

## **Les Tiers et les Biens**

### **Rapport National Italien**

**Par**

**A. Gambaro et B. Pozzo.**

Ce rapport répond au questionnaire élaboré par le prof. Gilberto Boutin et est divisé en paragraphes en correspondance avec les questions posées par le rapporteur général.

#### **1°**

Le droit civil italien régit les effets de la publicité, en particulier foncière, dans le Code civil, la réglementation des systèmes de publicité est bien sûr en dehors du Code civil et est placée dans un très large éventail de lois spéciales. Liée aux effets de la publicité sont en fait toutes les disciplines relatives à l'organisation des registres fonciers et d'autres types de registres, tels que le registre des entreprises, ainsi que les disciplines concernant les obligations de comportement des notaires et autres agents publics, les conservateurs des registres fonciers, les chambres de commerce. Une centaine de pages ne suffiraient pas à rendre compte de toutes les règles liées à un phénomène de publicité qui représente généralement l'interface inévitable de tout le droit des biens et reproduit sa complexité. Il faut alors observer comment la publicité des situations d'appartenance a considérablement augmenté dans les dernières décennies sous la pression de deux facteurs de croissance. D'une part, la révolution technologique rend largement plus facile les enregistrements d'informations de toute nature, leur accessibilité universelle, traitement, modification, sélection, extraction, comparaison, utilisation et intersection. D'autre part opère la tendance à étendre les *property rights* au monde de l'immatériel en rendant enregistrable chaque droit subjectif bien défini dans ses contours et librement transférable. L'ensemble de ces deux facteurs synergiques a rapidement augmenté la taille du monde de la publicité au-delà du modèle classique des registres fonciers. Outre le registre des entreprises déjà mentionné, d'autres registres publics opèrent en Italie, comme le registre public des véhicules, le registre aéronautique italien, le registre maritime italien, le registre cinématographique publique, le registre public général des œuvres protégées, pour ne en nommer que quelques-uns.

Le phénomène des enregistrements et leurs effets variés est trop dynamique et trop chaotique pour en rendre compte ici. Il convient, cependant, d'en tenir l'existence présente lors de l'examen des problèmes liés aux enregistrements immobiliers, parce que le plus ancien modèle joue un rôle d'exemple par rapport à toutes les formes les plus modernes en termes d'indicateur de la complexité des entremêlements qui sont créés entre la propriété et de la publicité<sup>1</sup>.

## 2°-La publicité foncière (..)

Le système italien prévoit trois types de publicité concernant les biens immeubles: 1) la **publicité-information**; 2) la publicité déclarative; 3) de la publicité constitutive. Exemple de la **publicité-information** est la transcription dans les registres fonciers des conventions matrimoniales qui ont un impact sur les biens immeubles. L'article 162 du Code civil prévoit que les conventions matrimoniales doivent être conclus par acte public sous peine de nullité et ne peuvent être opposés à des tiers, sauf quand ils sont mentionnés en marge de l'acte de mariage, en spécifiant la date de la convention, le notaire et l'identité des parties contractantes. Le registre d'état civil où les actes de mariage sont transcrits est présent dans chaque municipalité. À son tour, l'article 2647 du Code civil prévoit que les conventions matrimoniales affectant des biens immeubles en les excluant de la communion entre époux doivent être enregistrées dans les registres fonciers. Cependant, la jurisprudence de la Cour de cassation est stable en indiquant que : une convention matrimoniale est opposable aux tiers seulement si elle a été noté en marge de l'acte de mariage, restant sans importance la connaissance que des tiers ont acquis autrement de la contrainte de indisponibilité ci-dessus ; par conséquent, en l'absence d'enregistrement de la convention en marge de l'acte de mariage, la contrainte établie par la convention n'est pas opposable, par exemple, aux créanciers qui ont enregistré une hypothèque sur les biens visés par la convention, même si l'hypothèque a été enregistrée après la transcription de la convention matrimoniale sur les registres fonciers en vertu de l'article 2647 du Code civil, ayant cette transcription effets de simple **publicité-information**, impropre à assurer l'opposabilité de l'acte transcrit à des tiers<sup>2</sup>.

À l'autre extrême de la publicité-information on trouve la publicité constitutive. En droit italien ne est pas contesté que les hypothèques sont constituées par l'inscription dans les registres fonciers. En effet, l'article 2808, paragraphe 2, du Code civil prévoit que l'hypothèque «est constitué par l'inscription dans les registres fonciers». L'inscription a lieu après la présentation au registraire du

---

<sup>1</sup> Uno sguardo anticipatore su late profilo in S. Pugliatti, La trascrizione...

<sup>2</sup> Cfr. Cass., sez. un., 13-10-2009, n. 21658; Cass. 24.1.2012, n.933; in senso conforme Cass. 25/3/2009 n. 7210; Cass. 8-10- 2008 n. 24798; 30-9 -1998 n. 24332; 16-11-2007 n. 23745; 5/4/2007 n. 8610; 15/3/2006 n. 5684; 19/11/1999 n. 12864; 1/10/1999 n. 10859; 27/11/1987 n. 8824).

registre foncier dans la circonscription duquel est situé l'immeuble du titre et de la note en double exemplaire signée par le demandeur. L'hypothèque acquiert un rang à partir du moment de l'enregistrement. Donc, avant la transcription sur les registres fonciers l'hypothéqué en tant que telle ne existe pas. Par conséquent, si, aux fins de l'action révocatoire, on considère la connaissance de l'insolvabilité pour révoquer l'octroi d'une hypothèque, il faut se référer au moment de l'inscription de l'hypothèque et non au moment de la formation de l'acte qui l'octroie<sup>3</sup>.

Entre les deux extrêmes cités on trouve la publicité déclarative, qui est la forme de publicité dans laquelle on insère l'inscription au registre foncier. Bien que l'inscription au registre foncier ne épuise pas les formes de publicité déclarative – en devant considérer comme déclarative même la publicité fournie par les inscriptions dans le registre des entreprises en vertu de l'article 2193 cc<sup>4</sup> – cependant, l'utilité pratique de l'inscription au registre foncier justifie une certaine assimilation de sorte que dans les discours des avocats la publicité déclarative est analysé en référence aux problèmes de l'inscription au registre foncier.

