

GE_GERICHTE ACJC/317/2010 vom 15. März 2010

GE Cour de justice, 2010-03-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_317_2010

FR: GE_GERICHTE ACJC/317/2010 du 15 mars 2010

IT: GE_GERICHTE ACJC/317/2010 del 15 marzo 2010

Regeste

Résumé: DROIT DE PRÉEMPTION DES COPROPRIÉTAIRES - VALIDITÉ D'UN BAIL CONCLU PAR LES ACQUÉREURS DURANT LE DÉLAI DE RÉFLEXION DU COPROPRIÉTAIRE L'art. 682 al.1 CC prévoit que les copropriétaires ont un droit de préemption contre tout acquéreur d'une part qui n'est pas copropriétaire. A teneur de l'art. 681a CC, le vendeur doit informer les titulaires du droit de préemption de la conclusion du contrat de vente et de son contenu (al. 1). Si le titulaire entend exercer son droit, il doit l'invoquer dans les trois mois à compter du moment où il a eu connaissance de la conclusion du contrat et de son contenu, mais au plus tard deux ans après l'inscription du nouveau propriétaire au registre foncier (al. 2). Dans ces délais, le titulaire peut invoquer son droit contre tout propriétaire de l'immeuble (al. 3). Le préempteur ne devient pas propriétaire du seul fait de l'exercice de son droit. Celui-ci ne produit pas d'effet translatif de propriété. Par l'exercice du droit, le préempteur et le vendeur sont chacun tenus des droits et obligations découlant du contrat de vente, sans qu'un nouveau contrat n'ait à être passé. L'exercice du droit a pour effet de substituer, dans le contrat de vente, le préempteur à l'acheteur, toutes les clauses et conditions de la vente demeurant inchangées. Le préempteur acquiert l'immeuble aux conditions dont le promettant vendeur est convenu avec le tiers. Les stipulations convenues entre le vendeur et le tiers s'imposent au préempteur. Durant le " délai de réflexion " de 90 jours dont disposent le ou les copropriétaires concernés, rien n'empêche les acquéreurs, à teneur de la loi, d'exercer les droits inhérents à la propriété. Leurs droits ne sont pas restreints du fait de l'existence d'un droit de préemption prévu par la loi. In casu, le contrat de bail conclu par le tiers-acquéreur avec un locataire durant le délai de réflexion n'est pas entaché de nullité et le préempteur se voit imposer ce locataire.

Volltext

Résumé: DROIT DE PRÉEMPTION DES COPROPRIÉTAIRES - VALIDITÉ D'UN BAIL CONCLU PAR LES ACQUÉREURS DURANT LE DÉLAI DE RÉFLEXION DU COPROPRIÉTAIRE L'art. 682 al.1 CC prévoit que les copropriétaires ont un droit de préemption contre tout acquéreur d'une part qui n'est pas copropriétaire. A teneur de l'art. 681a CC, le vendeur doit informer les titulaires du droit de préemption de la conclusion du contrat de vente et de son contenu (al. 1). Si le titulaire entend exercer son droit, il doit l'invoquer dans les trois mois à compter du moment où il a eu connaissance de la conclusion du contrat et de son contenu, mais au plus tard deux ans après l'inscription du nouveau propriétaire au registre foncier (al. 2). Dans ces délais, le titulaire peut invoquer son droit contre tout propriétaire de l'immeuble (al. 3). Le préempteur ne devient pas propriétaire du seul fait de l'exercice de son droit. Celui-ci ne produit pas d'effet translatif de propriété. Par l'exercice du droit, le préempteur et le vendeur sont chacun tenus des droits et obligations découlant du contrat de vente, sans qu'un nouveau contrat n'ait à être passé. L'exercice du droit a pour effet de substituer, dans le contrat de vente, le préempteur à l'acheteur, toutes

les clauses et conditions de la vente demeurant inchangées. Le préempteur acquiert l'immeuble aux conditions dont le promettant vendeur est convenu avec le tiers. Les stipulations convenues entre le vendeur et le tiers s'imposent au préempteur. Durant le " délai de réflexion " de 90 jours dont disposent le ou les copropriétaires concernés, rien n'empêche les acquéreurs, à teneur de la loi, d'exercer les droits inhérents à la propriété. Leurs droits ne sont pas restreints du fait de l'existence d'un droit de préemption prévu par la loi. In casu, le contrat de bail conclu par le tiers-acquéreur avec un locataire durant le délai de réflexion n'est pas entaché de nullité et le préempteur se voit imposer ce locataire.

Descripteurs: Descripteurs: BAIL A LOYER; ACQUISITION DE LA PROPRIETE;
PROPRIETE COMMUNE; CONCLUSION DU CONTRAT

Normes: Normes: CC.682

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.