

Conflit entre deux acquéreurs successifs et publicité foncière

Issu de Defrénois - n°14 - page 29
 Date de parution : 02/04/2020
 Id : DEF159d7
 Réf : Defrénois 2 avril 2020, n° 159d7, p. 29

Auteur :

- Pierre Vignalou, notaire à Paris, a contrario notaires

Cass. 3^e civ., 16 janv. 2020, n° 19-11497, ECLI:FR:CCASS:2020:C300025, D (rejet)

La troisième chambre civile retient une solution qui ne manquera pas d'étonner, voire d'inquiéter, tant elle semble faire fi des règles de la publicité foncière, qui sont issues de deux décrets de 1955.

Les faits peuvent être résumés de la manière suivante. Le 10 octobre 2012, M^{me} A offrait d'acquérir un immeuble mis en vente par la société X, au prix demandé par cette dernière. Le 6 novembre 2012, la société X consentait pourtant une promesse unilatérale de vente à M. B (un tiers), publiée au fichier immobilier le 17 janvier 2013. Le 25 janvier 2013, M. B faisait constater par acte authentique sa levée d'option résultant de ladite promesse, lequel acte était publié le 29 janvier 2013. Puis, le 7 février 2013 était constatée par acte authentique la vente au profit de M. B, publiée le 11 février 2013.

Cependant, le 10 janvier 2013, M^{me} A, soutenant que la vente était parfaite à son profit (accord sur la chose et sur le prix), assignait judiciairement la société X en réalisation forcée de la vente à son profit ; cette assignation était publiée le 6 février 2013, soit antérieurement à la publication de la vente au profit de M. B mais postérieurement à la publication de la levée d'option par ce dernier.

Les juges du fond, comme les hauts juges, firent droit aux demandes de M^{me} A, prétendant régler ce conflit de titres sur le fondement de l'article 30, 1, du décret du 4 janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière¹. On ne peut que saluer la volonté de faire primer les règles de la publicité foncière sur toutes autres considérations².

En effet, le conflit entre deux acquéreurs successifs d'un immeuble auprès d'un même vendeur doit, en vertu des décrets de 1955 organisant la publicité foncière, être réglé³ en faveur du premier à avoir publié son droit⁴, sauf à réserver la fraude⁵ ou, désormais et plus simplement encore, la mauvaise foi⁶ de celui qui a publié en premier⁷.

Cependant, il nous semble que la solution retenue est, précisément, en contrariété avec les règles issues du décret du 4 janvier 1955 : « Mais attendu que la levée de l'option d'une promesse unilatérale de vente ne constitue pas un acte soumis à publicité par application de l'article 28, 1^o, du décret du 4 janvier 1955 ; que le moyen n'est pas fondé ; par ces motifs : rejette le pourvoi ».

(...)

NOTES DE BAS DE PAGE

¹- D. n° 55-22, 4 janv. 1955, art. 30, 1 : « Les actes et décisions judiciaires soumis à publicité par application du 1^o de l'article 28 sont, s'ils n'ont pas été publiés, inopposables aux tiers qui, sur le même immeuble, ont acquis, du même auteur, des droits concurrents en vertu d'actes ou de décisions soumis à la même obligation de publicité et publiés, ou ont fait inscrire des privilèges ou des hypothèques. Ils sont également inopposables, s'ils ont été publiés, lorsque les actes, décisions, privilèges ou hypothèques, invoqués par ces tiers, ont été antérieurement publiés ».

²- Telles que la morale ou encore la bonne foi, qui n'ont, dans le système organisé par les décrets de 1955, pas leur place. La publication d'un droit réel immobilier n'a pas pour seule fonction d'informer les tiers de ce droit, mais bien plus, de le rendre opposable à tous : « [en publiant son titre] l'acquéreur met publiquement la main sur le bien ; il manifeste la volonté d'opposer son droit ; la publication est, sous cet angle, analogue à l'entrée en possession » (Aynès L., obs. sous [Cass. 3^e civ., 12 janv. 2011, n° 10-10667](#) : Bull. civ. III, n° 5) ; D. 2011, p. 851). Aussi, le plus diligent à publier doit être préféré sur le second, car il s'est attaché à courir pour rendre opposable son droit avant tous autres, et non seulement pour informer des tiers de son droit. La publicité foncière doit, pour assurer la sécurité juridique des transactions, remplir un objectif de prévisibilité et laisser ainsi de côté tout besoin de « sonder les reins et les cœurs ». Le rapport de la Commission de réforme de la publicité foncière, dénommé « Pour une modernisation de la publicité foncière » et remis le 12 novembre 2018 à la garde des Sceaux, le rappelle.

³- Sur le terrain de l'opposabilité du droit réel immobilier (sans préjudice, donc, des dommages-intérêts qui peuvent, sur le terrain de la responsabilité, venir indemniser le préjudice de celui qui a succombé pour avoir publié en second alors qu'il avait acquis en premier).

⁴- Et ce, même si ce droit a été consenti en second (hypothèse dans laquelle un tiers bénéficie d'un titre consenti antérieurement mais non encore publié ou publié postérieurement).

⁵- *Fraus omnia corrumpit*: la collusion frauduleuse entre le vendeur et le premier à avoir publié ne doit pas pouvoir produire d'effet.

⁶- L'article 1198, alinéa 2, du Code civil, issu de la réforme du droit des obligations et des contrats (postérieure aux faits de l'espèce), est venu briser le dernier état de la jurisprudence en réinstaurant une notion de bonne foi dans la règle de conflit : « Lorsque deux acquéreurs successifs de droits portant sur un même immeuble tiennent leur droit d'une même personne, celui qui a, le premier, publié son titre d'acquisition passé en la forme authentique au fichier immobilier est préféré, même si son droit est postérieur, à condition qu'il soit de bonne foi ». Cette condition de bonne foi est critiquée par la Commission de réforme de la publicité foncière, qui préconise sa suppression, pour les raisons évoquées plus avant (v. note n° 6).

⁷- En l'espèce, les juges ne firent appel à aucune de ces deux notions (fraude/mauvaise foi) pour motiver leur décision.

(...)

Issu de Defrénois - n°14 - page 29
 Date de parution : 02/04/2020
 Id : DEF159d7
 Réf : Defrénois 2 avril 2020, n° 159d7, p. 29

Auteur :

- Pierre Vignalou, notaire à Paris, a contrario notaires