Cependant, il faut remarquer que le nom: la publicité "déclarative" n'est pas particulièrement clair, quelqu'un l'a qualifiée «malheureux»<sup>5</sup>, car on en donne des notions différentes. Selon l'approche plus classique, la publicité déclarative désigne la publicité conçue uniquement pour résoudre les conflits entre titres incompatibles entre eux, mais qui ne ajoute rien à l'efficacité réelle que la loi relie directement au consentement des parties conformément à l'article 1376 c.c.<sup>6</sup>. Selon l'approche plus moderne, la publicité déclarative signifie cette forme de publicité à travers laquelle un acte juridique donné acquiert des effets qui ne peuvent pas être désavoués par des tiers qui prétendent exercer des effets opposés par rapport à ceux produits par l'acte enregistré ; la publicité déclarative concerne donc ces actes qui sont valables même sans publicité, mais qui produisent des effets réduits par rapport à ceux qui sont produits par le même acte complété par la publicité qui le concerne<sup>7</sup>. Le point de divergence entre les

---

<sup>3</sup> Giurisprudenza costante cfr. da ultimo Cass., sez. I, 18-12-2014, n. 26746.

<sup>4</sup> Cfr. Giov. Gabrielli, *La funzione detta dichiarativa delle formalità pubblicitarie nel registro delle imprese ( art. 2193 c.c.) e nei registri immobiliari ( art. 2644 c.c.)*, in A.A. V.V. *Pubblicità degli atti e delle attività. Atti dell'8° Convegno Nazionale SISDC*, Napoli ESI, 2014, p. 9.

<sup>5</sup> Cfr. Giov. Gabrielli, *Sul modo di operare della pubblicità a norma dell'art. 2644 c.c.*, in Riv. Not. 2009, 357

<sup>6</sup> In questo senso Cfr. F. Gazzoni, *La trascrizione immobiliare*, In Commentario, dir. da P. Schlesinger, Milano, 1991; Id., *La trascrizione degli atti e delle sentenze*, in Trattato della trascrizione, diretto da Enr. Gabrielli e F. Gazzoni, Torino, 2012.

<sup>7</sup> Cfr. da ultimo E. Lucchini Guastalla, *L'atto di prenotazione Una proposta de jure condendo*, in Riv. Dir. civ. 2014, I, 1272. L'idea per cui la disciplina della trascrizione conduce ad una dissociazione risale a R. Sacco, *La proprietà*, Torino, 1968, sviluppata da A. Chianale, *Obbligazioni di dare e trasferimento della proprietà*, Milano, 1990, e da E. Ferrante, *Consensualismo e trascrizione*, Padova, 2008; A. Zaccaria e S. Troiano, *Gli effetti della trascrizione*, Torino, 2008

deux concepts est le fait que, selon la deuxième approche on reconnaît que le principe consensualiste promet plus qu'il ne peut maintenir et, plus techniquement, que la propriété (ou droit réel) qu'on transfère par le seul consensus ne est pas la propriété de l'article 832 c.c., mais une forme de propriété minorée.

À cet égard, il est utile de distinguer les données positives de leur narration doctrinale.

En résumé, les données positives sont dans le sens que un acte soumis à la publicité déclarative - l'exemple le plus courant est le contrat qui transfère le droit de propriété de biens immeubles – n'est pas opposable à tous les tiers et peut être entièrement éliminé suite à un autre événement de translation qui est complété par une transcription régulière.

Il convient également de noter que s'il y a des doutes sur les solutions pratiques plus fréquentes et pertinentes, il y a différents points de vue dans la doctrine italienne qui reconstruisent et expliquent ces solutions dans différentes perspectives dans le but de démontrer la cohérence interne de l'ensemble du système.

A ce propos, il convient de rappeler, en anticipant la réponse à la question n. 4, qu'en droit italien est en vigueur le principe du consensualisme. Selon l'article. 1376 cc «dans les contrats qui concernent le transfert de propriété d'une chose donnée, la création ou le transfert d'un droit réel ou le transfert d'un autre droit, la propriété ou le droit sont transmis et peuvent être achetés à la suite du consentement des parties légitimement manifesté ». Par conséquent, il est constant que un contrat ou un acte juridique pourvu de toutes les conditions requises pour sa validité et efficacité peut également être équipés d'une efficacité réelle et immédiate et il est donc adéquate à rendre l'acheteur le titulaire du droit de propriété ou autre droit réel comme prévu dans le contrat ou dans l'acte même.

Toutefois, lorsque l'acte est soumis à la transcription, comme dans le cas du contrat de transfert de la propriété ou d'autres droits réels sur des biens immeubles, il est douteux que le contrat ou l'acte de transfert de la propriété est adapté pour faire obtenir à l'acheteur le droit de propriété tel que décrit par l'art. 832 cc, à savoir le droit de jouir et disposer de la chose entièrement et exclusivement dans les limites fixées par le système juridique, tandis que ce qui acquiert la propriété d'une chose déterminée sur la base d'un contrat de transfert non transcrit n'achète pas du tout un droit complet et exclusif, parce qu'il ne peut pas repousser les actions prises par des tiers créanciers de son aliénateur et ne peut presque jamais l'emporter dans le conflit avec un autre successeur de son aliénateur qui a transcrit son achat avant lui.

A titre d'exemple: si A achète de B un bien immeuble et transcrit son achat, si plus tard C créancier de B inscrit hypothèque (ou fait une saisie) sur le bien, A aura le possibilité d'intenter une action négatoire contre C en obtenant l'annulation de

l'hypothèque et le dommage-intérêts, l'action négatoire à sa protection est une action réelle et résulte directement de la titularité du droits de propriété que A a acheté<sup>8</sup>. Mais si A n'a pas transcrit son achat de B, le créancier de ce dernier aura la possibilité d'inscrire une hypothèque sur le bien immeuble ou de le saisir, tandis que A ne peut pas intenter une action négatoire contre lui, parce qu'il ne peut pas lui opposer son achat, et cela indépendamment de la bonne ou mauvaise foi du tiers saisissant ou qui inscrit hypothèque, en fait, l'inopposabilité de **l'achat non transcrit** est absolue et opère même lorsque le tiers est pleinement conscient du transfert du droit réel de son débiteur à un autre sujet qui ne est pas son débiteur.

Cela signifie que le bien transféré continue à représenter une garantie pour les créanciers du cédant et non, seulement, des créanciers de l'acheteur<sup>9</sup>. Si on réfléchit sur le fait que identifier le propriétaire d'un bien sert aussi pour identifier les créanciers qui peuvent se satisfaire sur le bien, il faut conclure que la propriété achetée par le seul consensus n'est certainement pas une propriété normal.

Cependant, c'est en référence à l'inopposabilité de l'achat aux ayants cause du même cédant qui ont transcrit comme premiers que le contraste entre le principe consensualiste et les règles du droit positif devient plus aiguë et visible.

Conformément à l'article 2644, paragraphe 2, du Code civil «Exécutée la transcription, ne peut avoir aucun effet contre la personne qui a transcrit la transcription ou l'inscription des droits acquis envers son auteur, bien que l'achat remonte à une date antérieure ».

