du protocole portant sur la SCI BEL AIR est libellé comme suit : si les deux appartements désignés sous les lots 33, 132 pour l'un, et 384 et 564 pour l'autre, sis à LIMOGES « faisaient l'objet d'une offre d'achat pour un montant inférieur à 30 000 euro, les gérants s'obligent à notifier leur volonté de cession et les conditions de l'offre à Lionel F. par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, qui disposera alors d'un délai de 15 jours à compter de la date de réception de la lettre pour faire connaître à la gérance, par LRAR sa volonté d'acheter, ou non, et aux mêmes conditions que l'offre d'achat reçue, le bien précité. Passé ce délai, ce droit de préférence sera caduc »;

Qu'il en résulte, que sauf à en dénaturer les termes clairs et y ajouter, cet article qui règle seul le sort de la SCI, ne contient aucune disposition expresse tendant à faire admettre, tel que le voudraient Félicia et Sylvestre F., que ce droit de préférence n'aurait été consenti à Lionel F. qu'à la condition que Sylvestre F. ne puisse obtenir ses prêts pour acquérir les deux appartements de la SCI et qu'en définitive, ce droit ne pourrait s'exercer qu'à l'encontre d'offres émanant de tiers.[...]

Qu'enfin, il n'existait aucun motif légitime pour que la publication de la cession de ces deux appartements régularisée le 17 juin 2003, soit retardée au 14 octobre 2003, permettant seule de la porter à la connaissance des tiers, mais également de Lionel F. dont il n'est pas rapporté la preuve qu'il en aurait été informé avant cette date, sauf à vouloir dissimuler ces cessions à Lionel F., en raison de leur profonde mésentente et de l'intérêt affiché de celui-ci d'acquérir ces deux appartements, afin de ne pas prendre le risque que ce dernier fasse obstacle au règlement des 6 autres sociétés et qu'il mette à exécution son droit de préférence.

Attendu que manifestement, c'est par une concertation frauduleuse menée par Félicia et Sylvestre F., ayant consisté à dissimuler à Lionel F. depuis la signature du protocole jusqu'au règlement global portant sur les 5 autres sociétés, la cession dans la SCI BEL AIR des parts

de Sylvestre à sa sœur Félicia F., puis la cession des deux appartements à Sylvestre F. et son épouse, ainsi que par une violation délibérée du pacte de préférence consenti à Lionel F., que le patrimoine de la SCI BEL AIR a pu être ainsi vendu à Sylvestre F., à l'insu de Lionel F. et au mépris de son droit de préférence sur ces deux appartements, lui causant ainsi un préjudice certain, et à la réparation duquel, Félicia et Sylvestre F. seront solidairement tenus;

Cour d'appel de Saint-Denis-de-la-Réunion

4 Mai 2012

N° 11/01131

Par acte sous seing privé en date du 7 juin 2009 Mme Simone Tsang King Sang divorcée Ah Fane et M Bernard Sybille tous deux actionnaires de la Société d'Exploitation Hôtelière de Casino du Sud - SEHCS- ont conclu un pacte de préférence soumettant tout projet de cession d'actions envisagé par la première à un droit de préemption du second.

Par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 22 octobre 2008 Mme Tsang King Sang a notifié à M Sybille son intention de dénoncer son engagement.

Elle a en outre cédé à Messieurs Patrick Dijoux et Joseph Antonini entre le 15 février 2008 et le 12 février 2009 respectivement 4 et 3 des actions qu'elle détenait.

Faisant valoir que cette vente en violation du pacte de préférence lui causait un préjudice consistant en une perte de chance de percevoir des dividendes et de réaliser une plus value sur la revente des actions, par acte d'huissier en date du 31 mars 2009 M Bernard Sybille a fait assigner Mme Tsang King Sang en paiement de la somme de 100 000 euro à titre de dommages et intérêts outre celle de 5 000 euro sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens.[...]

Or c'est à bon droit et sur des motifs pertinents que la cour adopte que le premier juge après avoir justement considéré d'une part que rien ne permettait de considérer que le pacte de préférence avait été souscrit en garantie du prêt dont le remboursement avait été assuré par une délégation de dividendes et d'autre part que ce pacte – dont il convient d'ajouter qu'il ne fait pas obstacle à la vente par Mme Tsang King Sang de ses actions et ne donne à M Sybille qu'une priorité d'achat – avait bien été consenti pour une durée déterminée qui était celle de la vie de la société, a dit et jugé que Mme Tsang King Sang n'avait pu valablement résilier unilatéralement ce pacte.

Qu'ainsi ce pacte continuait à produire ses effets au moment où elle a cédé ses actions et que le fait de ne pas avoir informé M Sybille de son projet de cession ni des conditions dans lesquelles elle envisageait de réaliser celle-ci, et ce conformément aux termes de la convention, est constitutif d'une faute de sa part engageant sa responsabilité contractuelle.

E - Sanction de la violation du pacte de préférence

Doctrine

« Le bail commercial, la faculté de préemption et le juge judiciaire » par J. DARMON, AJDA 2012, p. 190

L'auteur rappelle que la jurisprudence a validé l'insertion d'un droit de préférence sur le fonds de commerce ou sur le local au profit du bailleur dans les baux commerciaux.

Ensuite il signale deux solutions en cas de non-respect de ce droit.

Tout d'abord il rappelle la possibilité d'inclure une clause résolutoire dans le bail en cas de non-respect du droit de préférence portant sur le local par le bailleur. Le locataire pourra alors faire jouer cette clause et résilier le bail sans avoir à donner de congé triennal.

Il est aussi possible de prévoir une résiliation contractuelle, en insérant dans les causes de résiliation du bail le non-respect de la clause de préemption, notamment en cas de droit de préférence accordé au bailleur sur le bail.

L'auteur souligne alors que « la meilleure sanction attachée à la force obligatoire du pacte de préemption se trouve dans le pacte lui-même. » Le non-respect du droit de préemption conventionnel en cas de cession du droit au bail par le preneur entraîne l'anéantissement du bail, donc l'objet de la cession. La cession est donc annulée, et le bailleur n'a pas besoin d'agir en annulation.

« La Cour de cassation maintient le cap » par F. COHET-CORDEY, AJDI 2012, p. 55

L'auteur fait une comparaison entre le non-respect d'une promesse unilatérale de vente et celui d'un pacte de préférence. Il tente s'appliquer les sanctions encourues en cas de violation du pacte (dont la substitution du bénéficiaire à l'acquéreur) à la violation d'une promesse unilatérale de vente.

« Publicité foncière et mauvaise foi de l'acquéreur : un revirement de jurisprudence radical et salutaire » par L. AYENS, Recueil Dalloz 2011, p. 851

La sécurité immobilière est assurée par la publicité foncière et l'acte authentique ainsi que par la publication d'un droit réel principal ou l'inscription d'un droit réel accessoire. Se pose le problème de l'irruption de la responsabilité civile qui fragilise le système. Mais l'arrêt rendu par la Cour de cassation le 12 janvier 2011 : restaure la sécurité du moins dans les conflits entre acquéreurs successifs d'un même immeuble. Il pousse à aborder sous un angle nouveau le conflit voisin entre acquéreur et bénéficiaire d'une promesse unilatérale ou d'un pacte de préférence ; en bref, droit réel contre droit potestatif.

1°) Substitution

Jurisprudence – Cour de cassation

Cour de cassation, chambre civile 3

25 septembre 2012

N° de pourvoi : 11-24.235

Non publié au Bulletin

Rejet

Mais attendu qu'ayant constaté que le 8 août 2003 Mme Z... avait été informée par une lettre du notaire que Mme X... avait l'intention de vendre l'immeuble et souverainement retenu qu'il était démontré que les acquéreurs ne pouvaient savoir le 30 avril 2003, date de la promesse, qu'elle avait l'intention de se prévaloir de son droit de préférence, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de répondre à des conclusions que ses constatations rendaient inopérantes, en a exactement déduit que la réalisation de la vente ne pouvait être ordonnée au profit de la bénéficiaire du pacte ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;
PAR CES MOTIFS :
REJETTE le pourvoi.

Cour de cassation, chambre commerciale

11 Avril 2012

N° de pourvoi : 11-14.884

Non publié au Bulletin

Rejet

Si le bénéficiaire d'un droit de préemption est en droit d'exiger l'annulation du contrat passé avec un tiers, en méconnaissance de ses droits et d'obtenir sa substitution à l'acquéreur, c'est à la condition que ce tiers ait eu connaissance lorsqu'il a contracté de l'existence du pacte de préférence et de l'intention du bénéficiaire de s'en prévaloir ; » que dans ses conclusions d'appel Monsieur Z...a fait valoir qu'il n'avait eu aucune connaissance du droit de préemption du bailleur dès lors qu'il n'avait pas été en possession du bail et que le liquidateur avait lui-même indiqué qu'il n'avait jamais été en possession du bail ; que la cour d'appel qui s'est bornée à affirmer que les cessionnaires avaient nécessairement connaissance du contenu du bail, n'a pas justifié sa décision au regard de l'article L 622-19 du code de commerce en sa rédaction antérieure à la loi du 26 juillet 2005 et de l'article 1134 du code civil

Cour de cassation, chambre civile 3

3 Novembre 2011

N° de pourvoi : 10-20.936

Publié au Bulletin

Rejet

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Douai, 1er mars 2010), que la société Le Bélier, exerçant l'activité de marchand de biens, a consenti le 8 janvier 2002 une promesse synallagmatique de vente à la société civile immobilière BB2, portant sur un immeuble à usage commercial, que le 11 mars 2002 elle a consenti sur le même bien un bail commercial à effet du 1er janvier 2002 à la société Spriet, stipulant un droit de préférence au profit du locataire, que la réitération authentique de la vente au profit de la société BB2 est intervenue le 7 novembre 2002 et qu'informée de l'existence de cet acte par la société gestionnaire du bien litigieux le 17 décembre 2002, la société Spriet a demandé l'annulation de la vente du 7 novembre 2002 alors que la société BB2 assignait la société Le Belier en résolution de la même vente ;

Sur le premier moyen : [...]

Mais attendu qu'ayant constaté que les sociétés Le Bélier et BB2 étaient, lors des opérations litigieuses, représentées par la même personne physique et souverainement retenu que la société BB2 avait connaissance, lorsqu'elle a contracté le 7 novembre 2002, de l'existence du pacte de préférence consenti par la société Le Bélier à la société Spriet, inséré au contrat de bail signé le 11 mars 2002, et de l'intention de la bénéficiaire de s'en prévaloir, et, à bon droit, que la promesse synallagmatique de vente consentie par la société Le Bélier le 8 janvier 2002 ne pouvait priver d'effet le pacte de préférence dès lors que le contrat de bail prenait effet, en toutes ses clauses et conditions, au 1er janvier 2002, la cour d'appel a pu déduire de ces seuls motifs que la vente de l'immeuble avait été réalisée en violation du pacte de préférence et qu'elle devait être annulée ;

« Le retour du pacte de préférence dans le droit commun des contrats ? » par H. KENFACK, Défrénois, n° 12, 30 Juin 2012, p. 622

« Le pacte de préférence : vers un renforcement de son efficacité ? » par C. QUEMENT, Gazette du Palais, n° 49, 18 Février 2012, p. 15

Cour de cassation, chambre civile 3**29 Juin 2010****N° de pourvoi : 09-68.110**

Non publié au Bulletin

Rejet

Mais attendu qu'ayant souverainement retenu que, si M. Z... était informé de la clause stipulant un pacte de préférence, pour avoir eu connaissance du bail, les consorts X... n'établissaient pas qu'il avait été informé de leur intention de s'en prévaloir, la cour d'appel, qui a relevé à bon droit qu'il ne pouvait être reproché à l'acquéreur du fonds de commerce, étranger au pacte de préférence, de ne pas avoir pris l'initiative de vérifier les intentions des bénéficiaires et qui en a déduit qu'il n'avait commis aucune faute à l'origine du préjudice allégué par les consorts X..., a légalement justifié sa décision ;

Cour de cassation, chambre civile 3**14 Février 2007****N° de pourvoi : 05-21.814**

Publié au Bulletin

Rejet

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Metz, 4 octobre 2005), que M.X... a fait apport à la société d'exercice libéral à responsabilité limitée Pharmacie du Lion (la SELARL) de son fonds de commerce de pharmacie et du bail commercial contenant au profit de l'apporteur un pacte de préférence immobilier consenti par Mme Irma Y..., bailleresse, qui a agréé l'apport ; que Mme Romaine Y..., venant aux droits de cette dernière, décédée, a vendu à la société civile immobilière Serp (la SCI) l'immeuble donné à bail et que la SELARL, se disant bénéficiaire du pacte de préférence consenti à l'origine à M.X... et soutenant que la vente avait été conclue au mépris de ses droits, a assigné Mme A... en qualité de tutrice de Mme Romaine Y... et la SCI en nullité de cette vente ; [...]

Mais attendu que le bénéficiaire d'un pacte de préférence est en droit d'exiger l'annulation du contrat passé avec un tiers en méconnaissance de ses droits et d'obtenir sa substitution à l'acquéreur, à la condition que ce tiers ait eu connaissance, lorsqu'il a contracté, de l'existence du pacte de préférence et de l'intention du bénéficiaire de s'en prévaloir ;

Qu'ayant, d'une part, constaté que le pacte de préférence consenti par Mme Y... au preneur M.X... dans le bail commercial de mars 1988 avait été transféré à la société Pharmacie du Lion, bénéficiaire de la cession de bail, par acte authentique du 14 avril 1998 auquel était intervenue Mme Y... qui avait déclaré accepter la société Pharmacie du Lion aux lieux et places de M. X..., et, d'autre part, relevé que le gérant de la SCI en avait eu connaissance parce qu'il lui avait été remis un exemplaire du contrat de bail, que le rapport d'expertise produit aux débats par la SCI mentionnait l'existence d'un pacte de préférence au profit du preneur et que selon l'acte notarié il avait eu connaissance du litige judiciaire qui opposait Mme A... à la société Pharmacie du Lion dont le représentant légal avait, au cours de la procédure, exprimé la volonté d'acquérir l'immeuble, la cour d'appel, qui en a exactement déduit que le pacte de préférence était opposable à la SCI et qui a souverainement retenu, par motifs adoptés, que les parties à l'apport n'avaient cessé de manifester leur volonté de maintenir leurs obligations et droits contenus dans le contrat de bail initial quand bien même le bail avait été renouvelé et que la SELARL s'était substituée à M.X..., a légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi ;

« Le pacte de préférence : vers un renforcement de son efficacité ? » par C. QUEMENT, Gazette du Palais, n° 49, 18 Février 2012, p. 15

« Technique contractuelle » par S. BRENA, la Semaine Juridique Entreprise et Affaires n° 15 (10 Avril 2008) p. 1467

Jurisprudence – Cours d'appel**Cour d'appel de Paris****19 Décembre 2012****N° 12/18891**

Considérant toutefois que si le bénéficiaire d'un pacte de préférence est en droit d'exiger l'annulation du contrat passé avec un tiers en méconnaissance de ses droits et d'obtenir sa substitution à l'acquéreur, c'est à la condition que ce tiers ait eu connaissance, lorsqu'il a contracté, de l'existence du pacte de préférence et de l'intention du bénéficiaire de s'en prévaloir ; qu'en l'espèce, à supposer que le bail du 8 juin 1977 ait mentionné un pacte de préférence au profit de la locataire, à supposer même que l'acquéreur des lieux, la société Framiclo, que Mme Marie-Rose Leroy n'a pas attiré en la cause, connaissait l'existence de ce pacte, Mme Marie-Rose Leroy n'établit pas, alors que, contrairement à ce qu'elle soutient, elle n'ignorait pas que la société Framiclo était devenue propriétaire des lieux, ayant signé avec elle le renouvellement du bail le 24 décembre 1985, qu'elle aurait fait connaître son intention de se prévaloir du dit pacte ; qu'ainsi, une des conditions pour rendre recevable une demande d'annulation du contrat de vente et de substitution manquant au moins, c'est à juste titre que les premiers juges ont rejeté la demande de sursis à statuer et qu'il convient de rejeter sa demande de consultation du dossier de vente du 5 juin 1985, l'éventuelle preuve de la fausseté du bail de 1977 ne pouvant être d'aucune influence sur la situation de titulaire de Mme Marie-Rose Leroy d'un bail renouvelé le 24 décembre 1985.

Cour d'appel de Metz**25 Septembre 2012****N° 11/00373****3) Sur les demandes en nullité du bail renouvelé**

Attendu que le bail commercial conclu le 19/11/1997 entre Monsieur Robert S. et la S.A.S. CABINET B. concerne deux rez-de chaussée et un sous-sol sis à [...] et [...] pour une durée de neuf années moyennant 52800.00 francs et 62400.00 francs par an ;

Qu'il comporte une clause intitulée 'PACTE DE PRÉFÉRENCE' rédigée comme suit :

« le bailleur constitue par les présentes, un pacte de préférence au profit du preneur et de ses successeurs éventuels ce qui est accepté par lui, pour le cas où, pendant la durée du présent bail et de ses renouvellements, lui-même ou ses ayants-droits viendraient à disposer à titre onéreux de l'immeuble dont il s'agit, en totalité ou en partie ; ils s'obligent notamment à ce sujet à informer le preneur de toute mutation à titre onéreux dudit bien par lettre recommandée avec accusé de réception en indiquant les noms, prénoms, profession et domicile de l'amateur, le prix offert, les conditions générales de la vente projetée en fournissant notamment au preneur copie de la promesse de vente ou du compromis de vente ; à égalité de prix, il sera donné la préférence au preneur qui devra faire connaître son acceptation ou son refus dans les deux mois de la première présentation de la lettre recommandée.

De même, le bailleur s'oblige à informer le preneur de toutes adjudications publiques, judiciaires ou amiables dudit bien, étant précisé que le preneur aura un délai de vingt-quatre heures après le prononcé de l'adjudication pour se substituer à l'adjudicataire.

En cas de vente globale du ou des immeubles dont dépendent les locaux loués, le pacte de préférence ci-dessus constitué sera également applicable. En garantie de ce pacte de préférence sera inscrit au Livre Foncier une restriction au droit de disposer » ;

Que ce contrat de bail commercial a été renouvelé le 26/06/2007 entre les mêmes parties moyennant un loyer annuel de 10122.96 euros étant entendu que « toutes les autres clauses, charges et conditions du bail initial restent inchangées » ; [...]

4) Sur le pacte de préférence [...]

4.1) Sur son domaine d'application

Attendu que les termes du pacte sus visé sont clairs et ne visent pas uniquement la 'vente' du bien immobilier loué par la S.A.S. CABINET B., mais le fait d'en « disposer à titre onéreux (...) en totalité ou en partie » ;

Qu'à cet égard l'apport en société d'un bien immobilier, ne constitue en aucun cas une donation comme avancé par les appelants, même si sa contrepartie n'est pas constituée par une somme en argent mais par des parts sociales, lesquelles ont une valeur fixée notamment par rapport à la valeur du bien apporté dans le patrimoine de la S.C.I. ;

Attendu qu'en l'espèce et faisant droit au prescrit de la clause sus énoncée, Maître H. Jacques, notaire à METZ a, le 15/10/2009, notifié à la S.A.S. CABINET B. l'opération d'apport en société des deux immeubles sis à [...] et [...] au bénéfice de la SCI SAINTE-MARIE (en cours de constitution) dont ils sont preneurs partiels ;

Que si la nature de l'apport et sa rémunération interviendra uniquement en droits sociaux, les biens apportés sont évalués respectivement à 200000.00 et 300000.00 euros ;

Qu'il a été demandé à la S.A.S. CABINET B. de lui faire connaître dans le délai de deux mois, « si vous entendez ou non exercer le droit de préférence qui vous a été accordé » ;

Que la réponse à cette notification est conforme aux termes du pacte de préférence sus cité, peu importe que le prix soit la contrepartie en parts sociales du bien donné en apport à une société ou une somme en numéraire, celle-ci étant déterminée voire déterminable ;

4.2) Sur sa violation et ses effets

Attendu que selon acte extra-judiciaire du 2/11/2009, a dans le délai imparti répondu à la notification sus visée, par l'affirmative dans un acte intitulé « acte de signification emportant acceptation de pacte de préférence » (...) « tel qu'il lui est offert » ;

Que cependant, les conjoints Jean-Paul H., Marianne K. divorcée T. et la S.C.I. SAINTE-MARIE se sont affranchis de son existence en constituant la SCI SAINTE-MARIE postérieurement à l'acte extra-judiciaire du 15/10/2009 ;

Attendu qu'aux termes des articles 1166 et 1167 du code civil « les créanciers peuvent exercer tous les droits et actions de leur débiteur, à l'exception de ceux qui sont exclusivement attachés à la personne. Ils peuvent aussi, en leur nom personnel, attaquer les actes faits par leur débiteur en fraude de leurs droits » ;

Qu'en l'espèce, ces conditions sont réunies s'agissant de l'action de la S.A.S. CABINET B. visant à obtenir l'annulation de l'acte d'apport en société la conclusion d'un contrat avec un tiers est une violation du pacte de préférence qui doit être sanctionnée comme fait en première instance les deux conditions étant réunies à savoir la connaissance tiers ainsi que l'existence d'une fraude ;

Attendu enfin, au vu des développements précédents et de la procédure de notification de la cession faite par Maître H. notaire à METZ, il y a lieu de constater que la vente est parfaite et que la nullité n'affecte pas uniquement l'apport en société comme soutenu par les intimés mais emporte substitution des intimés acquéreurs des biens cédés ;

Que dès lors, le jugement déféré qui a procédé à une juste analyse des circonstances de la cause sera confirmé en toutes ses dispositions ;

Cour d'appel de Paris
21 Juin 2012
N° 11/02870

Considérant qu'aux termes de l'article 8, intitulé 'Droit de préemption', de l'avenant de renouvellement du bail du 29 janvier 2003 portant sur le lot n° 1 de l'état de division de l'immeuble sis [...], il est prévu que « le bailleur consent un droit de préemption au bénéfice de la société Paraplus avec faculté de substitution dès lors qu'il procéderait à la vente des locaux occupés par cette société. Ce droit de préemption s'exercera aux charges et conditions de la vente projetée, le bailleur s'obligeant à notifier par lettre recommandée comportant accusé de réception à la société Paraplus une copie complète de la promesse de vente afin que la société Paraplus, sous réserve de la purge du droit de préemption, puisse acquérir aux charges et conditions de cette promesse. La société Paraplus disposera d'un délai de un mois pour notifier au bailleur l'exercice de son droit de préemption, et elle devra être présente chez le notaire au jour prévu à la promesse pour réaliser la vente » ;

Considérant qu'il est acquis aux débats que ni la société [...] ni la société Colombus n'ont notifié à la société Paraplus les projets d'acte de vente des 21 mai 2003 et 28 juin 2007 conformément à l'article 8 du bail du 29 janvier 2003 ; qu'ainsi les bailleuses ont violé leur obligation contractuelle ;

Considérant que la société Paraplus, maintenue dans l'ignorance des conditions des deux ventes précitées, n'a pu utilement renoncer à l'exercice de son droit de préférence ;

Considérant, toutefois, que le pacte de préférence constitue une créance de nature personnelle dont la violation ne peut être sanctionnée par l'annulation de la vente qu'à la condition que ce droit puisse être mis en œuvre ;

Qu'au cas d'espèce, le 31 juillet 2009 la société Paraplus a cédé son fonds de commerce, en ce inclus son droit au bail, à la SELAS Grande Pharmacie de la Bourse qui a transféré dans les lieux loués son activité et son siège social ; qu'ainsi, par son seul fait, la société Paraplus s'est placée dans une situation exclusive de la mise en œuvre à son profit du pacte de préférence, de sorte que la sanction des manquements des sociétés [...] et Colombus ne peut consister qu'en l'allocation de dommages-intérêts ;

Considérant qu'il vient d'être dit que les bailleuses avaient successivement violé leur obligation contractuelle en n'offrant pas le lot n° 1 à la locataire à l'occasion des ventes des 21 mai 2003 et 28 juin 2007 ;

Considérant, sur le préjudice de la société Paraplus, que cette société, bien qu'ayant connaissance du changement de bailleur à la suite de la vente du 21 mai 2003, ainsi qu'il résulte incontestablement du commandement de payer délivré le 21 juin 2004 à la locataire par la société Colombus 'en sa qualité de nouveau propriétaire de l'immeuble', n'a interrogé le bailleur sur la vente du local que le 21 août 2007, après que la seconde vente lui eût été notifiée le 10 juillet 2007 ;

Que le 3 février 2005, la société Paraplus avait notifié à la société Colombus un projet de cession de son fonds de commerce ;

Qu'en outre, au cours des années 2003 et 2004 la société Paraplus a eu des difficultés à payer les loyers ainsi que le prouvent le commandement de payer précité visant la clause résolutoire du bail et la procédure de référé introduite par la société Colombus le 17 septembre 2004 ; que la société Paraplus a cherché à vendre son fonds de commerce en 2005 ; que ses difficultés financières ont persisté, son endettement représentant 90 % du bilan de l'année 2007 ;

Qu'il ressort de ces éléments que, contrairement aux affirmations de son expert-comptable dans son attestation du 31 octobre 2007, la société Paraplus n'avait pas l'intention d'exercer son droit de préférence à l'occasion de la première vente et qu'elle n'en avait pas les moyens à l'occasion de la seconde, les éléments patrimoniaux versés aux débats par l'appelante

concernant non son patrimoine propre, mais celui de son gérant et de son épouse ainsi que celui de personnes morales tiers au litige ;

Cour d'appel de Paris

13 Juin 2012

N° 10/25262

Considérant, qu'aucune disposition législative ou réglementaire ne définit le pacte de préférence ; que si, conformément à l'avis n° 10- A-26 du 7 décembre 2010 de l'Autorité de la concurrence, l'expression d'une préférence dans le droit des contrats commerciaux doit au moins être strictement limitée au regard des dispositions relatives à la libre concurrence et à la sanction des pratiques anti concurrentielles, dans la mesure où seule la liberté de choisir son cocontractant est affectée par le pacte et dans la mesure où ce pacte n'oblige pas les parties à conclure le contrat pour lequel la préférence est donnée, le cédant n'étant pas obligé de céder son bien, le bénéficiaire n'étant pas obligé de l'acquérir, le pacte de préférence ne peut être considéré comme une pratique anti concurrentielle, susceptible d'être annulé ; [...]

