



Triomphe du second acquéreur de mauvaise foi pourvu qu'il publie le premier

publié le **29/05/2013**, vu **2110 fois**, Auteur : [Jean-Yves ROCHMANN](#)

En cas de concours d'acquéreurs sur le même bien vendu, c'est le second acquéreur en date qui l'emporte s'il publie le premier, peu important sa connaissance de la première vente et les manœuvres frauduleuses dont il s'est rendu coupable.

[Cass. 3e civ. 19 juin 2012 n° 11-17.105 \(n° 812 F-D\), Fournier c/ Gauthier](#)

En cas de concours d'acquéreurs sur le même bien vendu, c'est le second acquéreur en date qui l'emporte s'il publie le premier, peu important sa connaissance de la première vente et les manoeuvres frauduleuses dont il s'est rendu coupable.

Procédant au lotissement de plusieurs terrains de son domaine privé, une commune signe en septembre 1996 avec un particulier une promesse de synallagmatique de vente de l'une des parcelles. En mars 1999, la commune consent à nouveau une promesse de vente de cette même parcelle à un autre acquéreur. La seconde promesse est réitérée par acte notarié et ce dernier publié à la conservation des hypothèques.

Le premier acquéreur obtient alors en première instance la nullité de l'acte de vente publié. Mais la décision est infirmée en appel. Les juges rappellent en effet qu'en cas de *concours d'acquéreurs sur le même bien vendu* c'est celui qui publie le premier son titre qui a priorité sur l'autre, quand bien même ce titre serait postérieur en date. Quant à l'argument tiré de la mauvaise foi du second acquéreur, la cour d'appel s'en réfère à la dernière jurisprudence de la Cour de cassation rendue en la matière : la priorité de publication joue même lorsque le *second acquéreur connaissait en réalité la première vente*.

Dans son pourvoi en cassation, le premier acquéreur met en avant les *manœuvres frauduleuses* de son « concurrent » pour arriver à ses fins. Ce dernier lui aurait d'abord proposé d'échanger la parcelle contre une autre. Puis, abandonnant ce projet, il aurait ensuite convaincu le maire de lui céder la parcelle en prétextant qu'un échange avait été signé devant notaire avec le premier acquéreur... En outre, la seconde promesse aurait été falsifiée car consentie au père de l'intéressé qui a imité la signature de son fils !

Rien n'y fait. Les Hauts Magistrats approuvent la cour d'appel pour avoir décidé que, faute d'avoir publié son propre titre, le premier acquéreur doit succomber. La mauvaise foi du second acquéreur est sans influence à cet égard.

Remarques

Les décisions se succèdent (notamment, Cass. 3e civ. 10-2-2010 no 08-21.656 : RJDA 7/10 no 791 ; Cass. 3e civ. 12-1-2011 n° 10-10.667 : BPIM 3/11 inf. 224), le *revirement de jurisprudence* se confirme. Désormais, la connaissance par le second acquéreur de la première vente n'a plus aucune incidence sur l'application stricte et automatique des règles de la publicité foncière. Seul un point reste en suspens : cette automaticité cèdera-t-elle devant la *collusion frauduleuse entre le vendeur et le second acquéreur*, comme c'était le cas naguère (Cass. civ. 7-12-1925 : DP 1926 I p. 185) ?

Source: Editions Francis Lefebvre