Image not found or type unknown

De l'importance de la publication aux hypothèques d'un acte sous seing privé

Jurisprudence publié le **05/11/2009**, vu **6207 fois**, Auteur : Isabelle FORICHON

La réforme de la publicité foncière (décret du 4 janvier 1955), edicte que les actes soumis à publicité sont, s'ils n'ont pas été publiés, inopposables aux tiers. La cour d'appel de Paris, selon ce principe, ordonne la restition dune partie de lot qui avait été cédée au voisin par un acte sous sein privé.

Deux frères qui étaient propriétaires de lots contigus s'étaient mis d'accord sur la cession de l'un à l'autre d'une cuisine de 3m². L'accord formalisé par un acte sous seing privé n'avait fait l'objet ni d'une publication aux hypothèques ni n'avait été suivi d'une modification de l'état descriptif de division en copropriété. Le lot auquel "manquait" la cuisine a ensuite fait l'objet d'une vente régulièrement signée et publiée. Les acquéreurs se sont rendus compte que la cuisine dépendant de leur lot, selon le règlement de copropiété, était, dans les faits, de l'autre coté de la cloison! Ils en demandent la restitution et obtiennent gain de cause en appel (ca Paris, 17 sept 2008 n°2008/1889).

Cette décision marque la limite des conventions sous seing privé et rapelle tout l'inérêt de la publication des actes à la conservation des hypothèques pour rendre les mutations opposables aux tiers.

Outre la publication de l'acte rédigé entre les frères, s'agissant d'une copropriété, il aurait fallu modifier l'état descriptif de division en copropriété La modification aurait du être notifiée au syndic, et tant que cette notification n'est pas faite, le transfert de propriété est inopposable au syndicat.

Art 6 du dérect du 17 mars 1967 "Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié, sans délai, au syndic soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat ou soit par l'avoué qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution."

La Palice n'aurait pas dit mieux: de deux actes concurrents, soumis tous deux à la publicité foncière, celui qui est opposable est celui qui a été publié!

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés