



Droit de la vente d'immeuble

Ventes successives n° 158

Cour d'appel de Mons, Arrêt du 14 septembre 1999

L'article 1328 du Code civil ne trouve pas à s'appliquer en cas de double vente d'un même immeuble dès l'instant où le premier acquéreur ne puise pas dans l'acte de vente, fût-il enregistré, son droit d'être préféré au second acquéreur. Que le deuxième acquéreur qui a fait transcrire son acte, est bénéficiaire de la présomption édictée à l'article 2268 du Code civil, n'a pas à rapporter la preuve de sa bonne foi, laquelle est présumée; La responsabilité du vendeur est engagée lorsqu'il a sciemment vendu son bien à deux reprises au mépris des engagements antérieurs régulièrement souscrits (JT 2004, p. 839).



Arrêt du 14 septembre 1991

La Cour,

(...)

Vu..., le jugement entrepris prononcé contradictoirement le 2 novembre 1987 par la troisième chambre du tribunal de première instance de Liège,

(...)

Attendu qu'aux termes de leurs citations introductives d'instance datées respectivement des 9 février et 20 mars 1987, les époux D ... G ... , acquéreurs d'un immeuble sis à Beaufays, 22, rue de Ninane, appartenant à R ... B ... , aux termes d'un compromis de vente sous seing privé établi le 15 septembre 1986 par l'intermédiaire de la S.C. « Bourse immobilière belge» (en abrégé B.I.B.), postulaient:

- l'annulation de la convention de vente portant sur le même immeuble avenue entre ledit B ... et P ... Z ... selon acte sous seing privé du 16 janvier 1987 et acte authentique dressé le 5 février 1987 par la notaire E ... H ... , transcrit le même jour,
- la passation à leur profit de l'acte authentique de vente,
- la condamnation de B ... , Z ... et H ... au paiement de dommages et intérêts;

Attendu que le jugement entrepris, rendu contradictoirement le 2 novembre 1987 par la troisième chambre du tribunal de première instance de Liège, a joint les deux causes, annulé la vente conclue entre B ... et Z ... , ordonné la passation de l'acte authentique au profit des époux D ... -G ... , dit non fondée la demande en garantie que formait B ... contre la S.C. B.I.B. et réservé à statuer quant au surplus des demandes;

Attendu qu'aux termes d'un arrêt rendu le 7 juin 1988, lequel n'a fait l'objet d'aucun recours, la onzième chambre de la cour d'appel de Liège a reçu les appels formés successivement par P ... Z ... et R ... B ... et joint les deux procédures, ordonnant pour le surplus la comparution personnelle des parties, mesure destinée à compléter l'audition du 5 octobre 1987 à laquelle il avait été procédé en la première instance (p. 4);

Attendu que ces comparutions eurent lieu les 13 décembre 1988 et 28 février 1989;

Que sera écarté des débats le procès-verbal de comparution des parties et d'audition de témoins (les notaires L. ... et D ... et l'avocat H ...) dressé le 19 juin 1989, lequel constitue une mesure d'instruction complémentaire de la cause ordonnée par l'arrêt du 18 avril 1989 de la cour d'appel de Liège, lequel a fait l'objet d'une cassation intégrale;

Attendu que le jugement a quo relate de manière détaillée les faits de la cause dans un exposé auquel la cour se réfère;

Qu'il suffit de rappeler que l'immeuble litigieux fut vendu deux fois:

- le 15 septembre 1986, aux époux D ... -G ... par l'intermédiaire de la s.c. B.I.B., mandataire de B ... ,
- le 16 janvier 1987, à Z ... P ... par B ... R ... lui-même;

Attendu que les premiers acquéreurs se prévalent d'un compromis de vente sous seing privé qu'ils ont fait enregistrer le 3 février 1987 tandis que le second se fonde sur un acte authentique établi le 5 février 1987 par le notaire H ... , transcrit le même jour au deuxième bureau des hypothèques de Liège;

Attendu que pour les départager, il convient de vérifier la bonne foi de Z ... P ... au moment où celui-ci a acheté l'immeuble litigieux à B ... R ... ;



