



Droit de la vente d'immeubles

Ventes successives – Tiers de bonne foi n°

Cour de cassation (1^{ère} ch.), Arrêt du 13 avril 1995

Est réputé avoir contracté avec fraude au sens de l'article 1er de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, le tiers qui, en contractant, avait eu connaissance de l'existence de la convention antérieure de transfert de propriété du bien immobilier; que cette connaissance doit être appréciée au moment de la naissance du droit de ce tiers, la date à laquelle est intervenu le compromis de vente entre le propriétaire et le demandeur. Non application de l'article 1328 du Code civil. Inédit.



Arrêt du 13 avril 1995

La Cour,

(...)

Vu l'arrêt de la Cour rendu le 21 février 1991 ;

Sur le second moyen, pris de la violation des articles 1315, 1831328, 1582, 1583 du Code civil, 1^{er}, alinéa premier, de la loi du 16 décembre 1851 sur la révision alinéa premier, de la loi du 16 décembre 1851 sur la révision du régime hypothécaire, formant le titre XVIII "Des privilèges et des hypothèques" du livre III du Code civil, 19, 23, 24, 25, 26, 28, 870 et 1110 du Code judiciaire,

En ce que, après avoir précisé que : « l'arrêt de la Cour de cassation du 21 février 1991... rappelle :

a) 'que pour être réputé avoir contracté avec fraude au sens de l'article 1^{er} de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, le tiers doit, en contractant, avoir eu connaissance de l'existence de la convention antérieures de transfert de propriété du bien immobilier' ;

b) 'que cette connaissance doit être appréciée au moment de la naissance du droit de ce tiers, c'est-à-dire à la date du 16 janvier 1987 qui, d'après les constatations de l'arrêt attaqué, est celle à laquelle avait été convenue entre le demandeur et (le premier codéfendeur) la promesse synallagmatique de vente' »,

L'arrêt attaqué décide que « la vente (au demandeur) de l'immeuble (du premier codéfendeur)... constatée par acte authentique du 5 février 1987 du notaire Hansen (le troisième codéfendeur), qui a été transcrit le même jour au bureau de la conservation des hypothèques, n'est pas opposable (aux défendeurs) ou à la (deuxième codéfenderesse),

aux motifs: que (le demandeur) n'établit pas la date certaine du compromis de vente du 16 janvier 1987;

Que cette date n'est pas opposable aux tiers;

... que la Cour de cassation n'a nullement rejeté implicitement... l'application de l'article 1328 du Code civil;

... que... la date du 16 janvier 1987, qui lie les signataires du compromis ... n'est pas opposable (aux défendeurs), conformément à l'article 1328 du Code civil;

... que (le demandeur) a la charge de la preuve, lorsqu'il veut opposer la date du 16 janvier 1987 aux tiers;

Que c'est à lui à établir que le compromis de vente avait date certaine conformément à l'article 1328 du Code civil;

Que cette preuve n'est pas rapportée;

... que (le demandeur) reconnaît qu'à la fin janvier 1987, il avait connaissance de l'achat antérieur de l'immeuble par les (défendeurs) ",

alors que, première branche,

La Cour de cassation a rappelé dans son arrêt du 21 février 1991 :

"que pour être réputé avoir contracté en fraude au sens de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, le tiers (à qui ne peut, en vertu de l'article 1er de cette loi, être opposé un acte translatif de propriété non transcrit), doit, en contractant, avoir eu connaissance de l'existence de la convention antérieure de transfert et que cette connaissance doit être appréciée au moment de la naissance du droit de ce tiers; que c'est donc aux défendeurs, qui invoquent l'inopposabilité de la vente de l'immeuble au demandeur,



Droit de la vente d'immeubles

Ventes successives – Tiers de bonne foi n°

Qu'il appartient de prouver que le droit de celui-ci n'est pas né le 16 janvier 1987, comme l'avait constaté l'arrêt cassé, mais à la date du 5 février 1987, à laquelle le demandeur avait connaissance de la vente consentie aux défendeurs ;

