Droit de préférence et droit de suite

Description

Le droit de préférence et le droit de suite sont deux prérogatives rattachées aux sûretés réelles. Elles permettent au créancier qui en bénéficie de disposer d'avantages par rapport aux autres créanciers. Le droit de préférence permet un paiement prioritaire, quand le droit de suite permet au créancier de suivre le bien entre quelques mains qu'il se trouve. Ils peuvent être stipulés dans un pacte d'associés par exemple pour protéger les [associés](#) qui seraient contraints de vendre leurs actions.

[Modèle de pacte d'associés \(actionnaires\) SAS](#)

[Modèle de pacte d'associés](#)

[SARL](#)

[Créez votre SARL en ligne](#)

[Modèle de statuts de SARL](#)

Droit de préférence : définition juridique et exemples

Le droit de préférence est un avantage accordé à un créancier d'être payé en priorité par rapport aux autres créanciers du débiteur. C'est pourquoi, on dit que le droit de préférence est une dérogation au principe de liberté entre les créanciers d'un même débiteur.

Il existe de nombreux mécanismes juridiques qui sont considérés, aux yeux de la loi, comme un droit de préférence. Parmi eux, on peut citer :

- Le [nantissement](#) : il s'agit d'un outil juridique permettant au débiteur d'offrir à son créancier une garantie portant sur des biens mobiliers. Cela peut être par exemple un [fonds de commerce](#) ;
- L'hypothèque : [à distinguer de la caution, l'hypothèque est une garantie accordée à un créancier sur un bien immobilier](#). Si le débiteur n'honore pas ses dettes, le créancier, appelé alors créancier hypothécaire, pourra demander la saisie du bien immobilier afin d'obtenir le remboursement des sommes qui lui sont dues ;
- Le droit de gage : ce droit octroie à un créancier des sûretés réelles conventionnelles, légales ou judiciaires, lui permettant d'être payé en premier en cas de pluralité de créanciers.

Qu'est-ce que le droit de suite ?

De la même façon que le droit de préférence, le droit de suite est une prérogative attachée au droit réel. Le droit de suite permet au créancier qui en bénéficie de poursuivre le bien, peu importe à qui appartient la propriété de ce bien, et ce même si le bien a été cédé à un tiers détenteur.

C'est pourquoi, on parle de droit réel, c'est-à-dire un droit sans intermédiaire entre la chose et la personne. À la différence des droits personnels, le pouvoir exercé sur la chose est immédiat.

Le droit de suite est donc, lui aussi, une exception au principe d'égalité entre les créanciers.

Bon à savoir : Le droit de suite est opposable à tout tiers, indépendamment de sa bonne ou mauvaise foi.

En général, le droit de suite s'applique à des biens grevés de sûretés. Les sûretés sont des garanties juridiques permettant d'assurer au créancier le paiement de ses créances quand bien même la solvabilité du débiteur serait défaillante.

Mise en œuvre du droit de suite dans le cas des hypothèques

Lorsqu'un créancier est titulaire d'un droit de suite et qu'il souhaite le mettre en œuvre, celui-ci est tenu de respecter une certaine procédure. Cela s'applique notamment pour les créanciers hypothécaires, c'est-à-dire ceux qui bénéficient d'une hypothèque à titre de garantie.

Tout d'abord, trois conditions doivent être respectées :

- L'inscription de l'hypothèque doit être antérieure à la vente ou la transmission du bien immobilier concerné ;
- La créance doit être exigible, c'est-à-dire que l'échéance de paiement a déjà été dépassée ;
- La créance doit être constatée par un titre exécutoire. Pour rappel, le titre exécutoire est un acte juridique constatant une créance et ordonnant l'exécution forcée de l'obligation, notamment en autorisant la saisie des biens du débiteur. Cette procédure nécessite le plus souvent de faire appel à un commissaire de

justice.

En pratique, le créancier adresse tout d'abord par voie d'huissier un commandement de payer au tiers de détenteur. Cet acte laisse le choix au détenteur : soit il paye la créance, soit il délaisse l'immeuble. Si la créance n'a toujours pas été payée, le créancier est en droit d'exercer son droit de suite en mettant le bien immobilier aux enchères.