Considérant tout d'abord que la société Le Merre distri, se décidant à céder son fonds et tenue d'un pacte de préférence, devait notifier le prix et les conditions de son projet à la société Carrefour proximité France, ce qu'elle a fait et ce qui n'est pas contesté ;

Considérant ensuite que c'est par des motifs pertinents que les premiers juges ont relevé, en premier lieu, que la cession d'un fonds de commerce ne porte que sur les éléments du fonds ; que la condition suspensive qui vise la conclusion d'un contrat, au bénéfice, au surplus, non de la société cédante mais de son gérant, n'entre pas dans le périmètre visé par le pacte de préférence, restreint aux prix et conditions de la cession du fonds de commerce ; en second lieu, que le pacte de préférence doit s'exercer de bonne foi, notamment en n'inscrivant pas dans le projet de cession des conditions manifestement inacceptables ; que faire figurer dans l'acte de cession une condition suspensive que l'une et l'autre des parties à l'acte savait ne pas pouvoir être exécutée par la société Carrefour proximité France, compte tenu de ses modes de gestion, équivalait à l'empêcher d'exercer son droit de préférence ; qu'hormis cette condition, la société Carrefour proximité France a accepté le prix et les conditions de la cession ;

Considérant que la cession intervenue le 3 septembre 2010 est inopposable à la société Carrefour proximité France ; que la société Carrefour proximité France ayant fait connaître, avant la conclusion du contrat de cession, à la société Distribution Casino France son intention de se prévaloir du pacte de préférence, il y a lieu d'ordonner sa substitution à la société Distribution Casino France et de dire que le présent arrêt vaudra acte de cession au profit de la société Carrefour proximité France et que sa régularisation interviendra dans le mois de la signification de l'arrêt, l'astreinte n'apparaissant pas nécessaire pour l'exécution de cette décision ;

Cour d'appel de Paris

16 Mai 2012

N° 10/11594

Considérant que Mme Marie-Rose L. demande le prononcé du sursis à statuer dans l'attente de la clôture de l'instruction ouverte du chef de faux et usage ; qu'elle rappelle que, dans le bail du 8 juin 1977, figurait un pacte de préférence consenti par les anciens propriétaires à sa soeur, en considération de la non-conformité des lieux, relevant de la catégorie III de la loi de 1948 ; que l'exemplaire qui lui a été remis le 30 octobre 2007 ne comporte plus cette clause et

porte une écriture et une signature qui ne correspondent pas à celles de sa soeur ; que les éléments recueillis dans le cadre de la procédure pénale établissent que l'original du renouvellement du bail de 1977 portait bien un pacte de préférence qui n'a pas été appliqué lors de la vente que les propriétaires, M et Mme T. ont fait de leur bien, le 5 juin 1985, à la société Framiclo ; que cette vente lui a été dissimulée ; qu'elle a ainsi été privée de la faculté d'acquérir les lieux ; qu'elle serait donc en droit d'exercer son droit de substitution pendant qu'elle est encore présente dans les lieux ;

Considérant toutefois que si le bénéficiaire d'un pacte de préférence est en droit d'exiger l'annulation du contrat passé avec un tiers en méconnaissance de ses droits et d'obtenir sa substitution à l'acquéreur, c'est à la condition que ce tiers ait eu connaissance, lorsqu'il a contracté, de l'existence du pacte de préférence et de l'intention du bénéficiaire de s'en prévaloir ;

Qu'en l'espèce, à supposer que le bail du 8 juin 1977 ait mentionné un pacte de préférence au profit de la locataire, à supposer même que l'acquéreur des lieux, la société Framiclo, que Mme Marie-Rose L. n'a pas attiré en la cause, connaissait l'existence de ce pacte, Mme Marie-Rose L. n'établit pas, alors que, contrairement à ce qu'elle soutient, elle n'ignorait pas que la société Framiclo était devenue propriétaire des lieux, ayant signé avec elle le renouvellement du bail le 24 décembre 1985, qu'elle aurait fait connaître son intention de se prévaloir du dit pacte ; qu'ainsi, une des conditions pour rendre recevable une demande d'annulation du contrat de vente et de substitution manquant au moins, c'est à juste titre que les premiers juges ont rejeté la demande de sursis à statuer et qu'il convient de rejeter sa demande de consultation du dossier de vente du 5 juin 1985, l'éventuelle preuve de la fausseté du bail de 1977 ne pouvant être d'aucune influence sur la situation de titulaire de Mme Marie-Rose L. d'un bail renouvelé le 24 décembre 1985 ; que Mme Marie-Rose L. fait valoir que ce renouvellement de bail a été consenti et accepté aux charges, clauses et conditions du bail antérieur ; qu'en réalité, il résulte du bail que, de l'accord des parties, le bail a été consenti et accepté 'aux charges, clauses et conditions suivantes' qui sont ensuite énumérées ; que Mme Marie-Rose L. n'est donc fondée ni en ses demandes d'inscription de faux ni en ses demandes de vérification d'écritures ;

Cour d'appel de Douai
1^{er} Mars 2010
N° 08/06108

Dans ces conditions, le fait qu'une promesse synallagmatique de vente ait été signée antérieurement au bail ne rend pas la clause relative au pacte de préférence inapplicable à la vente authentifiée par acte notarié en date du 7 novembre 2002. [...]

Dès lors, la vente intervenue par acte authentique en date du 7 novembre 2002 l'a bien été en violation du pacte de préférence inséré au bail du 11 mars 2002 au profit du locataire, la société SPRIET. [...]

Le bénéficiaire d'un pacte de préférence est en droit d'exiger l'annulation du contrat passé avec un tiers en méconnaissance de ses droits et d'obtenir sa substitution à l'acquéreur, à la condition que le tiers ait eu connaissance, lorsqu'il a contracté, de l'existence du pacte de préférence et de l'intention du bénéficiaire de s'en prévaloir. [...]

Toutefois, l'exécution forcée du pacte de préférence entraînant la substitution du bénéficiaire du pacte à l'acquéreur, cette substitution ne peut prendre effet qu'à la date du présent arrêt.

PAR CES MOTIFS

PRONONCE la nullité du contrat de vente signé le 7 novembre 2002

Cour d'appel de Douai
14 Septembre 2009
N° 07/01858

1. Ludovic D. (qui vient aux droits des consorts D. en ce qu'il est désormais plein et entier propriétaire des lots D.), à fins d'infirmer le jugement déféré, reprend et précise ses moyens et prétentions de première instance afin de, par application du pacte de préférence (une fois celui-ci correctement interprété) :

* d'une part voir opérer substitution dans les droits de la SCI Rue Neuve en tant qu'acquéreur du 27 octobre 2004,

* d'autre part voir opérer substitution dans les droits de Patricia F. L. en tant qu'acquéreur du 1er août 2005,

* subsidiairement voir annuler pour fraude la vente du 1er août 2005.

2. La SCI Rue Neuve, les époux L. D. et Patricia F. L., à fins de confirmation pour l'essentiel, reprennent leurs moyens de défense de première instance pour voir dire le pacte de préférence soit nul comme inclus dans un règlement de copropriété soit sans portée car ayant été conclu intuitu personae (sachant qu'A. D. est décédé) soit respecté en ce que les époux L. ont vendu la totalité de leurs lots.

Quant à la vente du 1er août 2005, ils contestent la fraude prétendue en sorte que la nullité ou l'inopposabilité doivent être écartées.

DISCUSSION :

2. Quant à la vente du 27 octobre 2004 opérée par les époux L. en faveur de la SCI Rue Neuve, il convient de dire que le pacte de préférence tel que stipulé à l'acte du 5 mai 1971, qui s'analyse comme une promesse unilatérale conditionnelle non soumise à publicité foncière (Cass. 3ème civ. 16 mars 1994 - Bull. 1994 n° 58), ne constitue pas une restriction pour l'un ou l'autre des copropriétaires au droit de librement disposer de son lot qui aurait été en contradiction avec les prescriptions de l'article 8 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.

En toute hypothèse, ce pacte se justifie en l'espèce par les caractéristiques de l'immeuble (essentiellement une division en deux parties assez distinctes appartenant plutôt l'une aux ayants droit D. l'autre aux ayants droit L., combinée à une imbrication particulière caractérisée par un seul passage commun pour accès et une cour commune plus ou moins attribuée outre deux circonstances spécifiques : alors que la copropriété est plutôt organisée en volumes, la façade reste apparemment partie commune ; également, alors que le bâtiment avant appartient aux ayants droit L., un lot, n° 9, appartient à Ludovic D.).

Il ne peut être considéré que ce pacte aurait été convenu intuitu personae entre les seuls Edouard L. et A. D., le seul fait que leur nom ait été mentionné dans la mention manuscrite portant la clause étant un indice insuffisant.

3. Il reste que la clause a été stipulée au cas où l'un des copropriétaires vendrait une partie de ses lots dans des conditions impliquant, dans la copropriété, la présence de plus de trois copropriétaires'.

Or la vente par les époux L. à la SCI Rue Neuve a porté sur la totalité de leurs lots et n'a pas introduit de troisième copropriétaire.

Également, cette vente de tous les lots appartenant aux époux L. D. en faveur d'une SCI purement familiale n'a pas été contraire à la finalité de la clause (elle ne l'a notamment pas plus méconnue que le premier acte translatif de propriété relatif à des lots de l'immeuble en question, qui remonte à la donation partage opérée le 10 septembre 1993 par les époux D. S. à leurs enfants y compris les lots de copropriété donnés par A. D. sous réserve d'usufruit à Ludovic D.).

4. La demande de Ludovic D. pour être substitué à la SCI Rue Neuve en tant qu'acqureur des lots 1, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 16, 18 et 20 représentant 701 millièmes de l'immeuble doit ainsi être rejetée.

À ce titre, le jugement sera confirmé.

5. La vente du 1er août 2005 opérée par la SCI Rue Neuve en faveur de Patricia F. L., a quant à elle été directement contraire à la clause en ce qu'elle a porté sur une partie des biens L. (le seul lot de copropriété 5) et qu'elle a introduit dans la copropriété un troisième copropriétaire (Patricia F. L.).

Cela étant, la sanction de la violation d'un pacte de préférence en tant qu'analysé comme une promesse unilatérale de vente ne peut être trouvée que dans les règles de la responsabilité de droit commun (c'est à dire par l'octroi de dommages intérêts), la substitution telle que sollicitée par Ludovic D. à la place de Patricia F. L. en tant qu'acqureur dans les droits du tiers acqureur qui aurait méconnu le pacte ne pouvant être envisagée que si ce dernier a connu, lorsqu'il a contracté, et le dit pacte et l'intention du bénéficiaire de s'en prévaloir : or rien ne permet de considérer que les consorts D. se seraient prévalus du pacte au moment de la vente à Patricia F. L. (d'autant que le dossier révèle que, par le passé, un projet de vente de lots par Edouard L. aux consorts D. avait déjà été envisagé : un compromis avait même été préparé, demeuré sans suite sans que la responsabilité de cet échec de l'opération puisse être imputée à l'une ou l'autre des parties).

La demande de Ludovic D. pour être substitué à Patricia F. L. en tant qu'acqureur du lot 5 doit ainsi être rejetée.

Il reste que la vente a été opérée en méconnaissance de la clause de préférence et dans le seul but de faire échec frauduleusement aux droits de copropriétaire de Ludovic D., la vente à Patricia F. L. ne répondant à aucun objectif économique clair et ne visant qu'à faire intervenir au syndicat de copropriété une troisième copropriétaire qui est tenue par les intérêts de la SCI Rue Neuve.

La nullité s'impose.

Cour d'appel de Grenoble

19 Novembre 2007

N° 06/00399

Monsieur Jean André C., père de Madame Jeanine C. épouse R. et de Madame Roseline C. était propriétaire indivis, avec sa sœur Louise C., d'une ferme du 19ème siècle avec dépendances et terrain attenant sise à Saint Amand, commune de MONTSEGUR SUR LAUZON, le tout cadastré K 15 à 19 et K 288 pour environ 2 ha.

Madame Louise C. a vendu ses droits à sa nièce Roseline de sorte que celle ci s'est trouvée en indivision avec son père sur ce bien.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Bruno MESSIE, Notaire à SAINT PAUL TROIS CHATEAUX, le 26 Novembre 1992, Monsieur Jean André C. et son épouse née Marie Rose D. ont fait donation entre vifs, à leurs filles, à titre de partage anticipé conformément aux articles 1075 et suivants du Code civil, de tous leurs droits, en nue propriété seulement sur les biens compris dans la masse à partager.

Dans le cadre de ce partage la moitié indivise des parcelles K 15 à 19 et K 288 comprenant des parcelles agricoles et la ferme était attribuée à Madame Roseline C. qui réunissait ainsi dans ses mains l'intégralité de la nue propriété de ces biens.

L'acte de partage prévoyait le pacte de préférence suivant : Pour le cas où l'un des donataires se déciderait à vendre un ou plusieurs des immeubles à lui présentement attribués, les parties conviennent ce qui suit : tous les donataires, chacun en ce qui le concerne confère dès à

présent, à leurs codonataires, le droit de devenir acquéreur de préférence à tout autre amateur à un prix égal à celui qui serait offert et aux mêmes conditions.

A cet effet, le donataire vendeur devra notifier aux autres codonataires le prix et les conditions qu'il aura obtenus et ces derniers devront, à peine de déchéance, faire connaître leur intention d'user de ce droit de préférence dans le mois de la notification qui leur aura été faite du prix et des conditions de vente projetée'.

Le 14 Août 2003, Maître Nathalie DOYON, Notaire à CADEROUSSE, a fait signifier à Madame R. le projet de vente de l'immeuble situé à MONTSEGUR SUR LAUZON (Drôme) lieu dit Saint Amand cadastré K 15 à 19 et K 288 moyennant le prix de 213 429 euros, lui rappelant qu'elle disposait d'un délai d'un mois pour exercer son droit de préférence.

Madame R. a fait notifier à Maître DOYON par acte du 12 Septembre 2003 son acceptation de l'offre de vente aux conditions mentionnées.

Le 15 Septembre 2003, Maître DOYON sommait Madame R. de comparaître en son étude le 24 Septembre 2003 pour signer l'acte de vente munie d'un chèque de banque à son ordre pour un montant total de 227 929 euros.

Madame R. signifiait à Maître DOYON le 23 Septembre 2003 qu'elle avait chargé Maître Bruno MESSIE, Notaire à SAINT PAUL TROIS CHATEAUX, de la rédaction de l'acte de vente qui serait signé le 07 Novembre à 17 H en son étude.

Maître MESSIE dressait un procès verbal de carence le 07 Novembre 2003, la venderesse ne s'étant pas présentée étant précisé qu'entre temps Maître DOYON avait établi le 29 Septembre 2003 un acte authentique au profit des époux J..

C'est dans ces conditions que Madame R. a fait assigner Madame Roseline C., Monsieur Jean André C. et son curateur l'Association ATG ainsi que Monsieur et Madame J.. [...]

Monsieur Jean C. n'a pas été intimé mais il est établi qu'il est actuellement décédé de sorte que son usufruit est éteint.

Le compromis de vente signé le 30 Avril 2003 entre Madame Roseline C. et les époux J. a été établi par Maître Nathalie DOYON ce qui est précisé à la page 3.

Cet acte ne fait aucune référence au pacte de préférence et Maître DOYON qui a dû découvrir l'existence du pacte postérieurement au compromis a notifié à Madame R. par acte du 14 Août 2003 le projet de vente avec ses conditions.

Dans la mesure où Maître DOYON a signifié à Madame R. la possibilité de se prévaloir du pacte de préférence, ce ne peut être qu'avec l'accord des parties au compromis, lesquelles, afin de dégager le notaire d'une éventuelle responsabilité ont accepté cette régularisation. Les appelants n'ont d'ailleurs jamais contesté la validité des notifications effectuées par Maître DOYON à partir du 14 Août 2003 et il convient de relever que le notaire fait seulement état d'une intention de vendre l'immeuble, ce qui implique que les parties au compromis avaient accepté que cet acte ne produise pas les effets d'une vente.

Il en résulte que les époux J. ne peuvent maintenant se placer à la date du 30 Avril 2003 pour prétendre que leur bonne foi interdit l'annulation de la vente et la substitution de Madame R. à eux mêmes en tant qu'acquéreurs.

L'acceptation du pacte de préférence par Madame R. suivant courrier du 09 Septembre 2003 signifié le 12 Septembre 2003 à Maître DOYON vaut vente en application de l'article 1583 du Code civil et Maître DOYON ne pouvait ignorer la signification que Madame R. lui a faite par acte du 23 Septembre et par laquelle elle demandait à être assistée de son notaire Maître MESSIE, ce qui était légitime, ainsi qu'un report pour la signature de l'acte authentique au 07 Novembre 2003.

La violation d'un pacte de préférence est sanctionnée par la substitution du bénéficiaire dans les droits de l'acquéreur de mauvaise foi, ce qui est le cas en l'espèce dès lors qu'à la date du 29 Septembre 2003 les époux J. connaissaient l'existence du pacte de préférence et savaient

par leur notaire que Madame R. n'avait pas renié l'acceptation de l'offre qu'elle avait faite. Il convient en conséquence d'annuler la vente au profit des époux J. reçue par Maître DOYON le 29 Septembre 2003, de dire et juger que Madame R. est substituée aux acquéreurs et de dire que le présent arrêt qui constate la vente au profit de Madame R. sera publié à la conservation des hypothèques.

2°) Indemnisation du préjudice subi par le bénéficiaire

Jurisprudence – Cour de cassation

Cour de cassation, chambre civile 3

5 Octobre 2011

N° de pourvoi : 10-17.234

Non publié au Bulletin

Rejet

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Bourges, 11 mars 2010), que le 12 octobre 1999, Mme Z... a vendu à la société civile immobilière de Chevigny (la société de Chevigny) un château, diverses dépendances et parcelles et la nue-propriété d'une parcelle CE 48 sur laquelle s'exerçait un droit de passage au profit de M. A..., titulaire d'un bail rural portant sur des parcelles de terre et des bâtiments d'exploitation et d'habitation attenants, consenti le 27 mars 1987 et renouvelé le 6 décembre 1995 ; que par le même acte, elle a constitué un pacte de préférence au profit de cette société portant sur l'ensemble des parcelles dont elle restait propriétaire, y compris celles faisant l'objet du bail rural, sous réserve du droit de préemption du locataire, le non-respect de ce pacte de préférence étant sanctionné par une clause pénale ; que par un "compromis" du 3 mai 2005, les consorts X..., héritiers de Mme Z..., décédée en 2004, ont vendu à M. A... les biens faisant l'objet du bail rural ainsi que les autres biens libres, sans notifier au préalable une offre de vente à la société de Chevigny, qui s'est opposée à la régularisation de cette vente ; qu'après rejet par le tribunal paritaire des baux ruraux de sa demande d'extension du bail rural aux biens que Mme Z... avait gardé libres, M. A... a assigné les consorts X... pour faire déclarer la vente parfaite ; que la société de Chevigny est intervenue volontairement à la procédure pour obtenir l'annulation du "compromis" de vente intervenu en fraude de ses droits, la condamnation in solidum de M. A... et des consorts X... à des dommages-intérêts, la condamnation des consorts X... au versement de la clause pénale et l'interdiction de tout passage sur la parcelle CE 48 et la création d'un chemin d'accès à la ferme sur une autre parcelle ;

Sur le deuxième moyen : [...]

Mais sur le premier moyen :

Vu l'article 1134 du code civil ;

Attendu que pour rejeter la demande de la société de Chevigny en paiement par les consorts X... de la clause pénale insérée dans le pacte de préférence, l'arrêt retient que ces derniers ne pouvaient pas régulariser la vente tant qu'une décision de justice définitive n'avait pas statué sur la consistance des biens destinés à être vendus à M. A... et à la société de Chevigny, que celle-ci savait qu'ils n'entendaient vendre à M. A... que les parcelles soumises à bail et non celles qu'il ne louait pas, et qu'ils étaient fondés à invoquer le manque de concertation entre M A... et la société de Chevigny pour expliquer l'absence de régularisation des ventes ; Qu'en statuant ainsi, alors que l'acte du 12 octobre 1999 prévoyait que le promettant s'engageait à verser au bénéficiaire une indemnité forfaitaire et définitive au cas où il céderait les biens objet du pacte de préférence en manquant à son obligation de faire une offre au

bénéficiaire, la cour d'appel, qui avait constaté qu'un "compromis" de vente avait été signé le 3 mai 2005 entre les consorts X... et M. A..., portant notamment sur les parcelles non soumises au droit de préemption du preneur à bail rural, a violé le texte susvisé ;

« Analyse d'une formule de création d'un pacte de préférence » par S. BECQUE-ICKOWICZ et D. SAVOURE, Défrénois, n° 12, 30 Juin 2012, p. 634

« Le retour du pacte de préférence dans le droit commun des contrats ? » par H. KENFACK, Défrénois, n° 12, 30 Juin 2012, p. 622

Cour de cassation, chambre commerciale

7 Juillet 2009

N° de pourvoi : 08-15.686

Non publié au Bulletin

Cassation partielle

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que la société Evreux distribution dirigée par M. X... et membre de la société coopérative d'approvisionnement Normande (la SCA Normande), coopérative régionale des magasins à l'enseigne Leclerc, exploitait un hypermarché à cette enseigne ; qu'un pacte de préférence a été signé le 2 juillet 1992 entre ces deux sociétés, aux termes duquel la société Evreux distribution était tenue d'informer la Sca Normande en cas de vente de son fonds de commerce et de lui accorder la préférence ; qu'en 1995, les époux X... ont cédé la plus grande partie des actions de la société Evreux distribution à la société Ope Intermarché devenue la société Direction enseigne Intermarché ; que le 29 août 1996, la société Evreux distribution a cédé son fonds de commerce à la société Teutates, créée par M. Y... et la société ITM entreprises, lequel fonds a été donné en location gérance à la société Maepso ; que par arrêt du 9 décembre 1999 devenu irrévocable, la cour d'appel a déclaré nulles les cessions d'actions intervenues en violation du pacte de préférence ; qu'en 2001, la Sca Normande a assigné les sociétés Evreux distribution et Teutates, en paiement de dommages-intérêts et la société Ope Intermarché en garantie ;

Sur le premier moyen :

Attendu que les sociétés Evreux distribution et Direction enseigne Intermarché, font grief à l'arrêt de les déclarer responsables du préjudice subi par la Sca Normande à la suite de la violation du pacte de préférence du 2 juillet 1992, et de les condamner in solidum avec la société Teutates, à payer à la Sca Normande la somme de 1 500 000 euros à titre de dommages-intérêts pour son préjudice commercial ou d'image, outre les intérêts au taux légal à compter du 24 janvier 2001, alors, selon le moyen, que l'article 4 du pacte de préférence du 2 juillet 1992 stipule : Il est convenu qu'à prix égal, la société Evreux distribution s'engage à donner la préférence à la "Sca Normande" sur toute autre personne se portant acquéreur. Les parties rappellent expressément que la société Evreux distribution, en sa qualité d'associée adhérente de la Sca Normande, est soumise au respect de toutes les dispositions statutaires régissant la société, spécialement aux pénalités en cas de retrait en cours de la période d'engagement ou d'exclusion telles qu'actuellement définies dans l'article 11 des statuts. En conséquence par prix égal, il faut entendre, si le prix offert par les acheteurs n'a pas pris en compte l'intégralité des pénalités telles que ci-dessus définies, un prix diminué de l'intégralité des pénalités prévues par les statuts de la Sca Normande en vigueur à l'époque ; qu'il en résulte clairement et précisément que l'exercice du droit de préférence de la Sca Normande se trouve subordonné à la détermination, préalable, du montant des pénalités de retrait applicables à la société Evreux distribution ; qu'en retenant néanmoins que l'article 4 précité ne ferait que convenir d'une compensation entre le prix "égal" dû par la Sca Normande au cas

où elle exerce son droit de préemption et les pénalités dues le cas échéant à la Sca Normande conformément à ses statuts, sans remettre en cause le prix offert par le tiers, parfaitement déterminé et que le prix égal offert par la Sca normande qui exerce son droit de préemption serait parfaitement connu immédiatement, la cour d'appel a dénaturé la clause contractuelle précitée et violé l'article 1134 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant retenu que l'article 4 du pacte de préférence qui, après avoir fait référence au prix égal à celui offert par un tiers et dû par la Sca Normande au cas où elle exerce son droit de préemption, mentionnait qu'il y avait lieu de tenir compte des pénalités prévues par l'article 11 des statuts de cette société en cas de retrait en cours de période d'engagement ou d'exclusion, ne faisait que convenir d'une compensation entre ce prix parfaitement connu immédiatement et les pénalités qui lui sont le cas échéant dues, sans remettre en cause le prix offert par le tiers, et qu'en d'autres termes, seule la créance venant en compensation des pénalités n'était connue, comme ce fut le cas en l'espèce, qu'après leur détermination par le tribunal compétent, la cour d'appel n'a pas dénaturé la clause litigieuse; que le moyen n'est pas fondé ;

Et sur le deuxième moyen : [...]

Mais attendu que l'arrêt retient qu'à la même période, la société Ope Intermarché signait avec les époux X... le rachat de leurs actions dans la société Evreux distribution, cession qui fut par la suite annulée et signait avec les époux Y... une promesse de vente du fonds de commerce ; qu'il retient encore que quelques jours plus tard, la société Teutates, dont les associés étaient M. Y... et la société ITM entreprises, se rendait acquéreur du même fonds ; que de ces constatations, la cour d'appel a pu déduire que la société Ope Intermarché, avait commis une faute consistant en ce qu'après des pourparlers avec M. X..., elle avait recruté un nouvel adhérent aux fins de reprendre le magasin exploité initialement sous l'enseigne Leclerc, alors qu'elle ne pouvait ignorer l'existence d'un pacte de préférence obligeant les époux X... et la société Evreux distribution ; que le moyen n'est pas fondé ;

Mais sur le troisième moyen, pris en sa deuxième branche :

Vu l'article 1382 du code civil ;

Attendu que pour condamner les sociétés Evreux distribution et Direction enseigne Intermarché, in solidum avec la société Teutates, à réparer le préjudice commercial ou d'image de la Sca Normande, l'arrêt retient que cette dernière était chargée de gérer les intérêts de l'enseigne Leclerc au niveau régional, et avait subi une perte d'image importante, suite à la violation du pacte de préférence, en n'ayant plus aucun de ses adhérents présent sur l'agglomération d'Evreux pendant de nombreuses années, dans l'impossibilité où elle fut de retrouver un fonds de commerce pour exploiter l'enseigne Leclerc ;

Attendu qu'en se déterminant ainsi, sans préciser les éléments d'où il résulterait que la Sca Normande aurait été titulaire, au niveau régional, de droits d'image sur l'enseigne Leclerc lui permettant de prétendre à la réparation d'un préjudice résultant d'une atteinte à cette image, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

PAR CES MOTIFS et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs :

CASSE ET ANNULE mais seulement en ce qu'il a condamné les sociétés Evreux distribution, Ope Intermarché (désormais dénommée Direction enseigne Intermarché) et Teutates à payer in solidum à la Sca Normande la somme de 1 500 000 euros à titre de dommages-intérêts pour son préjudice commercial ou d'image, outre les intérêts au taux légal sur cette somme à compter du 24 janvier 2001, l'arrêt rendu le 20 mars 2008, entre les parties, par la cour d'appel de Rouen ; remet, en conséquence, sur ce point, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Rouen, autrement composée ;

Cour de cassation, chambre civile 3**25 Mars 2009****N° de pourvoi : 07-22.027**

Publié au Bulletin

Cassation

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Grenoble, 19 novembre 2007), qu'un acte de donation-partage dressé le 26 novembre 1992, contenant un pacte de préférence, a attribué à Mme X... des droits sur un immeuble situé à Montségur-sur-Lauzon ; que, le 30 avril 2003, Mme X... a conclu avec les époux Y... une promesse synallagmatique de vente portant sur cet immeuble, l'acte authentique de vente étant signé le 29 septembre suivant ; qu'invoquant une violation du pacte de préférence stipulé dans l'acte de donation-partage, dont elle tenait ses droits en tant qu'attributaire, Mme Z... a demandé sa substitution dans les droits des acquéreurs ;

Donne acte aux époux Y... et à Mme X... du désistement de leur premier moyen de cassation ;

Sur le deuxième moyen :

Vu les articles 1583 et 1589 du code civil ;

Attendu que pour annuler la vente conclue avec les époux Y... et leur substituer Mme Z..., l'arrêt retient que si le "compromis de vente" signé le 30 avril 2003 ne fait aucune référence au pacte de préférence, le notaire, qui a dû découvrir l'existence de ce pacte postérieurement à cette date, a notifié à Mme Z... par acte du 14 août 2003 le projet de vente avec ses conditions, que dans la mesure où le notaire a signifié à Mme Z... la possibilité de se prévaloir du pacte, ce ne peut être qu'avec l'accord des parties au "compromis", lesquelles, afin de dégager le notaire d'une éventuelle responsabilité, ont accepté cette régularisation, que le notaire fait seulement état d'une intention de vendre l'immeuble, ce qui implique que les parties au compromis avaient accepté que cet acte ne produise pas les effets d'une vente ; que la violation du pacte de préférence est sanctionnée par la substitution du bénéficiaire dans les droits de l'acquéreur de mauvaise foi, ce qui est le cas en l'espèce dès lors qu'à la date du 29 septembre 2003 les époux Y... connaissaient l'existence du pacte de préférence et savaient par leur notaire que Mme Z... n'avait pas renié l'acceptation de l'offre qu'elle avait faite ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la connaissance du pacte de préférence et de l'intention de son bénéficiaire de s'en prévaloir s'apprécie à la date de la promesse de vente, qui vaut vente, et non à celle de sa réitération par acte authentique, la cour d'appel, qui n'a pas constaté que les parties avaient entendu faire de celle-ci un élément constitutif de leur engagement, a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le troisième moyen :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 19 novembre 2007, entre les parties, par la cour d'appel de Grenoble ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Grenoble, autrement composée ;

« Analyse d'une formule de création d'un pacte de préférence » par S. BECQUE-ICKOWICZ et D. SAVOURE, Défrénois, n° 12, 30 Juin 2012, p. 634

« Le retour du pacte de préférence dans le droit commun des contrats ? » par H. KENFACK, Défrénois, n° 12, 30 Juin 2012, p. 622

« Le pacte de préférence : vers un renforcement de son efficacité ? » par C. QUEMENT, Gazette du Palais, n° 49, 18 Février 2012, p. 15

La Semaine Juridique Edition Générale, n° 19, 6 Mai 2009

« Violation du pacte de préférence et conditions de la substitution du bénéficiaire » par C. SIZAIRE, Construction-Urbanisme, n° 5, 5 Mai 2009

Cour de cassation, chambre civile 3**31 Janvier 2007****N° de pourvoi : 05-21.071**

Publié au Bulletin

Rejet

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Colmar, 23 août 2005), que par acte notarié du 1er septembre 1999, Mme X..., aux droits de laquelle se trouvent les conjoints X..., a vendu un immeuble à la société Capesterre ; que la société Aux Jardins de France, preneur à bail de divers locaux commerciaux, les a assignés en nullité de la vente pour violation du pacte de préférence stipulé dans le contrat de bail et a demandé le transfert de propriété à son profit ; [...]

