

## Introduction

### **CHAPITRE 1. La validité du pacte de préférence ..... 7**

- I. Le pacte de préférence doit-il être publié ? ..... 7
- II. Le pacte de préférence non assorti d'une durée est-il valable ? ..... 8
- III. Le pacte de préférence doit-il ou peut-il comporter un prix de vente ? ..... 10

### **CHAPITRE 2. Le fait générateur de la préférence ..... 13**

- I. Comment déterminer si l'opération envisagée entre dans le champ d'application du pacte de préférence ? ..... 13
- II. La vente en démembrement de propriété entre-t-elle dans le champ d'application du pacte de préférence ? ..... 16
- III. Le promettant doit-il purger le droit de préférence en cas de cession des parts ou actions de la société détenant l'immeuble objet du pacte ? ..... 17

### **CHAPITRE 3. La transmissibilité du pacte de préférence par succession ou testament ..... 19**

- I. Le pacte de préférence se transmet-il aux héritiers et légataires du promettant ? ..... 19
- II. Le pacte de préférence se transmet-il aux héritiers et légataires du bénéficiaire ? ..... 21

### **CHAPITRE 4. La cessibilité du pacte de préférence entre vifs ..... 23**

- I. Le pacte de préférence est-il cessible ? ..... 23
- II. La donation du bien objet du pacte de préférence emporte-t-elle cession du pacte à la charge des donataires ? ..... 24
- III. La revente d'un immeuble entraîne-t-elle la cession du pacte de préférence au profit de l'acquéreur ? ..... 25

### **CHAPITRE 5. La notification de l'offre de vente par le promettant ..... 27**

- I. À quel moment faut-il purger le droit de préférence ? ..... 27
- II. Faut-il notifier les honoraires de l'agent immobilier ? ..... 29
- III. Est-il possible de déroger aux modalités de la notification de l'offre de vente prévues par le pacte de préférence ? ..... 32
- IV. Comment purger le droit de préférence en cas de pluralité de bénéficiaires ? 33
- V. Comment s'articulent le droit de préférence et les droits de préemption ? ..... 35

<b>CHAPITRE 6. L'exercice du droit de préférence</b> .....	<b>37</b>
I. Le bénéficiaire du pacte peut-il exiger la ventilation et la division du bien ayant une assiette plus large que le bien objet du pacte de préférence ? .....	37
II. Le bénéficiaire du pacte peut-il se prévaloir de conditions suspensives ? .....	38
III. Le bénéficiaire du pacte peut-il renoncer au droit de préférence avant la purge ? .....	40
IV. Computation des délais : comment déterminer si le bénéficiaire du pacte a valablement exercé son droit de préférence ? .....	41
<b>CHAPITRE 7. Les effets de l'exercice du droit de préférence</b> .....	<b>45</b>
I. Le promettant peut-il se rétracter après l'exercice du droit de préférence par le bénéficiaire du pacte ? .....	45
II. À la suite de l'exercice de son droit de préférence, le bénéficiaire-acquéreur bénéficie-t-il du délai de rétractation ou de réflexion prévu à l'article L. 271-1 du CCH ? .....	46
<b>CHAPITRE 8. La violation du pacte de préférence</b> .....	<b>49</b>
I. Quelle sanction encourt le promettant en cas de violation du pacte de préférence ? .....	49
II. Quel est le délai de prescription des actions pouvant être exercées par le bénéficiaire du pacte de préférence ? .....	50
<b>CHAPITRE 9. La caducité du pacte de préférence</b> .....	<b>53</b>
I. Le pacte devient-il caduc dès la première notification de l'offre de vente au bénéficiaire ? .....	53
II. Le pacte devient-il caduc en cas d'aménagement foncier agricole et forestier des parcelles objet du pacte de préférence ?.....	54
III. La résolution du contrat dans lequel a été stipulé le pacte de préférence entraîne-t-elle la caducité du pacte de préférence ? .....	55
<b>CHAPITRE 10. Cas pratique de synthèse</b> .....	<b>59</b>
<b>Index alphabétique</b> .....	<b>61</b>