



Fiche Jurisprudence

<http://www.copropriete-ejuris.be>

Droit Vente d'immeubles

Ventes successives n° 41

Cour d'appel de Liège (20^{ème} Ch.), arrêt du 27 février 2002

Siège : Vieujean, Dumortier, Génicot ;

Avocats : Bonhomme, Voisin, Gonda, Gérardin

Au regard de l'article 1er de la loi hypothécaire, celui qui a transcrit le premier son acte d'acquisition l'emporte sur tout autre, ce dernier fût-il premier acquéreur en date, pour autant qu'au moment où il a contracté, il n'ait pas eu connaissance de la précédente mutation.

Pour apprécier la bonne foi au sens de l'article 1er de la loi hypothécaire, le second acquéreur doit prouver le moment où il a contracté avec le vendeur, l'écrit qui constate la vente et lie le vendeur au second acquéreur ne doit pas avoir date certaine et ce, même si le litige concerne et intéresse un premier acquéreur. En application de l'article 1er de la loi hypothécaire, il faut écarter l'application de l'article 1328 du Code civil lorsque l'un des deux actes a été transcrit.



Arrêt du 27 février 2002

Vu le jugement rendu le 25 octobre 1999 par le tribunal de première instance de Verviers;

(...)

2. - Appel des époux B-D... et appel des époux M -

Attendu que l'appel des consorts B-D... tend à titre principal l'annulation de l'acte reçu le 4 octobre 1997 par le notaire Pigneur, constatant la vente par les époux M-V,... aux époux W-D... de l'immeuble sis à Theux, rue Hocheporte, 9-11;

Qu'à titre subsidiaire, les appelants postulent la condamnation solidaire des consorts M... et W... au paiement de 1.500.000 BEF de dommages et intérêts, à l'exclusion de la condamnation du notaire P.. qu'ils poursuivaient cependant en première instance;

Attendu que par leur appel les consorts M...V... entendent être déchargés de la condamnation prononcée envers eux;

Qu'ils contestent avoir agi à la légère en signant deux conventions de vente à une semaine d'intervalle, ainsi que leur reproche le premier juge qui a qualifié leur attitude de fautive;

Attendu qu'il convient de rappeler les éléments de fait suivants :

- le notaire P... a reçu le 4 octobre 1997 l'acte authentique de vente par les époux M-V,... aux époux W-D... d'une maison d'habitation sise rue Hocheporte 9-11 à Theux; les vendeurs et acheteurs prétendent avoir signé un compromis de vente sous seing privé relativement à cet immeuble le 18 août 1997;

- les consorts B-D..., font état d'un compromis de vente du même bien à leur profit du 25 août 1997 et enregistré le 26 septembre 1997, dont la date de signature n'est pas déniée par les vendeurs; ils estiment que l'acte authentique du 4 octobre 1997 aurait été passé en fraude de leurs droits;

- le 30 septembre 1997, leur conseil avait en effet adressé un courrier à tous les notaires de l'arrondissement, dont le notaire P.....pour les « inviter » à refuser leur ministère pour l'établissement de cet acte de vente, en raison de la vente intervenue avec ses clients; le même jour, il avait mis en garde les vendeurs et acheteurs quant aux risques qu'ils prenaient en passant outre; mais ces parties n'en ont eu cure et, renonçant toutes les clauses suspensives du compromis sous seing privé, elle se hâtèrent de passer acte authentique qui fut transcrit le 6 octobre suivant;

Attendu qu'il ne faut pas confondre, d'une part, la publicité assurée à un acte par la transcription de l'acte qui le constate et qui vise à informer les tiers de l'existence de l'opération juridique et ainsi à leur rendre opposable et, d'autre part, l'enregistrement d'un acte qui lui donne date certaine et vise à certifier que l'écrit constatant une opération juridique n'a pu être signé après une date déterminée;

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;



Fiche Jurisprudence

<http://www.copropriete-ejuris.be>

Droit Vente d'immeubles

Ventes successives n° 41

Attendu qu'en l'espèce, l'acte authentique de vente aux consorts W-D., a été transcrit le 6 octobre 1997 et devenait donc opposable aux appelants dès ce moment sauf fraude des intimés W...;

Que les intimés ont sciemment passé l'acte authentique de vente en l'étude de Me P..., alors qu'ils avaient parfaite connaissance de la vente sous seing privé passée entre les appelants et les consorts M.-V...;

Qu'ils articulent qu'ils étaient en droit de le faire et qu'ils ont agi sans fraude parce que leur compromis de vente sous seing privé était antérieur à celui des appelants;

Attendu qu'au regard de l'article 1er de la loi hypothécaire, celui qui a transcrit le premier son acte d'acquisition l'emporte sur tout autre, ce dernier fut-il premier acquéreur en date, pour autant qu'au moment où il a contracté, il n'ait pas eu connaissance de la précédente mutation;