Droit de la vente d'immeuble

Ventes successives n° 158

Qu'en effet, pour bénéficier de la protection que réserve l'article 1er, de la loi hypothécaire aux actes translatifs de droits réels immobiliers régulièrement transcrits, le premier appelant doit avoir contracté sans fraude, c'est-à-dire dans l'ignorance de l'acte antérieur non transcrit;

Qu'il y aurait fraude si, en contractant, Z ... avait eu connaissance de la convention antérieure de transfert de propriété du bien immobilier;

Attendu que cette connaissance doit être appréciée au moment de la naissance du droit de ce tiers, soit en l'occurrence le 16 janvier 1987, date à laquelle celui-ci a signé le compromis de vente avec B ... et dont aucun élément des dossiers ne permet de douter de la véracité (cf. à cet égard les points 15°, 16°, 17°, 18° et 19°, de la relation des faits par le premier juge);

Attendu qu'il ressort des correspondances produites et des explications données par les parties en litige les 5 octobre 1987, 13 décembre 1988 et 28 février 1989 que le 15 janvier 1987, l'atelier de P ... Z ... , carrossier de profession, fut détruit par un incendie;

Que dans le souci d'éviter la moindre interruption de ses activités, il a, dans l'urgence, racheté l'immeuble litigieux, lequel comportait précisément un atelier de carrosserie;

Attendu qu'il appert du procès-verbaux d'audition des parties auxquels la cour de céans peut avoir égard, que l'instruction de la cause a essentiellement porté sur le comportement des appelants au principal après la signature de la promesse synallagmatique de vente' du 16 janvier 1987 et notamment sur la hâte suspecte dont ceux-ci ont fait preuve pour faire procéder à la passation de l'acte authentique de vente et le faire transcrire;

Attendu que ces éléments, qui ont fondé la décision du premier juge, importent peu dès lors qu'ainsi qu'énoncé ci-avant, c'est au moment de la naissance du droit de P ... Z ... que la bonne foi de celui-ci devait exister;

Attendu que la mauvaise foi qui survient ultérieurement ne le prive pas du droit d'invoquer le défaut de transcription de l'acte sous seing privé que les premiers acquéreurs lui opposent;

Attendu que dès l'instant où le premier acquéreur ne puise pas dans l'acte de vente, fût-il enregistré, son droit d'être préféré au second acquéreur, l'antériorité de la date certaine est sans incidence et il n' y a pas de raison d'appliquer l'article 1328 du Code civil (N. Verheyden-Jeanmart et I. Durand, « La preuve de la bonne foi au regard de l'article 1e, de la loi hypothécaire et l'application de l'article 1328 du Code civil" », in Droit de la preuve, C. U .P., vol. XIX, ocr. 1997, p. 140, n° 31);

Attendu que Z..., bénéficiaire de la présomption édictée à l'article 2268 du Code civil, n'a pas à rapporter la preuve de sa bonne foi, laquelle est présumée;

Attendu que force est de constater que les époux D ... - G ... ne rapportent pas la preuve de la mauvaise foi de l'acheteur à la date du 16 janvier 1987;

Qu'il est uniquement acquis aux débats qu'à cette époque, Z ... avait connaissance à la fois du mandat de vente conféré par B ... à l'agent immobilier « B.I.B. » et de l'existence d'autres amateurs;

Que cette circonstance n'implique pas nécessairement que Z ... était en outre au courant de la convention avenue entre le mandataire et les consorts D ... , quatre mois auparavant;

Que les conseils donnés par Z ... à B ... pour « se défaire » du mandat avant le terme convenu, et notamment la consultation d'un avocat a cet effet, tendent à démontrer le contraire;

Attendu que la déclaration écrite d'une dame J ... L. ... , établie le 18 octobre 1995, soit de nombreuses années après les faits et l'intentement des procédures judiciaires, complète actuellement le dossier des parties D ... -G ... (p. 38);

Attendu que ces dernières ne sollicitent toutefois pas l'audition sous serment de ce témoin opportun qui déclare avoir été « longtemps l'amie intime de R ... B ... »;

Attendu qu'il y a lieu d'observer que l'intéressée relate les faits litigieux de manière peu rigoureuse en ce qui concerne les dates « début janvier » « mi-janvier »), alors que c'est la détermination précise de celles-ci qui conditionne la solution du litige;