---

<sup>8</sup> Cfr. Cass. civ., sez. I, 26-07-1994, n. 6958: "L'azione esercitata dal proprietario dell'immobile illegittimamente gravato da ipoteca, perché non appartenente al debitore, ha natura reale, e non obbligatoria, configurandosi come actio negatoria tendente alla dichiarazione di libertà del bene".

<sup>9</sup> Vero è le altre categorie i terzi che potrebbero avere interesse ad una vicenda traslativa della proprietà sono numerose solo teoricamente, perché nella realtà operativa si riducono alla sola figura del conduttore. Al riguardo però è da osservare che l'acquirente di un immobile per potersi surrogare al cedente nell'esercizio dei diritti che derivano dal contratto di locazione in corso al momento del trasferimento della proprietà deve poter disporre: o del consenso del conduttore, ed in questo caso, la situazione è indistinguibile da quella che sorge in seguito a duna cessione del contratto ex art. 1406 c.c., oppure di un atto con data certa ai fini dell'applicazione pratica del disposto dell'art. 1602 c.c. che dispone il subentro dell'acquirente nel rapporto locatizio dal giorno del suo acquisto, ed in questo caso essendo richiesto l'intervento di un notaio, la trascrizione segue necessariamente. Pertanto nella realtà operativa il problema della opponibilità al conduttore di un trasferimento immobiliare attuato con il solo consenso, non si pone. Laddove potrebbe porsi problemi, ovvero in relazione alla decorrenza dell'esercizio del diritto di riscatto del conduttore munito ex lege del diritto di prelazione, il legislatore stesso (L. n. 392 del 1978, art. 39 ) ha provveduto stabiliree che il termine semestrale di decadenza per l'esercizio del diritto di riscatto decorre dalla trascrizione del contratto di compravendita dell'immobile locato e non dalla sua stipulazione.

Il est donc pacifique que, selon le droit italien si A vend le bien X à B, mais B ne transcrit pas et puis A vend le même bien à C qui transcrit, la propriété a été achetée par C et pas par B.

Cette solution est atténué par la règle jurisprudentielle qui admet la possibilité du premier acheteur d'intenter une action en responsabilité contractuelle contre le deuxième acheteur qui a transcrit le premier, si celui-ci était, ou devrait être, conscient que le bien qu'il a acheté avait déjà été vendu, et admet également que cette action peut se combiner avec une **action révocatoire** avec l'effet de pouvoir de se satisfaire sur le bien acheté.

Voyons en détail cette contre-règle.

Il est évident que si B achats de A un bien, mais ensuite il ne obtient pas la propriété parce que A a par la suite vendu le même bien à C, le premier acheteur B a une action *ex contractu* contre le vendeur A. La doctrine a discuté sur le fondement de cette action, mais c'est une discussion inutile<sup>10</sup> et la jurisprudence n'a jamais eu de doutes dans la reconnaissance de la responsabilité de ceux qui vendent deux fois le même bien. C'est aussi une action facile à gagner parce que c'est le même titre vanté par le deuxième acheteur pour obtenir la transcription qui fournit la preuve de la fraude mis en place par le **prédécesseur commun** au détriment du premier acheteur. Mais souvent c'est une action insatisfaisante parce que dans la plupart des cas le vendeur en fraude s'assure de devenir insensible à la responsabilité financière inévitable par l'insuffisance de son actif. D'où la recherche d'une responsabilité du deuxième acheteur qui est nécessairement de nature non contractuelle, conformément à l'article 2043 cc. Cette possibilité a été reconnu à plusieurs reprises par la Cour de Cassation, mais avec une diversité de points de vue, parfois, moins récemment, sur la base seulement de la mauvaise foi du deuxième acheteur qui était au courant du transfert précédent<sup>11</sup>, parfois exigeant aussi la prédétermination intentionnelle de la lésion de l'intérêt du premier acheteur.<sup>12</sup> Plus discuté est la possibilité d'agir contre le deuxième acheteur avec l'action « révocatoire » en vertu de l'article 2901 cc pour maintenir la garantie de son droit de crédit en vertu de l'art. 2043 cc. À cet égard, cependant, il convient de noter que l'hypothèse de l'action révocatoire est que le deuxième acheteur a agi non seulement dans la connaissance de nuire aux intérêts de du premier acheteur, mais dans la connaissance de soustraire le bien aux créanciers de son cédant, ce qui semble plutôt illogique étant donné que le bien avait été transféré par la première vente. En tout cas il est sûr que l'action révocatoire n'est pas une action en nullité, mais

---

<sup>10</sup> Cfr. per un riassunto G. Doria, Doppia alienazione immobiliare e teoria dell'effetto traslativo, Milano, 1994; R. Triola, La Trascrizione, in Trattato di diritto privato diretto da M. Bessone, 3<sup>a</sup> ed. Torino, 2012, p.129.

<sup>11</sup> Cfr. Cass. 8 gennaio 1982, n. 76 che si legge in Foro it., 1982, I, 393, n. Pardolesi, e in Giur. it., 1982, I, 1, 1548, n. Cirillo, e in Giust. civ., 1982, I, 607, e in Resp. civ., 1982, 174, n. Benacchio e in Riv. giur. edilizia, 1982, I, 657 e in Riv. not., 1982, 145

<sup>12</sup> Cfr. Cass. 25-10-2004, n. 20721.

met seulement la propriété à la disposition des mesures d'exécution du créancier qui l'a exercée. Cela signifie que, contrairement à ce qui se passe dans le droit français, si A vend à B qui ne transcrit pas et en suite à C qui transcrit et en suite C vend à l'inconscient D qui transcrit également, l'achat de D est inattaquable<sup>13</sup>.

Au-delà des incertitudes que la protection délictuelle du premier acheteur a ouvert dans le système de la transcription des actes impliquant le transfert de la propriété de biens immeubles, il faut dire que les données du droit positif sont contraires au principe consensualiste, étant donné que, selon l'article 1376 cc on devrait logiquement atteindre le résultat pratique que si A vend à B le bien immeuble X, B devient son propriétaire même s'il ne transcrit pas et vice versa, on devrait arriver à la conclusion que lorsque on entre dans un contrat de transfert de la propriété d'un bien déterminé avec quelqu'un qui n'en est pas propriétaire du bien, on achète seulement un droit de crédit et pas un droit de propriété sur le bien.