Que l'interprétation donnée par la doctrine à l'arrêt de la Cour de cassation du 13 avril 1995 se résume comme suit lorsque, pour apprécier la bonne foi au sens de l'article 1er de la loi hypothécaire, le second acquéreur doit prouver le moment où il a contracté avec le vendeur, l'écrit qui constate la vente et lie le vendeur au second acquéreur ne doit pas avoir date certaine et ce, même si le litige concerne et intéresse un premier acquéreur (La preuve de la bonne foi, art. 1, Loi hypoth., art. 1328, C. civ., CUP., vol. XIX, oct. 1997, p. 157);

Attendu qu'en effet, en application de l'article 1328 du Code civil, seul a date certaine le compromis qui a été enregistré, et donc seulement celui des consorts B... enregistré le 26 septembre 1997;

Que le compromis sous seing privé des consorts W... n'a pas été enregistré et n'a donc pas date certaine;

Que cependant, la Cour de cassation décide de manière implicite que l'absence de date certaine n'a pas d'incidence sur le problème de la bonne foi lorsqu'il s'agit de l'application de l'article 1er de la loi hypothécaire et qu'il faut donc écarter l'application de l'article 1328 du Code civil lorsqu'un des deux actes a été transcrit;

Que les consorts W... articulent être de bonne foi parce que lorsqu'ils ont contracté avec le vendeur, ils n'avaient pas connaissance de la vente aux consorts B... qui a été d'ailleurs postérieure à la leur;

Qu'ils produisent un compromis daté du 18 août 1997, Qui serait antérieur à celui des consorts B..., passé le 25 août et dont la date n'est pas contestée par les vendeurs;

Que le compromis du 18 août n'a cependant été produit qu'après la transcription de l'acte authentique de vente, en manière telle qu'il convient de déterminer si d'autres éléments existent pouvant attester de la conclusion de la vente sous seing privé à cette date;

Que le seul élément qui existe est une attestation de la banque ippa du 28 août 1998 qui précise Que les consorts W-D... se sont présentés à l'agence le 25 août 1997 et ont remis un compromis de vente signé par toutes les parties daté du 18 août 1997, sur la base duquel ils ont rempli un formulaire de demande de crédit hypothécaire;

Que les appelants B... ne soutiennent nullement que cette attestation constituerait une fausse déclaration;

Que les intimés W... ne pouvaient donc connaître le 18 août et même le 25 août dans la journée, lorsqu'ils ont contacté leur organisme de crédit, l'existence de la vente intervenue avec les appelants le 25 en soirée, à l'intervention de leur comptable;

Qu'avec pertinence le premier juge a estimé que le délai de sept jours mis par les intimés pour prendre rendez-vous à l'agence Ippa n'était pas anormal compte tenu du temps de quinze jours mis par les appelants B-D.. eux-mêmes pour contacter leur propre organisme prêteur, et des larges délais consentis dans le compromis sous seing privé;

Qu'au surplus on voit mal que l'organisme de prêt propose un crédit sans avoir copie du compromis de vente;

Qu'il convient de rappeler que les intimés sont présumés de bonne foi et que la preuve de leur mauvaise foi incombe donc aux appelants B....-D.; qu'ils n'offrent cependant aucune preuve testimoniale complémentaire de leur méconnaissance du compromis du 18 août lors de la signature du compromis du 25 août 1997, alors qu'il n'est pas dénié que celui-ci été signé en présence de leur comptable qui eût pu attester de leur sincérité;



Fiche Jurisprudence

<http://www.copropriete-ejuris.be>

Droit Vente d'immeubles

Ventes successives n° 41

Que les vendeurs M... proposent de leur côté la comparution personnelle des parties ou la preuve par témoins, articulant que leur consentement a été forcé et qu'il ne fut question de vendre aux appelants que dans le cas où la condition suspensive du compromis W... ne se serait pas accomplie;

Que cette preuve apparaît inutile dans la mesure où elle est contraire à un écrit - le compromis du 25 août 1997 ne prévoyait pas cette condition suspensive - et que les appelants B... sont incapables de démontrer la fraude des consorts W...;

Attendu que cette preuve ne peut davantage avoir d'incidence sur l'existence en principe du dommage dont les appelants réclament réparation à titre subsidiaire aux appelants M...- D, qui ont en tout état de cause commis une faute en signant le deuxième compromis en pleine connaissance du premier; que ce comportement justifie par lui-même l'octroi de dommages et intérêts en réparation du préjudice qu'il cause nécessairement aux appelants;

Attendu que dans l'appréciation de la hauteur du dommage, il y a lieu de tenir compte de la seule existence d'un dommage moral, puisque par hypothèse les appelants n'avaient aucune chance en droit d'acquérir la propriété du bien litigieux en raison de l'existence de la vente antérieure à la leur et de l'absence de mauvaise foi des intimés W...; que la volonté des vendeurs de traiter avec les seuls époux W... ne permet aucune supputation quant à la possibilité de passer la vente par acte authentique avant les intimés; que leur dommage sera donc évalué à un euro;

Par ces motifs:

La Cour,

Statuant contradictoirement,

Confirme le jugement entrepris sous l'émendation que le montant des dommages et intérêts que les appelants M-V... sont condamnés à payer aux appelants B-D... est ramené à I €