

Les Tiers et les Biens en Droit Libanais
Par Alexandre SAKR
Avocat au Barreau de Beyrouth
Chargé d'enseignement à la Faculté de Droit et des Sciences
Politiques Université Saint Joseph – Beyrouth

I- La législation foncière:

Le Droit de la propriété foncière au Liban a connu une réforme drastique au cours de la première moitié du XXème siècle. A cette époque-là, le Liban était sous mandat français¹; L'autorité mandataire avait alors remarqué l'insuffisance législative dont souffrait le Liban surtout en matière foncière ce qui a amené à la formation de commissions ayant pour mission de réformer le système; il en résulta trois arrêtés datés du 15 mars 1926 : l'arrêté 186 portant sur les opérations de délimitation et de recensement, l'arrêté 188 portant sur l'institution du registre foncier et l'arrêté 189 portant sur les détails de l'application de l'arrêté 188. Quelques années plus tard, l'arrêté 3339 du 12 novembre 1930 (le Code de la propriété foncière) viendra compléter les règles susmentionnées. Ces textes forment les principales sources du droit foncier libanais. Ils régissent la naissance, les effets et l'extinction des droits réels immobiliers. Ils réglementent aussi le registre foncier, les opérations de publicité et les effets d'une telle publicité.

Le Droit foncier est donc régi par une législation propre et autonome qui a vu le jour avant la promulgation du Code des Obligations et des Contrats².

II- Le registre foncier:

1- Les documents du registre foncier:

L'article premier de l'arrêté 188 donne une définition fonctionnelle du registre foncier. Il s'agit de *«l'ensemble des documents qui donnent l'état descriptif de chaque immeuble déterminent sa situation juridique, mentionnent les droits et charges dont il fait l'objet et relatent les mutations et modifications y relatives. Ce registre comprend le livre de propriété et les documents complémentaires (le registre journal, le plan*

¹Au lendemain de la Première Guerre Mondiale, les Etats sous l'Empire Ottoman alors vaincu, ont été placés sous Mandat de tutelle. Le Liban a été placé sous Mandat Français de 1920 à 1943.

²Le texte de base de ce code a été promulgué par une loi du 9 mars 1932.

cadastral, les procès-verbaux de délimitation et de recensement des bien-fonds, les plans de superficie ou photographiques, des pièces justificatives).»

Et l'article 5 de continuer: *«Chaque bien-fonds est immatriculé au registre foncier sous son numéro au cadastre. Il est établi pour chaque bien-fonds formant l'unité foncière et cadastrale, un feuillet réel distinct dans le livre de propriété.»*

2- Les droits, actes et faits juridiques faisant objet de l'inscription:

Les droits réels immobiliers, les restrictions immobilières, les saisies, ainsi que les actions immobilières relatifs à un bien-fonds ou immeuble immatriculé doivent être obligatoirement inscrits. (Article 9 de l'arrêté 188). Ainsi, comme tous les autres droits réels, les sûretés immobilières sont soumises à cette règle³.

Il en est de même des conventions entre vifs, à titre gratuit ou onéreux, tous jugements passés en force de chose jugée et jugements déclaratifs de faillite en ce qui concerne les droits réels immobiliers faisant partie de l'actif (article 10 de l'arrêté 188/26).

L'obligation d'inscription comprend aussi les baux. S'ils ne sont pas inscrits, ils ne sont pas opposables aux tiers pour toute durée dépassant trois années de location (Article 16 de l'arrêté 188).

3- Procédure de l'inscription:

Les inscriptions au registre foncier peuvent se faire en présence des parties elles-mêmes devant le chef du bureau auxiliaire du registre foncier ou alors par devant notaire.

³ L'article 10 de l'arrêté 3339/1930 (Code de la propriété foncière) énumère les droits réels dont peuvent faire l'objet les immeubles comme suit: la propriété, le tassarouf, la superficie, l'usufruit, le droit de préférence sur les tiers libres, les servitudes foncières, les droits de gage (antichrèse et nantissement par transfert de propriété) les privilèges et hypothèques, le Wakouf, l'Idjaratein, l'IdjaraTawilé et l'option résultant d'une promesse de vente.