Mais attendu que si le bénéficiaire d'un pacte de préférence est en droit d'exiger l'annulation du contrat passé avec un tiers en méconnaissance de ses droits et d'obtenir sa substitution à l'acquéreur, c'est à la condition que ce tiers ait eu connaissance, lorsqu'il a contracté, de l'existence du pacte de préférence et de l'intention du bénéficiaire de s'en prévaloir ; qu'ayant souverainement retenu qu'il n'existait aucune preuve de ce que la société Capesterre aurait eu connaissance de l'intention de la société Aux Jardins de France de faire usage de son droit de préférence, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de s'expliquer sur les éléments de preuve qu'elle décidait d'écarter, a pu en déduire, abstraction faite d'un motif surabondant relatif à une éventuelle levée de l'option par le bénéficiaire du pacte, que la violation du droit de préférence ne pouvait être sanctionnée que par l'allocation de dommages-intérêts ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur le troisième moyen qui ne serait pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

« Le pacte de préférence : vers un renforcement de son efficacité ? » par C. QUEMENT, Gazette du Palais, n° 49, 18 Février 2012, p. 15

« Technique contractuelle » par S. BRENA, la Semaine Juridique Entreprise et Affaires n° 15 (10 Avril 2008) p. 1467.

Jurisprudence – Cours d'appel**Cour d'appel de Bourges****25 Octobre 2012****N° 12/00241**

4) Sur l'indemnisation demandée par la SCI de Chevigny à l'encontre des conjoints L.

Attendu que le 'pacte de préférence' du 12 octobre 1999 prévoit « Au cas où le Promettant (Mlle F.) céderait les biens objet du pacte de préférence en manquant à son obligation de faire une offre au bénéficiaire (la SCI de Chevigny), il s'engage irrévocablement à verser au Bénéficiaire une indemnité forfaitaire et définitive de 200 000 F du jour où le manquement est constaté » ;

Attendu que par courrier du 8 octobre 2004, Maître D., avocat, se présente comme 'associé de la SCI de Chevigny, et rappelle au notaire en charge de la succession de feu Mlle F., Maître Pierre J., notaire à Decize, que 'conformément aux obligations de la succession F. (aux termes du pacte de préférence) il ne peut pas « procéder à la réalisation de la vente de ces biens sans au préalable faire une offre de vente de ces biens au prix du marché à la SCI de Chevigny » ;

Attendu que le « compromis de vente du 3 mai 2005 » entre les héritiers de Madame F. d'une part, et M. V., d'autre part, reprend in extenso la liste des parcelles appartenant à Mlle F. qui figure dans l'acte de vente du 12 octobre 1999 assorti du pacte de préférence dont le « manquement est accompagné de l'indemnité forfaitaire et irrévocable de 200 000 F » ;
 Que ce compromis devait être régularisé devant Maître J. 'au plus tard, le 15 juillet 2005' ;
 Que la cour constate que l'indemnité ainsi contractuellement prévue dans le 'pacte de préférence' du 12 octobre 1999 constitue, en application de l'article 1152 du code civil, une 'peine' qui peut, être 'modérée si elle est manifestement excessive' ;
 Attendu que de l'analyse des éléments soumis à la cour, il résulte que la préférence dont jouissait la SCI de Chevigny ne pouvait être en quelque façon discutée pour les parcelles visées dans l'article 2 du compromis de vente du 3 mai 2005 au profit de M. V. ; Qu'en effet, ces parcelles n'étant pas visées par le bail rural dont M. V. est titulaire, elles devaient, à l'évidence faire l'objet d'une notification préalable de l'offre de vente à la SCI de Chevigny ;
 Que toutefois, si la responsabilité de la succession de Mlle F. est encourue, la cour relève que le montant de l'indemnité (200 000 F, soit 30 489 euro) est excessif ; Qu'en effet, le montant prévu initialement correspond à un 'manquement' relatif à une vente portant sur la totalité des biens visés par le pacte de préférence, soit 70 ha 52 a 50 ca, qui sont évalués le 12 octobre 1999 au prix total de 1 700 000 F, soit 259 163,33 euro ;

Cour d'appel de Paris
21 Juin 2012
N° 11/01391

Considérant qu'à ces justes motifs, il sera ajouté, sans qu'il soit besoin de s'interroger sur la validité du pacte de préférence contestée par l'intimée, que l'instrumentum daté du 1er octobre 2002, versé aux débats par l'appelant, comportant bail commercial des lieux litigieux par M. P. R. au profit de la société Neili, mentionnant l'existence d'un pacte de préférence en annexe, n'a pas date certaine, faute d'enregistrement ;
 Que la copie du bail commercial fournie à M. P., notaire désigné par les parties pour rédiger l'acte authentique, ne renferme pas la clause particulière relative au pacte de préférence et ne mentionne pas l'existence de ce document en annexe ;
 Que le mandat de vente donné par M. P. R. à l'agent immobilier le 14 mai 2007 n'indique pas l'existence d'un pacte de préférence, mais seulement celle d'un bail commercial en cours au profit de la SARL Neili ;
 Que l'acte sous seing privé de vente du 7 juin 2007 ne mentionne pas davantage l'existence du pacte de préférence invoqué par M. P. R. pour ne pas réitérer la vente ;
 Qu'il se déduit de la lettre recommandée adressée le 10 septembre 2007 par M. P. à M. D., notaire de M. P. R., que l'existence du pacte de préférence n'a été portée à la connaissance de l'acquéreur que le jour de la signature de l'acte authentique ;
 Considérant que, dans ces conditions, le pacte de préférence n'est pas opposable à la société Voilier ;
 Considérant, de surcroît, que M. P. R., qui avait seul connaissance dudit pacte pour l'avoir lui-même signé sans intermédiaire, n'a pas cherché à purger le droit du preneur entre le 7 juin et le 10 septembre 2007 ; qu'il n'a pas davantage offert de purger ce droit lors de l'établissement du procès verbal de difficultés le 26 septembre 2007 par le notaire alors même que l'acquéreur lui faisait valoir que la société Neili était radiée du registre de commerce et des sociétés depuis le 31 décembre 2005, ce dont il résultait que, la liquidation étant clôturée depuis le 30 mai 2005 avec effet au 31 décembre 2005, date de la dissolution, cette société n'avait plus le pouvoir d'exercer le droit prétendu ;

Considérant que, dans ces conditions, c'est en fraude des droits de la société Voilier que M. P. R. a donné son agrément le 1er octobre 2007 à la cession du fonds de commerce par la société Neili à la société Feng Sheng suivant acte sous seing privé du 15 décembre 2006 enregistré le 6 novembre 2007, tout en accordant au cessionnaire le bénéfice du droit de préférence du 1er octobre 2002 en cas de vente des murs ;

Considérant qu'à bon droit le Tribunal a dit que M. P. R. avait fautivement refusé de réitérer la vente laquelle était parfaite et que la clause pénale contractuelle devait recevoir application à l'encontre du vendeur ;

Considérant qu'en s'opposant fautivement à la réitération de la vente au 10 septembre 2007, M. P. R. a privé la société Voilier de la chance de percevoir les revenus nets du bien ; que cette perte de chance doit être évaluée à la date de l'arrêt à la somme de 50 000 € au paiement de laquelle il convient de condamner M. P. R.

Cour d'Appel de Nancy

4 Avril 2011

N° 08/02440

Par courrier daté du 8 juillet 2005, le vendeur a confirmé au bénéficiaire qu'en cas de vente de son étang, il lui réservait la priorité au prix convenu entre eux. Au regard de la jurisprudence, ce courrier constitue un pacte de préférence en ce qu'il comporte une promesse unilatérale de contracter sous la seule condition suspensive de la volonté du promettant de se décider un jour à vendre son bien.

L'accord du bénéficiaire ne constitue en rien une condition de validité de cet acte. Les parties étaient d'accord sur le prix et sur le bien à vendre. Dès lors que le pacte de préférence n'était pas limité dans le temps et que le vendeur ne démontre pas avoir demandé au bénéficiaire de se prononcer sur l'achat du bien dans un délai fixé, la vente du bien à un tiers, le 21 décembre 2005, constitue une violation du pacte de préférence. L'acheteur, qui disposait des fonds pour acheter le bien, ne démontre pas avoir subi un préjudice autre que moral. Le vendeur doit lui verser 5000 euros à titre de dommages et intérêts.

Cour d'appel de Nîmes

15 Juin 2010

N° 08/04125

Sur la demande d'annulation des ventes du 1er février 2006

Attendu que la demande d'annulation formée par les consorts C. sur le fondement des dispositions de l'article 1108 du Code Civil et du vice du consentement de leur frère Raphaël C., dont il est prétendu qu'il était en état de faiblesse psychiatrique, est une action en nullité relative et elle ne peut prospérer dès lors que le vice du consentement ne peut être invoqué que par celui dont le consentement aurait été vicié.

Attendu qu'il est constant que les ventes des parcelles litigieuses par Monsieur Raphaël C. au profit d'une part de Monsieur R., d'autre part des époux C., par les actes du 1er février 2006 ont été réalisées en violation du pacte de préférence contenu dans l'acte de partage du 10 mars 2003.

Attendu que si le bénéficiaire d'un pacte de préférence est en droit d'exiger l'annulation du contrat passé avec un tiers en méconnaissance de ses droits et d'obtenir sa substitution à l'acquéreur, c'est à la condition que ce tiers ait eu connaissance, lorsqu'il a contracté, de l'existence du pacte de préférence et de l'intention du bénéficiaire de s'en prévaloir.

Attendu qu'en l'espèce, il n'est démontré par aucune des pièces produites par les appelants que tant les époux C. que Monsieur R. aient eu connaissance, à l'époque des actes critiqués, de l'existence du pacte de préférence et encore moins de l'intention des bénéficiaires de s'en prévaloir, laquelle n'est nullement établie.

Attendu que les consorts C. affirment sans le démontrer que les acquéreurs étaient parfaitement informés des démarches de Maître André COT lors des ventes ayant eu lieu en juin et novembre 2004 au profit de la SCI DOUCET d'une part, et de la SCI MARJALEFRET d'autre part.

Attendu que les consorts C. et R. n'étaient pas parties à ces actes qu'ils se sont procurés bien postérieurement ainsi qu'il résulte de la demande de copies de ces documents présentée à la Conservation des Hypothèques le 26 janvier 2009.

Que les consorts C. doivent être en conséquence déboutés de leurs demandes d'annulation et de substitution et le jugement déféré confirmé.

Sur la demande en dommages et intérêts

Attendu que Monsieur Raphaël C., en vendant à des tiers ses biens, sans en informer les copartageants, en violation du pacte de préférence, a commis une faute de nature à engager sa responsabilité contractuelle.

Attendu que Maître Jackie HARDY, qui connaissait nécessairement l'existence du pacte de préférence pour l'avoir établi puisque l'acte de partage le contenant avait été reçu par lui, a, malgré ce, authentifié les ventes conclues en violation de ce pacte le 1er février 2006 alors que, tenu de conseiller les parties et d'assurer l'efficacité des actes dressés, il doit, préalablement à l'authentification d'un acte de vente, veiller au respect des droits des bénéficiaires du pacte, voire, le cas échéant, refuser d'authentifier les ventes conclues en violation de ce pacte.

Attendu qu'il a ainsi engagé sa responsabilité à l'égard des bénéficiaires du pacte de préférence, les consorts C..

Attendu qu'aucune faute ne peut être reprochée aux acheteurs qui ignoraient l'existence du pacte de préférence ; qu'aucune collusion entre le vendeur et les acquéreurs n'est démontrée ; qu'en conséquence, les consorts C. doivent être déboutés de leur demande en dommages et intérêts formulée à l'encontre des époux C. et de Monsieur R..

Attendu que les fautes respectives de Monsieur Raphaël C. et de Maître Jackie HARDY ont concouru à la réalisation de l'entier dommage subi par les consorts C. ; qu'ils doivent être en conséquence condamnés in solidum à le réparer.

Attendu que du fait de la violation du pacte de préférence, les consorts C. n'ont pas subi un préjudice financier résultant de la différence entre le prix de vente et la valeur réelle des biens selon le calcul invoqué, mais en réalité la perte d'une chance d'acquérir ces biens ;

Attendu qu'en considération de cette perte de chance et du préjudice moral lié à la dispersion du patrimoine familial, dispersion que le pacte de préférence avait vocation à éviter, il y a lieu d'allouer aux consorts C. la somme de 1.000 € à chacun, à titre de dommages et intérêts.

Cour d'appel de Toulouse

9 Mars 2009

N° 08/01379

Attendu que l'acte sous seing privé conclu le 24 mars 2006 entre les parties a pour objet, d'une part, la vente d'une parcelle en vue de la réalisation par Marcel B. d'un lotissement et, d'autre part à défaut de réalisation de la vente, la constitution (moyennant le versement d'une indemnité de 30.000 €) à son profit d'une servitude d'aqueduc souterrain destinée à l'évacuation des eaux usées du lotissement réalisé par ledit B. sur des parcelles attenantes ;

Attendu qu'en cause d'appel Marcel B. conclut à la nullité de l'acte susvisé pour dol tandis que Gaston F. prétend à l'annulation de la seule vente faite pour l'appelant d'avoir déposé la demande de lotissement dans le délai prévu à l'acte susvisé ;

Qu'il convient, en conséquence, d'examiner, à titre préalable, la demande en nullité formée par l'appelant ;

Attendu, en droit, que le dol peut être constitué par le silence d'une partie dissimulant à son cocontractant un fait qui, s'il avait été connu de lui, l'aurait empêché de contracter et qu'ainsi la réticence est dolosive chaque fois que par son silence volontaire, un contractant manque à la bonne foi sur laquelle son cocontractant est en droit de compter ;

Que la réticence pour être dolosive doit être intentionnelle (son auteur ayant eu l'obligation de renseignement), porter sur un élément essentiel du contrat et enfin créer une erreur que le cocontractant était excusable de ne pas connaître ;

Attendu, en l'espèce, qu'il résulte de l'examen des pièces du dossier que l'acte du 24 mars 2006 ne fait, aucunement, référence à l'existence du pacte de préférence consenti par Gaston F. à la société Alain F. PROMOTION le 8 avril 2005 et portant sur la même parcelle n° 486 vendue à Marcel B. ;

Attendu, également, qu'il s'évince d'une attestation établie par Alain F. que l'appelant a été surpris lorsqu'il a découvert l'existence de ce pacte de préférence le 12 mai 2006 ;

Attendu que la teneur des attestations produites pour la première fois en cause d'appel par l'intimé est contredite par les constatations susvisées, et ce d'autant que le notaire de Gaston F. n'a notifié le projet de vente au bénéficiaire du droit de préférence que le 12 juillet 2006 ;

Que Gaston F. était tenu (et cela même si le notaire a un devoir de conseil) d'une obligation d'information de son cocontractant, étant noté qu'il n'est pas démontré que ce dernier pouvait s'informer ;

Attendu, en effet que l'intimé, qui était informé du projet de lotissement de Marcel B. et qui lui a imposé un délai très court (moins de deux mois) pour obtenir une autorisation de lotissement sous peine d'annulation, se devait d'informer son cocontractant de l'existence du pacte de préférence ;

Qu'il ne saurait être, pertinemment, dénié que si l'appelant avait été régulièrement informé, il n'aurait pas consenti à un délai aussi bref (sanctionné au surplus par une nullité) pour déposer sa demande d'autorisation de lotir et n'aurait pas fait procéder à des travaux sur le fonds vendu sans purge du droit de préférence ;

Qu'en l'état de ces énonciations et constatations il sera retenu que ce silence, d'une partie dissimulant à son cocontractant un fait qui, s'il avait été connu de lui, l'aurait empêché de contracter, est constitutif d'un dol ;

Que le dol, qui constitue un vice du consentement mais aussi une faute de son auteur, est doublement sanctionné par la nullité relative du contrat et par l'allocation de dommages intérêts ;

Que, conformément à la demande de Marcel B., il y a lieu de prononcer la nullité de la convention conclue le 24 mars 2006 ;

Que la faute de Gaston F. fait obstacle à ses demandes indemnitaires et justifie l'allocation de dommages intérêts au profit de l'appelant dont le montant sera fixé, compte tenu des éléments produits, à la somme de 10.000 € toutes causes confondues ;

Que la cour estime équitable d'allouer à Marcel B. la somme de 2.000 € au titre des frais irrépétibles ;

PAR CES MOTIFS

LA COUR,

Réforme la décision déférée et statuant à nouveau ;

Prononce la nullité de la convention conclue le 24 mars 2006 entre les parties ;

Cour d'appel de Paris
1^{er} Juillet 2008
N° 07/12166

Considérant, sur le fond, que si le bénéficiaire d'un pacte de préférence est en droit d'exiger l'annulation du contrat passé avec un tiers en méconnaissance de ses droits et d'obtenir sa substitution à l'acquéreur, c'est à la condition que ce tiers ait eu connaissance, lorsqu'il a contracté, de l'existence du pacte de préférence et de l'intention du bénéficiaire de s'en prévaloir ;

Or considérant que s'il est constant et non contesté que la société I. connaissait, lorsqu'elle a contracté, l'existence du droit de préférence institué par le pacte d'actionnaires du 30 juin 1993, l'intimé ne produit aucun élément de preuve propre à établir que la société I. savait, lorsqu'elle a contracté avec le CDR ou encore lorsque celui ci a procédé, le 14 novembre 2003, à la notification requise par le pacte d'actionnaires, que M. M. avait l'intention de l'exercer, ce qu'au demeurant il n'a prétendu faire que le 30 avril 2004 ; qu'est inopérante, sur le terrain de la preuve du concert frauduleux allégué, la circonstance, invoquée par l'intimé, que le prix de la participation du CDR dans la société SFPI a été payé par l'I. avant la signature de l'ordre de mouvement des titres en cause, étant ici observé, pour répondre à l'argumentation de l'intimé, que la réalisation de la cession de ces actions était soumise par les parties à la condition du non exercice de son droit de préférence par M. M. de sorte que ce dernier ne peut utilement soutenir que la notification mise à la charge du CDR n'a pas été faite préalablement à cette opération ; [...]

Considérant, dès lors, que devrait il être admis que M. M. était fondé, eu égard aux particularités de l'espèce, à tenir pour insuffisante la notification du 14 novembre 2003 et à demander au juge des référés que celle ci soit complétée par les constatations d'un technicien commis par le juge, de sorte que le délai contractuel de trente jours qui lui était imparti pour exercer, ou non, son droit de préférence, n'a pu courir avant la remise aux parties, qui a eu lieu le 19 mars 2004, du procès verbal de constat s'ajoutant à la lettre du 14 novembre 2003, force est de constater que ce délai était expiré lorsque M. M. a, le 30 avril 2004, déclaré vouloir user de ce droit, l'initiative qu'a prise ce dernier, à l'audience de référé du 25 mars 2004, de saisir le juge ayant nommé le constatant d'une nouvelle demande de complément d'informations, jugée mal fondée par l'ordonnance du 31 mars 2004 confirmée par arrêt du 3 décembre 2004, n'ayant pu avoir pour effet de le soustraire à la loi du contrat ; qu'au demeurant, les appelantes font pertinemment observer que la notification du 30 avril 2004 est irrégulière, partant sans effet, dès lors qu'en méconnaissance des stipulations du pacte d'actionnaires lui imposant de faire sien le prix d'achat proposé par le cessionnaire, M. M. a offert de payer le prix ressortant du protocole de cession du 6 août 2003 minoré de tout ou partie de la réduction de prix (improprement qualifiée d'indemnité forfaitaire au protocole du 6 août 2003) versée par votre société à la société I. en application des dispositions dudit protocole, ce qui ne permettait pas à la société CDR d'avoir connaissance d'un prix déterminé ou déterminable de cession.

Cour d'appel d'Aix-en-Provence
22 Avril 2008
N° 07/08846

[...] Sur le non respect du pacte de préférence par Maître Michel BOYER Louis A. et Laurie R. épouse A. soutiennent qu'ils n'ont pas été avisés par Maître Michel

BOYER de la décision de Solange S. épouse P. de mettre à la vente le bien, 13 juin 2003, pour un prix de 152 450 euros net vendeur, et qu'en conséquence, ils n'ont pu l'acquérir à ce prix.

Maître Michel BOYER ne conteste pas l'obligation qu'il avait à ce titre et affirme s'y être conformé par l'envoi d'une lettre simple en date du 2 juillet 2003 dont il verse copie aux débats.

Les appelants contestent totalement avoir reçu courrier. En tout état de cause, il convient d'observer que Maître Michel BOYER a pris la peine de leur faire notifier par acte extra judiciaire le compromis du 24 septembre 2003 ainsi que la possibilité d'exercer leur droit préférentiel dans un délai d'un mois. Il lui appartenait d'agir de la même manière lorsqu'il a reçu mandat de procéder à la vente du bien, étant précisé que Solange S. épouse P. lui avait à cette date communiqué le prix qu'elle souhaitait en retirer.

En conséquence, Maître Michel BOYER, avant de rechercher d'autres acquéreurs, se devait de l'offrir en priorité aux bénéficiaires du pacte de préférence aux conditions fixées par la venderesse.

Dans la mesure où il ne peut justifier avoir procédé à cette formalité, il convient de retenir qu'il a manqué aux obligations qui lui incombait et qu'il a ainsi fait perdre à Louis A. et Laurie R. épouse A. la chance d'acquérir le bien au prix 152 450 euros, c'est à dire inférieur de 14 968 euros au prix qu'ils ont du verser.

S'agissant uniquement de la perte d'une chance, certes sérieuse dans la mesure où il s'est avéré qu'ils ont été en mesure de se porter acquéreurs du bien à un prix supérieur, leur préjudice sera évalué à la somme de 8 000 euros.

Sur les honoraires de négociation

Aux termes du mandant signé entre Solange S. épouse P. et Maître Michel BOYER, ce dernier pouvait prétendre à une rémunération à la charge exclusive de l'acquéreur en cas de réalisation de l'opération avec un acquéreur présenté par le mandataire'.

En l'espèce, Louis A. et Laurie R. épouse A. ont exercé le droit de préférence dont ils bénéficiaient aux termes de l'acte en date du 30 avril 1987 et il ne peut donc être considéré qu'ils ont été présentés à la venderesse par Maître Michel BOYER. Ce dernier est donc mal fondé à avoir sollicité de ceux ci le paiement d'honoraires de négociation. Il sera donc condamné au remboursement de la somme correspondante, augmentée des intérêts au taux légal à compter du 12 décembre 2003, date de leur première mise en demeure.

Cour d'appel de Rouen

20 Mars 2008

N° 02/01890

La Sa Evreux Distribution, dirigée par M. Lucien B. et membre de la Société Coopérative d'Approvisionnement (Sca) Normande, coopérative régionale d'approvisionnement des magasins à l'enseigne Leclerc, exploitait un hypermarché à cette enseigne situé dans la zone industrielle d'Evreux.

Les associés de la société Evreux Distribution avaient convenu, par la mise en place d'une procédure particulière insérée dans les statuts, qu'ils bénéficieraient chacun d'un droit de préférence si l'un d'eux désirait vendre ses actions.

En outre, un pacte de préférence avait été passé le 2 juillet 1992 entre la société Evreux Distribution et la Sca Normande, aux termes duquel la société Evreux Distribution était tenue d'informer la Sca Normande en cas de projet de vente de son fonds de commerce et à lui accorder la préférence à prix égal sur tout autre acquéreur.

Le 16 août 1995, les époux B. ont cédé 2880 des 3000 actions de la société Evreux Distribution à diverses personnes dont 2870 à la société Ope Intermarché.

Le 29 août 1996, la société Evreux Distribution a cédé son fonds de commerce, déjà exploité par elle sous l'enseigne Intermarché, à la Sa Teutates.

Le 15 juillet 1998, la Sca Normande a assigné les sociétés Evreux Distribution et Teutates aux fins de voir déclarer nulle la cession du fonds de commerce consentie par la première à la seconde et de les voir condamner solidairement à lui payer une somme provisionnelle de 15 millions de francs à titre de dommages et intérêts dans l'attente du résultat de l'expertise comptable sollicitée, mais l'affaire a été radiée le 9 mars 2000.

La société Teutates a donné son fonds de commerce en location gérance le 2 août 1999 à la Sa Maepso.

Les sociétés Ope Intermarché et Evreux Distribution ont interjeté appel de la décision de première instance.