Qu'il s'ensuit qu'en disant fondée l'action en inopposabilité de la vente consentie au demandeur au motif que celui-ci n'établit pas que le compromis de vente du 16 janvier 1987 avait date certaine, l'arrêt attaqué a violé les règles régissant la charge de la preuve (violation des articles 1315, alinéa 1er, du Code civil et 870 du Code judiciaire)

deuxième branche,

L'article 1er, alinéa 1er, in fine, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851 prévoit que l'acte de vente immobilière qui n'a pas été transcrit peut seulement être opposé au tiers qui aurait contracté de mauvaise foi ;

Que la bonne foi doit s'apprécier "au moment de la naissance du droit" du tiers, c'est-à-dire au moment où, précise l'article 1er précité, il a "contracté" avec le vendeur de l'immeuble;

Que la mauvaise foi survenant ultérieurement ne prive pas le tiers de son droit d'invoquer le défaut de transcription;

Que l'arrêt attaqué a constaté que la date du 16 janvier 1987 liait les signataires du compromis de vente, à savoir le premier codéfendeur et le demandeur ;

Que c'est à cette date qu'est né le droit du demandeur, ainsi que l'a considéré la Cour dans son arrêt du 21 février 1991; que c'est en effet à cette date que la vente a été parfaite entre parties et la propriété de l'immeuble acquise de droit au demandeur à l'égard du premier codéfendeur, la chose et le prix ayant été convenus (articles 1582 et 1583 du Code civil) ;

Que le fait que cette date ne soit pas certaine au sens de l'article 1328 du Code civil et qu'elle ait été "contestée dans son opposabilité aux tiers", ainsi que le constate l'arrêt attaqué, est étranger à la naissance du droit du demandeur à l'égard du codéfendeur;

Que seule la date de la naissance de ce droit est déterminante pour apprécier la bonne foi du demandeur au sens de l'article 1er de la loi hypothécaire;

Qu'il s'ensuit qu'en se fondant sur la connaissance qu'a eue le demandeur à la fin du mois de Janvier 1987 de l'achat antérieur de l'immeuble par les défendeurs, l'arrêt attaqué n'a pas justifié légalement sa décision (violation des articles 1328, 1582 et 1583 du Code civil et 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire) ;

troisième branche,

En disant que le demandeur a la charge de prouver que la vente conclue entre le (premier codéfendeur) et lui-même a été certainement conclue le 16 janvier 1987, alors que la Cour a admis, sur la base des constatations de l'arrêt cassé, que la susdite date est bien celle de la promesse synallagmatique de vente du 16 janvier 1987 et donc de la naissance du droit du demandeur, la cour de renvoi est sortie des limites de la saisine qui lui était déferée par l'arrêt de la Cour du 21 février 1991 et a violé l'autorité de la chose jugée de l'arrêt cassé, dont les constatations relatives à la date du compromis n'ont pas été censurées par la Cour et sont donc définitives (violation des articles 19, 23, 24, 25, 26, 28 et 1110 du Code judiciaire) ;

Quant à la deuxième branche

Attendu que pour être réputé avoir contracté avec fraude au sens de l'article 1er de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, le tiers doit, en contractant, avoir eu connaissance de l'existence de la convention antérieure de transfert de propriété du bien immobilier; que cette connaissance doit être appréciée au moment de la naissance du droit de ce tiers, c'est-à-dire à la date du 16 janvier 1987 qui, d'après les constatations de l'arrêt attaqué, est celle à laquelle est intervenu le compromis de vente entre le propriétaire et le demandeur ;

Qu'en se fondant à ce sujet, non point sur cette date du 16 janvier 1987 mais sur celle du 3 février 1987 qui est celle de l'enregistrement du compromis de vente signé le 15 septembre 1986 avec les époux Dumont-Gérard, au motif que l'acte du 16 Janvier 1987 n'avait pas date certaine à l'égard des défendeurs, la cour d'appel n'a pas légalement justifié sa décision;
Que le moyen est fondé

PAR CES MOTIFS,

Casse l'arrêt attaqué;

Ordonne que mention du présent arrêt sera faite en marge de l'arrêt cassé;

Renvoie la cause devant la Cour d'appel de Mons ;

Siège : MM Sace, Rappe, Président de section,
Mme Charlier, MM Verheyden, Parmentier,
Conseillers