

Session : Septembre 2019

Année d'étude : Troisième année de licence droit

Discipline : ***Droit civil 1 (droit des contrats spéciaux)***
(Unité d'enseignements fondamentaux 1)

Titulaire(s) du cours : M. Eric MARTIN

Traiter, au choix, l'un des sujets suivants :

1^{er} sujet (théorique)

L'existence de la chose aliénée à titre onéreux.

2^{ème} sujet (pratique)

Commenter l'arrêt de la troisième Chambre civile de la Cour de cassation du 6 décembre 2018 (à paraître au *Bulletin civil des arrêts de la Cour de cassation*) :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Fort-de-France, 25 avril 2017), que Mme X... est bénéficiaire d'un pacte de préférence consenti par M. Y... le 28 octobre 1999, pour une durée de dix ans, et portant sur deux lots dans un immeuble en copropriété ; que, M. Y... ayant vendu ces lots à M. Z... par acte notarié du 16 novembre 2009, précédé d'une promesse unilatérale de vente par acte notarié du 2 septembre 2009, Mme X..., estimant que la vente était intervenue en violation du pacte de préférence, les a assignés, ainsi que les notaires et l'agence immobilière Archipel immobilier, en annulation de la vente, substitution dans les droits de l'acquéreur, expulsion de celui-ci et paiement de dommages-intérêts ;

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Mais sur le deuxième moyen :

Vu l'article 1134 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

Attendu que, pour rejeter les demandes de Mme X..., l'arrêt retient que la lettre du pacte de préférence ne permet pas de conclure qu'en cas d'intention de vendre l'obligation de laisser la préférence à la bénéficiaire grève le pré-contrat, que seule la date de l'échange des consentements est à prendre en considération et que, l'acte signé entre M. Y... et M. Z... le 2 septembre 2009 étant une promesse unilatérale de vente, la vente ne pouvait prendre effet qu'à la levée de l'option, intervenue postérieurement à la date d'échéance du pacte ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le pacte de préférence implique l'obligation, pour le promettant, de donner préférence au bénéficiaire lorsqu'il décide de vendre le bien, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Et sur le troisième moyen :

Vu l'article 625 du code de procédure civile ;

Attendu que la cassation sur le deuxième moyen entraîne, par voie de conséquence, l'annulation de l'arrêt en ses dispositions relatives à l'indemnisation du préjudice de Mme X... ;

Par ces motifs :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 25 avril 2017, entre les parties, par la cour d'appel de Fort-de-France ; 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 Fort-de-France, autrement composée.

Durée de l'épreuve : trois heures

Documents autorisés : Code civil, sans annotations manuscrites.