En réalité, une troisième option s'offre au tiers détenteur. Il s'agit de la purge des hypothèques, consacrée par [l'article 2476 du Code Civil](#). Cette procédure permet au tiers détenteur d'un immeuble de faire effacer les inscriptions d'hypothèques dont le bien était grevé. Pour ce faire, le tiers doit proposer aux créanciers inscrits du débiteur le versement du prix de vente. La purge des hypothèques peut être amiable ou légale.

Le droit de préférence et le droit de suite dans le pacte d'associés

Le droit de préférence et le droit de suite sont des prérogatives qui ont de nombreuses applications dans le droit français.

En particulier, ces deux mécanismes juridiques sont souvent utilisés dans le pacte d'associés. Pour rappel, le pacte d'associés est une convention extra-statutaire en vertu de laquelle les associés d'une société ([SAS](#), [SASU](#), [SARL](#), [SCI](#)) organisent leur relation contractuelle ainsi que le fonctionnement de la société.

En premier lieu, le droit de suite inséré dans le pacte d'associés permet de protéger les associés qui seraient contraints de vendre leurs actions. En effet, dans un pacte d'associés, il arrive que soient insérées des clauses de cession forcée qui obligent les associés à céder leurs actions à un prix déterminé en cas de survenance d'un événement certain ([clause de good/bad leaver](#) par exemple). L'acquéreur de ces actions peut parfois les revendre à un bien meilleur prix, les associés se retrouvant alors lésés.

En insérant une clause de droit de suite dans le pacte d'associés, les associés contraints de céder leurs actions sont ainsi protégés. En effet, la clause de droit de suite stipule un ajustement de prix dans le cas où l'acquéreur parviendrait à revendre ces actions à un prix supérieur. L'associé qui a revendu ses actions au tiers acquéreur reçoit alors un supplément de prix correspondant généralement à un pourcentage de la différence entre le prix qu'il a perçu et le prix de revente des actions.

Zoom : Aussi, si vous souhaitez créer une société avec des droits de préférence, **LegalPlace** vous propose son aide pour la [rédaction du pacte d'associés](#) : une solution simple, efficace et rapide. Il vous suffit de remplir un questionnaire et nous nous chargeons de vous fournir un modèle de pacte d'associés personnalisé.

En principe, la durée d'application de cette clause varie entre 6 et 18 mois à compter de la cession d'actions.

Cette clause de droit de suite présente un double avantage : elle permet à la fois de rééquilibrer le prix de vente des actions et de prévenir tout éventuel abus des associés.

Bon à savoir : La clause de droit de suite dans un pacte d'associés est entièrement indépendante des résultats financiers de la société.

A noter : Les [actions de préférence](#) sont des titres de société qui confèrent des droits particuliers aux personnes qui en sont titulaires.

S'agissant du droit de préférence, plus justement appelé [clause de préemption](#), il permet à certains associés d'avoir une priorité sur la vente en cas de [cession d'actions](#)

Droit de préférence et droit de suite : les différences

Comme vu précédemment, le droit de préférence et le droit de suite sont deux prérogatives attachées au droit réel. En ce sens, ces deux mécanismes juridiques font exception au principe d'égalité entre les créanciers d'un même débiteur.

Toutefois, malgré leurs similarités, le droit de préférence et le droit de suite présentent également des différences notables. En effet, tandis que le droit de suite permet à un créancier de poursuivre le bien grevé de sûreté afin de faire réaliser ses droits, le droit de préférence est un droit de priorité accordé à un créancier afin d'obtenir le recouvrement de ses créances en premier.

Attention : Par abus de langage, le droit de préférence est souvent assimilé au [droit de préemption](#). En pratique, ces deux notions sont pourtant très différentes. En effet, le droit de préemption est, par exemple, dans le cadre de la vente d'un logement loué, le droit accordé au locataire d'avoir une priorité sur l'offre de vente.