



ANNALES ENM 2018

Énoncé :

Madame Y ... et Monsieur X... vivent ensemble dans une maison appartenant à Monsieur X... Celui-ci, âgé de 68 ans, divorcé de Madame A... avec laquelle il a eu deux enfants, souhaite qu'après son décès, Madame Y..., âgée de 50 ans, puisse conserver le droit de demeurer dans cette maison. Par acte du 31 mars 2006, Madame Y... est devenue l'unique propriétaire de ce bien sur lequel Monsieur X... s'est réservé un droit d'usage et d'habitation viager conjointement avec Madame Y... Quatre ans plus tard, les relations entre Monsieur X... et Madame Y... se dégradent et le couple se sépare en novembre 2010. Madame Y... reste dans l'immeuble et fait apposer un nouveau verrou sur la porte d'entrée. Ses démarches auprès de Monsieur X... pour parvenir à un partage amiable n'ayant pas abouti, Madame Y... assigne Monsieur X... en janvier 2011. Monsieur X... s'oppose à la demande en partage, considérant qu'il ne saurait y avoir d'indivision entre le droit d'usage et d'habitation et les droits de la propriétaire du bien ni, subsidiairement, entre plusieurs titulaires d'un droit d'usage et d'habitation. Il ajoute qu'autoriser un partage en présence d'un droit d'usage et d'habitation revient à affecter l'existence même de ce droit.

Par ailleurs, Madame Y... qui est également propriétaire d'un garage édifié sur une parcelle voisine, avait, en janvier 2009, consenti aux époux D..., ses voisins immédiats, un pacte de préférence pour le cas où elle vendrait ce garage. Depuis la prise de retraite de Monsieur D..., le couple ne vit plus qu'épisodiquement dans l'immeuble jouxtant celui de Madame Y... et les relations entre eux se sont naturellement distendues. Courant novembre 2016, d'autres voisins, les époux B... font à Madame Y... une offre très intéressante pour l'achat de son garage. Celle-ci serait tentée d'accepter. Mais elle ne voudrait pas risquer des difficultés avec les époux D...

Elle vient vous consulter à ce sujet accompagnée des époux B...

Question 1 : Devant quelle juridiction Monsieur X... a-t-il été assigné en partage et sur quel fondement juridique ? (2 points)

Question 2 : Les moyens développés par Monsieur X... lui permettront-ils de faire échec à la demande en partage ? (10 points)

Question 3 : Madame Y... peut-elle être redevable d'une indemnité d'occupation au profit de Monsieur X... ? (3 points)

Question 4 : Que conseilleriez-vous à Madame Y... et aux époux B... ? (5 points)

Corrigé :

Madame Y... est en conflit avec Monsieur X... à propos d'une action en partage (I), aux moyens pouvant faire échec à cette demande (II), ainsi qu'à une indemnité d'occupation (III). De plus, elle sollicite des conseils relatifs à un pacte de préférence (IV).

I/ Sur l'action en partage

Par acte, en date du 31 mars 2006, il a été convenu entre Monsieur X... et Madame Y..., que cette dernière serait propriétaire de l'immeuble et que Monsieur X... se réserverait un droit d'usage et d'habitation viager conjointement avec Madame Y...

À la suite de la séparation du couple, la concubine sollicite le partage du droit d'usage et d'habitation.

Quel est le tribunal compétent dans le cadre d'une action en partage portant sur un droit d'usage et d'habitation ?

Quel est le fondement juridiquement de la demande ?

Il convient d'une part d'envisager le tribunal compétent (A) et le fondement juridique de la demande (B).

A/ Sur la compétence

Il convient de distinguer la compétence matérielle de la compétence territoriale.

Pour la compétence matérielle, le tribunal de grande instance est la juridiction de droit commun. En effet, « *Le TGI connaît de toutes les affaires civiles et commerciales pour lesquelles compétence n'est pas attribuée, en raison de la nature de l'affaire ou du montant de la demande à une autre juridiction* » (art. L. 211-3 COJ).

Néanmoins, « *le TGI a compétence exclusive dans les matières déterminées par les lois et règlements* » (art. L. 211-4 COJ).

Aussi, en matière immobilière, le TGI a une compétence exclusive pour les litiges concernant les actions immobilières pétitoires (R. 211-4, 5 o, COJ) et les actions personnelles immobilières.

