

# Jurisprudence

Cour de cassation  
Chambre mixte

26 mai 2006  
n° 03-19.376

## 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 Chambre mixte Rejet. 26 mai 2006 N° 03-19.376

# République française

## AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, siégeant en CHAMBRE MIXTE, a rendu l'arrêt suivant :  
Vu leur connexité, joint les pourvois n Y 03-19376 et n C 03-19495 ;

Donne acte aux consorts X... de la reprise de l'instance introduite au nom de Daurice X..., décédée le 25 septembre 2003, en leur qualité d'héritiers ;

Donne acte aux consorts X..., tous les sept agissant en leur qualité d'héritiers de Daurice Y..., du désistement de leur pourvoi en ce qu'il est dirigé contre M. Z... ;

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Papeete, 13 février 2003), qu'un acte de donation-partage dressé le 18 décembre 1957 et contenant un pacte de préférence a attribué à Mme Adèle A... un bien immobilier situé à Haapiti ; qu'une parcelle dépendant de ce bien a été transmise, par donation-partage du 7 août 1985, rappelant le pacte de préférence, à M. Ruini A..., qui l'a ensuite vendue le 3 décembre 1985 à la SCI Emeraude, par acte de M. B..., notaire ; qu'invoquant une violation du pacte de préférence stipulé dans l'acte du 18 décembre 1957, dont elle tenait ses droits en tant qu'attributaire, Mme X... a demandé, en 1992, sa substitution dans les droits de l'acquéreur et, subsidiairement, le paiement de dommages-intérêts ;

Attendu que les consorts X... font grief à l'arrêt d'avoir rejeté la demande tendant à obtenir une substitution dans les droits de la société Emeraude alors, selon le moyen :

1 / que l'obligation de faire ne se résout en dommages-intérêts que lorsque l'exécution en nature est impossible, pour des raisons tenant à l'impossibilité de contraindre le débiteur de l'obligation à l'exécuter matériellement ; qu'en dehors d'une telle impossibilité, la réparation doit s'entendre au premier chef comme une réparation en nature et que, le juge ayant le pouvoir de prendre une décision valant vente entre les parties au litige, la cour d'appel a fait de l'article 1142 du code civil, qu'elle a ainsi violé, une fausse application ;

2 / qu'un pacte de préférence, dont les termes obligent le vendeur d'un immeuble à en proposer d'abord la vente au bénéficiaire du pacte, s'analyse en l'octroi d'un droit de préemption, et donc en obligation de donner, dont la violation doit entraîner l'inefficacité de la vente conclue malgré ces termes avec le tiers, et en la substitution du bénéficiaire du pacte à l'acquéreur, dans les termes de la vente ; que cette substitution constitue la seule exécution entière et adéquate du contrat, laquelle ne se heurte à aucune impossibilité ; qu'en la refusant, la cour d'appel a violé les articles 1134, 1138 et 1147 du code civil ;

3 / qu'en matière immobilière, les droits accordés sur un immeuble sont applicables aux tiers dès leur publication à la conservation des hypothèques ; qu'en subordonnant le prononcé de la vente à l'existence d'une faute commise par l'acquéreur, condition inutile dès lors que la cour d'appel a constaté que le pacte de préférence avait fait l'objet d'une publication régulière avant la vente contestée, la cour d'appel a violé les articles 28, 30 et 37 du décret du 4 janvier 1955 ;

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 retenu qu'il n'était pas démontré que la société Emeraude savait que Mme X... avait l'intention de se prévaloir de son droit de préférence, la cour d'appel a exactement déduit de ce seul motif, 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 ;

Condamne les consorts X... aux dépens ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, siégeant en chambre mixte, et prononcé par le premier président en son audience publique du vingt-six mai deux mille six.

Moyen produit par la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat aux Conseils, pour les héritiers de Daurice Y..., épouse X...

Moyen annexé à l'arrêt n° 240 P (chambre mixte)

MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué, après avoir constaté et jugé que le pacte de préférence contenu dans l'acte de donation-partage du 18 décembre 1957 n'a pas été respecté à l'égard de Daurice Y... épouse X..., et, après avoir dit que Mme Y... épouse X... a subi un préjudice du fait de ce non-respect, dont sont responsables in solidum le vendeur, Ruini A..., l'acquéreur, la SCI Emeraude, et le notaire, Me B..., d'avoir cependant rejeté la demande de Mme Y...-X... tendant à s'entendre substituer à la SCI Emeraude dans l'acquisition de la parcelle vendue à celle-ci par Ruini A... ; AUX MOTIFS QUE le pacte de préférence entre dans la catégorie des obligations de faire ; que l'article 1142 du code civil dispose que toute obligation de faire ou de ne pas faire se résout en dommages-intérêts, en cas d'inexécution de la part du débiteur ; qu'en outre, si la SCI Emeraude était censée connaître l'existence du pacte de préférence puisque les actes le contenant ont été transcrits aux hypothèques, il n'est pas démontré qu'elle savait que Mme X... avait l'intention de se prévaloir de ses droits de préférence, ni qu'elle aurait usé de manoeuvres pour l'en priver ; qu'il n'y a donc pas lieu à annulation de la vente, qui en tout état de cause n'aurait pu aboutir à la substitution de Mme X... à la SCI Emeraude ;

ALORS, D'UNE PART, QUE l'obligation de faire ne se résout en dommages-intérêts que lorsque l'exécution en nature est impossible, pour des raisons tenant à l'impossibilité de contraindre le débiteur de l'obligation à l'exécuter matériellement ; que, en dehors d'une telle impossibilité, la réparation doit s'entendre au premier chef comme une réparation en nature ; que, le juge ayant le pouvoir de prendre une décision valant vente entre les parties au litige, la cour d'appel a fait de l'article 1142 du code civil, qu'elle a ainsi violé, une fausse application ;

ALORS, D'AUTRE PART, QU'un pacte de préférence, dont les termes obligent le vendeur d'un immeuble à en proposer d'abord la vente au bénéficiaire du pacte, s'analyse en l'octroi d'un droit de préemption, et donc d'une obligation de donner, dont la violation doit entraîner l'inefficacité de la vente conclue malgré ces termes avec le tiers, et en la substitution du bénéficiaire du pacte à l'acquéreur, dans les termes de la vente ; que cette substitution constitue la seule exécution entière et adéquate du contrat, laquelle ne se heurte à aucune impossibilité ; qu'en la refusant la cour d'appel a violé les articles 1134, 1138 et 1147 du code civil ; ALORS, ENFIN, QUE, en matière immobilière, les droits accordés sur un immeuble sont applicables aux tiers dès leur publication à la conservation des hypothèques ; qu'en subordonnant le prononcé de la vente à l'existence d'une faute commise par l'acquéreur, condition inutile dès lors que la cour d'appel a constaté que le pacte de préférence avait fait l'objet d'une publication régulière avant la vente contestée, la cour d'appel a violé les articles 28, 30 et 37 du décret du 4 janvier 1955.

**Composition de la juridiction :** Premier président : M. Canivet., M. Bailly., M. Sarcelet., SCP Waquet, Farge et Hazan, SCP Célice, Blanpain et Soltner.

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Papeete 2003-02-13 (Rejet.)

Copyright 2014 - Dalloz - Tous droits réservés.