Sur la responsabilité de la société Ope Intermarché

Il résulte des pièces versées aux débats que la société Ope Intermarché, qui en sa qualité de professionnel de la grande distribution ne pouvait ignorer que les époux B. étaient tenus par un pacte de préférence au profit du groupe Leclerc.

La société Teutates, créée le 1er juin 1996 et ayant notamment pour associée la société ITM Entreprises, se rendait acquéreur du fonds de commerce de la société Evreux Distribution.

Au vu de cette chronologie des faits, il est établi que la société Ope Intermarché, après des pourparlers avec M. B., a recruté un nouvel adhérent aux fins de reprendre le magasin exploité initialement sous l'enseigne Leclerc, alors qu'elle ne pouvait ignorer l'existence d'un pacte de préférence obligeant les époux B. et la société Evreux Distribution.

La responsabilité de la société Ope Intermarché est en conséquence établie à l'égard de la Sca Normande sur le fondement de l'article 1382 du code civil.

Sur la responsabilité de la société Teutates

Pour répondre à l'accusation de collusion frauduleuse avec la société Evreux Distribution qui lui est faite, la société Teutates fait valoir qu'elle est un tiers par rapport au pacte de préférence de 1992 et que le vendeur a déclaré dans l'acte du 29 août 1996 que rien dans la situation du fonds de commerce litigieux ou dans sa capacité juridique n'était susceptible de constituer un obstacle à la libre cession du fonds.

Toutefois il résulte des pièces versées aux débats, ainsi que l'a souligné le tribunal sans être critiqué de ce chef, que les sociétés Evreux Distribution et Teutates avaient les mêmes dirigeants.

La société Teutates a ainsi commis une faute en se portant complice de la violation par la société Evreux Distribution du pacte de préférence dont elle sera déclarée responsable sur le fondement de l'article 1382 du code civil.

Sur la responsabilité de la société Maepso

Toutefois, la Sca Normande n'invoque aucun élément de nature à démontrer que la société Maepso avait été informée de l'existence du pacte de préférence et des manoeuvres effectuées pour contourner ce pacte.

Le jugement sera en conséquence confirmé en ce qu'il a mis la société Maepso hors de cause.

Sur le préjudice de la Sca Normande

S'agissant de la perte de résultats, les sociétés Ope Intermarché, Evreux Distribution et Teutates exposent que l'expert a estimé nul le préjudice relatif à la perte de résultats, puis chiffré le préjudice lié à la perte de valeur patrimoniale à 420.000 € au maximum et le préjudice d'image ou commercial à 2.860.000 € au maximum, les deux premières soulignant que le préjudice commercial et d'image est supporté non par la société Sca Normande mais par l'association Acedelec, issue du mouvement Leclerc mais qui n'appartient pas à la Sca Normande.

La cour, adoptant de ce chef les conclusions de l'expert, constate qu'aucune somme ne peut être allouée au titre de la perte de résultats.

S'agissant de la perte patrimoniale, la cour constate que la société Sca Normande, si elle avait exercé son droit de préemption sur le fonds de commerce en 1995, aurait payé le prix de 7.500.000 francs et qu'elle n'aurait jamais pu le céder par la suite à un prix supérieur, même si il avait été mieux géré, tant il existait de facteurs inhérents au fonds et tendant à sa perte de valeur.

Il n'est donc pas établi l'existence d'un préjudice lié à la perte patrimoniale.

S'agissant enfin du préjudice d'image ou commercial, si comme l'indiquent les sociétés Evreux Distribution et Ope Intermarché, c'est l'association Acedelec qui est propriétaire au niveau national du nom commercial et de l'enseigne leclerc, il reste que la Sca Normande, chargée de gérer les intérêts de cette enseigne au niveau régional, a subi une perte d'image importante, suite à la violation du pacte de préférence, en n'ayant plus aucun de ses adhérents présent sur l'agglomération d'Evreux pendant de nombreuses années, dans l'impossibilité où elle fût de retrouver un fonds de commerce pour exploiter l'enseigne Leclerc.

Le préjudice est manifestement important et sera fixé par la cour, en tenant compte des indemnités déjà allouées par le tribunal arbitral et qui le réparaient partiellement, à la somme de 1.500.000 €, avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation du 24 janvier 2001.

Les sociétés Evreux Distribution, Ope Intermarché et Teutates, qui ont toutes participé aux faits concertés visant à faire obstacle au respect du pacte de préférence dont elles avaient eu connaissance, seront condamnées in solidum à réparer le préjudice subi par la Sca Normande.

PAR CES MOTIFS

Déclare les sociétés Evreux Distribution, Ope Intermarché (désormais dénommée Direction d'Enseigne Intermarché) et Teutates responsables du préjudice subi par la Sca Normande suite à la violation du pacte de préférence du 2 juillet 1992 et les condamne in solidum à payer à la Sca Normande la somme de 1.500.000 € à titre de dommages et intérêts pour son préjudice commercial ou d'image, outre les intérêts au taux légal sur cette somme à compter du 24 janvier 2001.

Cour d'appel de Nancy

20 Novembre 2007

N° 01/01325

Par acte authentique du 8 mars 1969, Madame Marguerite L. veuve C. a fait donation entre vifs à titre de partage anticipé à deux de ses enfants, Monsieur Guy C. et Monsieur Daniel C., de la nue propriété, pour y réunir l'usufruit au décès de la donatrice, des parts et portions des immeubles non bâtis dépendants de la communauté ayant existé entre elle et son défunt mari, les biens donnés ayant été repartis en deux lots.

Le lot de Monsieur Daniel C. comprenait les biens suivants, tous situés à HAUDIOMONT :

- la parcelle cadastrée section ZC 38 d'une superficie de 1 ha 93 a 40 ca,
- la parcelle cadastrée section ZC 34 d'une superficie de 2 ha 8 a 40 ca,
- la parcelle cadastrée section ZC 37 d'une superficie de 4 ha 50.

L'acte de donation partage comportait une clause selon laquelle, dans le cas où l'un ou l'autre des co partageants viendrait à vendre tout ou partie du lot à lui attribué dans un délai de 30 ans à compter du jour de l'acte, il devrait donner la préférence à prix et conditions égales'. Après avoir fait notifier à la SAFER, par lettres datées respectivement du 2 décembre 1998, du 15 janvier 1999 et du 18 janvier 1999, son intention de vendre les parcelles susvisées, Monsieur Daniel C. les a aliénées au profit de tiers par actes authentiques des 19 mai, 20 mai et 23 juin 1999.

Soutenant que cette vente, qui caractérise la violation du pacte de préférence, a de plus été conclue en fraude de ses droits, Monsieur Guy C., par actes des 12 et 24 janvier 2000, a fait assigner devant le Tribunal de Grande Instance de VERDUN Monsieur Daniel C. et les tiers acquéreurs et entendait être indemnisé de son préjudice par Monsieur Daniel C. à hauteur de 70.000 F. Subsidiairement, il concluait à la condamnation solidaire de tous les défendeurs au paiement d'une somme de 100.000 F à titre de dommages et intérêts. [...]

M. Guy C. fait d'abord observer qu'en méconnaissance de l'autorité de la chose jugée attachée à l'arrêt du 6 juin 2005, son frère tente de remettre en cause la violation du pacte de préférence. Reprochant à l'expert de ne pas avoir abordé ce poste de préjudice, l'appelant maintient que la violation par son frère du pacte de préférence lui a fait perdre une chance certaine de se constituer un patrimoine foncier qu'il aurait pu transmettre à son fils. Rappelant que les parcelles litigieuses ont été vendues pour un prix total de 19.617,15 € , il s'estime fondé à réclamer, en réparation de la perte de chance, une somme de 10.671,43 € faisant valoir que la réunion en une seule main de toute les parcelles aurait permis de reconstituer une entité économique homogène, et reprochant à l'expert d'avoir méconnu que l'enclavement de sa parcelle ZC 33 entraîne une dévalorisation des autres parcelles dont il est propriétaire, M. Guy C. affirme que son préjudice économique ne saurait être évalué à une somme inférieure à 12.120 € . Enfin, critiquant le travail de l'expert, et réitérant que l'agrandissement du fonds rural aurait permis de faire évoluer les méthodes culturales, et d'obtenir une augmentation des rendements de l'ordre de 20 %, l'appelant fait état d'une privation de gains d'un montant de 12.120 € . Enfin, il affirme avoir subi un préjudice moral qui justifie l'octroi d'une indemnité de 2.000 €

Par ses écritures dernières, notifiées et déposées le 6 novembre 2006, M. Daniel C. maintient son appel incident pour obtenir le rejet de toutes les demandes de M. Guy C. et sa condamnation au paiement d'une somme de 1.524,59 € en remboursement de ses frais de défense non inclus dans les dépens.

Se fondant sur l'attestation rédigée par M. T., l'intimé affirme que son frère a soutenu de mauvaise foi avoir ignoré les projets de vente des parcelles. Il réplique que le prétendu préjudice patrimonial est inexistant, dès lors que si M. Guy C. n'est pas devenu propriétaire des parcelles considérées, il n'en a pas non plus payé le prix. A son tour il conteste le rapport d'expertise, mais pour affirmer que l'expert n'a en rien caractérisé la prétendue perte de valeur du fonds rural de l'appelant, alors qu'il peut être mis fin à l'état d'enclave de sa parcelle ZC 33 par un simple busage du fossé. Il conteste également la réalité d'une perte de gain escompté en relevant que l'appelant, âgé de plus de 70 ans, et qui se trouve à la tête d'une petite exploitation constituée pour partie de terrains de mauvaise qualité, ne pouvait réellement espérer pouvoir moderniser ses méthodes de culture.

L'instruction a été déclarée close le 19 avril 2007. [...]

L'autorité de la chose jugée dont est revêtu l'arrêt du 6 juin 2005, interdit à M. Daniel C. de soutenir à nouveau que le pacte de préférence n'aurait pas été violé. Mais c'est en vain que l'appelant fait état de la perte de chance de se constituer un patrimoine foncier, alors que n'ayant pas eu à payer le prix d'acquisition, il n'a pas subi, de ce chef, un préjudice patrimonial.

Par contre, c'est sur la base d'un travail sérieux et documenté que l'expert, par des conclusions qui seront adoptées, a évalué le préjudice global occasionné à M. Guy C., du fait de la méconnaissance du pacte de préférence, à une somme de 12.876 € , selon le détail suivant:

- perte de valeur des parcelles ZC 33 et 36 : 4.350 €
 - gains manqués à défaut de pouvoir exploiter les parcelles vendues : 8.526 €
-

Doctrine**« Sanction de la violation du pacte de préférence : rigueur des juges du fond » par A. FAUSSURIER, Revue Lamy Droit Civil, 2008**

Le bénéficiaire d'un pacte de préférence ne peut exiger l'annulation d'un contrat passé en méconnaissance de ses droits même si l'acquéreur a eu connaissance, lorsqu'il a contracté, de l'existence du pacte, dès lors que n'est pas rapportée la preuve de l'intention du bénéficiaire du pacte de s'en prévaloir.

Dans un important arrêt du 26 mai 2006, publié au Rapport 2006, la Chambre mixte de la Cour de cassation avait, pour la première fois, énoncé que le bénéficiaire d'un pacte de préférence était en droit d'exiger l'annulation d'un contrat passé en méconnaissance de ses droits et d'obtenir sa substitution à l'acquéreur à la double condition que ce tiers ait eu connaissance, lorsqu'il a contracté, de l'existence du pacte de préférence et de l'intention du bénéficiaire de s'en prévaloir (Cass. ch. mixte, 26 mai 2006, n^{os} 03-19.376 et 03-19.495, Bull. ch. mixte, n^o 4 ; Rapp. C. cass. 2006, Doc. fr., 2007, p. 240 et 330 ; Velardocchio D., L'exécution forcée d'un pacte de préférence est désormais admise par la Cour de cassation, RLDA 2006/8, n^o 406 ; Kenfack H., Restauration de la force obligatoire du pacte de préférence, RLDC 2006/30, n^o 2173).

Une décision remarquable du tribunal de commerce de Paris du 25 juin 2007 avait énoncé (T. com. Paris, 1^{re} ch. B, 25 juin 2007, RG n^o 2004058819) que viole ses obligations contractuelles le cédant, partie à un pacte d'actionnaires instituant un droit de préférence, qui ne notifie pas, dans les conditions prévues par le pacte, le projet de cession et refuse d'indiquer toutes les clauses et conditions, notamment le prix de ce projet de cession. Le tribunal avait dès lors annulé la cession des actions réalisée en violation du pacte, soutenant que l'acquéreur avait connaissance, en signant cette cession globale, de l'existence du droit de préférence du bénéficiaire du pacte et de son intention de s'en prévaloir, faisant ainsi une des premières applications de la solution prononcée par la Chambre mixte de la Cour de cassation. Ce jugement est infirmé par les juges du fond qui relèvent, en l'espèce, que l'acquéreur a bien eu connaissance lorsqu'il a contracté, de l'existence du droit de préférence institué par le pacte d'actionnaires mais que, toutefois, le bénéficiaire du pacte ne produit aucun élément propre à établir que l'acquéreur avait connaissance de l'intention du bénéficiaire d'exercer ce droit de préférence, raison pour laquelle la cour d'appel prononce l'opposabilité de la vente au bénéficiaire du pacte.

Observations : le projet de réforme du droit des contrats de la Chancellerie prévoit une sanction différente : le contrat conclu en violation d'un pacte de préférence avec un tiers de mauvaise foi serait nul (Projet de réforme du droit des contrats, juill. 2008, art. 35).

3°) Absence de sanction

Jurisprudence – Cour de cassation

Cour de cassation, chambre commerciale

31 Mai 2011

N° du pourvoi : 10-18.311

Non publié au Bulletin

Rejet

Mais attendu que si le droit qu'un locataire tient, en cas de vente du bien loué, du pacte de préférence inséré dans le bail, ainsi que la faculté de se substituer un tiers dans l'exercice de ce droit lui sont personnels et échappent au dessaisissement, l'arrêt retient aussi que le jugement du 13 juin 2007 décide que ces droits ont un caractère exclusivement patrimonial et que les preneurs, en liquidation judiciaire, ne peuvent s'en prévaloir ; que par ce seul motif, tiré de la chose définitivement jugée par une décision déclarant irrecevable dans son dispositif le dire des preneurs tendant à leur permettre d'exercer, au lieu et place du liquidateur, les droits précités, la cour d'appel a légalement justifié sa décision ; que le moyen ne peut être accueilli en aucune de ses branches ; [...]

Mais attendu que si le droit qu'un locataire tient, en cas d'adjudication du bien loué, de se substituer à l'adjudicataire, à défaut de convocation à la vente, lui est personnel et échappe au dessaisissement, l'arrêt énonce aussi que ce droit ne peut s'exercer, selon l'article 10 I de la loi du 31 décembre 1975, qu'à l'occasion d'une vente de locaux d'habitation consécutive à la division initiale ou à la subdivision de tout ou partie d'un immeuble par lots ; que, répondant aux conclusions évoquées par la deuxième branche, la cour d'appel a retenu, pour écarter la fraude alléguée, que le bail litigieux portait, sans distinction, sur l'ensemble immobilier, lequel avait été vendu non divisé, de sorte que les preneurs ne pouvaient invoquer le droit de substitution institué par le texte précité ; que par ce seul motif, la cour d'appel a légalement justifié sa décision ; que le moyen ne peut être accueilli en aucune de ses branches ;

Jurisprudence – Cours d'appel

Cour d'appel de Chambéry

18 Septembre 2012

N° 11/01500

Madame Sonnerat a acquis le 2 décembre 1998, dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété appelé « les Michaudes », à Annecy le Vieux, un appartement formant le lot n°6, vendu par Mme Guenard ;

La copropriété est composée de 7 lots. Les six autres lots appartenaient aux époux Parsy, M. Fernand Parsy exerçant les fonctions de syndic non professionnel ;

Les lots appartenant aux époux Parsy ont fait l'objet d'une saisie immobilière ;

Par suite de ventes des 15 mars et le 31 mai 1999, un marchand de biens, a été déclaré adjudicataire de leurs lots qu'il a revendus les 28 juin et le 2 novembre 1999, à Madame Cazales épouse Savioz, qui, selon Mme Sonnerat aurait servi de prête-nom aux époux Parsy ;

Le 3 juin 2005. Monsieur Laurent Parsy, fils des époux Parsy, a constitué deux sociétés, la SCI Valentin, et la SCI Léon ;

Le 3 octobre 2005, la SCI Valentin a acquis les lots n° 1, 2, 3 et 4 et la SCI Léon a acquis les lots n° 5 et 7 ;

Mme Sonnerat a engagé une instance contre ces deux sociétés et contre Madame Savioz, aux fins de voir annuler les ventes pour fraude à la loi ; [...]

SUR CE :

1 - sur le moyen tiré de la fraude : [...]

Attendu que les deux sociétés sont des personnes morales distinctes, et comme telles, susceptibles d'avoir des intérêts différents de ceux du gérant, comme de ses parents, de sorte que Mme Sonnerat n'établit pas davantage que les ventes consenties à ces deux sociétés aient été dictées par un motif frauduleux ;

2 - sur le moyen tiré de la violation du pacte de préférence :

Attendu que la méconnaissance d'une clause de préférence ne peut être sanctionnée que de deux façons :

- L'octroi de dommages-intérêts ;
- La substitution du bénéficiaire à l'acquéreur ;

Attendu que Mme Sonnerat ne sollicite aucune condamnation, ni dans un sens, ni dans l'autre; Attendu en conséquence qu'il convient de confirmer les dispositions du jugement qui l'ont déboutée de ses demandes ;

Cour d'Appel de Grenoble

14 Juin 2011

N° 09/02576

Attendu que le bénéficiaire d'un pacte de préférence est en droit d'exiger l'annulation du contrat passé avec un tiers en méconnaissance de ses droits et d'obtenir sa substitution à l'acquéreur si ce tiers a eu connaissance, lorsqu'il a contracté, de l'existence du pacte de préférence et de l'intention du bénéficiaire de s'en prévaloir ; Que la connaissance du pacte de préférence et de l'intention du bénéficiaire de s'en prévaloir s'apprécie à la date de la promesse de vente, qui vaut vente, et non à celle de sa réitération par acte authentique, les parties n'ayant pas déclaré faire de celle-ci un élément constitutif de leur engagement ;

Que c'est par lettre datée du 8 août 2003 que maître Nathalie D. a porté à la connaissance de madame Jeanine C. épouse R. que 'madame Roseline C. et monsieur André C. ont l'intention de vendre l'immeuble leur appartenant sis à Montségur sur Lauzon.' ; Qu'il est ainsi démontré que monsieur et madame J. ne pouvaient savoir, le 30 avril 2003, date de la vente, que madame Jeanine C. épouse R. avait l'intention de se prévaloir de son droit de préférence ; Qu'il se déduit de ce seul motif que la réalisation de la vente ne peut être ordonnée au profit de la bénéficiaire du pacte.

F - Transmission du pacte de préférence

Jurisprudence – Cours d'appel

Cour d'appel de Colmar

11 Janvier 2013

N° 10/04680

L'acte de vente litigieux instituant le droit de préférence ne comporte aucune disposition contraire à la présomption de l'article 1122 du Code civil. Il prévoit même expressément que le droit de préférence se transmettra, tant activement que passivement, aux héritiers des parties lesquels seront tenus de l'exécuter. Le pacte de préférence s'impose donc aux héritiers

du stipulant par l'effet de la loi et ce, nonobstant l'absence de publication au livre foncier, laquelle n'a d'autre objet que de rendre le droit opposable aux tiers. Or les héritiers du stipulant n'ont pas la qualité de tiers.

La méconnaissance du pacte de préférence ne permet à son bénéficiaire d'obtenir l'annulation du contrat et sa substitution que moyennant la démonstration que le tiers avait connaissance du pacte et que son bénéficiaire entendait s'en prévaloir. Or, aucun indice ne peut en effet être tiré de la circonstance que les parties soient voisines. Cette preuve n'est pas davantage établie par la mention de l'acte de vente selon laquelle l'acquéreur déclare bien connaître les biens et s'être entouré de tous éléments d'information nécessaires, d'autant que le pacte n'a pas fait l'objet d'une publication. Il est également inopérant à cet égard que l'acquéreur ait renoncé à tout recours contre le vendeur au titre des servitudes apparentes ou occultes grevant l'immeuble, un droit de préférence ne pouvant être assimilé à une servitude. La demande d'annulation formée par le bénéficiaire du pacte doit donc être rejetée et la violation du pacte de préférence ne peut dans ces conditions être sanctionnée que par l'allocation de dommages et intérêts. Or, le bénéficiaire ne démontre ni l'existence ni l'ampleur du préjudice invoqué.

Cour d'appel de Nîmes

24 Janvier 2012

N° 10/01186

Si le pacte de préférence est en principe transmissible aux héritiers des parties, il en est différemment lorsque les circonstances révèlent une intention contraire, même tacite, des parties de ne conférer à cette obligation qu'un caractère strictement personnel.

En l'espèce le pacte de préférence dont Madame L. L. veuve de Monsieur Henri C. se prévaut était inséré dans un acte notarié des 23 août et 25 août 1975 portant établissement de l'état descriptif de division et partage de l'immeuble situé à MENDE 5 boulevard Lucien Arnault, dépendant de la succession de Madame Marguerite L. veuve de Monsieur Lucien C., entre ses enfants Monsieur Jacques C., Madame Lucienne C. épouse M. et Monsieur Henri C. époux de Madame L. L..

En clôture de cet acte portant état descriptif de division et règlement définitif du partage entre les héritiers, il a été inséré la clause ainsi rédigée :

En outre, de convention expresse entre les parties, les comparants se confère réciproquement, le droit de devenir acquéreur de tout ou partie des immeubles bâtis et non bâtis faisant l'objet des présentes, de préférence à tout autre amateur, pour un prix égal à celui qui serait offert au vendeur et aux mêmes conditions. A cet effet, le vendeur devra notifier à ces cohéritiers, le prix et les conditions qu'il aura obtenus, et ces derniers devront à peine de déchéance, faire connaître leur intention d'user de ce droit de préférence dans les huit jours de la réception de la notification qui leur aura été faite du prix et des conditions de la vente projetée ; ce droit de préférence évalué à la somme de cinq mille francs (5.000,00 frs).

Il résulte des termes mêmes de cette clause que seuls les copartageants comparant à cet acte de partage, sans qu'il ne soit fait référence à leurs héritiers ou ayants droit, se sont conférés réciproquement un droit de préférence si l'un d'eux décidait de vendre les lots dont il a été attributaire, et que les obligations et droits réciproques que ce pacte de préférence fait naître sont personnels aux seuls cohéritiers qui ont comparu à l'acte de partage dans lequel la clause le stipulant est accessoirement insérée.

Il s'ensuit que Madame L. L. veuve de Henri C. ne peut se prévaloir du pacte de préférence stipulé entre les seuls cohéritiers dans l'acte de partage des 23 et 25 août 1975 pour solliciter l'annulation des actes de vente intervenus le 21 octobre 2004 entre Monsieur Vincent M. et la Commune de MENDE et le 31 janvier 2005 entre celle-ci et les époux COULOMB.

L'appel principal est donc mal fondé et les appels en garantie à l'encontre des notaires qui ont reçu ces actes sans objet.

Cour d'appel de Rennes

14 Décembre 2010

N° 09/06491

Considérant que le fait que le jugement en date du 4 avril 2010 se référait à l'acte de cession du fonds de commerce du 10 décembre 1990 et que ce jugement ait été porté à la connaissance du notaire ne suffit pas à retenir que Maître TEXIER GUILLAUME avait l'obligation de se procurer l'acte de cession du fonds en date du 10 décembre 1986 ;

Que le notaire s'est normalement procuré une copie du bail commercial en cours datée du 28 avril 1978, et renouvelé les 1er mai 1987, 1er mai 1996 et 1er mai 2005 ;

Qu'il ressort de ce bail commercial que le droit de préférence consenti par Mme S. l'était au seul profit des époux A. et ne pourrait être nullement cédé à un tiers ;

Considérant que si au terme du pacte, le droit de préférence pouvait se transmettre aux héritiers et représentants des époux A. , comme l a relevé le Tribunal, il est, toutefois, constant que lesdits époux A. n'étaient plus les preneurs du local commercial en cause depuis le 27 février 1981 ;

Qu'à cette date, les époux A. avaient cédé leur fonds de commerce et le bail commercial aux époux B., lesquels les avaient cédés aux époux G. le 28 février 1984, ceux ci les ayant eux mêmes cédés aux époux M. le 10 décembre 1986 ;

Que les époux M. n'étaient ni les représentants ni les héritiers des époux A. et qu'ainsi, la faculté de transmission du pacte de préférence aux héritiers et représentants des époux A., prévue par le pacte, ne suffisait pas à imposer au notaire de se procurer l'acte de cession du fonds de commerce du 10 décembre 1986 ;

Que l'officier ministériel n'était nullement en mesure de penser que le droit de préférence avait été transmis par Madame S. aux époux M., le pacte de préférence excluant formellement toute transmission à un tiers ;

Que Maître TEXIER GUILLAUME n'avait pas l'obligation de se procurer l'acte de cession du fonds de commerce en date du 10 décembre 1986, dans le cadre d'un immeuble faisant l'objet d'un bail commercial ; qu'elle devait uniquement se procurer le bail en cours, ce qui a été fait ;

Que n'étant pas intervenu à l'acte de cession du fonds de commerce et n'ayant pas l'obligation de se procurer cet acte, le notaire était dans l'impossibilité d'avoir connaissance de la transmission du pacte de préférence aux époux M. ;

Que la consultation de l'acte de cession du fonds de commerce en date du 10 décembre 1986 aurait seule permis à Me TEXIER GUILLAUME d'être informé de l'existence de la transmission du pacte de préférence au profit des époux M. ;

Que cette consultation n'entraîne pas dans l'obligation de conseil et de mise en garde du notaire ;

Que Maître TEXIER GUILLAUME, qui s'est trouvé chargé des pourparlers préliminaires à l'acte de vente, devait seulement indiquer à l'acquéreur l'existence des locations intervenues sur l'immeuble vendu ;

Que tel a été le cas en la cause ;

Que le notaire a donné connaissance à l'acquéreur, Monsieur D., de l'existence du bail commercial en cours dans les lieux loués, en lui remettant une copie de cet acte ; qu'il a ainsi satisfait à ses devoirs ;

Que le notaire, qui procède à la cession d'un immeuble loué commercialement, n'est pas tenu de remonter la chaîne des cessions de fonds de commerce ayant affecté les lieux loués à l'aide

d'une consultation de l'acte de cession du fonds de commerce, en l'espèce, datée du 10 décembre 1986 ;

Que Maître TEXIER GUILLAUME n'a, dès lors, commis nulle faute engageant sa responsabilité, étant fait observer que Madame S. ne l'a pas informé de l'existence du pacte de préférence ;

Qu'il convient d'infirmer le jugement déféré dans ses dispositions concernant le notaire Maître TEXIER GUILLAUME, lequel n'ayant pas l'obligation de se procurer l'acte de cession du fonds de commerce et ne pouvant aucunement se douter de ce que le droit de préférence avait été transmis aux époux M. n'a pas manqué à ses obligations ; [...]