Attendu que ce témoignage tardif et isolé, recueilli par P ... D ... dans des conditions qui ne sont pas définies, ne peut suffire à démontrer de manière suffisamment certaine la mauvaise foi imputée à l'appelant Z ... ;



Droit de la vente d'immeuble

Ventes successives n° 158

Attendu que c'est dès lors à bon droit que celui-ci revendique la propriété du bien litigieux sur la base de l'acte authentique régulièrement transcrit dont il se prévaut;

Que son appel est fondé;

Attendu qu'à titre subsidiaire, les parties D ... G ... forment une demande nouvelle dirigée contre Me H ... , qualitate qua, sur la base de la faute commise par B ... en vendant sciemment son immeuble à deux reprises; Qu'à défaut, elles recherchent la responsabilité de l'agence immobilière pour n'avoir pas averti son mandant de la vente du 15 septembre 1986;

Attendu que l'ensemble des éléments d'appréciation soumis à la cour de céans conduit à la conviction que R ... B ... connaissait, dès l'origine et en tout cas avant de contracter avec P ... Z ... , l'existence du compromis de vente du 15 septembre 1986;

Qu'il convient de se référer plus particulièrement à cet égard aux points 7°, 10°, 11°, 12°, 13° et 14° de la relation des faits par le premier juge ; Que la circonstance que P ... Z ... s'engageait à prendre à son service le frère du vendeur semble avoir compté dans le revirement d'attitude de celui-ci et la préférence qu'il a accordée au second acquéreur;

Attendu que B ... R ... n'a jamais mis en cause la régularité du mandat qu'il avait conféré à l'agent immobilier;

Qu'il n'allègue pas que celui-ci aurait outrepassé les limites de ce mandat;

Qu'en contractant avec Z .. , pour des raisons personnelles d'opportunité, au mépris des engagements antérieurs régulièrement souscrits, il a commis une faute qui engage sa responsabilité sur la base de l'article 1382 du Code civil;

Que la demande nouvelle que dirigent contre Me H ... qualitate qua les époux D ... -G ... , recevable par application de l'article 807 du Code judiciaire, se révèle fondée en son principe;

Que partant, la demande que dirigent ces parties contre la s.c. B.I.B., dans le chef de laquelle aucun manquement n'est démontré, se révèle non fondée;

Qu'il en va de même par identité de motifs, de l'action en garantie dirigée par B ... contre son mandataire;

Qu'il n'y a toutefois pas lieu d'allouer à ce dernier les dommages et intérêts pour procès téméraire et vexatoire qu'il sollicite, l'intentement et la poursuite de la procédure à son encontre ne révélant pas l'intention de nuire ou la légèreté coupable qui caractérisent l'abus du droit d'agir en justice;

Attendu que le montant des dommages et intérêts que postulent les consorts D ... à charge de la succession B ... mérite d'être explicité, détaillé et plus' amplement justifié;

Qu'il s'impose de rouvrir les débats à cette fin;

Qu'il en va de même des dommages et intérêts que sollicite ZoO' à charge des demandeurs originaires ainsi que des comptes qu'il doit établir avec le curateur à la succession vacante de feu R ... B ... ;

Attendu que la mise en cause du notaire E ... H ... doit également être revue à la lumière des divers principes qui ont été énoncés ci-avant;

Qu'il convient que les parties D ... s'expliquent davantage à cet égard;

Par ces motifs:
La Cour,

Met à néant le jugement entrepris excepté en ce qu'il a ordonné la jonction des causes et relaté les faits en un exposé détaillé en 25 points, et réformant,

Constate la validité et l'opposabilité aux tiers de la vente constatée par acte du notaire H ... de résidence à Herve en date du 5 février 1987, transcrit le même jour au deuxième bureau des hypothèques à Liège, relative à l'immeuble sis à Beaufays, 22, rue de Ninane;

Reçoit la demande nouvelle formée par P... D ... et C. .. G ... ;
La dit fondée en tant qu'elle concerne Me H ... qualitate qua et non fondée en tant que dirigée contre la s.c. B.I.B.;

Met cette dernière hors cause;
Réserve à statuer sur les dommages et intérêts réclamés par les époux D ... -G ... et ceux postulés par Z ... P ... ;

Invite les parties à les justifier de manière suffisamment probante;
Réserve à statuer sur la demande dirigée contre E ... H . (...)