



IMMOBILIER

#97
JANVIER
2021

Dans ce numéro

Sûreté et publicité foncière

Vente

Urbanisme

#SÛRETÉ ET PUBLICITÉ FONCIÈRE

● Vente immobilière : importance (et incidence) de la publication de l'acte notarié

Si l'acte de vente sous seing privé produit tous ses effets entre les cocontractants, le transfert de propriété ne devient opposable aux tiers que par la publication de l'acte authentique constatant la vente au bureau des hypothèques.

La publication, par le bénéficiaire d'une promesse de vente sur un immeuble, de sa demande en justice tendant à obtenir la réitération ou la réalisation en la forme authentique de la vente permet-il de faire obstacle à l'action en résolution du premier vendeur impayé au titre de l'article 2379, alinéa 2, du code civil ? La réponse est négative, selon la Cour de cassation.

En l'espèce, une vente avait été conclue par acte authentique le 25 juillet 2013, entre la société Dauphine 37 et Madame M. Le 23 juillet 2014, celle-ci a conclu avec Monsieur K. une promesse de vente sous seing privé portant sur le bien immobilier. En mars 2015, l'acte de vente notarié n'étant toujours pas signé, Monsieur K. a assigné la promettante en réitération de la vente et a publié son assignation le 26 mars 2015. Le 12 octobre 2015, la société Dauphine 37 a engagé à l'encontre de Madame M. (son acquéreur promettant), de Monsieur K. (bénéficiaire de la promesse de vente) et du notaire ayant instrumenté la vente du 25 juillet 2013 une action en résolution pour défaut de paiement du prix. La demande de la société est accueillie favorablement par les juges.

Ceux-ci considèrent en effet que si l'acte de vente sous seing privé produit tous ses effets entre les cocontractants, il résulte des articles 28 et 30 du décret du 4 janvier 1955, fixant les règles de la publicité foncière, que le transfert de propriété ne devient opposable aux tiers que par la publication de l'acte authentique de cession au bureau des hypothèques. De plus, la publication facultative de la demande en justice tendant à obtenir la réitération ou la réalisation en la forme authentique d'une vente sous seing privé (prévue par l'article 37, 2 du décret) n'emporte pas mutation de propriété et ne peut pas être assimilée à la publication d'un acte authentique de vente. Aussi n'entraîne-t-elle pas, en elle-même, les effets de l'opposabilité aux tiers prévus par l'article 30 du même décret. Les exigences de publicité préalable prévues à l'article 30, 1, alinéa 4, du décret de 1955 et à l'article 2379, alinéa 2, du code civil pour l'action en résolution d'une vente immobilière ne conditionnent son opposabilité qu'à l'égard des tiers ayant publié des droits immobiliers acquis du titulaire du droit anéanti.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

#VENTE

● Opposabilité d'une servitude conventionnelle à l'acquéreur

Dès lors qu'une servitude conventionnelle de passage est reproduite dans un jugement valant vente et que ce jugement a été publié et est mentionné dans le titre de l'acquéreur du fonds immobilier, elle lui est opposable.

L'un des principaux intérêts de l'arrêt ici rapporté est le rappel opéré par la Cour de cassation quant à l'opposabilité d'une servitude de passage au nouvel acquéreur d'un fonds. Cette opposabilité peut certes résulter de sa publication auprès du service de la publicité foncière ou de sa mention dans son acte, mais également de la preuve que l'acquéreur a pu en avoir connaissance au moment de la vente. La vérification de cette connaissance relève néanmoins de l'appréciation souveraine des juges du fond.

→ Civ. 3^e, 1^{er} oct.
2020, n° 19-17.549

→ Civ. 3^e, 24 sept.
2020, n° 19-19.179



- ↳ En l'espèce, la servitude avait été stipulée dans une promesse de vente sous seing privé conclue entre deux couples et grevant la parcelle cédée. D'autres propriétaires s'étaient opposés à cette promesse au point qu'un jugement avait été rendu pour constater qu'elle valait vente. Le jugement mentionnait la servitude de passage dans ses motifs, avait été publié et avait été mentionné dans le titre des acquéreurs. Ces derniers ont donc été considérés comme ayant eu connaissance de la servitude au moment de la vente, laquelle servitude leur était en conséquence opposable, peu important qu'elle n'ait pas été constatée dans le dispositif du jugement.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

#URBANISME

● Permis de construire : sanction de l'affichage incomplet

L'omission de l'adresse de la mairie sur le panneau d'affichage du permis de construire ne fait pas obstacle au déclenchement du délai de recours contentieux à l'égard des tiers, a précisé le Conseil d'Etat.

En l'espèce, le tribunal administratif de Bastia avait jugé l'affichage d'un permis de construire irrégulier, et donc insusceptible de déclencher le délai de recours contentieux à l'égard des tiers, au motif que le panneau ne mentionnait pas l'adresse de la mairie où le dossier pouvait être consulté. Le tribunal avait considéré que, compte tenu de la taille de la commune d'Ajaccio et de la dispersion des services sur le territoire de la commune, une telle mention revêtait un caractère substantiel.

Le Conseil d'Etat estime cependant qu'« en imposant que figurent sur le panneau d'affichage du permis de construire diverses informations sur le permis et le lieu de consultation du dossier, les [articles R. *600-2, R. *424-15 et A. 424-16 du code de l'urbanisme] ont notamment pour objet de mettre les tiers à même de consulter le dossier du permis. Il s'ensuit que, si les mentions relatives à l'identification du permis et au lieu de consultation du dossier prévues par l'article A. 424-16 du code de l'urbanisme doivent, en principe, figurer sur le panneau d'affichage, une erreur ou omission entachant l'une d'entre elles ne conduit à faire obstacle au déclenchement du délai de recours que dans le cas où cette erreur est de nature à affecter la capacité des tiers à identifier, à la seule lecture du panneau d'affichage, le permis et l'administration à laquelle il convient de s'adresser pour consulter le dossier ». Ainsi, en l'occurrence, la seule mention de la mairie d'Ajaccio suffisait à renseigner les tiers sur l'administration à laquelle s'adresser. Le jugement est donc annulé par le Conseil.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

→ CE 16 oct. 2020,
req. n° 429357



Conditions d'utilisation :

L'ensemble des articles reproduits dans la présente newsletter sont protégés par le droit d'auteur. Les Éditions DALLOZ sont seules et unique propriétaires de ces articles dont le droit de reproduction et de représentation n'est concédé au CNB qu'à titre temporaire et non exclusif, en vue d'une exploitation au sein de Newsletters thématiques. Cette autorisation d'exploitation n'entraîne aucun transfert de droit de quelque sorte que ce soit au bénéfice du destinataire final. Ce dernier est néanmoins autorisé à re-router la lettre, sous réserve de respecter son intégrité (en ce compris la présente notice), vers sa clientèle, liberté lui étant laissée pour faire œuvre de communication dans le corps du mail envoyé, en fonction de la clientèle visée.