

Jurisprudence

Cour de cassation
3ème chambre civile

31 janvier 2007
n° 05-21.071

Publication : Bulletin 2007, III, n° 16, p. 13

Sommaire :

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

Texte intégral :

Cour de cassation 3ème chambre civile Rejet 31 janvier 2007 N° 05-21.071 Bulletin 2007, III, n° 16, p. 13

République française

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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 consorts 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 ;

Sur le premier et le deuxième moyens, réunis :

Attendu que la société Aux Jardins de France fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes en annulation de la vente et en substitution d'acquéreur et de ne lui allouer que des dommages-intérêts alors, selon le moyen :

1°/ que le droit de préférence prévu au profit du preneur par une clause du contrat de bail subsiste tant que celui-ci est légitimement maintenu dans les lieux à défaut de paiement de l'indemnité d'éviction ; qu'ayant constaté que la société Capesterre, tiers acquéreur, avait eu connaissance du pacte de préférence et que, depuis une décision de la cour de cassation du 16 juin 1999, le droit de préférence conserve sa pleine efficacité tant que le preneur est maintenu dans les lieux, la cour d'appel ne pouvait exclure la collusion frauduleuse de l'acquéreur avec le vendeur du seul fait de la mention dans l'acte de vente notarié du congé délivré ; qu'ainsi, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, violant ainsi les articles L. 145-28 du code de commerce et 1134 du code civil ;

2°/ que la cour d'appel ne pouvait affirmer que la preuve de la collusion frauduleuse entre la société Capesterre et Mme X... n'était pas rapportée, sans rechercher, comme elle y était pourtant invitée par les conclusions de Jardins de France, si les circonstances précisément énumérées (congé donné le 21 janvier 1999 sans précision de l'intention de vendre, liens unissant le vendeur au tiers acquéreur, déclaration d'intention d'aliéner adressée dès le 26 mai 1999, vraisemblance qu'un acte sous seing privé avait précédé l'acte de vente du 1er septembre 1999 mentionnant que le bail avait d'ores et déjà été remis au tiers acquéreur) ne caractérisaient pas "un faisceau de présomptions graves, précises et concordantes" ; démontrant d'une part que le congé avait été donné dans le seul but d'anéantir le pacte de préférence, et d'autre part que l'effet ainsi désiré ne s'étant pas produit, les parties à la vente étaient passées outre, en fraude des droits de la SA Aux Jardins de France, qu'ainsi, la cour d'appel a entaché sa décision d'un défaut de réponse à conclusions en violation de l'article 455 du nouveau code de procédure civile ;

3°/ que les conventions tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites et ne peuvent être révoquées que par leur consentement mutuel ; que le bailleur qui s'engage, aux termes d'un pacte de préférence, à ne vendre qu'au preneur, ne peut revenir sur cet engagement irrévocable dont l'exécution, dans l'hypothèse où il décide de vendre son bien, dépend de la seule volonté du bénéficiaire ; qu'en refusant à celui-ci la possibilité de se substituer au tiers acquéreur avec lequel le vendeur a finalement contracté, la cour d'appel a violé les articles 1134, alinéas 1 et 2, du code civil ;

4°/ que l'exécution de l'engagement irrévocable du bailleur de ne vendre son bien qu'au preneur ne peut être paralysée par la négligence du bailleur à transmettre son offre de prix au titulaire du droit de préférence ; qu'en déniant au bénéficiaire le droit de se voir substituer au tiers acquéreur au motif que l'expression de sa volonté d'acquiescer avait été faite à une époque à laquelle le vendeur n'avait formulé aucune proposition de vente ni offre de prix, la cour d'appel s'est déterminée par des motifs inopérants en violation de l'article 455 du nouveau code de procédure civile ;

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 ;

Condamne la société Aux Jardins de France aux dépens ;

Vu l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, condamne la société Aux Jardins de France à payer 2.000 euros à la société Capesterre et aux consorts X..., ensemble ; rejette la demande de la société Aux Jardins de France ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du trente et un janvier deux mille sept.

Composition de la juridiction : M. Weber, Mme Nézi, M. Guérin, SCP Baraduc et Duhamel, SCP Célice, Blancpain et Soltner

Décision attaquée : Cour d'appel de Colmar 2005-08-23 (Rejet)

Copyright 2014 - Dalloz - Tous droits réservés.