

Recueil Dalloz 2003 p. 1190

Pacte de préférence : condition potestative et condition de validité

Arrêt rendu par Cour de cassation, 3e civ.

15 janvier 2003

n° 01-03.700 (n° 2)

Sommaire :

Toute obligation est nulle lorsqu'elle a été contractée sous une condition potestative de la part de celui qui s'oblige ;

La condition potestative doit émaner de celui qui s'oblige ; la prédétermination du prix du contrat envisagé et la stipulation d'un délai ne sont pas des conditions de validité d'un pacte de préférence (1).

Texte intégral :

*LA COUR (extraits)* : - Sur le moyen unique du pourvoi principal, pris en sa première branche : - Attendu, selon l'arrêt attaqué (Angers, 30 janvier 2001), que les époux Moreau ont, par acte du 1er mars 1996, promis de vendre à M. Guillaus, une parcelle de bois cadastrée section F numéro 576 au prix de 12 000 francs ; que, par acte sous seing privé du 15 janvier 1997, les parties ont signé une promesse synallagmatique de vente portant sur la même parcelle et contenant un droit de préférence au profit de M. Guillaus concernant une parcelle voisine cadastrée section F numéro 564 ; que les époux Moreau ont refusé de réitérer la vente par acte authentique ; - Attendu que les époux Moreau font grief à la cour d'appel d'avoir déclaré la vente parfaite, alors, selon le moyen, que, dans leurs conclusions, les époux Moreau ont fait valoir que l'acte litigieux avait été rédigé et formalisé sans le concours d'un professionnel des transactions immobilières et qu'à défaut de toute compétence dans cette matière, ils n'avaient bénéficié d'aucune information sur la nature de l'acte qui leur était présenté par M. Guillaus ; que celui-ci avait utilisé des formules qui avaient pour but de leur cacher qu'ils s'engageaient définitivement à vendre leur parcelle, en dépit de leur refus catégorique antérieur ; qu'en outre, l'acte litigieux contient une seconde stipulation qui évoque la vente d'une autre parcelle comme une opération hypothétique ; que M. Guillaus a ainsi couché en un seul acte deux conventions portant sur des biens différents ayant des objets différents et requérant des formes également différentes et ce, afin d'abuser le consentement des époux Moreau ; qu'en s'abstenant de répondre à ce moyen d'où il s'évinçait que les époux Moreau avaient été victimes des manoeuvres dolosives qui les avaient conduits à signer un acte dont ils n'avaient pas compris la portée, la cour d'appel, qui s'est bornée à affirmer qu'il n'était pas démontré que des manoeuvres étaient imputables à M. Guillaus a, en statuant ainsi, violé l'article 455 NCPC ;

Mais attendu qu'ayant relevé que les termes promesse et consentement à la vente contenaient en eux-mêmes la souscription d'une obligation de vendre et non un engagement hypothétique, que s'ils visaient un événement futur, celui-ci était inéluctable et proche, et que l'acte litigieux faisait suite à une promesse de vente non discutée, sans que les époux Moreau n'aient démontré qu'ils avaient fait de la signature de l'acte authentique la condition même de leur engagement, la cour d'appel a pu déduire de ces seuls motifs que les époux Moreau ne démontraient pas l'existence d'un dol, sans être tenue de répondre à des conclusions faisant état de la présence dans la même promesse de stipulations relatives à la vente d'une autre parcelle ; D'où il suit que le moyen n'est pas fondé de ce chef ;

Sur le moyen unique du pourvoi principal, pris en ses deux autres branches, ci-après annexé :  
- Attendu, d'une part, qu'ayant retenu que l'acte litigieux avait été signé au domicile des époux Moreau, ces derniers entretenaient avec le vendeur des relations régulières et bonnes, que l'opération portait sur une parcelle dont ils ne prétendaient pas qu'ils avaient une moindre connaissance que l'acheteur, que la promesse synallagmatique faisait suite à une promesse de vente non critiquée et concrétisait l'option d'acquiescer de son bénéficiaire, la cour d'appel en a exactement déduit que les dispositions de l'article L. 121-21 c. consom. étaient inapplicables ;  
- Attendu, d'autre part, qu'ayant retenu que les deux attestations produites étaient circonstanciées, que la première était confortée par l'indicateur du marché des forêts en France en 1999" et retenait une valeur maximale de 10 000 francs l'hectare, que la seconde attestation visait une valeur de fonds de 9 801 francs et une valeur de superficie de 20 000 francs outre une valeur de chasse et émanait d'un expert impliqué dans un litige ayant mis en conflit les parties à la procédure et un tiers pour lequel il avait intercedé, sans allusion à une vétusté de prix, la cour d'appel a caractérisé l'absence d'éléments vraisemblables et assez graves pour faire présumer la lésion et a ainsi légalement justifié sa décision de ce chef ;

Mais sur le moyen unique du pourvoi incident : -Vu l'article 1174 c. civ. ; - Attendu que toute obligation est nulle lorsqu'elle a été contractée sous une condition potestative de la part de celui qui s'oblige ; - Attendu que, pour déclarer sans valeur la clause insérée à l'acte du 15 janvier 1997 aux termes de laquelle M. et Mme Moreau accordaient, à M. Guillaud un droit de préférence non limité dans le temps, en cas de vente de la parcelle numéro 564, l'arrêt retient que l'obligation de proposer de vendre un immeuble à des bénéficiaires déterminés sans qu'aucun prix ne soit prévu est purement potestative et ne constitue pas un pacte de préférence ; Qu'en statuant ainsi, alors que la condition potestative doit émaner de celui qui s'oblige, et que la prédétermination du prix du contrat envisagé et la stipulation d'un délai ne sont pas des conditions de validité du pacte de préférence, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Par ces motifs, casse et annule, mais seulement en ce qu'il a déclaré le pacte de préférence sans valeur, l'arrêt rendu le 30 janvier 2001, entre les parties, par la cour d'appel d'Angers ; remet, en conséquence, quant à ce, 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 Rennes ; condamne les époux Moreau aux dépens des pourvois ; Vu l'article 700 NCPC, condamne les époux Moreau à payer à M. Guillaud la somme de 1 900 € ; Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ; Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième Chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du quinze janvier deux mille trois.

**Demandeur** : Moreau (Epx)

**Défendeur** : Guillaud

**Décision attaquée** : Cour d'appel d'Angers 1re ch. A 30 janvier 2001 (Cassation partielle)

**Texte(s) appliqué(s)** :

Code civil - art. 1174

**Mots clés** :

CONTRAT ET OBLIGATIONS \* Condition potestative \* Condition purement potestative \*  
Promesse synallagmatique de vente \* Droit de préférence \* Condition \* Délai \* Prix \*  
Indifférence

(1) Des époux avaient d'abord promis de vendre à M. Y... une parcelle de bois au prix de 12 000 F ; un an plus tard, les mêmes époux signaient une promesse synallagmatique de vente, sous seing privé, portant sur la même parcelle et contenant au profit de M. Y... un « droit de

préférence » concernant une parcelle voisine. Les époux Y... considérant que leur consentement avait été extorqué par un dol commis par M. Y... refuseront de réitérer la promesse par acte authentique.

La solution des juges d'appel avaient pour elle deux précédents. Le premier arrêt (Cass. 3e civ., 1er févr. 1984, Bull. civ. III, n° 26) avait jugé que la stipulation aux termes de laquelle les acquéreurs s'engageaient à proposer la vente de l'immeuble (qu'ils achetaient) aux petits-enfants de la venderesse lors de la majorité civile du dernier d'entre eux ne constituait pas un pacte de préférence et était une condition purement potestative. En effet, dans cette espèce il n'y avait pas de pacte de préférence puisque la priorité contractuelle n'était pas accordée au cas où les nouveaux acquéreurs viendraient à revendre leur bien, mais à la date de la majorité du dernier des petits enfants de la présente venderesse. Le second arrêt avait statué sur une espèce assez différente puisqu'il s'agissait d'une vente d'immeubles sous condition suspensive de l'acquisition des immeubles par le vendeur ; la Cour de cassation avait approuvé l'arrêt d'appel d'avoir analysé cette stipulation en condition potestative (Cass. 3e civ., 13 octobre 1993, Bull. civ. III, n° 121 ; D. 1994, Somm. p. 231, obs ; G. Paisant ; RTD civ. 1994, p. 606, obs. J. Mestre ; JCP 1994., II, n° 22280, note Y. Dagonne-Labbe ; Defrénois 1994, p. 793, obs ; P. Delebecque) ; mais, là encore, il n'y avait pas de pacte de préférence (dont l'arrêt ne fait d'ailleurs nullement mention...) dans le mécanisme de la clause d'acquisition.

Aussi la cassation prononcée aujourd'hui n'apparaît pas en contradiction avec la ligne antérieurement suivie qui énonce simplement que le promettant dans un pacte de préférence n'est pas débiteur d'une obligation de vendre, mais s'engage seulement à proposer la conclusion du contrat au bénéficiaire pour le cas où il déciderait de le conclure. Le promettant ne formule en effet qu'une offre de contracter au cas où il déciderait de contracter. Toutefois, on pourra arguer qu'il s'oblige à ne pas vendre à un tiers (cette obligation de ne pas faire est toutefois contestée, V. D. Mazeaud, La responsabilité du fait de la violation d'un pacte de préférence, Gaz. Pal. 1994, I, doct. 2, spéc. n° 9) mais, quoi qu'il en soit, la Haute juridiction refuse de voir dans le pacte de préférence une « obligation de proposer de vendre » à la charge du promettant.

Dans le même ordre d'idées, comme le promettant ne s'engage pas au jour du pacte à conclure le contrat qui n'est qu'éventuel, les conditions de celui-ci n'ont pas besoin d'être fixées dans le pacte. A ce titre, la première Chambre civile de la Cour de cassation a déjà précisé que la détermination d'un délai et d'un prix n'est pas une condition de validité du pacte de préférence (Cass. 1re civ., 6 juin 2001, Bull. civ. I, n° 166 ; RTD civ. 2002, p. 115, obs. P.-Y. Gautier et p. 88, obs. J. Mestre et B. Fages ; JCP 2002, I, n° 134, n°1, obs. F. Labarthe). Si la question de l'indétermination du prix ne heurte pas la doctrine qui pointe ainsi une des différences fondamentales entre la promesse de vente et le pacte de préférence, celle de l'indétermination du prix laisse plus dubitatif en particulier au regard de la prohibition des engagements perpétuels (V. en ce sens les obs. préc. de P.-Y. Gautier et de F. Labarthe). En conclusion, même si elle n'est pas une condition de validité d'un pacte de préférence, la stipulation d'un délai est à recommander.