Considérant que le bénéficiaire d'un pacte de préférence ne peut exiger l'annulation du contrat conclu avec un tiers en méconnaissance de ses droits et obtenir sa substitution à l'acquéreur que s'il est démontré que ce tiers avait connaissance, lorsqu'il a contracté, de l'existence du pacte de préférence ainsi que de l'intention du bénéficiaire de s'en prévaloir ;

Que Monsieur D., qui a consenti à la résolution amiable de la vente pour permettre à sa mère de céder l'immeuble aux époux M., a ainsi reconnu qu'il connaissait l'existence du pacte de préférence et l'intention des époux M. de s'en prévaloir ;

Qu'il ne peut demander que le notaire le garantisse de sa propre faute ;

Que la circonstance que Monsieur D. se soit adressé à son notaire pour lui demander de mettre en forme la situation n'est pas de nature à démontrer qu'il n'avait pas connaissance de l'existence du pacte de préférence ;

Cour d'appel de Besançon

29 Avril 2009

N° 07/00025

Vu le jugement du 28 novembre 2006 aux termes duquel le Tribunal de Grande Instance de Montbéliard a :

- débouté les époux Claude et Jacqueline M. de leurs demandes tendant principalement à faire déclarer nulle, pour violation d'un pacte de préférence antérieur, la vente d'un terrain sis à ORGEANS BLANCHEFONTAINE (25) passée le 5 mars 2002 entre Bernadette H. et Lucienne H. (respectivement usufruitière et nue propriétaire) d'une part et les époux Hubert et Evelyne E. d'autre part, et à se faire déclarer adjudicataires de ladite parcelle aux clauses et conditions de la vente attaquée, subsidiairement à obtenir la condamnation in solidum des consorts H. et E. au paiement de la somme de 30.000 € à titre de dommages et intérêts,

SUR CE

Bernadette H., alors titulaire des droits de pleine propriété sur 2 parcelles sises à ORGEANS BLANCHEFONTAINE, a vendu le 5 octobre 1983 aux époux M. la parcelle cadastrée AB n° 52, en conférant à ceux ci un droit de préférence pour l'acquisition de la parcelle cadastrée n° 51.

Par acte authentique du 15 janvier 2000, Bernadette H. et son époux ont fait donation partage à leurs 4 enfants de biens immobiliers, parmi lesquels un ... 4 attribué en nue propriété à Lucienne H., comprenant la parcelle AB n° 51 précitée.

Ce terrain a fait l'objet de la vente contestée, entre les consorts H. et les époux E..

La solution du litige dépend de l'application du pacte de préférence inséré dans l'acte du 5 octobre 1983, dans les termes suivants : Pour le cas où Madame H., venderesse, se déciderait à vendre l'... lui appartenir et cadastré section AB n° 51 en totalité ou partie, à des personnes autres que ses enfants, les parties conviennent ce qui suit : Madame H. confère à Monsieur et Madame M., acquéreurs aux présentes, tant qu'elle restera propriétaire de la

parcelle n° 51, sus désignée, le droit de devenir acquéreurs dudit immeuble de préférence à tout autre amateur

Le premier juge, par des motifs clairs et exempts de contradiction que la Cour adopte, a à bon droit retenu que cette stipulation contractuelle ne pouvait plus être invoquée à l'occasion de la vente du 5 mars 2002 au profit des époux E., faute pour Bernadette H., d'être à cette date propriétaire de l'immeuble.

Il sera seulement ajouté, pour plus de précision :

- que la formule « tant qu'elle restera propriétaire de la parcelle n° 51 » jointe à la réserve de droit de vendre celle ci à ses enfants sans application du pacte de préférence, exprime l'intention des parties à l'acte du 5 octobre 1983 de supprimer les effets du pacte de préférence à partir du moment où l'immeuble en cause sortirait du patrimoine de Bernadette H. pour passer dans celui de ses enfants, quel qu'en soit le mode,

- que précisément Bernadette H. était privée, depuis la donation partage, de la faculté de disposer de la parcelle, puisqu'usufruitière elle n'en avait plus que l'usage et la jouissance, et que même si elle avait pu le cas échéant céder cet usufruit, elle ne pouvait plus transmettre aux époux M. la pleine propriété de l'immeuble, objet du pacte de préférence, les appelants ne s'étant à l'évidence jamais intéressés à ne recueillir que l'usufruit ; il importe peu à cet égard que le notaire, en instrumentant la vente avec les époux E., n'ait pas pris soin de distinguer les droits de Bernadette et Lucienne H., toutes deux qualifiées de vendeurs , notamment sur le prix de l'immeuble.

G - Cession du pacte de préférence

Jurisprudence – Cour de cassation

Cour de cassation, chambre commerciale

9 Novembre 2010

N° de pourvoi : 09-70.726

Publié au Bulletin

Cassation partielle

Mais attendu que l'opération de fusion-absorption, qui entraîne la dissolution sans liquidation de la société absorbée et la transmission universelle de son patrimoine à la société absorbante et n'a pas pour contrepartie l'attribution à la société absorbée de droits sociaux au sein de la société absorbante, ne constitue pas un apport fait par la première à la seconde ; que c'est dès lors à bon droit que la cour d'appel a retenu, pour dire que la fusion n'était pas intervenue en violation du pacte de préférence, que cette opération n'était pas un apport en société ; que le moyen n'est pas fondé ;

« Le pacte de préférence impuissant face à la fusion-absorption du promettant » par P.-Y. GAUTIER, RTD Civ 2011, 15 Avril 2011, p. 139

Jurisprudence – Cours d'appel**Cour d'appel de Paris****2 Mai 2012****N° 11/10237**

- Sur la nullité de la cession de parts sociales

Il est constant que la société G2AM a cédé à la société GCI sa participation au capital de la SCCV Val-de-Sarthe par acte du 9 décembre 2009 qui a été signifié à la société du Beau Voir par exploit d'huissier du 14 mai 2010 faisant état d'un procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire de la SCCV en date du 9 décembre 2009 autorisant cette cession, l'assemblée générale visée s'étant tenue en l'absence de la société du Beau Voir qui n'avait pas été convoquée.

Deux dispositions, l'une conventionnelle, l'autre statutaire, régissent la cession des parts de la SCCV Val-de-Sarthe :

1- l'article VIII du protocole du 30 juin 2008, conclu entre les sociétés G2AM et du Beau Voir par l'effet duquel celles-ci sont devenues coassociés égaux, intitulé 'Droit de préemption sur la cession de parts sociales à l'issue de l'opération d'aménagement' qui stipule :

« Chaque associé ne pourra décider de céder ses actions à un tiers qu'après obtention du permis de construire et de l'autorisation de la CDEC/CDAC, devenus définitifs. Tant la Sarl du Beau Voir que la société G2AM disposeront d'un droit de préemption sur la meilleure offre retenue respectivement par chacune des parties pour la cession de ses parts. Les conditions techniques et financières des offres d'achat, visées ci-dessus, lui seront préalablement notifiées; elle disposera alors d'un délai d'un mois pour faire connaître son intention de se faire substituer aux mêmes conditions ».

2- l'article 10 des statuts de la SCCV Val-de-Sarthe relatif à la cession et transmission des parts sociales qui contient une clause d'agrément ainsi libellée :

« Les parts sociales ne pourront être cédées à des tiers étrangers à la société qu'avec le consentement de la moitié des associés représentant au moins les deux tiers du capital social...En cas de refus d'agrément, chaque associé peut se porter acquéreur des parts ... Si aucune offre de rachat n'est faite au cédant dans un délai de 9 mois à compter du jour de la notification qu'il a faite à la société et aux associés, l'agrément à la cession est réputé acquis ».

[...]

De l'examen des dispositions précitées, il ressort qu'il n'existe aucune contradiction entre la clause d'agrément contenue dans les statuts qui reprend la règle de l'article 1861 du code civil et l'article VIII du protocole lequel instaure un droit de préemption en cas de cession de parts mais, en outre et au préalable, une interdiction temporaire d'aliéner.

Ainsi, de par les statuts, toute cession de parts à des tiers est soumise à l'agrément de la moitié des associés représentant au moins les deux tiers du capital social mais, en vertu de l'article VIII du protocole, aucune cession ne peut intervenir avant l'issue administrative de l'opération d'aménagement, et chacun des deux associés, la société du Beau Voir et la société G2AM, dispose alors d'une préférence en cas de cession.

On ne peut donc comme le font les sociétés G2AM et GCI prétendre que la cession était exclusivement soumise au régime ordinaire de l'agrément jusqu'à l'achèvement de l'opération puis, qu'à compter de l'achèvement, le droit de préemption produisait ses effets, sauf à méconnaître l'interdiction d'aliéner.

Il est établi que le certificat de non recours concernant l'arrêté accordant le permis de construire a été notifié par la communauté urbaine du Mans par lettre du 8 avril 2011 de sorte que lors de la cession portant la date du 9 décembre 2009, l'interdiction d'aliéner n'était pas levée.

Mais, une fois la cession réalisée, le droit de préemption dont l'exercice est subordonné au seul projet de cession, a vocation à s'appliquer au profit de l'associé non cédant sans que l'associé cédant puisse lui opposer la forclusion.

Admettre que la société G2AM serait dispensée de donner la préférence à la société du Beau Voir à l'occasion d'une cession conclue antérieurement à l'obtention des autorisations administratives et donc en violation de l'engagement de ne pas vendre, reviendrait à ignorer les termes clairs du protocole aux termes duquel les sociétés G2AM et du Beau Voir se sont consenties mutuellement un droit de préemption.

Il est de principe que le bénéficiaire d'un pacte de préférence est en droit d'exiger l'annulation du contrat passé avec un tiers en méconnaissance de ses droits et d'obtenir sa substitution à l'acquéreur, à condition que ce tiers ait eu connaissance lorsqu'il a contracté de l'existence d'un pacte de préférence et de l'intention du bénéficiaire de s'en prévaloir.

Appartenant au même groupe et ayant les mêmes dirigeants que la société G2AM, la société GCI avait nécessairement connaissance de la préférence bénéficiant à la société du Beau Voir. Par ailleurs, de par sa proximité avec la société G2AM, la société CGI savait que le droit de préemption avait été stipulé à la demande de la société du Beau Voir et que celle-ci avait l'intention de s'en prévaloir ce que confirme la dissimulation de la cession, conclue douze jours avant le dépôt de bilan et signifiée quatre mois plus tard.

La fraude commande la nullité de la cession de parts mais encore, comme l'ont justement décidé les premiers juges, elle ouvre droit à la substitution au tiers acquéreur aux mêmes conditions.

Il convient de confirmer le jugement de ces chefs.

Cour d'appel de Chambéry

31 Janvier 2012

N° 10/01011

L'espèce porte sur le renouvellement d'un bail commercial comprenant un pacte de préférence.

Le locataire est ensuite décédé et sa fille a repris le bail. Elle voulait acquérir les murs. Or elle apprend que les propriétaires ont signé un compromis de vente pour l'achat du local.

Elle demande la nullité de la vente et sa substitution dans les droits des acquéreurs.

Attendu qu'un pacte de préférence accessoire à un bail est conclu personnellement au bénéfice d'un preneur donné ;

Que le transfert du bail ne confère au preneur aucun droit à se prévaloir du pacte.

Cour d'appel de Riom

24 Novembre 2010

N° 09/00138

Attendu que Maître PETAVY intervenant en qualité de liquidateur judiciaire de la SAS EXPERT PERRUSSEL revendique le bénéfice du pacte de préférence signé entre la SARL PERRUSSEL et la SNC NORMINTER ;

Attendu qu'en premier lieu, il ressort des pièces communiquées que la SNC NORMINTER n'était pas propriétaire de l'immeuble concerné par cet engagement ; qu'une personne morale distincte, la société CHADRAC DISTRIBUTION, détenait les droits de propriété transmis à

la SCI La Renaissance et rien ne prouve qu'elle ait elle même adhéré, voire eu connaissance de cet engagement lors de sa souscription ni qu'elle y ait adhéré ultérieurement ;

Que quand bien même la SAS EXPERT PERRUSSEL serait bien aux droits de la SARL PERRUSSEL, il n'est pas établi qu'elle puisse se prévaloir du pacte de préférence à l'encontre de la SCI La Renaissance qui ne vient ni aux droits de la société CHADRAC DISTRIBUTION ni même à ceux de la société NORMINTER LYONNAIS, personne morale qui était intervenue à l'acte d'acquisition des terrains ayant fait l'objet d'un bail à construction aux côtés de la société CHADRAC DISTRIBUTION ;

Que la thèse soutenue par Maître PETAVY, basée sur de prétendus engagements communs ayant créé des obligations nées non seulement du bail mais aussi du pacte de préférence qui s'imposeraient à l'ensemble des personnes morales faisant partie du groupe économique Les Mousquetaires au profit de la société PERRUSSEL n'est nullement établie ; qu'elle méconnaît les dispositions de l'article 1134 du code civil selon lesquelles seules les conventions légalement formées peuvent tenir lieu de loi à ceux qui les ont faites ;

Attendu qu'en second lieu, s'il est exact que le pacte de préférence se trouve inséré à l'origine dans le même acte que la convention de bail, il demeure juridiquement un engagement juridique autonome qui s'analyse en une créance de nature personnelle dont la cession n'est pas opposable aux tiers à moins d'avoir été régulièrement signifiée ou acceptée ;

Qu'en l'occurrence, les conventions invoquées établissent que la SCI La Renaissance, aux droits de la société CHADRAC DISTRIBUTION, tiers par rapport à la société NORMINTER, a poursuivi le contrat de bail conclu avec la société PERRUSSEL mais rien ne démontre que la SCI La Renaissance ait été liée à quelque titre que ce soit par le pacte de préférence initial ; que les avenants litigieux ne font état que de la reprise du bail et le pacte de préférence ne constitue ni une condition ni une modalité d'exécution du bail ; que dès lors qu'il n'a jamais été prévu ni dans le contrat initial ni dans les avenants d'indivisibilité entre ces engagements de nature différente, la transmission du bail s'est opérée séparément sans emporter aucun effet sur la portée juridique du pacte de préférence resté inopposable à la SCI La Renaissance dès lors que les avenants qui lient cette société ne comportent pas la moindre allusion au pacte de préférence ; que l'analyse de l'appelant sera donc écartée car elle repose sur une dénaturation d'actes pourtant clairs qui ne peuvent suffire à justifier ses prétentions ;

Attendu que l'opposabilité du pacte de préférence à la SCI La Renaissance n'étant pas établie, c'est à tort que Maître PETAVY ès qualités fait grief à cette société de l'avoir méconnu pour obtenir sa condamnation au paiement d'importants dommages intérêts ; qu'il sera débouté de toutes ses demandes ;

Cour d'appel d'Amiens

21 Octobre 2010

N° 07/04365

Attendu que les époux L. ont vendu la parcelle AC 267 objet du pacte de préférence à la S. C.I. Jean Marie L., personne juridique distincte des époux L. et de la SA Etablissement J. M. L. au profit desquels les époux T. avaient renoncé à se prévaloir du pacte de préférence ;

Que néanmoins, le premier juge a fait une exacte analyse de la commune intention des parties en considérant que le pacte de préférence n'avait pas à être mis en uvre dans l'hypothèse où, comme en l'espèce, la vente a été consentie à une société entièrement détenue par les deux personnes au profit desquelles les époux T. avaient renoncé à s'en prévaloir ; qu'en effet, selon les explications données par ces derniers, le pacte de préférence avait pour objet d'engager les époux L. à leur donner préférence sauf si la vente des parcelles provenant de l'échange permettait à M. L. d'agrandir sa propriété ; que la vente consentie à la S. C.I. Jean Marie L.

avait précisément cette finalité ; que le fait que douze ans plus tard, M. L. et la SA Etablissement J. M. L. aient vendu leurs parts dans ladite SCI et qu'un tiers détienne désormais la parcelle par l'intermédiaire de la S. C.I. Jean Marie L. n'est pas la preuve que la vente litigieuse du 18 décembre 1992 a été faite en violation du pacte de préférence ;

Qu'en effet, en renonçant au pacte de préférence au profit des époux L. ou de la SA Etablissement J. M. L., les époux T. acceptaient que les parcelles échangées deviennent la propriété d'une société ; qu'il s'ensuit que la situation actuelle qui résulte de la cession des parts de la S. C.I. Jean Marie L. à un tiers aurait pu parfaitement se présenter dans le cas où la vente aurait été faite au profit de la SA Etablissement J. M. L. dont les actions auraient pu être ultérieurement cédées à un tiers ; qu'à cet égard, la S. C.I. Jean Marie L. rappelle à juste titre que le pacte de préférence a un domaine d'application restreint puisqu'il exclut les mutations à titre gratuit et les apports en société, ce qui autorisait en définitive une situation identique à celle qui est contestée par les consorts T. ; que le moyen tiré de l'existence d'un montage frauduleux destiné à vider le pacte de préférence de son objet n'est donc pas pertinent ; qu'il s'ensuit que le jugement sera confirmé ;

Cour d'appel de Nîmes**10 Mai 2010****N° 08/04900**

Attendu que si la s. a. « Le Mistral » évoque dans ses écritures, les dispositions de l'article L.143-2 du code de commerce qui imposent au bailleur de notifier aux créanciers inscrits la demande de résiliation du bail de locaux dans lesquels est exploité un fonds de commerce grevé de nantissements, et qui diffère le caractère définitif de la résiliation amiable du bail à l'expiration du délai d'un mois à compter de cette notification, elle ne fonde pas son action sur ce texte, de sorte que l'évocation dudit texte est dénuée de pertinence, d'autant qu'il n'est pas justifié quelle resterait créancière de la s. a.r. l. « T. Primeur » d'une quelconque somme au titre du contrat d'approvisionnement garanti par la sûreté ;

Et attendu que si en adhérant au contrat de société de la coopérative d'achats, la s. a.r. l. « T. Primeur » s'est engagée à respecter les stipulations de son règlement intérieur, l'article 12 dudit règlement intérieur intitulé « pacte de préférence », dont la s. a. « Le Mistral » se prévaut à l'appui de son action, ne concerne que, d'une part, la cession du fonds de commerce ou de l'un de ses éléments et, d'autre part, la cession de tout ou partie des actions ou parts sociales représentant le capital social de la société adhérente ;

Attendu qu'il s'ensuit que les premiers juges en ont exactement déduit que dans le cas d'espèce, le pacte de préférence ne pouvait être invoqué, s'agissant de la vente par le bailleur, non adhérent à la coopérative, des locaux donnés à bail commercial pour l'exploitation du fonds de commerce litigieux ;

Et attendu que si la s. a. « Le Mistral » suggère dans ses écritures que la vente des murs aurait été passée en fraude de ses droits, dans la mesure où l'avant contrat ne fait pas état d'une quelconque occupation des lieux, par suite d'une résiliation amiable non notifiée au créancier inscrit, ce grief de collusion frauduleuse doit être écarté, dès lors que, d'une part, il ressort du témoignage de Yannick S. que la s. a. « Le Mistral » a été informée depuis l'origine des démarches de la s. a.r. l. « T. Primeur » pour parvenir à la vente du fonds de commerce et que, d'autre part, la s. a.r. l. « T. Primeur » l'a également informée de l'avant contrat de vente des murs, mettant ainsi la coopérative d'achat en mesure de prendre les décisions qui lui paraissaient les plus appropriées à ses propres intérêts ;

Attendu qu'en conséquence, la décision entreprise sera confirmée en ce qu'elle a débouté la s. a. « Le Mistral » de son action en dommages et intérêts ;

Cour d'appel de Nîmes
25 Février 2010
N° 09/03292

- Attendu que les appelants soutiennent qu'ils auraient été autorisés depuis le 14 avril 2006 à occuper à titre gratuit l'immeuble, qu'ils bénéficieraient depuis mai 2006 d'un commodat de fait ; que toutefois cet argumentaire déjà écarté en première instance et qui n'est pas mieux étayé en preuve en cause d'appel procède de surcroît d'une interprétation des éléments de l'espèce ;

- Attendu en premier lieu qu'il ne peut être argué d'une autorisation d'occupation gratuite ou verbale à compter du 14 avril 2006 car hormis le fait que cette date correspond précisément à celle d'un acte notarié, excluant toute convention verbale, il s'avère qu'au contraire cet acte prévoyait expressément :

Que l'acquéreur aurait la jouissance de l'immeuble à compter du 1er novembre 2006.

Que le vendeur (les époux R.) s'obligeait à le rendre libre pour cette date, sous peine d'indemnisation forfaitaire de 100 euros par jour à compter de cette date, et sans préjudice du droit de l'acquéreur (la SARL S.E.L.) de poursuivre la libération des lieux, autrement dit l'expulsion ;

- Attendu que la jouissance du bien acquis le 14 avril 2006 étant différée au 1er novembre 2006 la clause relative au prix stipulait en conséquence que la vente était consentie et acceptée moyennant le prix PRIVATION DE JOUISSANCE COMPRISE de 400.000 euros, ce qui est exclusif de toute gratuité même pour cette période d'entrée en jouissance différée de six mois et demi ;

- Et attendu que l'autre convention, également écrite mais sous seing privé conclue le même jour (14 avril 2006) par la SARL S. E.L. et les époux R. ne comportait qu'un pacte de préférence si la société qui venait d'acquérir se décidait à revendre ; que l'obligation contractée par celle ci de proposer la vente aux époux R. ne comportait aucune autorisation accessoire en matière d'occupation et se cantonnait au cas de revente ; que ce pacte n'interférait aucunement sur l'obligation par ailleurs contractée par les époux R. de libérer les lieux le 1er novembre 2006 ;

- Attendu que les appelants étant occupants sans droit ni titre leur expulsion s'imposait au premier juge compte tenu de l'illégalité manifeste de l'occupation des lieux, occupation insusceptible d'être légitimée par sa durée imputable à leur fait ;

Qu'à cet égard les appelants ne sont pas recevables à opposer à l'intimée leurs assertions gratuites relatives à la procédure pénale ; qu'ils ne contredisent pas utilement l'objection faite par l'intimée en matière d'impossibilité alléguée de solution de relogement ne serait ce que parce que l'épouse occupait un logement de fonction ;

H - En matière de procédure collectiveJurisprudence – Cour de cassation**Cour de cassation, chambre commerciale****13 février 2007****N° de pourvoi : 06-11.289**

Publié au Bulletin

Cassation partielle

Attendu que le liquidateur, autorisé par le juge-commissaire à céder des biens du débiteur, doit respecter le pacte de préférence stipulé au profit d'un tiers ;

Attendu, selon l'arrêt déféré, rendu sur renvoi après cassation (chambre commerciale, financière et économique, 28 septembre 2004, pourvoi n° 02-16.747), que la société civile immobilière du 57, rue de Béthune (la SCI) a donné des locaux à bail commercial à la société Belle Etoile, avec une clause prévoyant un droit de préférence de la bailleuse en cas de cession de ce bail ; que la société Belle Etoile a été mise en liquidation judiciaire le 13 février 1996 ; que le liquidateur ayant été autorisé par le juge-commissaire à céder à la société Mister Bed Lille une unité de production comprenant le fonds de commerce, la SCI a fait opposition à l'ordonnance ; qu'un jugement du 10 octobre 1996, devenu irrévocable, a déclaré cette opposition mal fondée ; qu'après signature de l'acte de cession des biens constituant l'unité de production, la société Mister Bed Lille a demandé au tribunal de déclarer que la clause prévoyant le droit de préférence se trouvait privée d'effets ;

Attendu que pour accueillir la demande de la société Mister Bed Lille, dire que la clause insérée dans le bail du 29 avril 1993 stipulant un droit de préférence au profit de la SCI est privée d'effet et rejeter la demande de cette dernière tendant à contraindre le liquidateur judiciaire à lui céder le droit au bail, l'arrêt retient que cette clause se trouve privée d'effet en raison du caractère définitif de la cession judiciaire intervenue, à l'occasion des opérations de liquidation judiciaire de la société Belle Etoile ;

Attendu qu'en statuant ainsi, alors que le liquidateur judiciaire, autorisé par le juge-commissaire à céder l'unité de production était tenu de respecter la clause du bail stipulant un droit de préférence au profit du bailleur, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

« Analyse d'une formule de création d'un pacte de préférence » par S. BECQUE-ICKOWICZ et D. SAVOURE, Défrénois, n° 12, 30 Juin 2012, p. 634

« Technique contractuelle » par S. BRENA, la Semaine Juridique Entreprise et Affaires n° 15, 10 Avril 2008, p. 1467

Cour de cassation, chambre commerciale**13 Février 2007****N° de pourvoi : 05-17.296**

Publié au Bulletin

Rejet

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Caen, 10 mai 2005), que par acte du 24 juin 1994, les époux X... ont donné à bail commercial à la société Club hippique de L'Oxer de Deauville (la société) un herbage, pour une durée de neuf ans, ledit bail comportant un pacte de préférence, personnel à la société, pour le cas où les bailleurs décideraient de vendre l'immeuble ; qu'après la mise en redressement judiciaire de la société (le 13 octobre 1995), un jugement du 26 avril

1996, après avoir donné acte à M. X... de ce qu'il s'engageait à maintenir aux mêmes conditions le bail au successeur de la société, a arrêté le plan de cession globale de l'entreprise au profit de Mme Y... et ordonné la reprise du contrat de bail par le cessionnaire ; que l'herbage a été vendu aux époux Z... le 13 avril 2001 ; que la société L'Oxer de Deauville, substituée à Mme Y..., a assigné M. X..., Mme A..., en qualité d'héritière de Mme X..., ses enfants David et Armelle, nus-propriétaires avec leur mère du terrain litigieux, et les époux Z... aux fins d'annulation de la vente du 13 avril 2001 pour violation du pacte de préférence ; [...]

Mais attendu que le pacte de préférence constituant une créance de nature personnelle, la cession du contrat de bail ordonnée par le jugement arrêtant le plan de cession du preneur mis en redressement judiciaire n'emporte pas transmission au profit du cessionnaire du pacte de préférence inclus dans ce bail ;

Qu'ayant relevé qu'il résultait des termes clairs de la clause litigieuse que le pacte de préférence consenti par les époux X... était personnel à la société et incessible aux tiers, puis retenu qu'en s'engageant à maintenir aux mêmes conditions et non aux mêmes clauses le bail "au successeur de la société", M. X... n'avait fait que se conformer aux dispositions de l'article L. 621-88 du code de commerce, dans sa rédaction antérieure à la loi du 26 juillet 2005 de sauvegarde des entreprises, la cour d'appel a décidé à bon droit que la société L'Oxer de Deauville ne pouvait se prévaloir du pacte de préférence qui n'était prévu qu'à l'égard du preneur d'origine ; que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi ;

« Analyse d'une formule de création d'un pacte de préférence » par S. BECQUE-ICKOWICZ et D. SAVOURE, Défrénois, n° 12, 30 Juin 2012, p. 634

§ 2 - Effets à l'égard des tiers

Jurisprudence – Cour de cassation

Cour de cassation, chambre commerciale

14 Février 2012

N° de pourvoi : 11-10.335

Non publié au Bulletin

Rejet

Mais attendu qu'après avoir retenu que le droit de préemption devait être exercé aux conditions d'acquisition insérées dans la lettre d'intention, l'arrêt relève qu'aux termes de cette dernière, l'obtention de l'agrément du cessionnaire par le pool bancaire était une condition nécessaire à la réalisation de l'opération ; qu'il constate que M. Y..., qui s'est engagé à prendre les mesures nécessaires à cette fin, n'a pas obtenu l'agrément du pool bancaire ; qu'il relève encore que par courrier du 3 décembre 2007, M. Y... a ajouté des conditions à l'exercice du droit de préemption, demandant notamment des garanties contractuelles sur la base des comptes sociaux arrêtés au 31 décembre 2007 ; que de ces constatations et appréciations, desquelles il ressort que la vente entre le bénéficiaire du droit de préemption et le cédant ne pouvait avoir lieu dans les conditions de la lettre d'intention, la cour d'appel a déduit à bon droit que la condition résolutoire liée à l'exercice de ce droit n'était pas acquise et que la lettre d'intention devait produire son plein effet ; que le moyen n'est fondé en aucune de ses branches.