Il faut entendre, par matière réelle immobilière, toute action relative à la mise en œuvre d'un droit immobilier.

L'action en partage portant sur un droit d'usage et d'habitation étant une action personnelle immobilière, le tribunal de grande instance est donc compétent.

Pour la compétence territoriale, les règles posées aux articles 42 à 48 du Code de procédure civile concernent toutes les juridictions de l'ordre judiciaire, sauf disposition contraire.

Or, en matière réelle immobilière, il convient d'assigner devant le tribunal de la situation de l'immeuble (art. 44 CPC).

S'agissant d'une action portant sur un droit réel immobilier, il convient donc d'assigner devant le tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble, non précisé en l'espèce.

B/ Sur le fondement juridique

Le droit d'usage et d'habitation est un droit réel principal portant sur le bien d'autrui, qui confère à son titulaire, l'usager, le droit d'utiliser la chose et d'en percevoir les fruits, mais dans les limites de ses besoins et de ceux de sa famille (art. 625 et s. C. civ.).

Les droits d'usage et d'habitation sont des droits réels démembres où le démembrement est plus accentué que dans l'usufruit.

En l'occurrence, il est précisé que par acte, en date du 31 mars 2006, a été instauré un droit d'usage et d'habitation conjoint entre Monsieur X... et Madame Y...

La spécificité, en l'espèce, est que le droit d'usage et d'habitation n'est pas exclusif à une personne, mais est partagé avec le propriétaire du dit bien. En substance, le propriétaire partage l'usus de son bien avec l'usager.

À cet égard, la jurisprudence a précisé qu'il existe entre le propriétaire d'un bien et le titulaire d'un droit d'usage et d'habitation sur ce bien une indivision quant à ce droit d'usage et d'habitation (Civ. 3^e, 7 juill. 2016 ; V. *Actualités dans la fiche n° 7 « L'indivision », polycopié de droit des biens*).

Dès lors, les règles de l'indivision trouvent application, et spécifiquement que « *Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention* » (art. 815 C. civ.).

Madame Y... pourra donc solliciter le partage sur le fondement de l'article 815 du Code civil.

II/ Sur les moyens pour faire échec à la demande en partage

*La difficulté, et partant le nombre de points octroyés à cette question, réside dans le caractère prospectif des moyens de Monsieur X... En effet, s'inspirant de l'arrêt de la troisième chambre civile, en date du 7 juill. 2016 (n° pourvoi : 15-10278 ; V. *Actualités dans la fiche n° 7 « L'indivision », polycopié de droit des biens*), les examinateurs souhaitent que les moyens du pourvoi soient reconstitués par le candidat.*

Quels sont les moyens pouvant être invoqués par le cotitulaire du droit d'usage et d'habitation pour faire échec à la demande de partage ?

Trois arguments peuvent être soulevés par Monsieur X... d'abord, il est possible de discuter la qualification d'indivision (A) ; ensuite, de soulever le caractère personnel du droit d'usage et d'habitation confronté à l'indivision (B) et subsidiairement au partage (C).

A/ La qualification d'indivision

L'indivision est la situation juridique née de la loi ou de la convention des parties et qui se caractérise par la concurrence de droits de même nature exercés sur un même bien ou sur une même masse de biens par des personnes différentes (les coïndivisaires), sans qu'il y ait une division matérielle de leurs parts (art. 815 et s. C. civ.).

Ainsi, l'indivision résulte de la concurrence de droits réels de même nature sur un même bien.

Monsieur X... pourrait donc soulever que les droits ne sont pas de même nature. En effet, ce dernier est titulaire d'un droit d'usage et d'habitation, alors que Madame Y... est propriétaire du bien.

Autrement dit, il y a d'un côté un droit réel réduit, démembré ; de l'autre le droit de propriété, qui est un droit réel entier.

En conséquence, il ne serait pas possible de retenir la qualification d'indivision, en l'absence de droits concurrents.

Néanmoins, cet argument a peu de chance de prospérer.

D'une part, parce que s'il existe plusieurs usufruitiers d'une même chose, il y a indivision de l'usufruit (Civ. 1re, 26 sept. 2007). Il pourrait également y avoir, pour le même bien, une indivision sur la nue-propriété (Civ. 1^{re}, 6 févr. 1996).