La doctrine italienne a mis au point diverses approches théoriques pour résoudre ce conflit et maintenir que la transcription n'a que des effets déclaratifs qui n'ajoutent rien à l'efficacité réelle du consensus translatif. Une thèse plus ancienne estime qu'en vertu du principe consensualiste le transfert de propriété a lieu seulement entre les parties et de leurs héritiers, mais n'a pas effet envers les tiers. Cette thèse a ensuite été abandonnée parce qu'il est évident qu'une propriété relative ne possède pas les caractéristiques d'un droit réel, et un droit de propriété qui ne est pas un droit réel est absurde, puisque la notion de droit réel est construite à partir de la notion de propriété. Une autre thèse a fait valoir que la transcription agit au niveau procédural, dans le sens que dans le cas de contestation judiciaire, le juge est lié par l'article 2644 cc à négliger la réalité substantielle et à attribuer la propriété au deuxième acheteur qui a transcrit le premier. Essentiellement, la transcription fonctionnerait comme les règles en matière de preuve légale qui oblige le juge de considérer existants certains événements juridiques. Thèse abandonnée au motif que ainsi il devrait y avoir deux propriétés, une opérante sur le plan substantiel et l'autre sur le plan procédural, et de plus la propriété de droit substantiel serait difficile d'envisager puisque, en vertu du principe de continuité des transcriptions, elle serait destinée à rester invisible. Une autre théorie soutient que l'achat ex article 1376 cc est soumis à une condition résolutoire *ex lege* en référence au cas de la deuxième aliénation suivie par une transcription antérieure à celle du premier acheteur. C'est la thèse que, avec divers ajouts, apparaît la plus suivie, avec la variante que selon certains le fait conditionnant représenté par l'achat suivie par la transcription en temps utile, en ayant un effet résolutoire sur la vente

---

<sup>13</sup> Infatti per poter agire nei confronti di D è necessario esperire azione revocatoria anche nei suoi confronti, oppure trascrivere la domanda di revocatoria nei confronti di C prima della trascrizione di D contro C. Cfr. Cass., sez. III, 20-04-2012, n. 6278.

précédente, apparaîtrait comme un achat « *a domino* », <sup>14</sup>, si bien qu'il transcrit son achat contre lui, ou, en d'autres termes, dérive son titre à partir de lui. Il en résulte que le critère "prior in tempore potior in jure" s'applique, mais il s'applique au cas secondaire représenté par la transcription et pas dans le cas principal représenté par le contrat translatif<sup>15</sup>. D'autres préfèrent considérer que le deuxième acheteur qui a transcrit le premier achète « *a non domino* », parce que la propriété a déjà été transférée au premier acheteur et donc son achat est une affaire translative *ex lege* comme celle de l'achat « *a non domino* » de biens meubles non enregistrés où le principe « possession vaut titre » signifie que l'acheteur de bonne foi d'un bien meuble sur la base d'un titre abstraitement approprié pour en acheter la propriété achète la propriété du bien par l'acquisition de la possession de celui-ci<sup>16</sup>. Cela avec la conséquence que l'effet résolutoire du premier achat fonctionnerait *ex nunc* et non *ex tunc*<sup>17</sup>.

Toutefois, ces explications, ayant lieu au niveau **du processus contractuel**, n'ajoutent rien à ce qu'on dégage des données normatives et ont la seule fonction de masquer le fait que le consentement translatif n'est pas approprié à transférer la pleine propriété immobilière parce que, en l'absence de la transcription, la totalité des prérogatives de la propriété manquent: la protection contre les créanciers du cédant qui ont effectué des actes d'exécution sur le bien transféré, **l'action de récupération** du bien envers le deuxième acheteur qui a transcrit son achat. Mais il ne serait pas exact de dire que celui qui n'enregistre pas son achat, achète une propriété avec effet *inter partes* et pas *erga omnes*. Cela parce que le concept même de propriété *inter partes* est contradictoire, et parce qu'il ne est pas vrai que la propriété achetée en vertu du seul consentement et pas accompagnée d'une transcription n'est pas opposable aux tiers. En réalité, comme nous l'avons vu, ne sont que deux les catégories de tiers auxquels n'est pas opposable l'achat qui n'est pas transcrit: les créanciers du cédant qui ont transcrit la saisie<sup>18</sup> sur le bien transféré; ceux qui ont transcrit, ou par inscrit, l'achat d'un droit réel, aussi de garantie, sur le même bien avant la transcription. Pour toutes les autres les catégories de tiers, l'absence de la transcription ne pose pas de problème d'inopposabilité de l'achat effectué par le seul consentement légitimement exprimé.

### 3. Quelle est la nature juridique des règles.

---

<sup>14</sup> Cfr. Mengoni Gli acquisti a non domino, 3 ed, Milano 1975, p.8

<sup>15</sup> Pugliatti, La trascrizione, I,1, Milano 1957, 455.

<sup>16</sup> Cfr. Sacco e Caterina, Il Possesso, in trattato di diritto civile e commercial Cicu Messineo Mengoni, 2<sup>a</sup> ed, Milan, 2000, p 490

<sup>17</sup> Cfr. Giov. Gabrielli, *Sul modo di operare della pubblicità a norma dell'art. 2644 c.c.*, op cit.

<sup>18</sup> Poiché per gli immobili la trascrizione è elemento costitutivo essenziale del pignoramento ai sensi dell'art. 555, 1° comma c.p.c., non sono rilevanti altri atti.



Nous avons déjà précisé que la transcription et les autres formes de publicité déclarative sont une responsabilité et non une obligation des parties. En particulier, il relève de la responsabilité de l'acheteur de transcrire son titre d'achat, sinon, se produisent les effets négatifs dont il a été dit. Il peut être ajouté ici que, conformément au principe de la continuité des transcriptions, il relève de la responsabilité de l'acheteur de transcrire le titre de son prédécesseur s'il ne l'a pas fait parce que sinon sa transcription ne est pas efficace. Le principe de la continuité des transcriptions de l'art. 2650 cc est un corollaire nécessaire de la façon dont ils sont organisés les registres fonciers en Italie. Les registres immobilières sont organisés sur une base personnelle, de sorte que lorsque A achète de B un bien X, il a la charge de transcrire son achat contre B et en sa faveur. Il en résulte que la transcription contre B ne peut pas être efficace si B ne résulte pas avoir inscrit l'achat du même bien X en sa faveur<sup>19</sup>. Ainsi la règle selon laquelle, l'acheteur a la charge de transcrire aussi le titre de son prédécesseur s'il n'a pas déjà fait, de sorte que la chaîne de titres est ininterrompue.

Étant donné que la transcription est une responsabilité et non une obligation des parties, il faut se rappeler, cependant, que conformément à l'art. 2671 cc "Le notaire ou autre officier public qui a reçu ou authentifié l'acte soumis à la transcription a l'obligation de assurer que cette-ci est réalisée dans le plus bref délais possible, et est tenu de payer des dommages-intérêts en cas de retard, sans préjudice pour l'application des sanctions prévues par des lois spéciales, s'il attend 30 jours de la date de l'acte reçu ou authentifié ".