Cour de cassation, chambre civile 3**14 Décembre 2011****N° de pourvoi : 10-18.105**

Non publié au Bulletin

Rejet

Mais attendu qu'ayant retenu que l'acte de vente du 29 juin 1999 ne faisait pas état de l'existence du pacte de préférence et mentionnait au contraire l'absence de restriction du vendeur de son droit de disposer, que le simple fait de l'existence du bail dans lequel était inséré le pacte soit mentionné dans l'acte de vente était insuffisant pour établir que la société Eurosic, acquéreur, qui n'était pas tenue de se faire communiquer ce bail, avait eu connaissance du pacte de préférence, une éventuelle négligence de la société Eurosic ne permettant pas de caractériser son intention frauduleuse et que s'il était établi que ce n'était pas la société Eurosic mais la société Compagnie Nitot qui était davantage intéressée en raison du contexte économique de l'opération, en sa qualité de futur acquéreur, qui avait choisi l'immeuble et avait négocié les conditions de la vente, la société Homel ne démontrait pas que la société Compagnie Nitot avait été mandatée par la société Eurosic qui n'intervenait en qualité d'acquéreur que pour financer l'opération, la cour d'appel, appréciant souverainement les éléments de preuve qui lui étaient soumis et procédant aux recherches prétendument omises, a légalement justifié sa décision ;

« Le retour du pacte de préférence dans le droit commun des contrats ? » par H. KENFACK, Défrénois, n° 12, 30 Juin 2012, p. 622

Cour de cassation, chambre civile 3**14 Avril 2010****N° de pourvoi : 09-10.468**

Non publié au Bulletin

Rejet

Sur le moyen unique, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant constaté que les époux X... n'avaient signé aucune convention écrite avec la société Gimco-Aisfa, et relevé que le droit de préférence qui leur avait été conféré par l'acte du 29 novembre 1988 ne portait que sur la parcelle cadastrée AC 205, la cour d'appel a pu en déduire, sans violer la loi des parties et abstraction faite d'un motif surabondant relatif à l'intervention déterminante de l'agence, qu'en faisant jouer ce droit les époux X... n'avaient pas exercé un droit de préemption entraînant une substitution dans la totalité des droits et obligations découlant, pour les époux Y..., du "compromis" de vente du 3 octobre 2003 ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

« Analyse d'une formule de création d'un pacte de préférence » par S. BECQUE-ICKOWICZ et D. SAVOURE, Défrénois, n° 12, 30 Juin 2012, p. 634

Jurisprudence – Cours d'appel**Cour d'appel de Riom****17 Novembre 2011****N° 10/02951**

Qu'il doit être observé en premier lieu que la clause du contrat prévoyant le droit de préférence fait référence à la vente de l'établissement et recouvre toutes les hypothèses de cession, celle des actions n'étant qu'une modalité de cette vente ; Que si la cession de la quasi totalité des actions d'une société exploitant un fonds de commerce n'emporte pas nécessairement la cession du fonds , il en va autrement lorsque, comme dans le cas d'une clinique, ledit fonds se compose essentiellement des autorisations administratives d'exploitation de lits auxquelles est subordonnée cette exploitation et du matériel ; que par une délibération du 12 juin 2001, l'Agence Régionale de l'Hospitalisation d'Auvergne a autorisé le regroupement sur le site de la POLYCLINIQUE LA PERGOLA des 49 lits et places de chirurgie de la CLINIQUE JEANNE d'ARC et que ce n'est que postérieurement que des transferts interviendront au profit d'autres cliniques ;

Attendu que le constat de la cession du fonds, y compris par l'effet de la cession de la société et de la transmission de son patrimoine suffit à caractériser la violation du droit de préférence prévu au contrat du docteur ROUSSEAU qui contenait une disposition le rendant opposable à tout acquéreur partiel ou total des actions de la société ; Que la clause d'agrément figurant dans les statuts de la CLINIQUE JEANNE d'ARC ne vise que la cession des actions et ne pouvait faire échec à la mise en œuvre du droit de préférence que M. ROUSSEAU entendait exercer pour le seul fonds de commerce.

Cour d'appel de Bastia**6 Avril 2011****N° 09/00303**

Attendu que les biens, objet de la donation étaient ainsi grevés d'un pacte de préférence opposable au tiers ; Attendu que le pacte de préférence avait dès lors vocation à s'appliquer au profit de Monsieur P., fondé à l'invoquer à son profit en tant que descendant de premier degré de Madame Josette T., donataire copartagée ;

Attendu que le notaire a fait procéder à la signature du compromis le 14 aout 2002, soit avant d'engager le vendeur à offrir le bien litigieux au bénéficiaire du pacte de préférence ; Attendu que le pacte de préférence s'analysant en une promesse unilatérale conditionnelle, son bénéficiaire est en droit d'exiger l'annulation du contrat passé avec un tiers en méconnaissance de ses droits et d'obtenir sa substitution à l'acquéreur, à condition que ce tiers ait eu connaissance lorsqu'il a contracté de l'existence d'un pacte de préférence et de l'intention du bénéficiaire de s'en prévaloir ;

Attendu qu'en l'espèce la connaissance par Madame G. de l'existence du pacte de préférence n'est pas établie s'agissant d'un acte non soumis à publicité obligatoire, auquel s'ajoute l'absence de mention de ce dernier dans l'acte de vente du 14 aout 2002. Qu'en tout état de cause la publication du pacte ne saurait contrairement à ce que soutient Monsieur P. suffire en lui-même à prouver la mauvaise foi du tiers puisqu'il ne dit rien sur la volonté de s'en prévaloir.

Cour d'appel de Bordeaux
28 Septembre 2010
N° 06/00401

Attendu cependant qu'un pacte de préférence n'interdit pas à lui seul un usage normal du bien par son propriétaire ; qu'en l'espèce, le pacte de préférence en cause obligeait seulement Marie Louise M. et ses héritiers à ne pas vendre la grande maison de Maisonneuve sans en donner, à prix égal, la préférence à Andrée M. ; qu'il ne leur interdisait pas un autre mode d'aliénation de ce bien, tel qu'un apport en société ; que par ailleurs, il n'est pas démontré que l'apport incriminé ait présenté un caractère frauduleux, dans la mesure où le groupement du château Pavie M. a été constitué exclusivement entre les trois enfants de Marie Louise M., propriétaires de la grande maison de Maisonneuve à la suite du décès de leur mère, de sorte que, comme le soutiennent justement les intéressés, l'apport n'a pas eu pour effet de faire sortir l'immeuble de la famille, les anciens propriétaires continuant à détenir ce bien au moyen de leurs parts sociales dans le groupement foncier agricole ; qu'il est dès lors sans intérêt de rechercher si les consorts C. ont ou non avisé Marie Louise M. de leur intention d'effectuer cet apport avant de l'accomplir, puisqu'il s'agit d'un acte qui ne leur était pas interdit et qui, dans le contexte qui vient d'être rappelé, n'a pas constitué une violation du pacte de préférence ; que le premier moyen invoqué par l'appelant n'est donc pas fondé ; [...]

Attendu cependant que s'il est exact que l'article L. 412-1 alinéa 1 du code rural et de la pêche maritime prévoit un droit de préemption au bénéfice de l'exploitant preneur en place en cas d'aliénation d'un bien rural à titre onéreux, l'alinéa 2 du même texte énonce que ce droit n'est pas applicable lorsque la mutation profite à des parents ou alliés du propriétaire jusqu'au troisième degré inclus ; que les consorts C. étant les parents au troisième degré de leur tante Andrée M., seule bénéficiaire du pacte de préférence, ainsi qu'il résulte des dispositions de l'article 743 alinéa 3 du code civil (l'oncle ou la tante et le neveu ou la nièce sont au troisième degré), en consentant, par l'intermédiaire du groupement foncier agricole, un bail rural à long terme à un tiers, portant notamment sur la grande maison de Maisonneuve, ils ne se sont pas mis dans l'incapacité d'exécuter le pacte de préférence ; qu'il s'ensuit que la preuve d'une violation de ce pacte n'est pas rapportée ; que dans ces conditions, il convient de confirmer le jugement en ce qu'il a débouté Denis C. de toutes ses prétentions ;

Cour d'appel d'Agen
1^{er} Février 2010
N° 08/01517

SUR LA VIOLATION DU PACTE DE PRÉFÉRENCE

Les appelantes critiquent le jugement entrepris en faisant valoir que DISTRIBUTION C. FRANCE est un professionnel de la distribution qui ne pouvait ignorer l'existence de l'affiliation de Monsieur K. à une enseigne nationale concurrente et avait donc l'obligation, avant de contracter, de s'assurer que le fonds était libre de toute entrave.

Pour rejeter cette argumentation et confirmer le jugement qui a rejeté les demandes des appelantes, il suffira de rappeler :

- que la responsabilité délictuelle d'un tiers complice de la violation d'une obligation contractuelle, n'est engagée que s'il est établi que le tiers connaissait les obligations contractuelles violées ;
- qu'il résulte de la sentence arbitrale du 17 novembre 2006 que Monsieur K. a violé le pacte de préférence et n'a pas respecté l'obligation d'information prévue dans le contrat de franchise, motif pour lequel il a été condamné à verser à la société PRODIM la somme de 30.000 ? à

titre de dommages et intérêts ;

- que l'argumentation des appelantes est fondée sur le fait qu'en qualité de professionnel averti de la distribution DISTRIBUTION C. FRANCE ne pouvait ignorer l'existence de dispositions particulières en cas de cession du fonds de commerce ;

- que DISTRIBUTION C. FRANCE conteste avoir été informé de l'existence du pacte de préférence dont il lui est reproché d'avoir été complice de la violation ;

- qu'après l'offre formalisée par DISTRIBUTION C. FRANCE le 15 octobre 2001, PRODIM a notifié, par un acte délivré le 19 octobre 2001 par Maître DAGNAUD, Huissier de justice à SAINT ETIENNE, l'existence de ce qu'elle considérait (à tort finalement selon les décisions judiciaires intervenues ultérieurement) comme un accord découlant des courriers des 11 octobre 17 octobre 2001, portant sur la cession par Monsieur K. à PRODIM de son fonds de commerce pour le prix de 1.000.000 de francs ;

- que cette notification ne fait à aucun moment mention de l'existence d'un contrat de franchise entre PRODIM et Monsieur K., ni d'un pacte de préférence ;

- que le 30 octobre 2001 le conseil de PRODIM a adressé à DISTRIBUTION C. FRANCE le projet de l'assignation qu'il entendait délivrer à Monsieur K. le même jour ;

- que l'examen de ce projet et de l'assignation qui a été délivrée révèle qu'à aucun moment les actes ne faisaient mention de l'existence d'un contrat de franchise liant Monsieur K. à PRODIM ni d'un pacte de préférence au profit de cette dernière ;

- que dès lors force est de constater que ni lors de la réception le 22 octobre 2001 de la réponse de Monsieur K. à son offre du 15 octobre 2001, ni lors de la signature le 6 novembre 2001 du contrat de cession du fonds, il n'est établi que DISTRIBUTION C. FRANCE avait été informée par la société PRODIM de l'existence du pacte de préférence ;

- que si DISTRIBUTION C. FRANCE, comme le dit PRODIM est un professionnel de la distribution, la société PRODIM l'est tout autant et que dès lors il ne peut être reproché à DISTRIBUTION C. FRANCE, qui pouvait légitimement penser que la société PRODIM n'aurait pas manqué de l'informer de l'existence éventuelle de clause particulière relative à la cession du fonds et de l'existence d'un pacte de préférence à son profit, de ne pas s'être davantage informé sur la teneur d'un contrat dont l'existence n'avait même pas été portée à sa connaissance par PRODIM ;

- que la preuve n'étant pas rapportée par la société PRODIM que DISTRIBUTION C. FRANCE connaissait en l'espèce ou auraient du connaître les obligations contractuelles imposées par le contrat de franchise à Monsieur K. et violées par celui ci, la responsabilité de DCF n'est pas engagée et les demandes en dommages et intérêts des appelantes ne peuvent être rejetées.

Cour d'appel de Nîmes

15 Octobre 2009

N° 07/05129

- Les demandeurs avaient fait valoir que ce notaire chargé de l'établissement d'un acte de cession d'une parcelle dont ils avaient hérité de leur frère ne les avait pas informés de l'existence d'un pacte de préférence consenti aux époux P., auxquels ils avaient été condamnés à verser des dommages intérêts suite à la cession de cette parcelle à un tiers (Didier M.).

Les conjoints B. faisaient grief au notaire d'avoir failli à son obligation d'information et de conseil à leur égard et sollicitaient sa condamnation à leur rembourser le montant des dommages intérêts versés, ainsi que les dépens exposés dans le cadre de la procédure d'appel.

- En défense Maître MAGNAN s'étonnait des demandes dirigées à son encontre et rappelait que les mêmes faits avaient fait l'objet d'un arrêt rendu par la Cour d'Appel de NIMES le 14

décembre 2004, et que le pacte de préférence litigieux avait été contourné volontairement et en toute connaissance de cause par René B. et Marie T. B. qui ne voulaient pas que la parcelle soit cédée aux époux P.. En conséquence il sollicitait le rejet des prétentions des consorts B. et leur condamnation à lui payer la somme de 1.500 euros au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile en sus des dépens.

- Par jugement prononcé le 5 octobre 2007 le Tribunal d'Instance d'AVIGNON (Greffé détaché de CAVAILLON) déboutait les consorts B. de l'ensemble de leurs demandes et les condamnait à verser une somme de 750 euros au défendeur en vertu de l'article 700 du Code de Procédure Civile en sus des entiers dépens.

- Appel en était interjeté par les consorts B. qui concluaient à sa réformation et représentaient leurs demandes tendant à la condamnation de Maître MAGNAN aux sommes mentionnées plus haut.

Les consorts B. rappelaient que le notaire ne les avait pas informés du pacte de préférence sur le bien dont ils venaient d'hériter alors qu'il avait lui-même rédigé et reçu cet acte ; leur action récursoire à l'encontre du notaire qui les avait laissés s'enfermer dans les obligations résultant du compromis était recevable.

- L'intimé concluait à la confirmation du jugement ayant rejeté les demandes des consorts B. en condamnant ces derniers aux dépens et au paiement d'une somme de 750 euros pour ses frais irrépétibles ; il sollicitait désormais 2.000 euros pour ses frais irrépétibles en appel en sus des entiers dépens.

- L'intimé se prévalait de l'autorité de la chose jugée le 26 novembre 2002 et par l'arrêt du 14 décembre 2004 ayant définitivement concrétisé la faute des appelants, de l'exécution des décisions précédentes sans réserves par chacune des parties, et de l'action volontaire des consorts B. pour détourner le pacte de préférence.

- Les parties sont demeurées en l'état des conclusions signifiées le 31 juillet 2008 pour les appelants et le 4 avril 2008 pour l'intimé, auxquelles il convient de se reporter pour plus ample exposé.

SUR CE

- Attendu que les appelants font grief au Tribunal d'avoir négligé la chronologie des faits, mais le jugement dont appel se réfère à l'arrêt rendu le 14 décembre 2004 par la 1ère Chambre section B de cette Cour, arrêt confirmatif du jugement prononcé le 26 novembre 2002 par le Tribunal de Grande Instance d'AVIGNON sauf sur le montant des dommages intérêts alloués aux époux P., portés en l'occurrence de 6.000 à 15.000 euros ;

- Attendu que ce grief s'avère pour le moins spécieux les appelants étant renvoyés à la lecture de la chronologie complète figurant au jugement du 26 novembre 2002, jugement prononcé en leur présence et dont ils n'étaient même pas appelants principaux, sauf à rappeler la conclusion que le Tribunal de Grande Instance d'AVIGNON en tirait en ces termes :

[...] Cette nécessaire chronologie des faits met en évidence l'évolution indiscutable de l'attitude des consorts B. devant les démarches effectuées par les époux P., vendeurs dans un premier temps puis donateurs tout juste dix jours après l'expiration du délai de réitération de la vente par acte authentique, sans que soit justifiée la cause d'une telle gratification soudaine. D'autre part, les déclarations mêmes de Monsieur M. dans ses conclusions aux termes desquelles les parties ont souscrit au conseil de Maître MAGNAN, notaire en charge de l'établissement de la cession, informé de l'existence d'un droit de préférence' de procéder à une modification des conditions des accords définis par le compromis en faisant une donation', corroborent, si besoin était, que la donation a été consentie par les consorts B. à Monsieur M. dans le seul but de déroger au jeu de la clause stipulant le pacte de préférence. Point n'est nécessaire d'établir que la donation est une vente déguisée, dès lors qu'est démontrée par la donation réalisée, la volonté des consorts B. d'écartier le jeu du droit de préemption créé au profit des époux P. par le pacte de préférence [...]

- Attendu que le Tribunal de Grande Instance d'AVIGNON décidait le 26 novembre 2002 de débouter les époux P. de leur demande de nullité de la donation consentie le 31 juillet 1998 mais jugeait aussi que les consorts B. avaient violé leur obligation contractuelle, sur le fondement des articles 1134, 1142 et 1589 du Code Civil ; qu'il jugeait enfin que le nommé M. et Maître MAGNAN qui s'étaient rendus complices de cette violation, sur le fondement de l'article 1382 du Code Civil, devaient être condamnés solidairement avec les consorts B. tant au paiement des dommages intérêts alloués aux époux P. qu'aux dépens et frais irrépétibles ;
 - Attendu que l'arrêt confirmatif du 14 décembre 2004 auquel le jugement critiqué se réfère rappelle d'abord que les consorts B. prétendaient notamment que le pacte de préférence n'engageait que le vendeur, Edouard B., et non ses héritiers, qu'ils étaient en droit de changer d'opération juridique et d'opter pour une donation, que les bénéficiaires du pacte ne démontraient pas l'existence d'une faute en relation avec un préjudice ;
 - Attendu qu'à ce stade il n'apparaît pas inutile de relever que les consorts B. qui faisaient alors cause commune avec Didier M., comme en première instance, ne soutenaient guère avoir été tenus dans l'ignorance de l'existence du pacte de préférence, pacte consenti par leur propre auteur et dont ils ne contestaient que l'opposabilité ; que toutefois, faisant litière de ce moyen, la Cour leur signifiait le 14 décembre 2004 que le pacte consenti par feu Edouard B. était parfaitement opposable aux ayants droit de celui-ci ;
 - Attendu qu'évoquant ensuite la violation dudit pacte par le biais successif du compromis de vente du 13 mai 1998 et de la donation consentie le 31 juillet 1998 à Didier M. avec prise de possession immédiate, la Cour retenait que de l'aveu même de Didier M. la donation avait pour but de contourner en toute connaissance de cause les engagements du pacte de préférence, et qu'il résultait du dossier que le contournement des droits des bénéficiaires s'était fait avec la complicité du tiers M. mais aussi du notaire ; que cette qualification de complices reprenant celle du premier juge attribuait nécessairement la responsabilité majeure aux consorts B. ; que pour écarter toute ambiguïté la Cour précisait enfin :
S'il est exact que seule la cession à titre onéreux était visée dans le pacte de préférence, et que les consorts B. étaient parfaitement libres de disposer de leur bien par donation, il n'en reste pas moins que la donation intervenue dans de telles circonstances est une manœuvre frauduleuse ayant pour but de contourner les dispositions du pacte de préférence, de sorte qu'il n'est pas nécessaire de démontrer que la donation était en réalité une vente déguisée.
 - Et attendu que dans ces conditions le jugement dont appel retient à juste titre que les consorts B. ne peuvent décemment prétendre avoir été insuffisamment informés par le notaire alors que le bénéficiaire de la donation Didier M. a fait l'aveu judiciaire d'une parfaite connaissance par tous les protagonistes de l'existence du pacte de préférence ;
Qu'ils ne peuvent davantage soutenir avoir été prisonniers des défaillances du notaire qui les aurait laissés s'enfermer dans les obligations du compromis ; qu'à défaut d'être des juristes avertis ils ne sont pas pour autant des incapables majeurs, et ils ont apposé leurs signatures en pleine connaissance de cause comme attesté par Didier M., lui-même bénéficiaire de ce qui revêt la qualification définitive de manœuvre frauduleuse ; que d'ailleurs les appelants ont eux-mêmes tenté de se justifier en soutenant qu'ils avaient souhaité aider M., un ami dans la détresse, en lui vendant la parcelle pour un prix symbolique ;
 - Attendu qu'il est constant que chaque partie condamnée solidairement a exécuté sans réserves la décision portant indemnisation des époux P. victimes de cette manœuvre frauduleuse ; que pour leur part les consorts B. ne sauraient se décharger des conséquences pécuniaires de leur propre turpitude sur un complice alors qu'ils ont violé leurs propres obligations, sauf à les absoudre et à annuler les effets d'une décision définitive ;
-

Cour d'appel de Paris
22 Octobre 2008
N° 07/00701

Que, bénéficiaire d'un pacte de préférence, il est fondé à se prévaloir de l'inopposabilité du contrat passé avec un tiers en méconnaissance de ses droits ; qu'il peut être admis à solliciter sa substitution à l'acquéreur à la condition que ce tiers ait eu connaissance, lorsqu'il a contracté, de l'existence du pacte de préférence et de l'intention du bénéficiaire de s'en prévaloir ;

Que les consorts L. prétendent que l'acquéreur ignorait l'existence du pacte de préférence et l'intention du bénéficiaire de s'en prévaloir ;

Qu'il résulte suffisamment des actes du 29 décembre 2004 visant les baux consentis à l'OFFICE PARISIEN et aux termes desquels l'acquéreur déclare s'être entouré de tous les éléments d'information nécessaires à tous égards, que Monsieur A. Badr E. L. avait connaissance des termes des baux consentis à l'OFFICE PARISIEN et notamment du pacte de préférence qu'il contenait ;

Que pour preuve de la connaissance par l'acquéreur de l'intention du bénéficiaire de s'en prévaloir, l'OFFICE PARISIEN fournit deux pièces communiquées sous les n° 14 et 15 ; que les consorts L. sollicitent le rejet de ces pièces comme contraires aux prescriptions de l'article 202 du code de procédure civile ; que toutefois l'attestation manuscrite délivrée par Madame Marie Ange G., secrétaire de Monsieur P. à l'OFFICE PARISIEN, qui relate un entretien auquel elle déclare avoir assisté, début 2004, entre Monsieur P. et Madame E., apparaît conforme aux prescriptions de l'article 202 du code de procédure civile ; que le témoin déclare qu'au cours de cet entretien, Madame E. a fait part de l'intention de Monsieur L. de vendre les locaux, a demandé l'autorisation de faire passer un géomètre et que Monsieur P. a donné son accord et demandé à Madame E. de lui communiquer le prix afin que l'OFFICE PARISIEN s'en porte acquéreur ; que la pièce n° 15 est un courrier par lequel Monsieur P., en transmettant à son avocat la carte de visite professionnelle de Madame E., consultante du TUC IMMOBILIER, relate dans les mêmes termes la visite de Madame E. ; que si ce courrier, qui n'est pas établi dans les formes de l'article 202 et émane d'une partie au procès, n'a pas valeur d'attestation, il n'y a pas lieu d'écarter la carte de visite qu'elle communique et qui accrédite le témoignage de Madame G. ;

Que ces éléments établissent que les propriétaires des locaux avaient connaissance de l'intention de l'OFFICE PARISIEN de se prévaloir du pacte de préférence et qu'eu égard aux liens de famille étroits unissant les consorts L., l'acquéreur ne pouvait l'ignorer ;

Que c'est donc à bon droit que le tribunal a ordonné la substitution de l'OFFICE PARISIEN à Monsieur A. Badr E. L. ;

Doctrine

« La portée des pactes de préférence ou de préemption sur des titres de société », par A. GAUDEMET, Revue des sociétés 2011, p. 139

La question de la portée des pactes de préférence ou de préemption sur des titres de société sollicite trois notions à la fois : les prévisions des parties, qui délimitent originairement la matière contractuelle, l'interprétation du juge, qui peut étendre ou restreindre cette matière le cas échéant, et la fraude qui, à la supposer démontrée, permet de tenir en échec les procédés qui auraient pour effet de contourner la matière contractuelle ainsi délimitée. Dans l'équilibre que forment ensemble ces trois notions, c'est l'interprétation judiciaire qui

tient le rôle principal. Cette interprétation est stricte à tel point qu'elle influence, en amont, les parties qui sont incitées à être les plus prévenantes dans leurs stipulations et qu'elle déplace, en aval, le débat judiciaire sur le terrain de la fraude. Pourtant, cette interprétation stricte n'est pas suffisamment fondée en droit.

« *Le logement et la rupture du couple* » par G. PIRTI, *AJ Famille* 2011, p. 464

Des garanties de protection spécifiques au domicile conjugal

Pacte de préférence - Les époux peuvent insérer dans l'acte notarié un pacte de préférence lorsque le logement constitue un bien auquel les époux sont particulièrement attachés. Cette hypothèse est généralement prévue lorsque le couple souhaite que le domicile conjugal reste la propriété de la famille. »

Modèle de clause de pacte de préférence

« Comme condition expresse des présentes, il est convenu que si Monsieur X (ou M^{me} Y épouse X) se décide à vendre le bien immobilier objet de la présente convention, il (elle) sera tenu(e) d'en aviser M^{me} Y épouse X (Monsieur X) qui, à égalité de prix et de conditions, aura un droit de préférence sur tout autre candidat acquéreur. »

Chapitre 4 : La responsabilité des professionnels en matière de pacte de préférence

Jurisprudence – Cour de cassation

Cour de cassation, chambre civile 3

10 Octobre 2012

N° de pourvoi : 11-21.932

Non publié au Bulletin

Cassation partielle

Sur le second moyen :

Vu l'article 1382 du code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 19 mai 2011), que, par acte authentique du 30 juin 2005 dressé avec la participation de Mme F..., notaire assistant les propriétaires, et publié à la conservation des hypothèques, M. Pierre X..., Mlle Anne-Charlotte X..., Mme Anne-Marie X..., épouse Y..., M. Laurent Z..., Mme Catherine Z..., Mme Paule X..., épouse A..., Mlle Claire B..., M. Aurélien B..., M. Nicolas B..., Mme Françoise C..., M. Antoine C... et Mlle Pascale C... (les conjoints C...-X...) se sont engagés, pour une durée de douze années, envers la Société de conseil en investissement et financement (la SCIFIM) à lui donner la préférence sur toute personne intéressée par l'acquisition d'un immeuble ; que, par acte sous seing privé du 5 septembre 2006, rédigé par Mme F..., notaire associé de la SCP G...-F..., les conjoints C...-X... ont vendu l'immeuble à M. D..., la réitération de la vente par acte authentique devant intervenir au plus tard le 30 novembre 2006 ; que, par acte sous seing privé du 16 novembre 2006, M. D... a vendu l'immeuble à la société Gibo'France sous la condition suspensive que le vendeur justifie d'une origine de propriété translatrice régulière, la réitération par acte authentique étant fixée au 15 février 2007 ; que M. E..., notaire de M. D..., ayant découvert l'existence du pacte de préférence révélé par l'état hypothécaire, a demandé à Mme F... la justification de la purge de ce droit ou de sa non-application ; que le 16 décembre 2006, Mme F... a notifié à la SCIFIM l'intention des propriétaires de vendre l'immeuble à M. D... ; que, le 10 janvier 2007, la SCIFIM a déclaré au notaire qu'elle usait de son droit de préférence ; que,

le 23 janvier 2007, M. D... a mis en demeure les consorts C...-X...de régulariser l'acte de vente à son profit, puis les a assignés ainsi que Mme F..., la SCP G...-F..., la SCIFIM et M. E... en réitération forcée de la vente ; que la société Gibo'France est intervenue volontairement à l'instance ;

Attendu que pour débouter les consorts C...-X...de leur demande en garantie et en paiement de dommages-intérêts formée contre le notaire, l'arrêt retient qu'en dépit de la mise en demeure adressée par M. D... qui pouvait poursuivre l'exécution de la vente et réclamer la réparation de son préjudice contractuellement fixé, ils avaient refusé de réitérer la vente en la forme authentique et n'établissaient pas que le notaire fût à l'origine de ce défaut de réitération de sorte qu'ils ne pouvaient pas lui imputer le préjudice financier qu'ils prétendaient avoir subi en raison du retard de réalisation de la vente ni obtenir qu'il les garantisse de la condamnation prononcée au titre de la clause pénale ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait retenu que le notaire avait commis une faute pour ne pas avoir purgé préalablement le droit de préférence, porté à la connaissance de l'acquéreur l'existence de ce pacte ni inclus une condition suspensive dans la promesse de vente et relevé qu'il avait attendu le lendemain du dernier jour prévu pour la régularisation de la vente en la forme authentique pour interroger le bénéficiaire du pacte de préférence sur ses intentions, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le premier moyen auquel les consorts C..., Z..., X...et B... ont déclaré renoncer : CASSE ET ANNULE.