Or, le droit d'usage et d'habitation est classiquement conçu comme un simple diminutif de l'usufruit. Donc par analogie, il serait possible d'envisager une indivision portant sur un droit d'usage et d'habitation.

D'autre part, le propriétaire exerce sur son bien l'usus, le fructus et l'abusus. Son droit de propriété inclut donc nécessairement un droit d'usage et d'habitation. En principe, en cas de constitution d'un droit réel d'usage et d'habitation, l'usage est ôté de la propriété pour être transféré à l'usager.

Toutefois en l'espèce, le droit d'usage et d'habitation en cause ne portait pas sur la totalité du bien. Comme le souligne l'acte constitutif, en date du 31 mars 2006, le droit d'usage et d'habitation que le cédant s'était réservé devait s'exercer « conjointement » avec la propriétaire.

En conséquence, la concurrence des droits porte sur l'usus du droit de propriété, sur la propriété partagée du droit d'usage et d'habitation. Concrètement une indivision s'est formée, portant sur l'usage et l'habitation du bien.

Aussi, la Cour de cassation a considéré, dans un arrêt de la troisième chambre civile, en date du 7 juillet 2016, que « *que le propriétaire d'un bien, qui a le droit de jouir de son bien de la façon la plus absolue, dispose de droits concurrents avec le titulaire d'un droit d'usage et d'habitation s'exerçant conjointement sur le bien et qu'il existe par conséquent une indivision entre eux quant à ce droit d'usage et d'habitation* ».

En conséquence, contester la qualification d'indivision a peu de chance de prospérer.

B/ Sur le caractère personnel du droit d'usage et d'habitation

Monsieur X... pourrait tenter d'arguer le caractère éminemment personnel du droit d'usage et d'habitation pour faire échec à la qualification d'indivision.

En effet, le caractère éminemment personnel du droit d'usage et d'habitation est si étroitement attaché à la personne de son titulaire qu'il est incessible (art. 631 et 634 C. civ.) ; qu'il n'autorise aucune mise en location du bien (art. 631 et 634 C. civ.).

Dès lors, le caractère éminemment personnel exclut qu'il puisse y avoir indivision entre plusieurs titulaires d'un droit d'usage et d'habitation portant sur un même bien.

Néanmoins, il convient également de rejeter cette argumentation, en raison du caractère réel du droit d'usage et d'habitation.

Aussi, la Cour de cassation a considéré que « *nonobstant son caractère personnel, ce droit est un droit réel conférant à son titulaire un droit de jouissance plus limité que celui de l'usufruitier* » (Civ. 3^e, 7 juill. 2016).

En conséquence, un tel argument ne pourra pas prospérer.

3/ Sur l'exclusion de l'action en partage

Monsieur X... pourrait, sans discuter la qualification d'indivision, tenter d'exclure les règles du partage (art. 815 C. civ.).

Le droit d'usage et d'habitation s'analyse comme un droit réel, temporaire et viager, accordant à une personne, dite usager, le droit de se servir de la chose d'autrui et d'en percevoir les revenus, mais seulement dans la limite de ses besoins et de ceux de sa famille.

Or, le partage porterait atteinte au caractère viager du droit d'usage et d'habitation. D'autant plus, qu'en l'espèce, l'acte du 31 mars 2006 stipule le caractère viager du droit d'usage et d'habitation.

Ainsi, le partage affecterait l'existence même du droit d'usage et d'habitation.

Toutefois, les droits d'usage et d'habitation s'établissent et se perdent de la même façon que l'usufruit (art. 625 C. civ.). Ainsi, par analogie avec le régime de l'usufruit, l'article 815-18 du Code civil précise que les règles des articles 815 à 815-17 relatives au partage sont applicables aux indivisions en usufruit. Au surplus, l'article 817 du Code civil précise que « *celui qui est en indivision pour la jouissance peut demander le partage de l'usufruit indivis par voie de cantonnement sur un bien ou, en cas d'impossibilité, par voie de licitation de l'usufruit* ».

Toutefois, Monsieur X... pourrait objecter que ces articles ne visent pas spécifiquement le droit d'usage et d'habitation.

Cet argument a de nouveau peu de chance de proposer. En effet, la Cour de cassation a retenu que les parties se trouvant en indivision quant au droit d'usage et d'habitation pouvaient demander le partage en application de l'article 817 du Code civil (Civ. 3^e, 7 juill. 2016).

