

10 mai 1949

Cour de cassation

Pourvoi n° 49-38.137

Première chambre civile

Publié au Bulletin

Titres et sommaires

TRANSCRIPTION - fraude - transfert fictif - inefficacité

Si la transcription a été faite par suite d'un concert frauduleux ayant réalisé un transfert fictif, elle est inopérante. En effet, une formalité de publicité, qui est normalement confortative et non constitutive de droit, ne saurait, quand elle est effectuée dans de telles conditions, rendre propriétaire au regard des tiers un sous-acquéreur de bonne foi d'un immeuble dont l'auteur est réputé n'avoir jamais eu la propriété.

Texte de la décision

Sur le moyen unique pris en ses diverses branches :

Attendu qu'il résulte des énonciations de l'arrêt attaqué que la dame X... s'est refusée à régulariser la vente de l'île de ... ou "... pour laquelle elle avait, le 5 mars 1929, consenti à de Y... une option régulièrement levée par ce dernier le 12 mai 1930 ; que le procès-verbal notarié relatant la promesse de vente et la levée de l'option, dressé le 1er août 1930, a été transcrit le 8 août suivant ; que le 31 mai 1930, la dame X... a fait apport de l'immeuble à une société immobilière civile frauduleusement constituée avec le sieur Z..., apport transcrit dès le 1er août 1930 ; que la Ville de Paris ayant acquis l'immeuble litigieux de ladite société, le 27 juillet 1931, soutient que le jugement du Tribunal de la Seine du 2 juillet 1936 et l'arrêt confirmatif du 28 novembre 1938 prononçant la nullité de l'apport fait à la société, celle de la société elle-même et celle de la transcription ne lui sont pas opposables, en raison de sa bonne foi, et qu'elle doit être préférée à de Y..., la société, aux droits de laquelle elle se trouve, ayant transcrit son titre la première ;

Attendu que, selon le pourvoi, c'est à tort que l'arrêt attaqué déboute la Ville de ses prétentions, en faisant ainsi rejaillir sur elle, sous-acquéreur de bonne foi, les conséquences de la nullité d'actes frauduleux, sanction d'agissements fautifs dont elle ne doit pas réparation et qui, à aucun titre, ne peut l'atteindre ;

Mais attendu que si la transcription a été faite par suite d'un concert frauduleux ayant réalisé un transfert fictif, elle est inopérante ; qu'en effet, une formalité de publicité qui est normalement conformatrice et non consultative de droit, ne saurait, quand elle est effectuée dans de telles conditions, rendre propriétaire au regard des tiers, un sous-acquéreur de bonne foi d'un immeuble dont l'auteur est réputé n'avoir jamais eu la propriété ;

Attendu que tant la Cour d'Appel que les premiers juges, dont elle déclare confirmer la décision, ont relevé "les

manoeuvres frauduleuses employées par la dame X... pour faire échec au droit de priorité antérieurement acquis par de Y...", "la complicité frauduleuse de Z..." et "son rôle d'associé fictif et de complaisance", "l'annulation de tous les droits et de l'existence même de la société immobilière" ;

Que la Cour d'Appel a donc pu déduire du caractère à la foi frauduleux et fictif de l'apport et de la société, entraînant la disparition "de tous les droits réels concédés sur l'immeuble", que la transcription était "nulle et inexistante" et que, par suite, la Ville de Paris, tiers acquéreur ne pouvait, nonobstant sa bonne foi, se prévaloir de la transcription frauduleuse de son auteur ;

D'où il suit que l'arrêt attaqué, qui a répondu implicitement aux conclusions formulées par la Ville de Paris, et qui est dûment motivé, n'a violé aucun des textes visés au moyen ;

Par ces motifs ;

Rejette le pourvoi.

Décision attaquée

Cour d'appel paris 1945-05-11
11 mai 1945