Ce qui signifie que si les parties veulent éviter la transcription elles doivent établir leur acte par écrit<sup>20</sup>, mais l'écriture privée ne peut pas être authentifié par un notaire ou un autre officier public, sinon ce dernier l'effectue *ex officio*, une éventuelle exemption n'étant pas valable.

Dans la doctrine on considère que est aussi invalide le pacte par lequel les parties se engagent à ne pas transcrire, parce que ce pacte sans doute atypique ne semble pas poursuivre un intérêt digne de protection<sup>21</sup>. Cela sur la base de l'hypothèse que la transcription vise à satisfaire les intérêts généraux à connaissance de la situation des biens immeubles. À cet égard, il suffirait d'observer que la transcription implique également des impositions fiscales et donc le pacte de ne pas transcrire représente un accord pour frauder le fisc<sup>22</sup>.

Cependant, il faut noter que la tendance qui se manifeste à travers une série de mesures normatives large et continue vise à rendre connaissable à tous la

---

<sup>19</sup> Se risulta che B ha già una trascrizione contro per lo stesso diritto reale sullo stesso bene X, la successiva trascrizione contro di lui non ha parimenti effetti per la regola di cui all'art. 2644 c.c. di cui si è detto

<sup>20</sup> Altrimenti l'atto è nullo ex art. 1350 c.c.

<sup>21</sup> Cfr. ex multis, R. Triola, op cit., p. 25

<sup>22</sup> L'ipotesi del patto di non trascrivere è tuttavia un caso di scuola, in oltre settant'anni dall'emanazione del codice civile non risulta alcuna decisione giurisprudenziale in tema.

situation juridique des biens immeubles, exerçant des fonctions qui ne visent seulement visant à résoudre les conflits entre droits incompatibles.

Cette tendance s'explique en partie par le choix de politique législative visant à donner une portée réelle à travers leur opposabilité *erga omnes* à une série d'intérêts sur les biens non attribuables aux figures traditionnelles de droits réels.

La série comprend à la fois par des intérêts privés que de nature publique.

Parmi les premiers, il faut mentionner la possibilité de transcrire les droits dérivant du contrat préliminaire (art. 2654bis c.c.) et les liens d'affectation (art. 2654-ter). Parmi les derniers on peut citer les contraintes et les accords de planification urbanistique découlant d'actes et contrats conclus en formes privées (art 2654-quater); les contraintes imposées sur les biens de valeur culturelle; les contraintes imposées sur les terrains lotisés illégalement (art 30 RMR 6 Juin 2001, n 380..); il faut transcrire aussi les droits sur les biens immeubles domaniaux et les biens de propriété de l'Etat (art. 1 dl 25 Septembre 2001)<sup>23</sup>.

Grâce à ces mesures normatives on a donc la tendance à créer, à travers la transcription des actes de nature différente, un Etat civil de la propriété foncière avec l'effet de publicité-information adressé *erga omnes*<sup>24</sup>. Cette tendance poursuit alors des objectifs d'intérêt général, étant dans l'intérêt général l'augmentation de la sécurité juridique et donc aussi la valeur économique des biens immeubles, surmontant la distinction, et en fait assez daté, entre intérêts particuliers ou privés et intérêts publics ou attribués à des entités publiques.

4° on a déjà répondu *sub 2* à la question n. 4

5° Est que le code civil donne une définition de tiers

Le Code civil ne prévoit aucune disposition qui définit le concept de tiers, c'est un concept juridique présupposé. Cependant, la référence à la position du tiers ou des tiers est continue. Dans le texte du Code civil le mot tiers apparait dans 189 articles. Le sens du mot est double et indique le sujet étranger au rapport obligatoire entre les parties de celui-ci<sup>25</sup>; ou il indique le sujet extérieur à une situation d'appartenance qui entre dans une certaine manière en contact avec elle<sup>26</sup>.

---

<sup>23</sup> Una rassegna più completa in R. Triola, op. cit., p.8

<sup>24</sup> Cfr. G. Petrelli, Trascrizione

<sup>25</sup> L'esempio tipico è il contratto a favore di terzo di cui all'art. 1411 c.c..

<sup>26</sup> Si noti che il significato giuridico della parola terzo coincide con il significato della stessa parola nel linguaggio comune quando designa la posizione del soggetto esterno al rapporto obbligatorio che intercorre tra A e B, mentre rispetto alla posizione di chi sia esterno ad una situazione di appartenenza tale coincidenza viene meno e la parola terzo acquista un significato esclusivamente tecnico giuridico.

Il convient également de noter qu'aux fins des effets de la transcription de l'art. 2644 c.c. la notion de tiers est particulièrement limitée en désignant les seules catégories de tiers visés ci-dessus. En outre, aux mêmes fins, le terme "tiers" inclue ceux qui ont acheté ou sont titulaires de droits incompatibles avec le droit acquis par acte soumis à la transcription et non transcrit<sup>27</sup>.

La bonne foi est une caractéristique supplémentaire à la position du tiers à laquelle se rapportent certaines conséquences spécifiques dans le cadre des différentes disciplines.

En général, il convient de noter qu'aux fins de la transcription immobilière la bonne foi n'est pas pertinente<sup>28</sup>. La jurisprudence est constante à noter que l'article 2644 cc ne mentionne pas la bonne foi, même la bonne foi récupère espace aux fins de l'action en dommages-intérêts que le premier acheteur engage contre le deuxième acheteur qui transcrit le premier.

Au contraire, pour la formation d'un achat *a non domino* d'un bien meuble pas enregistré la bonne foi de celui qui achète de celui qui n'est pas le propriétaire est un élément constitutif de l'histoire acquisitive conformément à l'art. 1153 cc. Si l'acheteur n'est pas de bonne foi dans le sens qu'il n'avait pas connaissance de l'altérité du bien acheté l'achat *ex lege* ne se vérifie pas.

En vertu de l'art. 2193 cc l'inscription d'un acte dans le registre des entreprises rend l'acte opposable aux tiers, qui ne peuvent invoquer leur ignorance excusable de l'acte. Inversement, si un acte devait être inscrit au registre des entreprises et il ne l'était pas, cet acte demeure opposable aux tiers qui en sont venus à connaître autrement.

Chaque fois que la bonne foi est un élément constitutif des effets d'une situation l'expression «bonne foi» signifie un état subjectif, c'est-à-dire l'ignorance innocente de porter atteinte aux droits d'autrui et elle est présumée.

