

A LA UNE

DCO202p0 Créancier hypothécaire contre tiers acquéreur : priorité au plus ancien

- Cass. 3^e civ., 7 nov. 2024, n° 23-12.514, SA Crédit industriel et commercial c/ M. [O] et M^{me} [J], FS-B

En cas de conflit entre créancier hypothécaire et acquéreur de droits immobiliers à raison d'une publication requise le même jour relativement au même immeuble, lorsque le titre de l'inscription est antérieur à l'acte à publier, l'inscription hypothécaire est réputée d'un rang antérieur, quel que soit l'ordre du registre du service de la publicité foncière.

Lorsqu'au service de la publicité foncière deux créanciers déclarent le même jour, sur un même immeuble, des droits concurrents, la résolution de leur conflit peut reposer sur l'ancienneté de leurs droits respectifs. En somme, le paiement n'est pas seulement le prix de la course.

À la suite d'un jugement, une banque demande l'inscription hypothécaire sur un immeuble du débiteur le jour même où la vente de cet immeuble est publiée par des tiers acquéreurs. Alors que la banque délivre un commandement valant saisie immobilière, les acquéreurs demandent la mainlevée de l'inscription hypothécaire, que les juges du fond ordonnent. La Haute juridiction retient au contraire que l'antériorité du titre de l'inscription fait prévaloir les effets de la sûreté sur ceux de la vente.

La difficulté résidait dans la simultanéité des demandes concurrentes aux services de la publicité foncière, dont les registres tiennent compte du jour mais pas de l'heure des requêtes qui leur sont adressées. Est ainsi tenue en échec la règle d'après laquelle un créancier hypothécaire ne peut prendre utilement inscription sur le précédent propriétaire à partir de la publication de la mutation opérée au profit d'un tiers (C. civ., art. 2422). L'inscription reste possible même après la vente : si l'immeuble sort du patrimoine du débiteur, seule la publication de la mutation empêche l'inscription. Or la règle suppose que les deux formalités se succèdent. Ainsi, lorsqu'une formalité obligatoire et une inscription hypothécaire requises le même jour portent la même date, « l'inscription est réputée d'un rang antérieur » aux termes de l'article 31.2 du décret du 4 janvier 1955. En l'espèce, le jugement constitutif de l'hypothèque est antérieur à l'acte de vente. Ainsi, la Cour de cassation procède avec conviction à un raisonnement a fortiori. Si l'hypothèque prévaut lorsqu'elle est constituée le même jour qu'un acte concurrent, à plus forte raison doit-elle prévaloir lorsqu'elle est constituée antérieurement. Certes, l'antériorité du titre n'est pas un critère au fondement du texte précité, mais elle figure explicitement au texte précédent, qui prévoit que la formalité « requise en vertu du titre dont la date est la plus ancienne est réputée d'un rang antérieur » [Décr. 4 janv. 1955, art. 31.1]. L'argument a fortiori au fondement de la solution est renforcé par le rapprochement ainsi opéré entre ces règles, dont la logique d'antériorité préside à l'ordre des inscriptions en cas de demandes simultanées.

Cette solution bienvenue n'est toutefois pas totalement inédite. Dans des circonstances similaires, la deuxième chambre civile avait déjà eu l'occasion d'appliquer le même raisonnement au profit du droit le plus ancien (Cass. 2^e civ., 7 avril 2016, n° 15-12.307). Aussi, la décision a le mérite de s'inscrire dans le sillage de la réforme de la publicité foncière. Les futurs articles 710-33 et 710-34 du Code civil prévoiront en effet, dans une telle situation, la règle de l'antériorité du titre (Ord. n° 2024-562 du 19 juin 2024, art. 5).

Dimitri Nemtchenko, maître de conférences à l'université de Rouen

SOMMAIRE

▶ AVAL

- La rigueur formelle de l'aval d'un billet à ordre **2**

▶ BAIL

- Bail d'habitation et congé : Comment calculer les ressources du locataire vulnérable ? **2**

▶ CESSION DE CRÉANCE

- La compensation fondée sur une créance cédée à l'épreuve de la procédure collective **3**

▶ CLAUSES ABUSIVES

- Une association agissant pour les besoins de son activité professionnelle n'est pas un non-professionnel au sens du droit de la consommation **3**

▶ CONSOMMATION

- Non-professionnel, un syndicat de copropriétaires ne peut pas se prévaloir de la prescription biennale prévue au seul bénéfice des consommateurs ! **4**

▶ CONSTRUCTION

- Reprise des désordres : le maître d'ouvrage ne doit pas jouer la montre pour amplifier son trouble de jouissance **4**

▶ FORMATION DU CONTRAT

- Partie plurielle et défaut de contrepartie au contrat **5**

▶ RESPONSABILITÉ

- Responsabilité de l'architecte **5**
- Charge de la preuve de la faute du médecin **6**
- Nature et étendue de l'obligation du garagiste **6**

▶ SOCIÉTÉS

- Obligataires : seul le représentant de la masse agit en représentation de l'intérêt commun **7**
- Opposabilité de la cession d'actions : qui réalise le plus, ne satisfait pas le moins **7**