En conséquence, il ne reste plus alors qu'à appliquer à cette indivision le principe de droit commun de l'article 815 du Code civil qui consacre le droit fondamental de chaque indivisaire au partage des biens indivis.

III/ Sur l'indemnité d'occupation

À la suite de la rupture, Madame Y... a occupé seule depuis novembre 2010 l'immeuble.

Est-elle redevable d'une indemnité d'occupation ?

L'article 815-9, alinéa 2, du Code civil énonce que « *l'indivisaire qui use ou jouit privativement de la chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité* ».

Dès lors Madame Y... en raison de l'usage de l'immeuble est redevable d'une indemnité. En effet, Madame Y... s'est enrichie au détriment de Monsieur X... en usant privativement d'un bien sur lequel ils avaient un droit égal d'usage et de jouissance.

D'ailleurs, par analogie avec l'usufruit, la jurisprudence a retenu que faute d'accord sur la jouissance divisée des immeubles, et en l'absence de partage, l'usufruitier occupant des biens indivis doit à l'indivision une indemnité pour jouissance privative (civ. 1^{re}, 19 janv. 1999).

Ici, en dépit de l'acte en date du 31 mars 2006, rien n'est précisé au sujet d'une indemnité d'occupation conventionnelle.

L'indemnité d'occupation prévue à l'article 815-9, alinéa 2 du Code civil obéit au régime juridique des fruits car, selon la Cour de cassation, ayant pour objet de réparer le préjudice causé à l'indivision par la perte de fruits et revenus, elle se substitue à ceux-ci et en emprunte les caractères (Civ. 1^{re}, 10 janv. 1990).

Dès lors, ce sont donc les règles de l'article 815-10 du Code civil, relatives aux fruits et revenus, qui s'appliquent à l'indemnité d'occupation.

Afin d'évaluer le montant de l'indemnité prévue à l'article 815-9, alinéa 2, du Code civil, il faut préciser d'abord la durée de la jouissance privative prise en compte. L'indemnité est due pour toute jouissance privative d'un bien indivis entre le début de l'indivision et le partage.

En l'espèce, la jouissance privative de l'immeuble date de novembre 2010 et l'indemnité sera due jusqu'à la date du partage.

Enfin, c'est l'indivision elle-même qui bénéficie de l'indemnité due par l'indivisaire qui a joui privativement d'un bien indivis (Civ. 1^{re}, 19 janv. 1999).

En conclusion, l'indemnité d'occupation, qui a pour objet de réparer le préjudice causé à l'indivision par la jouissance privative d'un coïndivisaire, est due par Madame X... à l'indivision jusqu'au partage et doit entrer dans la masse active partageable.

IV/ Sur les conseils

[La présente question n'est pas difficile, et n'est pas sans rappeler celle étudiée dans le CB5 « cas KAO » proposé à titre d'entraînement au cours de la prépa 2018. Demeure que la réponse est relativement longue et qu'il faut faire preuve de célérité et d'organisation dans son élaboration, dès lors que la question est sur 5 points]

En 2009, Madame Y... et le couple D... ont conclu un pacte de préférence portant sur un garage appartenant à Madame Y... En 2016, les époux B... font une offre d'achat à cette dernière concernant ledit garage.

Avant toute conclusion du contrat de vente définitif, Madame Y et époux B entendent connaître leurs droits et obligations.

À titre liminaire, l'accord entre Madame Y... et le couple D... datant de 2009 est antérieur à la réforme du droit des contrats par l'ordonnance du 10 février 2016.

Or, cette ordonnance est entrée en vigueur pour partie à cette date, pour partie le 1^{er} octobre 2016.

Par conséquent, le droit applicable en l'espèce est le droit antérieur à ladite réforme.

Sur le fondement des anciens articles 1101 et 1134 du Code civil, le contrat se forme par la rencontre des volontés.

En l'espèce, il est constant que les parties se sont accordées sur la conclusion d'un pacte de préférence aux termes duquel Madame Y... s'engage à vendre son garage en priorité au couple D... si elle se décide à le vendre. Cet engagement de priorité a un caractère obligatoire pour Madame Y...

Par conséquent, les parties sont liées par un pacte de préférence, obligeant Madame Y... à l'égard des époux D..., créanciers.