Cependant, il n'y a pas une règle générale selon laquelle seul le tiers de de bonne foi est protégé, et même pas une règle générale selon laquelle la mauvaise foi du tiers, si démontrée par celui qui a un intérêt contraire, empêche sa protection. Les conséquences de l'absence de la bonne foi sont variés et il est nécessaire en tout cas distinguer ce cas de celui où on commet une fraude ou on y participe. Même dans ce dernier cas, cependant, sans préjudice des demandes d'indemnisation du fraudé contre les fraudeurs, la conduite frauduleuse n'est susceptible de déterminer la nullité de l'acte par lequel la fraude a été mise en œuvre que dans le cas, très rare, où il n'existe pas d'autres motifs de la réalisation de l'acte lui-même.

---

<sup>27</sup> Ad esempio, se il proprietario di un fondo servente conviene in giudizio il proprietario del fondo dominante sostenendo che costui esercita in modo scorretto la servitù, non sussiste alcun conflitto tra diritti reali e le previsioni di cui all'art. 2644 cc. non hanno alcuna rilevanza.

<sup>28</sup> Cfr. R. Triola, op cit. p.23.

## 6° Outre le droit réel de propriété...

Comme déjà expliqué, l'inscription est constitutive de l'hypothèque. La transcription avec des effets déclaratifs, dans le sens indiqué ci-dessus, est la charge dont l'exécution est nécessaire pour tous les autres contrats avec des effets réels, y compris l'antichrèse (art. 2643, n. 12).

La transcription a également pour effet de donner un caractère substantiellement réel aux contrats préliminaires (art. 2645 bis cc) et aux actes constitutifs des liens d'affectation qui autrement n'auraient que des effets obligatoires *inter partes*.

Selon l'article 2645 ter c.c. «Les actes en forme publique dans lesquels des biens immeubles ou des biens meubles enregistrés dans des registres publics sont destinés, pour une période n'excédant pas 90 années ou pour la durée de la vie de la personne physique bénéficiaire, à la réalisation des intérêts dignes de protection liées à des personnes handicapées, à des administrations publiques, ou à d'autres organisations ou personnes physiques conformément à l'article 1322, deuxième alinéa, peuvent être transcrit afin de rendre opposable aux tiers le lien d'affectation; pour la réalisation de ces intérêts peut agir, en plus de l'apporteur, chaque sujet intéressé au cours de la vie de l'apporteur même. Les biens transférés et leurs fruits ne peuvent être utilisés que pour la réalisation du but de l'affectation et peuvent être soumis à l'exécution, à l'exception de la prévision de l'article 2915, premier alinéa, pour les dettes contractées à cette fin ».

Pour ce qui concerne les trusts et les attributions fiduciaires, il faut rappeler que l'Italie a ratifié, par la Loi du 16 Octobre 1989 n. 364, la Convention adoptée à La Haye le 1er Juillet 1985 relative à la loi applicable au trust et à sa reconnaissance. Par conséquent, conformément à l'art. 12 de cette Convention, si le trustee d'un trust étranger achète un bien immeuble en Italie, peut, s'il veut, transcrire son achat à titre de trustee. Cependant, même s'il ne signale pas dans la note de transcription cette qualité, le trustee, ou les bénéficiaires, du trust pourront toujours, selon l'article 11 de la Convention, opposer aux créanciers personnels du trustee l'étrangeté du bien acquis par rapport à son patrimoine personnel.

Egalement, l'acte constitutif d'un trust qui implique le transfert d'un bien immeuble situé en Italie du constituant au trustee produira les effets de la ségrégation de l'art. 11 de la Convention s'il est transcrit comme acte constitutif d'un trust, tandis que il ne produira pas les mêmes effets s'il est transcrit comme un acte impliquant la vente, simulée, du bien du constituant au trustee.

A ce propos il convient de rappeler que avant le 1er Janvier 1992, date d'entrée en vigueur de la loi de ratification de la Convention de La Haye, c'était la pratique suivie en Italie de masquer les attributions fiduciaires par des contrats simulé de vente, qui impliquaient que l'attribution fiduciaire devenait opposable créanciers du fiduciaire qui avaient saisi les biens meubles qui lui avaient été confiés. Après

l'entrée en vigueur de la Convention on a reconnu, non sans discussion, que le transfert fiduciaire de biens immeubles peut être transcrit.

#### 7° Quel sont les effets du droit ...

Le droit de propriété et les droits réels sont opposables *erga omnes* par leur nature.

L'opposabilité est en fait une autre façon verbale de dénoter le devoir universel d'abstention qui s'impose à tous ceux qui sont extérieurs à la situation d'appartenance créée par la propriété ou le droit réel.

Le même concept peut être exprimée sous une autre forme en disant que lorsque selon les règles d'attribution fixées par le système juridique bien déterminé est attribué en propriété à une personne, cette attribution a pour effet d'obliger toutes les tiers à ne pas interférer avec cette situation d'appartenance appelé propriété. Le devoir de non-ingérence peut être atténué, par exemple, en admettant des immissions dans les limites de la tolérance normale, mais de petites exceptions similaires n'infirmant pas l'existence du devoir général d'abstention.

Les mêmes concepts sont transposables aux droits réels de garantie, en référence auxquels la notion d'opposabilité se décline en référence au droit de suite et au droit de préférence qui reviennent au créancier garanti.

#### 8° Quel est le rôle du notaire...

Le transfert d'un droit réel immobilier nécessite un acte écrit sous peine de nullité. L'acte écrit signifie acte sous seing privé où un notaire ne joue aucun rôle. Cependant, un acte sous seing privé ne peut pas être dans les registres fonciers parce que l'article. 2656 cc prévoit que: "La transcription ne peut être effectuée qu'en vertu d'un jugement/arrêt, d'un acte authentique ou d'un acte sous seing privé avec signature authentifiée ou prouvé judiciairement".

L'acte authentique est le document rédigé, avec les formalités requises, par un notaire ou un autre officier public autorisé à lui attribuer foi publique dans le lieu où l'acte est fait (art. 2699 cc) et l'authentification de l'acte sous seing privé consiste dans la certification par l'officier public que la souscription ait été apposé en sa présence (art. 2703 c.c.)<sup>29</sup>. Bien que les agents publics autorisés à authentifier les souscriptions sont diverses et récemment pour certaines petites transactions immobilières aussi les avocats ont été autorisés à cela, il convient de

---

<sup>29</sup> Il codice aggiunge che "Il pubblico ufficiale deve previamente accertare l'identità della persona che sottoscrive."

noter que dans la grande majorité des négociations immobilières l'intervention du notaire est la règle.