Cour de cassation, chambre civile 1

26 Septembre 2012

N° de pourvoi : 11-15.100

Non publié au Bulletin

Cassation partielle

Attendu, ensuite, que la cour d'appel ayant retenu qu'il n'était pas établi que, lorsque la vente avait été conclue par acte sous seing privé, la CFF connaissait l'existence du pacte de préférence, sa décision se trouve justifiée par ce seul motif ;

D'où il suit que le moyen ne saurait être accueilli ;

Mais sur le moyen unique du pourvoi incident :

Vu l'article 1382 du code civil ;

Attendu que, pour condamner M. A... à garantir M. X... des condamnations prononcées à son encontre, après avoir retenu qu'il était certain que M. X... avait commis une faute en ne respectant pas les obligations découlant du pacte de préférence et du partage, l'arrêt énonce qu'en sa qualité de juriste professionnel, tenu d'assurer l'efficacité des actes de son ministère, M. A... avait l'obligation de respecter et de faire respecter par M. X... les obligations imposées à celui-ci par le pacte de préférence et l'acte de partage, au besoin en refusant de recevoir l'acte authentique de vente tant que ces obligations n'auraient pas été exécutées, qu'à cet égard, il devait garantir le vendeur de tout oubli ou négligence ;

Qu'en statuant ainsi, après avoir constaté que la faute commise par M. X... avait concouru, comme celle du notaire, laquelle ne revêtait pas un caractère dolosif, à la réalisation du dommage, ce qui, dans leurs rapports, emportait un partage de responsabilité, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, a violé le texte susvisé.

Cour de cassation, chambre civile 3**6 Juin 2012****N° de pourvoi : 11-30.142**

Non publié au Bulletin

Rejet

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 7 janvier 2011), que par acte du 5 mars 2003, la société Immopark a donné des locaux à bail commercial à la société Horizane santé (la société Horizane) et, par avenant du même jour, lui a consenti un droit de préférence en cas de vente de l'immeuble ; que par acte authentique du 23 mars 2005 établi par M. X..., elle a vendu ces locaux à la société Vichy ; que la société Horizane a assigné la société Immopark et la société Vichy en annulation de la vente ; que la société Immopark a appelé M. X... en garantie et a demandé à titre reconventionnel la condamnation de la société Horizane au paiement de loyers, charges et travaux ;

Sur le premier moyen : [...]

Mais attendu qu'ayant relevé que le pacte de préférence s'inscrivait dans la même durée que le contrat de bail dont il était une extension et que la société Immopark ne pouvait prétendre résilier unilatéralement cet engagement contractuel à durée déterminée, la cour d'appel, qui n'a pas constaté que la société Horizane santé avait laissé sans réponse une offre d'acquiescer adressée en juin 2003, en a exactement déduit que la société Immopark avait manqué à son obligation contractuelle à l'égard de la société Horizane et en devait réparation ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le second moyen, ci-après annexé :

Attendu, d'une part, que le premier moyen étant rejeté, le second moyen, pris en sa première branche, est devenu sans objet ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant retenu que la société Immopark avait trompé la société Vichy en affirmant dans l'acte authentique de vente qu'elle n'avait consenti aucun pacte de référence au profit d'un tiers et mis en défaut M. X..., et que celui-ci avait commis une faute en négligeant de prêter attention à l'avenant au bail, la cour d'appel a pu en déduire que le notaire avait contribué à la réalisation de la faute et était tenu de garantir la société Immopark dans une proportion qu'elle a souverainement appréciée ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi.

Jurisprudence – Cours d'appel**Cour d'appel de Lyon****9 Février 2012****N° 09/06422**

Les époux V. reprochent tout d'abord à Maître C. de ne pas les avoir informés, avant la rédaction du premier compromis, que la parcelle AC 225 était l'objet d'un pacte de préférence au bénéfice de Monsieur S., alors même que l'acte lui ayant conféré ce droit avait été reçu le 13 avril 1988 par son prédécesseur.

Il appartient seulement au notaire chargé de la rédaction d'une promesse synallagmatique de vente de s'assurer préalablement des droits de propriété du vendeur en se faisant communiquer son titre de propriété.

En l'espèce, il s'agissait d'un acte de partage reçu en 1976, qui ne pouvait contenir mention du droit de préférence concédé à Monsieur S. puisque ce droit lui a été conféré postérieurement, aux termes d'un acte reçu le 7 novembre 1988.

Ce droit ne résultait pas d'un acte reçu par Maître C. ou par l'étude à laquelle elle appartenait située à Lyon 6ème arrondissement mais par l'un de ses associés, Maître FAURE, à une époque où il exerçait séparément à Sainte Colombe les Vienne, de sorte qu'il ne saurait être reproché à Maître CHIAPOLINO de l'avoir ignoré lors de la signature du compromis du 21 septembre 2006.

Ce droit a été révélé à Maître C. lorsque celle-ci, comme il lui incombe, a recueilli seulement après la signature de ce compromis pour ne pas engager de frais inutiles, les renseignements nécessaires auprès des services de la conservation des hypothèques préalablement à la réitération de l'acte authentique.

Cela lui a d'ailleurs permis, après que ce premier compromis soit devenu caduc en raison de la non acquisition d'une condition suspensive d'urbanisme, d'insérer la purge de ce droit de préférence à titre de condition suspensive dans le second compromis en date du 16 janvier 2007.

La preuve d'une faute commise dans l'accomplissement de sa mission avant la réception du compromis du 21 septembre 2006 n'est donc pas rapportée.

Les époux V. reprochent ensuite à Maître C. de ne pas leur avoir conseillé de mettre un terme à leur deuxième projet de vente, compte tenu des conséquences financières qui découleraient de l'application de ce droit de préférence puisqu'ils ont dû vendre leur bien en dessous de sa valeur réelle.

Les termes du deuxième compromis sont parfaitement clairs: la contenance des parcelles cédées, leur prix global, la contenance de la parcelle objet du droit de préférence et son prix spécifique sont indiqués.

Les époux V. ne peuvent dès lors sérieusement prétendre qu'il appartenait à Maître C., à raison du droit de préférence dont disposait Monsieur S., d'attirer leur attention sur le fait qu'en cédant à Monsieur G., aux termes de ce deuxième compromis, des parcelles d'une contenance totale de 1160 m² moyennant un prix total équivalent à celui qu'ils avaient obtenus de lui auparavant pour des parcelles d'une contenance de 840 m², ils cédaient leurs biens pour un prix au m² inférieur, le caractère défavorable de cette deuxième transaction n'étant pas lié à l'exercice éventuel par Monsieur S. de son droit de préférence mais comme objectent Maître C. et la SCP ALCAIX aux nouvelles conditions obtenues par Monsieur G. et acceptées par les époux V..

La preuve d'une faute commise par Maître C. avant ou lors de la réception du second compromis n'est pas rapportée.

Le jugement déféré ayant rejeté la demande de dommages et intérêts des époux V. est confirmé.

Cour d'appel de Rennes

2 Février 2012

N° 09/06333

Le compromis de vente consenti le 21 juin 2007 par Monsieur C. et Madame M. à la société ARCADE FONCIER comporte, en page 4, un droit de préférence ainsi rédigé : «les stipulations du présent compromis de vente seront notifiés par lettre recommandée avec avis de réception à Monsieur Bernard C. et celui-ci bénéficiera d'un délai de 8 jours pour se substituer à l'acquéreur aux mêmes charges et conditions que ce dernier». Or, le 1er juillet 2006, avant l'expiration de ce délai de 8 jours, la société ARCADE FONCIER a vendu aux époux T., par l'intermédiaire de la société BLOT IMMOBILIER HABITATION SUD, un terrain distrait de la propriété acquise des consorts C. M. sans vérifier que le vendeur était définitivement titré ni porter à la connaissance des acquéreurs le pacte de préférence consenti au profit de Monsieur C. (dans un courrier du 13 mars 2007, la société BLOT reconnaît qu'à la date du 1er juillet 2006, elle «ignorait l'existence du droit de

préférence qu'entendait se réserver C.», ce que seule l'absence de vérification du titre du vendeur peut expliquer).

Il n'est pas contesté que ce dernier a exercé son droit de préférence dès le 3 juillet 2006, décision qu'il a remise en mains propres au notaire et qu'il a confirmée par lettre recommandée reçue en l'étude le 4 juillet (courrier de Me DAVID daté du 4 octobre 2006). L'exercice de ce droit et l'échec subséquent de la vente peuvent seuls expliquer la préparation concomitante, à la demande expresse de la société ARCADE FONCIER (cf. courrier de Monsieur B. en date du 6 octobre 2006), d'un avenant à la vente sous conditions suspensives «T.», incluant la réserve du droit de préférence de Monsieur C. au milieu d'autres clauses. La Cour observe d'ailleurs que l'exposé de l'avenant est pour le moins singulier puisqu'il présente les époux T. comme étant à l'initiative de cet acte alors qu'il résulte du courrier précité (6 octobre 2006) qu'il a bien été établi à la demande expresse de la société ARCADE FONCIER que l'intermédiaire n'a pas jugé utile d'appeler en cause.

Cette demande met en évidence l'existence d'un contact entre le vendeur, nécessairement informé par le notaire de l'exercice du droit de préférence, et l'intermédiaire pendant la période critique.

De plus, il ressort de ce même courrier que la société ARCADE FONCIER a demandé au préposé de l'intermédiaire (Monsieur M.) de se rendre sur le lieu de vacances des époux T. (distant de 200 kilomètres environ) incontestablement dans l'urgence pour leur faire signer l'avenant, ce qu'il fit le 5 juillet 2006.

La Cour relève enfin que, bien que le droit de préférence ait été exercé dès le 3 juillet 2006, les époux T. n'en seront informés que bien ultérieurement, le 2 août.

L'enchaînement de ces différents événements (exercice du droit de préférence le 3 par Monsieur C., rédaction entre le 3 et le 5 d'un avenant révélant l'existence du droit de préférence sur demande expresse de la société ARCADE, déplacement le 5 juillet, en urgence, d'un préposé de la société BLOT sur le lieu de vacances des acquéreurs) démontre, comme le soutiennent les acquéreurs, que la signature de cet avenant caractérise une tentative de l'agent immobilier (et sans doute du vendeur, également professionnel) de s'exonérer de leur responsabilité.

Ce faisant, la société BLOT IMMOBILIER HABITATION SUD, professionnel de l'immobilier, a incontestablement commis une faute quasi délictuelle tant en ne s'assurant pas en temps utile de la teneur du titre de propriété du vendeur ce qui lui eût permis d'informer loyalement les acquéreurs des risques d'échec de l'opération, qu'en faisant ultérieurement signer un avenant réservant un droit de préférence qui avait déjà été exercé.

Les époux T. sollicitent la confirmation du jugement qui leur a accordé une somme de 15470 euros en réparation de leur préjudice.

Il convient de rappeler que le Premier Juge a arrêté celle-ci au regard de la perte de chance (estimée à 70 %) d'obtenir la clause pénale à laquelle les acquéreurs auraient pu prétendre si l'avenant n'avait pas été signé.

De fait, en l'absence d'avenant, la société ARCADE FONCIER se serait trouvée dans l'incapacité de signer la vente et les époux T. auraient été en droit d'obtenir l'intégralité du montant de la clause pénale contractuellement fixé dans l'acte de vente.

Certes, l'une des autres conditions suspensives stipulées aurait pu défaillir ou le juge, saisi par le vendeur, aurait pu réduire le montant de la clause, mais ces circonstances étaient, comme le tribunal l'a relevé, peu probables, ce montant (10 % du prix de vente) étant celui habituellement stipulé en cette matière.

C'est, dès lors, à juste titre qu'une somme de 15470 euros a été allouée aux intimés. Le jugement sera donc confirmé en toutes ses dispositions.

PROMOTION 2012-2013

<http://master-droit-immobilier.etud.univ-montp1.fr/>

Laura AUBERY

Née le 9 octobre 1989

Nationalité : Française

335 Route de la Bésarde, 84260 SARRIANS

Tél. : 06/72/12/81/95 – E-mail : jean-michel.aubery@orange.fr

FORMATION

2012-2013	Master II Droit de l'Immobilier, de l'Urbanisme, et de la Construction Université Montpellier I.
2011-2012	Préparation Pré-cap, IEJ d'Avignon
2010-2011	Master I Droit des contrats privés et publics, Université d'Avignon, mention AB
2007-2010	Licence AES, Université d'Avignon, mention B
2007	Baccalauréat série S, Lycée J. H. Fabre, Carpentras, mention B

EXPERIENCES PROFESSIONNELLES / STAGES
--

Eté 2010/2011	Auxiliaire à la BNP Paribas à Carpentras (84) : accueil de la clientèle, opérations de guichet : sens du relationnel, adaptabilité
Eté 2009	Vacataire au Trésor Public de Monteux (84) : vérification de la régularité des comptes de communes : rigueur, méticulosité Auxiliaire à la Caisse d'Epargne de Carpentras (84) : accueil clientèle, opérations de guichet
Eté 2008	Saisonnnière à la Boutique « Les Vignerons de Caractère » à Vacqueyras (84) : conseil et vente de vin aux particuliers : travail d'équipe, dynamisme, atteinte d'objectifs chiffrés

LANGUES ET INFORMATIQUE

Anglais	Niveau scolaire
Espagnol	Niveau scolaire

Maitrise de Microsoft Word/Open Office/Power Point

CENTRES D'INTERETS

Gastronomie, Oenologie

Justine BESSET

Née le 29/09/1988

Française

Adresse : 18 chemin de Montredon 31 240 L'Union
 Tél. :06 89 70 28 34 – E-mail : justinebesset@gmail.com



FORMATION

- | | |
|------------------|--|
| 2012-2013 | Master II Droit de l'Immobilier, de l'Urbanisme, et de la Construction
Université Montpellier I. |
| 2011-2012 | Master II Science politique – mention politique, société et sécurité
Université Toulouse 1 Capitole. |
| 2010-2011 | Master 1 Droit public – mention administration générale du territoire
Université Toulouse 1 Capitole. |
| 2007-2010 | Licence en droit public – Université Toulouse 1 Capitole. |
| 2006-2007 | Baccalauréat Économique et Social – Lycée Saint-Joseph, Toulouse. |

EXPÉRIENCES PROFESSIONNELLES / STAGES
--

- | | |
|--------------------------|---|
| Juin/Juillet 2012 | Stagiaire au sein du Cabinet d'avocat Cara-Montazeau
(spécialisé en droit de l'urbanisme, immobilier, construction et droit public). |
| Avril/Mai 2012 | Stagiaire au sein du pole sécurité de la préfecture la Haute Garonne –
Cabinet du préfet. |
| Mars 2012 | Stagiaire à la commande publique de la communauté urbaine du Grand
Toulouse. |
| Juillet 2011 | Emploi saisonnier à la Mairie de l'Union – Espaces verts. |
| Juillet 2010 | Emploi saisonnier à la banque populaire. |
| Juin 2010 | Stagiaire au sein d'un Cabinet d'avocat – Maître Peyclit (spécialisé en droit
fiscal, droit des sociétés, droit de la famille). |

LANGUES ET INFORMATIQUE

LANGUES : Anglais : lu, écrit, parlé / Espagnol : lu, écrit, parlé
INFORMATIQUE : Word, Excel

CENTRES D'INTÉRÊTS

Natation, tennis, escalade, randonnée, cinéma, musique

Bruno BOUVIER

Né le 25/07/1990

Nationalité : Français

Adresse : 19 rue Etienne Peroux - 78600 - Maisons-Laffitte

Tél. : 06 82 91 36 73

E-mail : bruno.bouvier@hotmail.fr

**FORMATION**

- 2012-2013** Master II Droit de l'Immobilier, de l'Urbanisme, et de la Construction
Université Montpellier I.
- 2011-2012** Master I Droit Public des Affaires - Université Paris I Panthéon-Sorbonne
- 2008-2011** Licence de Droit - Université Paris X Nanterre

EXPERIENCES PROFESSIONNELLES / STAGES**Juin - Août 2012**Stage au service urbanisme et aménagement de la **mairie de Maisons-Laffitte****Juin - Juillet 2011** Stage chez **UFG-LFP**

Suivi de gestion locative des entreprises et des particuliers, assistance aux juristes dans la rédaction de baux et dans les contentieux.

Juin - Juillet 2010 Stage chez **ALTAREA COGEDIM**

Travail et collaboration dans le montage et le lancement de programmes résidentiels.

Juin - Juillet 2009 Stage au cabinet d'avocats **LE MAZOU**

Participation à la rédaction de conclusions et recherches jurisprudentielles.

Juin - Juillet 2008 Stage à l'étude notariale **ALEXANDRE DECHIN DEVRIENDT**

Aide à la mise à jour des archives de l'étude et à la rédaction de formalités.

LANGUES ET INFORMATIQUE**Anglais : Lu**, écrit, parlé (TOEIC Listening & Reading 885/990)**Outils informatiques** : Maitrise du Pack Office (Excel, Word, Power Point) et des principales bases de données juridiques (Daloz, Lexinexis, Lamyline...)**CENTRES D'INTERETS****Janvier 2010 - Juin 2011** Membre élu du Conseil des Études et de la Vie Universitaire (**CEVU**) de Paris X Nanterre, participation active à la vie de l'université.

Amateur d'histoire (Bainville, Grousset...), de littérature (Kessel, Mauriac...), de voyages.

Alexandra CLAIR

05/09/1990

Nationalité française

+33 675 690 969

clair.alexandra@laposte.net

3, av. Constant Coquelin - 75007 Paris



FORMATION

- | | |
|----------------|---|
| 2012/13 | Master II Droit de l'Immobilier, de l'Urbanisme, et de la Construction, Université Montpellier 1 |
| 2011/12 | Master I Droit privé général, Université Paris 2 Panthéon-Assas + IEJ, Université Paris |
| 2010/11 | L3 Droit, Université Paris 2 Panthéon-Assas, 3^{ème} année à l'Université de Buenos Aires, Argentine |
| 2008 | Bac ES, Assez Bien |

EXPERIENCES PROFESSIONNELLES / STAGES
--

- | | |
|-------------|---|
| 2011 | Stagiaire - 1 mois - Cabinet d'avocat Derains, Paris
Analyse des dossiers (dominante droit immobilier), recherches, rédaction de projets de conclusions en réplique, courriers aux parties, étude de contrats, suivi des rendez-vous et audiences. |
| 2011 | Chargée d'affaires - 3 mois - Crismax, agence immobilière, Buenos Aires
10 contrats de vente et location, prospections et recherches ciblées particuliers et entreprises, visites, étude des plans et descriptifs juridiques des produits, négociations. |
| 2009 | Stagiaire - 1 mois - Service juridique - Groupe Clestra-Hauserman, leader mondial de la cloison mobile, Strasbourg : Etude des contrats de sous-traitance, présentation aux autres services, suivi d'une expertise au Parlement européen, analyse des dossiers quotidiens. |
| 2008 | Vendeuse - 1 mois temps plein, 6 mois le samedi - Longchamp, maroquinerie, Paris
Accueil et conseil de la clientèle, vente, CA 53K€. |
| 2006 | Stagiaire - 1 mois Cabinet Castin-Gilles-Villaret, administration de biens, Paris
Découverte des services gestion immobilière et syndicat de copropriété : suivi d'assemblées générales, tâches générales de bureau. |

LANGUES ET INFORMATIQUE

Français : lauréat du Plumier d'or, concours ministériel 2004

Anglais : niveau universitaire

Russe : débutant, diplômée du XIII^e Tour des Olympiades de Russe, 2007

Espagnol : courant

CENTRES D'INTERETS

Association : 2007-2010 : *Cheftaine d'unité*, mouvement scout, encadrement de 20 louveteaux, élaboration des programmes pédagogiques et activités, organisation de camps d'été.

Temps libre : boxe française (gant rouge), nautisme (permis côtier), dessin, littérature.

Autres : 2010 : permis B 2007 : AFPS

Anne-Sophie CHAROLLAIS
Née le 19/06/1990
Nationalité française



Adresse : 4 place du marché aux fleurs, 34090 MONTPELLIER
Tél. : 06-18-14-58-13
E-mail : anne.charollais@hotmail.fr

FORMATION

- 2012-2013** Master II Droit de l'Immobilier, de l'Urbanisme, et de la Construction
Université Montpellier I.
- 2011-2012** Master I Droit Notarial, Université Paris II Panthéon/Assas
- 2008-2011** Licence de droit privé général, Université Paris II Panthéon/Assas
- 2008** Baccalauréat économique et social

EXPERIENCES PROFESSIONNELLES / STAGES

- Septembre 2011** Stage au sein de l'Etude de Maître PESSINA (PARIS 7^{ème})
- Juillet 2011** Enquêtes téléphoniques MMC Marketing
- Septembre 2010** Stage au sein du Cabinet Richelieu Avocat (PARIS 8^{ème})

LANGUES ET INFORMATIQUE

Anglais Lu, parlé, écrit
Espagnol Lu, parlé, écrit
Chinois Initiation

Bureautique Word, Excel, Power Point, GenApi

CENTRES D'INTERETS

Loisirs : danse classique, tennis, musées, théâtre

Sarah COPELAND

Née le 23 juillet 1990
Nationalité : Anglaise

510 Chemin de Moularès, 34000 MONTPELLIER
Tel : +33645458458
sarahcopeland123@yahoo.co.uk

FORMATION

2012-2013 : Master II Droit de l'Immobilier, de la Construction et de l'Urbanisme –
Université Montpellier I
Institut d'études judiciaires – Université Montpellier I

2011-2012 : Master I Droit des Affaires – Université Paris-Est Créteil - **Mention AB**

2010-2011: LLB Law - Sheffield Hallam University, Angleterre – **Mention Bien**

2009-2010 : Licence 2 Droit privé - Université Paris-Est Créteil

2008-2009 : LLB Law - Sheffield Hallam University, Angleterre - **Mention Bien**

2006-2008 : A-Levels

EXPERIENCES PROFESSIONNELLES

Juillet 2011 : Stagiaire au *legal department* de Kenneth Cole Productions Ltd. à New York

Juillet 2010 : Stagiaire au *family court* à York et à Leeds, Angleterre

2004 – 2009 : Emplois saisonniers et en cours d'année

LANGUES ET INFORMATIQUE

Langues : Anglais : langue maternelle
Français

Informatique : Bureautique (Word, Excel, PowerPoint), base de données juridiques.

CENTRES D'INTERET

Voyages : Etats-Unis, Italie, Espagne, Grèce

Musique : pratique du piano et du violon

Sport : équitation, footing

Rémy CORP

Né le 07 Mars 1989
Nationalité Française
21 Rue Henri Fabre 12100 Millau

Tél. : 06.81.83.00.69 – E-mail : corp.remy@hotmail.fr



FORMATION

2012-2013	Master II Droit de l'Immobilier, de l'Urbanisme, et de la Construction Université Montpellier I.
2011-2012	Master I Droit Public Général – Université Montpellier I
2008-2011	Licence de Droit Public - Université Montpellier I
2007-2008	PCEM 1 - Faculté de Médecine – Clermont Ferrand
2006-2007	Baccalauréat Scientifique – Série S

EXPERIENCES PROFESSIONNELLES / STAGES

2009-2010	Stage au sein du Service Juridique de la Mairie de Millau
2009-2012	Agent de Péage au Viaduc de Millau
2008-2009	Guichetier chargé d'accueil – Caisse d'Epargne de Saint Affrique
2007-2008	Guichetier chargé d'accueil – Caisse d'Epargne de Millau Capelle / La Tine

LANGUES ET INFORMATIQUE

LANGUES : Anglais : niveau scolaire
Espagnol : niveau scolaire

INFORMATIQUES : Maîtrise du Pack Office (Word, Excel, Power Point)
Maîtrise des outils de recherche sur Internet

CENTRES D'INTERETS

Sport : Cyclisme, Course à pied, Escalade, Natation, Ski

Loisir : Cinéma, Théâtre

Charline DEGAY

Née le 18/02/1990
Nationalité française



Adresse : 18 Rue de la Verrerie 34000 MONTPELLIER
Tél. : 06.70.77.35.50 – E-mail : charline.degay@gmail.com

FORMATION

- 2012-2013** Master II Droit de l'Immobilier, de l'Urbanisme, et de la Construction
Université Montpellier I.
- 2011-2012** Master I Droit privé
Université de Strasbourg.
- 2008-2011** Licence I, II et III de Droit
Université de Reims Champagne-Ardenne.
- 2007-2008** Baccalauréat ES section européenne, mention très bien
Lycée Edouard Herriot, Sainte-Savine (Aube).

EXPERIENCES PROFESSIONNELLES / STAGES

- Juin 2012** Stage dans le cabinet d'avocats Derowski et associées (Epernay-Reims)
notamment spécialisé dans le domaine de l'immobilier.
Participation aux rendez-vous avec les clients, à la constitution des dossiers
et aux audiences.
- Mai 2012** Stage au sein du service juridique du Conseil général de l'Aube.
- Juillet 2011** Stage chez une avocate civiliste et pénaliste, Maître Véronique Conseil-
Mérot (Troyes).
Découverte du métier d'avocat.
- Avril 2011** Stage de trois semaines dans l'étude notariale de Maître Carole Turpin-
Villemin (Arcis-sur-Aube).
Participation à la constitution des dossiers et à la rédaction des actes, à la
fois en matière immobilière et successorale.

