



## Droit de la Vente d'immeubles

### Ventes successives n° 64

#### Cour de cassation (1<sup>ère</sup> ch.), Arrêt du 21 février 1991

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, a connaissance de l'existence de la convention antérieure de transfert de propriété du bien immobilier. Cette connaissance doit être appréciée au moment de la naissance du droit de ce tiers (Pas. 1991, p. 600).



#### Arrêt du 21 février 1991

LA COUR;

(...)

Vu l'arrêt attaqué, rendu le 18 avril 1989 par la cour d'appel de Liège;

Sur le second moyen, pris de la violation des articles 1328, 1582, 1583 du Code civil et 1er, alinéa 1er, de la loi du 16 décembre 1851 sur la révision du régime hypothécaire, formant le titre XVIII « des privilèges et hypothèques » du livre III du Code civil,

*en ce que*, après avoir rappelé « que pour pouvoir opposer leur acte d'acquisition à Zinger (le demandeur) au motif qu'il n'aurait pas lui-même acquis sans fraude la propriété de l'immeuble litigieux, les époux Dumont (les défendeurs) doivent établir:

1) que l'acte qu'ils prétendent opposer à Zinger a été antérieur à celui par lequel ce dernier a acquis la propriété qu'il prétend faire valoir sur l'immeuble;

2) que Zinger avait connaissance de cet acte (forcément autrement que par sa transcription) au moment où il a lui-même acquis la propriété qu'il entend faire valoir sur l'immeuble;

(. . .) que le compromis de vente conclu entre Ballieu et Zinger (le demandeur) le 16 janvier 1987 n'ayant pas été enregistré et n'ayant d'aucune façon date certaine aux yeux des tiers que sont, en ce qui le concerne, les époux Dumont (les défendeurs), la date susdite ne peut être retenue;

Qu'aux yeux des époux Dumont, seule peut être considérée comme certaine la date du 5 février 1987, puisque c'est celle où la vente Ballieu-Zinger a été constatée par acte authentique;

Qu'il appartient aux époux Dumont-Gérard de démontrer que le 5 février 1987, c'est-à-dire le jour où il a acquis de Ballieu la propriété de l'immeuble litigieux, Zinger n'était pas de bonne foi, c'est-à-dire savait que l'immeuble avait été vendu par la Bourse immobilière belge, mandataire de Ballieu», l'arrêt attaqué décide : « qu'à la lumière de l'exposé détaillé des faits et des interrogations (lire interrogatoires) sur comparutions personnelles, auxquelles a procédé le tribunal (5 octobre 1987) puis la cour (d'appel) (7 juin 1988 et 28 février 1989), il est clair que Zinger a eu connaissance de la vente intervenue entre le représentant de Ballieu et les époux Dumont-Gérard et des difficultés que cela engendrait et qui empêchaient le notaire Duchateau d'instrumenter;

Qu'ainsi le 5 février 1987, il n'était pas de bonne foi au sens de l'article premier de la loi hypothécaire; ( ... ) que pour pouvoir opposer leur acte à Zinger, les époux Dumont-Gérard ont ainsi fait la preuve qui leur incombait »,

*alors que* 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;



## Droit de la vente d'immeubles

### Ventes successives n° 64

qu'en l'espèce, le droit du demandeur sur l'immeuble litigieux est né au moment de la signature du compromis de vente entre Ballieu et le demandeur, soit le 16 janvier 1987, puisque la vente est parfaite entre parties et la propriété est acquise de droit à l'acquéreur à l'égard du vendeur, dès qu'on <u>est convenu</u> de la chose et du prix (articles 1582 et 1583 du Code civil);

Que le fait que la vente (cf. l'arrêt, p. 8, alinéa 2) «conclue entre Ballieu et le demandeur le 16 janvier 1987» n'avait pas date certaine à l'égard des défendeurs est étranger à cette règle;

Qu'autrement dit, le défaut d'enregistrement du compromis de vente et le fait, partant, que le compromis n'avait pas de date contre les tiers (article 1328 du Code civil) n'empêchaient pas que le demandeur avait « contracté » avec Ballieu le 16 janvier 1987 et que dès ce jour, il était devenu propriétaire de l'immeuble en vertu de l'effet translatif du contrat de vente;

Qu'il s'ensuit qu'après avoir admis que, le 16 janvier 1987, suivant compromis de vente « conclu » ce jour, Ballieu a personnellement vendu l'immeuble querellé à Zinger (le demandeur) pour 1 million 500.000 francs (cf. l'arrêt, p. 3 et p. 8), l'arrêt attaqué ne pouvait légalement décider ni (violation des articles 1582 et 1583 du Code civil) que le demandeur n'a acquis la propriété de l'immeuble de Ballieu que le 5 février 1987 (cf. l'arrêt, p. 8) ni (violation des articles 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851 et 1328 du Code civil) que pour apprécier la bonne foi du demandeur, il y a lieu de se placer à cette date, soit non pas au jour où il a contracté avec le vendeur de l'immeuble, mais au jour où, conformément à l'article 1328 du Code civil, la vente a acquis date certaine à l'égard des défendeurs par la passation de l'acte authentique;

Attendu qu'il apparaît des énonciations de l'arrêt attaqué que le 15 septembre 1986, la Bourse immobilière belge, mandataire de Roger Ballieu, avait vendu sous seing privé aux époux Paul Dumont et Claudette Gérard (ici les défendeurs) l'immeuble dudit Ballieu, que l'acte authentique de vente devait être passé le 3 février 1987, mais qu'il n'eut pas lieu, qu'à la même date du 3 février 1987, les époux Dumont-Gérard avaient fait enregistrer l'acte sous seing privé convenu avec la Bourse immobilière ;

Que le 16 janvier 1987, le sieur Ballieu avait vendu personnellement le même immeuble au demandeur et que le 5 février 1987, l'acte authentique relatant cette vente fut passé entre Ballieu et Zinger, lequel fut le même jour transcrit à la conservation des hypothèques;

Attendu que l'arrêt attaqué décide de l'inopposabilité aux époux défendeurs de l'acte authentique de vente passé le 5 février 1987 entre Roger Ballieu et le demandeur et transcrit le même jour, au motif, en substance, qu'à cette date du 5 février 1987, le demandeur avait connaissance de la vente convenue entre le mandataire de Ballieu et lesdits époux et qu'ainsi, il n'était pas de bonne foi au sens de l'article 1er de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851 ;

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 avait été convenue entre le demandeur et Ballieu la promesse synallagmatique de vente;

Qu'en se fondant à ce sujet, non point sur cette date du 16 janvier 1987, mais sur celle du 5 février 1987 qui est celle de la passation de l'acte authentique de vente et de la transcription, 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 sera faite en marge de l'arrêt cassé ;

Réserve les dépens pour qu'il soit statué sur ceux-ci par le juge du fond ;

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