

Non application du pacte de préférence en cas d'apport de l'immeuble à une SCI

dimanche 26 janvier 2014, par Gabriel Neu-Janicki (Date de rédaction antérieure : 26 janvier 2014).

L'apport en société n'entre pas dans le domaine du pacte de préférence au profit du preneur car en échange de l'immeuble les propriétaires ont disposés de parts sociales ce qui ne constitue pas une mutation à titre onéreux.

A l'aune de la loi PINEL qui doit théoriquement instauré un droit de préférence au profit du locataire, cette décision pourrait permettre de compléter le texte à venir afin d'éviter un contentieux sur cette problématique à savoir : l'apport à une société constitue-t-il une vente ?

En l'espèce, la société locataire d'un local à usage commercial et bénéficiaire d'un pacte de préférence sur les biens loués, a assigné les bailleurs pour obtenir la nullité de l'apport de ces biens à une société civile immobilière et leur condamnation à signer l'acte de vente, en application de ce pacte.

Pour accueillir la demande de la société locataire, l'arrêt retient que les termes du pacte sont clairs et ne visent pas uniquement la vente du bien immobilier, mais le fait d'en disposer à titre onéreux en totalité ou en partie et qu'à cet égard l'apport en société d'un bien immobilier ne constitue pas une donation, même si sa contrepartie n'était 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 SCI.

En statuant ainsi, alors que l'apport en société n'entraîne pas dans le domaine du pacte, dès lors que si les parties avaient visé la disposition à titre onéreux des biens objets du pacte de préférence, elles avaient prévu que le preneur serait informé de toute mutation à titre onéreux avec indication du prix offert, des conditions générales de la vente projetée et se verrait remettre la copie de la promesse de vente ou du compromis de vente, ce qui excluait l'apport en société du pacte de préférence, la cour d'appel, a violé l'article 1134 du Code civil .

[Cour de cassation, 3ème Chambre civile, 15 Janvier 2014 n° 12-35106](#)