## 9° la publicité foncière ... Et questions 10° et 11° ensemble

Selon les dispositions du Code civil, il existe deux types d'actes judiciaires qui doivent être transcrits: **le requêtes/demandes** qui ont l'effet de réserver les effets des décisions futures et les jugements eux-mêmes lorsque: a) ils concernent des événements extinctifs ou constitutifs de droits réels immobiliers non soumis à transcription, tel que la **prescription acquisitive** (art 2651 cc.); b) ils déclare nul ou annulent, résolvent ou résilient un acte soumis à transcription.

En ce qui concerne les requêtes le Code civil procède par une liste détaillée de requêtes soumises à la transcription et leurs effets

En effet l'art. 2652 dispose que: "Il faut transcrire, si elles portent sur les droits mentionnés à l'article 2643, les demandes en justice indiqués par les numéros suivants, pour les effets prévus pour chaque demande:

1) les demandes de résolution des contrats et celles qui sont énumérées au deuxième alinéa de l'article 648 et au dernier alinéa de l'article 793, le demande de **rescision**, les demandes de révocations des donations, ainsi que celles indiquées à l'article 524.

Les jugements qui acceptent de telles demandes ne portent pas atteinte aux droits acquis par des tiers sur la base d'un acte transcrit ou inscrit avant la transcription de la demande ;

2) les demandes visant à obtenir l'exécution de l'obligation de contracter.

La transcription du jugement qui accepte la demande prévaut sur les transcriptions et les inscriptions effectuées contre le défendeur après la transcription de la demande ;

3) les demandes visant à obtenir l'établissement judiciaire de la souscription des actes sous seing privé où est contenu un acte soumis à transcription ou inscription.

La transcription ou l'inscription de l'acte contenu dans l'acte sous seing privé prend effet à partir de la date de la transcription de la demande ;

4) les demandes visant à établir la simulation des actes soumis à transcription.

Le jugement qui accepte la demande ne porte pas atteinte aux droits acquis par des tiers de bonne foi sur la base d'un acte transcrit ou inscrit avant la transcription de la demande ;

5) les demandes de révocation des actes soumis à transcription, qui ont été fait au détriment des créanciers.

Le jugement qui accepte la demande ne porte pas atteinte aux droits acquis par des tiers de bonne foi sur la base d'un acte transcrit ou inscrit avant la transcription de la demande ;

6) les demandes directes à faire déclarer la nullité ou prononcer l'annulation des actes soumis à transcription et des demandes directes à contester la validité de la transcription.

Si la question est transcrite après cinq ans à compter de la date de la transcription de l'acte attaqué, le jugement qui l'accepte ne porte pas atteinte aux droits acquis par des tiers en bonne foi sur la base d'un acte transcrit ou inscrit avant la transcription de la demande . Toutefois, si la demande vise à faire prononcer l'annulation pour une cause autre que l'incapacité légale, le jugement qui l'accepte ne porte pas atteinte aux droits acquis à un titre quelconque par des tiers en bonne foi sur la base d'un acte transcrit ou inscrit avant la transcription de la demande, bien que celle-là a été transcrit avant cinq ans à compter de la date de la transcription de l'acte attaqué, à condition que les tiers aient acquis à titre onéreux ;

7) les demandes qui contestent le fondement d'un achat à cause de mort.

Sans préjuger de ce qui est prévu par le deuxième et le troisième alinéa de l'art. 534, si la transcription de la demande est effectuée après cinq ans à compter de la date de la transcription de l'achat, le jugement qui accepte la demande n'affecte pas les tiers de la bonne foi qui, sur la base d'un acte transcrit ou inscrit avant la transcription de la demande, ont acheté à un titre quelconque des droit de ceux qui apparaissent héritier ou légataire ;

8) les demandes de réduction des donations et des dispositions testamentaires pour violation de la légitime.

Si la transcription intervient dix ans après l'ouverture de la succession, le jugement qui accepte la demande n'affecte pas les tiers qui ont acheté des droits à titre onéreux sur la base d'un acte transcrit ou inscrit avant la transcription de la demande ;

9) les demandes de révision et celles d'opposition contre les jugements soumis à transcription pour les raisons prévues par les numéros 1, 2, 3 et 6 de l'article 395 du Code de procédure civile et par le deuxième alinéa de l'art. 404 du même code.

Si la question est transcrite après cinq ans à compter de la date de la transcription du jugement attaqué, le jugement qui l'accepte ne porte pas atteinte aux droits acquis par des tiers en bonne foi sur la base d'un acte transcrit ou inscrit avant la transcription de la demande.

La demande en justice est assimilée à l'acte notifié par lequel la partie, en présence de compromis ou de clause d'arbitrage, déclare à l'autre partie son intention de promouvoir la procédure arbitrale, propose la demande et procède, dans la mesure que lui revient, à la désignation des arbitres. »

À son tour l'art. 2653 cc prévoit que il faut également transcrire:

1) les demandes directes à revendiquer la propriété ou autres les droits réels de jouissance sur des biens immeubles et les questions directes à l'établissement des mêmes droits.

Le jugement prononcé contre le défendeur mentionné dans la transcription de la demande est également efficace contre ceux qui ont acheté les droits du même sur la base d'un acte transcrit après transcription de la demande ;

2) la demande de transfert du fond emphytéotique.

La prononce du transfert est efficace aussi contre ceux qui ont acheté des droit de l'emphytéote sur la base d'un acte transcrit après la transcription de la demande;

3) les demandes et les déclarations de rachat dans la vente de biens immeubles.

Si la transcription de ces demandes ou déclarations est effectuée après 60 jours de l'expiration du délai d'exercice du rachat, restent soumis aux droits acquis par des tiers après l'expiration du même délai sur la base d'un acte transcrit ou inscrit avant la transcription de la demande ou de la déclaration;

4) les demandes (...) de dissolution de la communauté entre époux concernant des biens immeubles.

Le jugement qui prononce la séparation ou de la dissolution n'a aucun effet contre les tiers qui, avant la transcription de la demande, ont valablement acheté (...) des biens de la communauté;

5) les actes et les questions qui interrompent le cours de la prescription acquisitive des biens immeubles.

L'interruption n'a pas effet sur des tiers qui ont acheté des droits du propriétaire sur la base d'un acte transcrit ou inscrit, sinon de la date de transcription de l'acte ou de la demande.

La demande en justice est assimilée à l'acte notifié par lequel la partie, en présence de compromis ou de clause d'arbitrage, déclare à l'autre partie son intention de promouvoir la procédure arbitrale, propose la demande et procède, dans la mesure que lui revient, à la désignation des arbitres».

Les dispositions mentionnées doivent être coordonnées avec les dispositions de l'art. 111 Code de procédure civile qui régleme la succession dans le droit disputé et qui prévoit que « Si pendant le procès le droit contesté est transféré par un acte entre vifs à titre particulier, le procès continue entre les parties initiales.