Il convient désormais d'envisager successivement :

- Les risques pour les parties en cas de violation du pacte (a) ;
- Les solutions qui s'offrent à Madame Y... (b) ;
- Les solutions qui s'offrent aux époux B... (c).

a) Les risques pour les parties en cas de violation du pacte

Quel est le sort du garage en cas de conclusion de la vente définitive entre Madame Y... et les époux B... ? Que peuvent faire les époux D, bénéficiaires, en cas de violation du pacte ?

Sur le fondement de l'ancien article 1134 du Code civil, la Cour de cassation a décidé dans un arrêt rendu en chambre mixte, le 26 mai 2006, 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* » (Ch. mixte, 26 mai 2006, sur cet arrêt V. la fiche n° 3 « La formation progressive du contrat », polycopié de droit civil, tome 1 : Les obligations).

En l'espèce, il semble constant que les époux B... ont connaissance du pacte, ce qui ressort avec évidence du seul fait qu'ils accompagnent Madame Y pour obtenir conseils. Demeure que la volonté des époux D, bénéficiaires du pacte, n'est pas connue, d'autant que les relations entre les parties au pacte se sont distendues.

Par conséquent, sauf aux époux D... de prouver que les époux B... connaissaient effectivement leur volonté de lever l'option d'achat, la vente entre Madame Y... et les époux B... ne semble pas pouvoir être annulée, et il ne leur sera pas possible de demander la substitution.

Il n'en demeure pas moins que leur comportement les expose à des actions en responsabilité.

Sur le fondement de l'ancien article 1147 du Code civil, la responsabilité contractuelle repose sur la réunion de trois conditions, un manquement contractuel fautif, un préjudice et un lien de causalité.

En l'espèce, Madame Y... s'est engagée à proposer en priorité l'acquisition du garage aux époux D... Si elle vend directement aux époux B..., elle aura donc nécessairement manqué à son engagement contractuel. Les époux D... ne vivent plus qu'épisodiquement dans la maison jouxtant celle de Madame Y. L'impossibilité de bénéficier d'un garage ne devient alors plus qu'un préjudice relatif, mais il eut être d'autres ordres que celui de non-usage, comme un préjudice financier, en ce sens où cela aurait peut-être pu valoriser le bien immobilier des époux D...

En somme, à la condition de prouver la réalité de leur préjudice consécutif à ce manquement, les époux D... pourront engager la responsabilité contractuelle de Madame Y.

Sur le fondement de l'article 1382 du Code civil, la responsabilité délictuelle suppose la réunion de trois conditions : la faute, le préjudice et le lien de causalité. Encore, la Cour de cassation décide que « *Toute personne qui, avec connaissance, aide autrui, à enfreindre les obligations contractuelles pesant sur elle, commet une faute délictuelle à l'égard de la victime de l'infraction* » (Com. 13 mars 1979).

En l'espèce, si les époux B... concluent la vente définitive avec Madame Y..., en sachant que Madame Y... commettait une faute en ne respectant pas son obligation de préférence, les époux B... ont commis une faute, synonyme de complicité de l'inexécution contractuelle.

Par conséquent, en renouvelant l'exigence de preuve du préjudice, les époux D... pourront engager la responsabilité délictuelle des époux B...

Il convient donc de manière préventive, d'informer Madame Y... et les époux B... quant à leurs droits et obligations, afin de permettre leur satisfaction sans violation du pacte de préférence.

b) Les solutions qui s'offrent à Madame Y

Que peut envisager Madame Y pour vendre son garage sans manquer à son obligation de priorité ?

Les faits de l'espèce n'offrent aucune précision concernant la durée du pacte et la détermination d'un prix dans le pacte. Or, ces deux éléments affectent la liberté contractuelle, les droits et obligation de Madame Y...

Sur la durée du pacte :

Sur le fondement de l'ancien article 1134 du Code civil, et en vertu du principe de la force obligatoire des conventions (alinéa 1^{er}) et du principe de l'intangibilité contractuelle (alinéa 2), le contractant est obligé d'exécuter le contrat pendant toute sa durée.

En l'espèce, le pacte de préférence semble demeurer en cours d'exécution et Madame Y ne semble pas libérer.

Par conséquent, en cet instant, Madame Y est bel et bien tenue.

Demeure que selon que le contrat est à durée déterminée ou à durée indéterminée, la situation est susceptible d'évoluer.