LANGUES ET INFORMATIQUE

Anglais : Bon niveau

Allemand : Niveau scolaire

Informatique : Maîtrise des logiciels de bureautiques (Word, Excel, Power Point)

CENTRES D'INTERETS

Musique : Clarinette et piano

Sport : Natation et course à pied

Cuisine

Membre du bureau d'un comité des fêtes.

Anita DELFIN

Née le 10 Septembre 1990
Nationalité Française

Adresse : 9, Rue des Glycines 34 450 VIAS
Tél. : 06 62 76 70 13 – E-mail : delfin.anita@outlook.com



FORMATION

- 2012-2013** Master II Droit de l'Immobilier, de l'Urbanisme, et de la Construction, Université Montpellier I.
- 2011-2012** Master I Droit du Patrimoine, Université Montpellier I.
- 2010-2011** Licence en Droit, parcours Droit privé, Université Montpellier I.
- 2008** Baccalauréat Economique et Social, mention Assez Bien, Lycée privé La Trinité, Béziers.

EXPERIENCES PROFESSIONNELLES / STAGES

- 2011-2012** **3 semaines** Stage au sein du promoteur immobilier ANGELOTTI PROMOTION à Lattes (34) :
- Secteur commercial : Participation à des signatures d'actes et à des livraisons d'immeubles.
 - Secteur technique : Traitement des réponses aux appels d'offres, participation aux négociations avec les entrepreneurs.

LANGUES ET INFORMATIQUE

- Langues** Anglais : niveau moyen (université).
Espagnol : niveau scolaire (baccalauréat).
- Informatique** Pratique des logiciels de bureautique *Microsoft Pack Office (Word, Excel, Outlook, etc.)*
Maîtrise de l'outil Internet, notamment les sites de recherches juridiques (*Légifrance, Dalloz, Lexisnexis, etc.*)
Obtention du Certificat Informatique et Internet « C2i » - Niveau 1

CENTRES D'INTERETS

- Marche** Pèlerinage de Saint-Jacques-de-Compostelle à pied (été 2004, été 2005, été 2010).
- Musique** Chant de chorale au sein des Petits chanteurs de la Trinité (34) pendant 4 ans, avec notamment diverses tournées en France et en Europe.
- Lecture** Livres en tous genres (romans, pièces de théâtre, etc.).

Majid DIAB

Né le 4 mai 1989

Nationalité Française

280, rue Pous de la Sers, 34090 MONTPELLIER

Tél. : 06 51 66 08 57 ; E-mail : majid.diab@hotmail.fr**FORMATION**

- 2012-2013** Master II Droit de l'Immobilier, de l'Urbanisme, et de la Construction - Université Montpellier I.
- 2011-2012** Master 1 Droit du patrimoine – Université Montpellier 1
- 2010-2011** Licence de Droit privé - Université Montpellier 1
 Certificat d'Etudes Judiciaires Mention AB Université Montpellier 1
 Diplôme Universitaire Droit des assurances Université Montpellier 1
 Mémoire : « L'assurance crédit single risk »
- 2006-2007** Baccalauréat général Economique et sociale

EXPERIENCES PROFESSIONNELLES / STAGES

- Mai 2012** Stage cabinet d'affaires SELARL ACTAH Béziers
 Rédaction de courriers, traitement de dossiers, rédaction de conclusions
- Août 2011** Stage étude notariale SCP Mas, Camille, Rouse de Bérail
 Standard téléphonique, rédaction de courriers, rédaction d'actes, présence aux rendez-vous
- Mai 2010** Stage cabinet d'affaires SELARL ACTAH Béziers
 Découverte de la profession d'avocat, recherche jurisprudentielle
- 2006 à 2011** Jobs saisonniers - Ouvrier agricole, ouvrier industriel, mise en rayon en grande surface, employé dans la restauration rapide

LANGUES ET INFORMATIQUE

- Anglais et Espagnol** Niveau universitaire **Arabe** Parlé couramment
- Informatique** Utilisation des packs Office (excel, word, powerpoint) et des sites de données juridiques (Jurisclasseur, Dalloz)

CENTRES D'INTERETS

- Juillet 2011** Participation à l'Université d'été Agdal Rabat – Maroc
- Lecture Voyages Cinéma Sport (*Football, course à pied*)

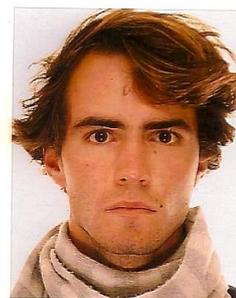
Tristan DESCLOS LE PELEY

Né le 11/03/1989

Nationalité : française

Adresse : 22, rue Gustave Charpentier
44300 NANTES

Tél. : -06 32 96 36 08

E-mail : tristandesclos@hotmail.fr

- FORMATION

- **2012-2013** Master II Droit de l'Immobilier, de l'Urbanisme, et de la Construction
Université Montpellier I
- **2011-2012** Master 1 Droit des affaires – Université de Nantes
- **2010-2011** Licence de Droit privé – Université de Nantes
- **2006-2007** Baccalauréat Economique et Social (mention assez bien) - Nantes

- EXPERIENCES PROFESSIONNELLES / STAGES
--

- 2012** Juillet – Stage au sein du cabinet HERVOUET, mandataire de justice
- 2012** Janvier/février – Stage chez BATI-NANTES, promoteur immobilier
Nantes, 44
- 2010 et 2011** Juin/juillet - Ouvrier polyvalent sur chantiers de construction de maisons
particulières
- 2009** Juin/juillet – Stage d'observation au sein du cabinet d'avocats CALVAR ET
ASSOCIES, Nantes, 44
- 2007 (Juillet)** Assistant au contrôle de gestion, Société Générale des Techniques , Rezé, 44
- 2005, 2006** Juillet/août – Emplois divers sur la côte atlantique (serveur, vendeur,
et 2008 manutentionnaire), Piriac- sur-Mer, 44

- LANGUES ET INFORMATIQUE

- **Anglais** Courant (expérience Erasmus d'un an à Swansea,
Pays de Galles)
- **Espagnol** Pratique (niveau scolaire)
- **Informatique** Maîtrise du pack Office (Word, Excel, Power Point)

- CENTRES D'INTERETS

- Sports : Hockey sur gazon (14 ans d'expérience : section sport-étude au collège et
lycée, membre de l'équipe 1 du Hockey club de Nantes), ski alpin, chasse sous-marine,
chasse à courre, wakeboard, course de fond, natation
- Histoire de France
- Littérature historique

Viktorie FISEROVA

Née le 15 janvier 1988
Nationalité tchèque

6, Rue du Colonel Marchand – 34 090 MONTPELLIER
Tél. : 06.72.11.28.83 – E-mail : wiki.fiserova@gmail.com



FORMATION

2012-2013	Master II Droit de l'Immobilier, de l'Urbanisme, et de la Construction Université Montpellier I.
2011-2012	Master II Droit et Gestion de l'Environnement et du Développement Durable – Université Montpellier I.
2010-2011	Master I Droit Public Général – Université Montpellier I.
2007-2010	Licence Droit Public – Université Montpellier I.
2007	Baccalauréat général Scientifique – Lycée Alphonse Daudet – Nîmes

EXPERIENCES PROFESSIONNELLES / STAGES
--

2012	Stage au sein de la Commission européenne, DG Environnement – Bruxelles
2009-2011	Agent administratif vacataire au CROUS de Montpellier

LANGUES ET INFORMATIQUE

LANGUES :	Français/Tchèque – Bilingue Anglais – Bon niveau oral et écrit
INFORMATIQUE :	Maîtrise de Microsoft Office (Word, PowerPoint), Open Office (Writer) et outils de recherche Internet

CENTRES D'INTERETS

Piano, Musique, Spectacle
Course à pied, Fitness

Virgile GALLIX

Né le 11 juin 1989

Nationalité française

Adresse : 20, rue Sainte-Anne MONTPELLIER 34 000

Tél. : 06.65.26.77.09

E-mail : virgile.gallix@gmail.com



FORMATION

- 2012-2013 :** Master II Droit de l'Immobilier, de l'Urbanisme, et de la Construction
Université Montpellier I.
- 2011-2012 :** Master I Droit du patrimoine Université Montpellier I.
- 2008-2011 :** Licence Droit privé Université Montpellier I.
- 2007-2008 :** Classe préparatoire à ENS Cachan option Droit Lycée J.Mermoz
Montpellier
- Juin 2007 :** Baccalauréat Économique et Social mention Bien – Anglais européen

EXPERIENCES PROFESSIONNELLES / STAGES
--

- Été 2011 :** Stagiaire **SCP BRUN GRANIER notaires** à Béziers (2semaines)
Animateur pour enfants service animation Ville de Béziers (4semaines)
- Été 2010 :** Animateur pour enfants service animation Ville de Béziers (4semaines)
- Été 2009 :** Stagiaire **SCP OLIVIER CAPELA-LABORDE CABANES-GELY notaires** à Montpellier (2semaines)

LANGUES ET INFORMATIQUE

Anglais : Parlé, lu et écrit à un très bon niveau (TOEIC 880 points sur 990)**Informatique :** Maîtrise de FIDUCIAL, GenApi (logiciels pour la profession notariale)

CENTRES D'INTERETS

- I. **Secrétaire général du Rotaract Club Béziers Paul Riquet**, je m'investis depuis octobre 2010 dans cette association parrainée par le Rotary et dont le but est l'action caritative par la mise en place de projets ponctuels mais ambitieux.
- II. **Football** (7 ans) ; **Athlétisme** (7 ans) ; **Boxe française** (1 an) ; **Danse Rock'n'roll**
- III. **Président de l'association du Master II**

Caroline LACOTTE

Née le 23/09/1986

Nationalité Française

Adresse : 9, Quai des Tanneurs, 34090 MONTPELLIER

Tél. : 06.20.11.03.09

E-mail : caroline.calvet.lacotte@gmail.com**FORMATION**

2012-2013	Master II Droit de l'Immobilier, de l'Urbanisme, et de la Construction ; Magistère Droit Public des Affaires III, Université Montpellier I
2011-2012	Master I Droit du Patrimoine, Magistère Droit Public des Affaires II, DU Droit et pratique du contentieux administratif, Université Montpellier I
2010-2011	Licence 3 parcours Droit Public, Magistère Droit Public des Affaires I, Université Montpellier I
2009-2010	Licence 2 en Droit, Université Montpellier I,
2008-2009	Licence 1 en Droit, Université Montpellier I, mention AB
2006-2008	1 ^{ère} et 2 ^{ème} année Ecole de Sage-femme, Nîmes, mention AB
2004-2006	PCEM 1, Faculté de Médecine de Montpellier, reçue-collée

EXPERIENCES PROFESSIONNELLES / STAGES

Été 2012	Stage (2 mois) en cabinet d'avocats (Maîtres SANGUINEDE et DI FRÉNNA) : suivi des dossiers contentieux, expertises.
Été 2011	Stage (3 semaines) au service juridique de la Mairie de Béziers : suivi des dossiers contentieux, veille juridique, examen des dossiers d'urbanisme.
Été 2010	Stage (3 semaines) en étude notariale (Maître PEITAVY) : maîtrise du logiciel Genapy, accueil clients, rédactions d'actes, calculs de plus-values.
Été 2009	Stage (2 semaines) en cabinet d'avocats (Maître DEGRYSE) : Conclusions de dossiers, veille juridique, recherche de jurisprudence pour dossiers Remplacements à la maison de retraite « Les Cinq sens » (Garons) 3 mois.

LANGUES ET INFORMATIQUE

Langues	Anglais (bon niveau), Espagnol (niveau scolaire)
Informatique	Maîtrise des outils informatiques (Word, Excel) et internet, et des recherches documentaires.
Autres :	Brevet de secourisme (2006)

CENTRES D'INTERETS

Sports : triathlon (compétitions pendant 2 ans), course à pied, danse.

Associations étudiantes : Corpo Droit Montpellier (1 an), Bureau de la Vie Etudiante (2 ans)

Sarah LE HENAFF

Née le 23.11.1987

Nationalité française

✉ 27 rue du Pila Saint Gély, Apt 18, 34000 MONTPELLIER
 ☎. 06.30.47.89.29:- @ :sarah.le.henaff@gmail.com



FORMATION

- 2012-2013** Master II Droit de l'Immobilier, de l'Urbanisme, et de la Construction
Université Montpellier I.
- 2011-2012** Master I Droit du Patrimoine, Université Montpellier I.
Diplôme d'Université « Droit de la Gestion du Patrimoine ».
- 2010-2011** Licence de Droit, mention Droit Privé, Université Montpellier I.
- 2007-2008** Licence LLCE Anglais (Lettres, Littérature et Civilisations Etrangères)
Mention AB, Université de Limoges.
- 2004-2005** Baccalauréat Mention ES, Lycée Maine de Biran, Bergerac.

EXPERIENCES PROFESSIONNELLES / STAGES

- Août 2012** Stage au service juridique d'Immobilière Sud Atlantique, Bordeaux (33)
Suivi des dossiers en cours (autorisations d'urbanisme, actes notariés, contentieux,...)
- Juillet 2012** Stage au service gestion à Le Point Immobilier, Brive-la-Gaillarde (19)
- Juin 2011** Stage au sein du cabinet d'avocats Margall-d'Albenas, Montpellier (34)
Consultations en droit public, recherches juridiques.
- 2008-2009** Enseignante anglais pour Acadomia (*collège, lycée, classes préparatoires*)
- Étés 2005 à 2011** Animatrice en centres de séjours linguistiques et centres de loisirs
Chambre de Commerce et d'industrie de Paris, Mairie de Bergerac, Créa-langues

LANGUES ET INFORMATIQUE

Anglais courant: programme Erasmus à Manchester (GB) en 2007-2008, **TOEIC 930**
Diplôme du C2I, maîtrise de Word, Open Office, Excel, Outlook, Powerpoint

CENTRES D'INTERETS

Sports : pratique de la course à pied, de l'équitation et de la danse (salsa, niveau avancé)
Vie associative : Présidente de l'association Echarpe Université (atelier de théâtre)
 Voyages, cinéma, littérature, théâtre

Mélina MAAMMA

Née le 8 décembre 1989

Nationalité Française

280, rue du Pous de la Sers

Apt 15

34090 Montpellier

Tél. : 06.78.98.21.42

E-mail : melina.maamma@hotmail.fr

FORMATION

2012-2013	Master II Droit de l'Immobilier, de l'Urbanisme, et de la Construction Université Montpellier I.
2011-2012	Préparation à l'examen d'aptitude à la profession d'avocat
2011-2012	Master II Contrats Publics et Partenariats Université Montpellier I
2010-2011	Master I Droit Public Général Université Montpellier I
2009-2010	Licence de Droit Université Montpellier I
2006-2007	Baccalauréat Economique et Social Lycée Jean-Baptiste Dumas Alès

EXPERIENCES PROFESSIONNELLES / STAGES
--

2012	Juriste stagiaire, Groupe BRL, Nîmes
2009-2012	Employée de restauration, Elite Restauration, Nîmes

LANGUES ET INFORMATIQUE

Maîtrise des outils informatiques : Maîtrise du Pack Office et du logiciel MARCO

Maîtrise des bases de données juridiques : Lexis Nexis, Dalloz, Lamy

Langues vivantes : Anglais (lu, écrit, peu parlé) ; Espagnol (lu, écrit, parlé)

CENTRES D'INTERETS

La cuisine, l'athlétisme et le football

Jean ORSAT

10/09/1987

Nationalité *française*

150 allée des Ancolies 38330 SAINT ISMIER

0678844398

orsatjean@gmail.com



FORMATION

2012-2013 Master II Droit de l'immobilier, de l'urbanisme, et de la construction.
Université Montpellier I

2011-2012 Master I Droit des affaires. Université Pierre Mendès France (Grenoble)

2009-2010 Licence 3 Spécialisation Droit privé

2008-2009 Licence 2 UPMF

2006-2007 Licence 1 UPM

EXPERIENCE PROFESSIONNELLES / STAGE

2011 FONCIA 38000 GRENOBLE

Trois mois de stage au service location (visite des appartements, appels des cautions, constitutions des dossiers de réservation)

2008 TRV TP 38000 GRENOBLE

Stage d'observation de deux semaines au sein des différents services d'une entreprise de Travaux Publics

2005 CABINET DOMERGUE

Stage d'observation de deux semaines au sein d'un cabinet d'expertise auprès des compagnies d'assurance

LANGUES ET INFORMATIQUE

Anglais : Courant

Espagnol et Italien : Niveau scolaire

CENTRES D'INTERETS

Le sport : Rugby

L'Oenologie

Manon ROGER

Née le 31 décembre 1990

Nationalité Française

Adresse : 4 Rue de Substantion – 34000 MONTPELLIER

Tél. : 06.65 .28.37.66 *E-mail* : manon-roger@hotmail.fr



FORMATION

- 2012-2013 **Master II Droit de l'Immobilier, de l'Urbanisme, et de la Construction**
Université Montpellier I.
- 2011-2012 **Master I Droit du Patrimoine. Mention AB.**
Université Montpellier I.
- 2008-2011 **Licence Droit Privé, mention Droit Privé Général. Mention AB**
Université Clermont-Ferrand I.
- 2008 **Baccalauréat ES. Mention AB**
C&P Virlogeux (63)

EXPERIENCES PROFESSIONNELLES / STAGES

- Mai à Juillet 2012 **Stage au sein du Cabinet Châtel & Associés – Avocats**
spécialisés en droit de l'immobilier et responsabilité
construction – Montpellier
Etude de dossier ; rédaction d'assignation et de conclusions ; participation aux
expertises, aux audiences et rendez-vous clients
- Juillet 2012 **Stage au sein de l'agence immobilière et cabinet de gestion**
de patrimoine – Agence Aquila – Montpellier
Visites de locations ; étude de solvabilité ; rédaction de contrat de bail ainsi que de
cautionnement

LANGUES ET INFORMATIQUE

Anglais : niveau scolaire / **Espagnol** : niveau scolaire +
Certificat Informatique et Internet / Maîtrise de Word, Excel, PowerPoint & Secib (juridique)

CENTRES D'INTERETS

Passion des Voyages / Natation Synchronisée / Cinéma / Décoration

Laury SAVIN
 Née le 29 Décembre 1989,
 Nationalité : Française
 Rue du puits neuf 30190 DIONS
 Téléphone : 06 67 99 04 20 - Email : savin.laury@hotmail.fr



FORMATION

2012-2013	Master II Droit de l'Immobilier, de l'Urbanisme, et de la Construction à l'université Montpellier I.
2011-2012	Master I en Droit du patrimoine à l'Université Montpellier I avec mention « assez bien »
2010-2011	Maitrise de Droit des affaires à l'Université Lyon III Jean Moulin avec mention « assez bien ». Options : Droit des assurances et successions
2007-2011	Licence de Droit à l'Université de Nîmes
2006-2007	Baccalauréat sciences économiques et sociales au lycée Albert Camus de Nîmes

EXPERIENCES PROFESSIONNELLES / STAGES

Mai 2012 - Juin 2012	Stage dans l'entreprise sociale pour l'habitat « Nouveau logis Méridional », adossée au groupe SNI (filiale de la Caisse des Dépôts).
Juin 2010 - Juillet 2010	Préparatrice de commandes dans l'entreprise Trefilaction à Garons.
Avril 2010	Stage dans le cabinet d'avocats Coulomb-Chiarini à Nîmes
Juillet 2009 - Aout 2009	Hôtesse d'accueil aux Grands Garages du Gard Peugeot, Avenue Maréchal Juin à Nîmes
Juillet 2008 - Aout 2008	Serveuse dans un restaurant, « la Guinguette de Dions»
Juillet 2007 - Aout 2007	Vendeuse de vêtements professionnels dans l'entreprise « Au Sans Pareil » à Nîmes

LANGUES ET INFORMATIQUE

Bonnes connaissances en Anglais et Espagnol
 Bonne maîtrise de l'outil informatique : Word – Excel

CENTRES D'INTERETS

Pratique de l'escalade en salle et en falaise
 Natation

François TIBAUDO

Né le 06/03/1987

Nationalité Française

Adresse : 95 Place de Thessalie, n°199, 34000 Montpellier

Tél. : 06.75.02.24.42 – E-mail : francois.tibaud@gmail.com**FORMATION**

2012-2013	Master II Droit de l'Immobilier, de l'Urbanisme, et de la Construction Université Montpellier I.
2011-2012	Formation ICH, section promotion immobilière
2010-2011	Master 1 droit du patrimoine
2007-2010	Licence de droit privé (UM1 Montpellier)
2006-2007	1 ^{ère} année d'architecture d'intérieur (ESMA Montpellier)
2006	Baccalauréat Scientifique au lycée St Louis à Orange (84)

EXPERIENCES PROFESSIONNELLES / STAGES

Juin 2012	Auxiliaire au service des impôts de Montpellier
Juin 2011	Stage de 3 mois à FONCIA DOMITIA à Montpellier
Aout 2010	Employé au service DRH de la BA115 d'Orange
Juillet 2010	Stage en étude notariale chez Me Stephan BAYSSELIER
Juin 2010	Auxiliaire au service des impôts de Montpellier
Été 2009	Formation militaire initiale des réservistes. Titulaire du grade de sergent
2006-2007	Stages d'immersion dans des cabinets d'architectes (cabinet CHABERT et agence BAUA)
Été 2006	Agent de sécurité au festival des Chorégies d'Orange

LANGUES ET INFORMATIQUE

Anglais et Italien	Niveau scolaire
Informatique	Microsoft Office, Pages

CENTRES D'INTERETS

- Deux années (2007 à 2009) d'hockey sur glace dans l'équipe loisir-confirmé de Montpellier en tant qu'ailier droit
- Autres activités sportives régulières : jogging et natation
- Intérêt particulier dans l'architecture (notamment pour les travaux d'ANTTI LOVAG), ainsi que le design d'espace
- Membre du Conseil Montpellierain de la jeunesse (mandat de 2 ans depuis février 2011). J'ai travaillé sur les projets « Montpellier 2040 » et « la cité de la Jeunesse »

Xavier VAURY

Né le 11 novembre 1990
Nationalité Française

Adresse : 5 Place Jean Jaurès - 34000 Montpellier
Tél. : 06 50 17 24 68 - E-mail : xaviervaury11@hotmail.com



FORMATION

- 2012-2013** Master II Droit de l'Immobilier, de l'Urbanisme, et de la Construction Université Montpellier I.
- 2011-2012** Master I Droit Privé Général Université Paris II Panthéon-Assas.
- 2010-2011** Licence de Droit Université Paris II Panthéon-Assas.
- 2008** Obtention du baccalauréat S mention européenne Allemand.
- 2004-2008** Participation à trois échanges dans le cadre de la Classe Européenne Allemand (2, 4, 6 semaines).

EXPERIENCES PROFESSIONNELLES / STAGES

- Sept. 2011** *Stage au sein du cabinet Barbier & Associés (Baux Commerciaux)*
Rédaction de projets de conclusions, mise à jour des fiches de suivi de dossier pour le client, assistance des avocats lors des expertises, rendez-vous clients et des audiences.
- Sept. 2010** *Stage au sein du cabinet d'avocats Gates and Partners (Droit Maritime et Aérien).*
Recherches juridiques (règlement sur le droit d'embarquement des personnes handicapées...), assistance à des audiences, prise de contact avec les clients dans le cadre de l'ouverture de l'antenne parisienne.
- Sept. 2009** *Auxiliaire de bureau au sein du centre des Finances Publiques Paris 18^{ème}.*
Accueil des contribuables, standard téléphonique.

LANGUES ET INFORMATIQUE

Allemand : Courant

Anglais : Bon niveau

Informatique : Word, Excel, Power Point.

CENTRES D'INTERETS

- Sport** : Pratique du tennis depuis 11 ans dont deux ans en compétition avec l'équipe de Paris II Panthéon- Assas (2010-2012).
Champion universitaire d'Ile de France de Volley (2009).
- Autres** : Architecture, design, jardinage.

Aurélie WAREMBOURG

Née le 15 Aout 1990
Nationalité française
Adresse : 18 rue du carré du roi - 34000 Montpellier
E-mail : aurelie.warembourg@gmail.com Tél. :06.18.59.30.57

FORMATION

2012-2013	Master II Droit de l'Immobilier, de l'Urbanisme, et de la Construction Université Montpellier I.
2011-2012	Master I Droit Privé- Université Montpellier I – Mention Assez Bien
2008-2011	Licence Droit Privé – Université Montpellier I
2008	Baccalauréat Sciences Economiques et Sociales – Mention Assez Bien Lycée Notre Dame de la Merci - Montpellier

EXPERIENCES PROFESSIONNELLES / STAGES
--

Février 2012- Aujourd'hui:	Hôtesse, Opéra- Orchestre National de Montpellier
Mai- Sept. 2012 :	Agent administratif, CROUS de Montpellier
Oct 2011 Janv. 2012 :	Stage Cabinet de Me RICHAUD - Avocat à Montpellier - Spécialité droit de la famille et droit commercial : rédaction d'actes, RDV client, assistance aux audiences
Aout 2011 :	Agent Administratif, Tribunal de Grande Instance de Montpellier
Mai 2011 :	Stage cabinet d'avocat- SCP DAYNAC LEGROS JULIEN – Montpellier - Rédaction d'actes, assistance aux rendez-vous clients,
Mai- Juin 2010 :	Stage cabinet de Me RICHAUD- Avocat à Montpellier - Spécialité Droit de la famille et droit commercial : recherche et observation

LANGUES ET INFORMATIQUE

Langue :	Anglais : Bonne maitrise - Espagnol : Scolaire
Informatique :	Word, Excel, Powerpoint, LexisNexis, Dalloz, Lextenso

CENTRES D'INTERETS

Course à pied, Squash, création de bijoux, lecture.
Voyages : Espagne, Italie, Angleterre, Argentine.

Julie-Anne ZECCHINON

Née le 24 Mai 1990

Nationalité française

2, rue du 81^{ème} régiment d'infanterie – 34000 MONTPELLIER

Tél. : 06.73.14.78.40 – E-mail : ju_2405@live.fr

**FORMATION**

- 2012-2013** Master II Droit de l'Immobilier, de l'Urbanisme, et de la Construction
Université Montpellier I.
- 2011-2012 **Master 1 Droit public - Université Jean Moulin Lyon 3.**
- 2010-2011** Licence de Droit – Université de Savoie, Chambéry.
- 2008-2010** Diplôme universitaire de technologie « Carrières juridiques » - IUT 2 de Grenoble, Université Pierre-Mendès France.

EXPERIENCES PROFESSIONNELLES / STAGES

- Juillet 2012** Intérimaire en qualité d'agent de tri à *Supermetal* à Sallanches
- Juin 2012** Stage au sein du cabinet d'avocat de Maître Bastid à Saint-Pierre-en Faucigny
- Juillet 2011** Employée au rayon boulangerie à l'hypermarché *Carrefour* Sallanches
- Avril à Juin 2010** Stage au sein du service foncier de la mairie de Sallanches dans le cadre de mon DUT

LANGUES ET INFORMATIQUE

- Langues** Anglais : lu, parlé, écrit
Espagnol : niveau scolaire
- Informatique** Maîtrise des outils Word, Excel et Powerpoint

CENTRES D'INTERETS

- Sports** ski alpin, natation, danse
- Lecture** variée, et de préférence romans
- Voyages** Angleterre, Pays-Bas, Espagne, Italie, Maroc, Tunisie, Nouvelle-Calédonie