(...)En tout cas, le successeur à titre particulier peut intervenir ou être appelé dans le procès, et si les autres parties le permettent, le vendeur ou le successeur universel peut être radié du procès.

Le jugement prononcé contre ces derniers explique toujours ses effets même contre le successeur à titre particulier et est attaquant même par celui-ci, sans préjugé des règles relatives à l'acquisition de bonne foi des biens meubles et relatives à la transcription».

Bien que la question soit encore débattue, il est à supposer que la référence aux dispositions relatives à la transcription contenue dans le texte de l'art. 111 Code de procédure civile limite le droit de succession à titre particulier des tiers qui ont acquis des droits après la transcription de la demande, tandis que par rapport



à ceux qui ont transcrit leur achat avant la transcription de la demande le jugement émis contre le vendeur n'a aucun effet contre lui à moins que ces effets ne sont pas reconnus par la discipline variée de l'art. 2652 cc, comme, par exemple, ceux qui découlent de la demande d'annulation d'un acte et du jugement qui fait droit à la demande, conformément à l'art. 2652, n. 6.

En fait, il convient de noter que la jurisprudence<sup>30</sup> la plus récente donne du relief à la fonction de la transcription de la demande en justice, laquelle, en permettant de réserver les effets du jugement, protège les intérêts des tiers qui sont avertis que un litige est en cours et donc l'intérêt général à la sécurité dans la circulation de biens immeubles.

En fait, il est intrinsèque au système de procédure que les effets du jugement qui accepte une demande rétroagissent au moment de la notification de la demande. En dérogation à cette règle, l'article 2652 cc prévoit que pour les demandes en justice soumises à la transcription, le jugement qui les accepte rétroagit non pas au moment de la notification de la demande, mais au moment de la transcription de la demande et que aux fins de l'opposabilité du jugement aux tiers il faut tenir compte du moment où le tiers a transcrit son achat. Ainsi, ceux qui omettent de transcrire leur demande risquent de ne pas être en mesure d'opposer le jugement rendu en sa faveur à ceux qui sont devenus successeurs à titre particulier du prédécesseur originaire au cours du procès et qui ont transcrit leur titre. Par ailleurs, pour le salut des droits des tiers, la disposition de l'article 2652 cc prévoit expressément et dans des cas impératifs (comme dans les cas visés à l'article 2652 cc, paragraphe 1, n. 4, 5, 6, 7 et 9), en plus de l'antériorité de la transcription (par rapport à la demande en justice) de leur acte d'achat, l'ultérieure condition de la bonne foi; tandis que pour les autres demandes prévues à l'article 2652 cc, l'élément de la bonne foi ne est pas pertinent, et donc en cas de demande de résolution d'un contrat translatif entre A et B, si A demande la résolution du contrat, mais ne transcrit pas sa demande, il ne pourra opposer le jugement qui l'accepte à C qui a transcrit son achat au cours du procès. Inversement, si la demande concerne la nullité du contrat translatif entre A et B, le demandeur pourra opposer le jugement constatant la nullité aux ayants cause de B, il suffira transcrire la demande dans les cinq ans à partir du jour où l'ayant cause a transcrit son achat<sup>31</sup>.

La doctrine s'est souvent plaint que le législateur du Code civil n'a pas adopté un régime uniforme pour tous les types d'actes; mais il convient de noter **le travail de marqueterie** effectué en 1942 a montré de produire des résultats équilibrés.

---

<sup>30</sup> Cfr. ad esempio la esemplare decisione di Cass., sez. II, 09-06-2014, n. 12959

<sup>31</sup> Anche se l'avente causa C ha trascritto il proprio acquisto da oltre 5 anni il suo acquisto non è salvo se C non è in buona fede.

La possibilité de transcrire des demandes en justice, qui a été étendue aux demandes de l'arbitrage et aux demandes devant les tribunaux administratifs, se prête à des abus, parce que la transcription de la demande a pour effet pratique d'un lourd impact sur la négociabilité du bien. . Le législateur est intervenu en 2009 pour limiter la durée de l'efficacité de la transcription des demandes en introduisant dans le Code civil l'article 2668-bis; mais l'intervention législative est peu efficace parce que la durée des effets de la transcription de la demande est assez longue, égale à vingt ans, et principalement parce que la transcription peut être renouvelée.

La jurisprudence reconnaît que, dans l'éventualité où une demande ne peut pas être transcrite n'appartenant aux cas prévus par l'art. 2652 et 2653 cc, puisque les formalités effectuées *contra legem* représentent un véritable délit civil (transcription illégitime), il est possible de demander une réparation en vertu l'article 2043 cc , avec la conséquence que la demande de dommages-intérêts peut, dans ce cas, être proposée dans un procès séparé et pas seulement pendant la procès relatif au jugement au principal; par contre l'action en dommages et intérêts est fondée sur l'article 96, 2ème paragraphe du CPC, (poursuite abusive), dans le cas de demande qui, bien que théoriquement apte à la transcription, en pratique ne pouvait pas être transcrite, car le droit invoqué par la demande n'existe pas (transcription injuste), de sorte que dans cette éventualité la possibilité d'établir le dommage dans un jugement indépendant est exclue<sup>32</sup>.

## 12° Le tiers de bonne foi

Quant à la responsabilité du conservateur des registres fonciers pour des informations erronées contenues dans les registres il faut noter qu'une telle responsabilité est incontestée e que l'article 232-bis disp. att. civ. code civ., comme intégré par la Loi 21 Janvier 1983 n. 22, prévoit que «Le ministère des Finances est responsable des dommages causés, aussi sans intention ou faute lourde, par le conservateur des registres fonciers après le 24 Novembre 1973». Évidemment, aussi dans cette hypothèse de responsabilité est nécessaire qu'il y ait un lien de causalité entre l'omission ou le comportement erroné du conservateur et le dommage subi par la partie lésée. Cela signifie que, dans cette recherche pour le lien causal, peut être importante même un comportement fautif de la partie lésée, conformément aux articles 2056, 1223, 1227 cc, à la fois en termes de faute concurrente, à la fois en termes de cause efficiente survenue qui, en causant la rupture du lien avec la cause préexistante, est toute seule capable de produire le dommage allégué<sup>33</sup>. Compte tenu de la façon d'organisation des registre fonciers, la preuve d'un lien de causalité entre les erreurs contenus dans les registres et le dommage subi est particulièrement

---

<sup>32</sup> Cfr. Cass. civ., sez. un., 23-03-2011, n. 6597.

<sup>33</sup> Cfr. Cass., sez. III, 06-08-2004, n. 15183

lourde, ce qui signifie en fin de compte que l'hypothèse de responsabilité des conservateurs admise sans aucun doute en théorie, a peu de réalisations dans la jurisprudence.