Si le contrat est à durée indéterminée, en vertu du principe d'interdiction des engagements perpétuels, un contractant peut, après en avoir informé son cocontractant et dans le respect d'un préavis stipulé sinon raisonnable, mettre fin unilatéralement à la convention.

En l'espèce, rien n'indique l'existence d'un terme, et Madame Y... et les époux B... ne semblent pas pressés de conclure la vente définitive du garage.

Par conséquent, si le contrat est à durée indéterminée, il est opportun de conseiller à Madame Y... de résilier valablement son engagement avec les époux D..., avant de conclure le contrat de vente avec les époux B...

Si le contrat est à durée déterminée, le contrat ne saurait être valablement résilié unilatéralement par un contractant, sauf en cas de clause résolutoire valablement invoquée (ancien article 1184 du Code civil) ou en cas de faute grave du cocontractant (sur la résiliation unilatérale pour faute grave aux risques et périls de son auteur, Com. 13 octobre 1998).

En l'espèce, rien n'indique l'existence d'une clause résolutoire et un quelconque motif d'invocation d'une telle clause impliquant une inexécution des époux D. Cette hypothèse est à écarter ! Pour la même raison, c'est-à-dire l'absence d'une quelconque faute commise par les époux D., la résiliation unilatérale pour faute grave est à écarter.

Par conséquent, si le contrat est à durée déterminée, Madame Y... ne peut pas résilier le pacte de préférence.

Dès lors, la question de la stipulation d'un prix devient opportune.

Sur le fondement des anciens articles 1108 et suivants et de l'ancien article 1134 du Code civil, la détermination du prix de la chose objet de l'engagement de priorité n'est pas une condition de validité du pacte de préférence (jurisprudence constante, V. notamment, Com. 5 janvier 2016, V. Actualités

dans la fiche n° 3 « La formation progressive du contrat », photocopié de droit civil, tome 1 : Les obligations).

En l'espèce, rien n'indique que le pacte prévoit le prix convenu quant au garage entre Madame Y... et les époux D....

Par conséquent, il convient de distinguer deux hypothèses :

- Si le prix a été convenu dans le pacte de préférence, Madame Y... est obligée de proposer prioritairement aux époux D... l'acquisition du bien au prix déterminé. Ce n'est qu'en cas de refus des époux D... qu'elle sera libre de vendre le garage à un prix plus élevé aux époux B... ;
- Si le prix n'a pas été convenu dans le pacte de préférence, Madame Y... est obligée d'en proposer prioritairement l'acquisition aux époux D..., à un prix qui ne saurait être supérieur à l'offre des époux B.... En cas de refus des époux D..., elle est libre de vendre aux époux B... à ce prix.

c) Les solutions qui s'offrent aux époux B...

Que peuvent faire les époux B pour acquérir le bien sans risquer la contestation ultérieure de la vente et pour éviter d'engager leur responsabilité ?

À noter que si le pacte de préférence conclu est régi par le droit antérieur, l'article 9 de l'ordonnance de réforme du droit des contrats du 10 février 2016 prévoit que l'action interrogatoire est d'entrée en vigueur immédiate.

En l'espèce, les faits situent l'offre des époux B en novembre 2016.

Par conséquent, une telle action peut être menée par les époux B.

A ce titre, l'alinéa trois du nouvel article 1123 du Code civil dispose que « *Le tiers peut demander par écrit au bénéficiaire de confirmer dans un délai qu'il fixe et qui doit être raisonnable, l'existence d'un pacte de préférence et s'il entend s'en prévaloir* ». Par suite, l'alinéa quatre énonce que « *L'écrit mentionne qu'à défaut de réponse dans ce délai, le bénéficiaire du pacte ne pourra plus solliciter sa substitution au contrat conclu avec le tiers ou la nullité du contrat* ».

En l'espèce, cela permettrait aux époux B... d'interroger les époux D... quant à leur volonté de bénéficier du pacte de préférence.

En guise de conclusion, si les époux D... renoncent à l'acquisition ou que ces derniers ne répondent pas dans un délai fixé raisonnablement par les époux B..., ces derniers seront libres d'acquérir le garage auprès de Madame Y..., sans encourir le risque de contestation future de la vente ou un quelconque risque de voir leur responsabilité engagée. À l'opposé si les époux D... manifestent leur volonté de bénéficier du pacte, les époux B... n'auront d'autre choix que de renoncer à l'acquisition du garage.