L'article 1^{er} de l'arrêté 12/LR du 16 janvier 1934 dispose que le bail emphytéotique des biens immeubles confère au preneur un droit réel susceptible d'hypothèque. Il assujettit ce droit à l'inscription au registre foncier.

Toute personne requérant l'inscription d'un droit doit comparaître en personne ou par mandataire par devant le bureau auxiliaire de la circonscription de l'immeuble (Article 49 de l'arrêté 188). Si la requête est relative à l'inscription d'un droit réel le mandataire est tenu de présenter une procuration ne datant pas de plus de cinq ans (article 50 de l'arrêté 188).

Les parties jouissent cependant de la faculté de requérir une inscription sur le registre foncier sans comparaître en personne (article 55).

La requête aux fins d'inscription doit dans ce cas être établie sous forme de demande adressée au chef du bureau auxiliaire du lieu de l'immeuble (Article 56).

Le notaire joue donc un rôle primordial puisqu'il lui appartient de rédiger l'acte et de l'adresser au registre foncier aux fins d'inscription⁴.

Il se peut qu'une erreur se produise au cours de la procédure d'inscription au registre foncier. Quel est l'avenir d'une telle inscription ? Quel est l'avenir d'un droit réel né basé sur cette inscription ?

La loi prévoit les solutions à cette problématique aux articles 14 et 15 de l'arrêté 188. Selon le premier de ces textes « *l'inscription est réputée faite indûment si elle a été faite sans droit ; celui dont les droits sont lésés par l'inscription peut invoquer directement contre les tiers de mauvaise foi l'irrégularité de l'inscription* » ;

4 Nous reproduisons ci-après un passage de l'exposé des motifs aux arrêtés 186 et 188 pour illustrer l'importance du rôle assigné par le législateur au notaire dans les transactions immobilières. «L'inscription doit donc être précédée d'une vérification minutieuse du droit inscrit... Il est incontestable que l'acte reçu en la forme authentique présente de très grands avantages; il a été rédigé par un praticien au courant des choses du droit. Celui-ci, après avoir bien compris la volonté des parties et reçu leur consentement, a examiné à la lumière de son expérience, la validité des titres produits la capacité des contractants, l'objet de l'obligation sa cause; il a ensuite confirmé dans des formules du droit, avec le développement nécessaire pour prévoir et régler d'avance ces difficultés, d'une manière claire et précise les intentions des contractants, en évitant ainsi toute cause d'annulation ou d'interprétation légale erronée».

Et l'article 15 d'ajouter « celui dont les droits ont été lésés par une inscription (...) effectuée sans cause légitime peut en obtenir l'annulation ou la modification. Aucune annulation ou modification aux inscriptions du registre foncier ne peut être effectuée hors le cas où les parties y consentent par écrit sans une décision judiciaire.

« Les simples erreurs d'écriture sont toutefois rectifiées d'office par le conservateur chef du bureau foncier (...) »

« En aucun cas l'annulation ou la modification ne peut être opposée aux tiers de bonne foi et la décision qui l'ordonne ne peut prononcer la résolution des droits acquis et dûment inscrits antérieurement à l'inscription contestée. La partie lésée peut invoquer dans ce cas les dispositions de l'article 14 ci-dessus paragraphe dernier. »

De ces textes nous déduisons :

- Le conservateur du registre foncier est autorisé à effectuer l'annulation ou la modification de l'inscription au cas où les parties concernées y consentent par écrit.
- Le conservateur du registre foncier peut rectifier les simples erreurs d'écriture d'office.
- L'annulation ou la modification de l'inscription peut être ordonnée par une décision judiciaire sur requête de la partie lésée.
- L'ordonnance de rectification est sans effet rétroactif en ce sens qu'elle ne peut être opposée aux tiers de bonne foi qui ont dûment acquis des droits réels avant la rectification. La partie lésée peut toutefois invoquer l'irrégularité de l'inscription contre les tiers qui ont acquis de mauvaise foi des droits réels en se fondant sur l'inscription antérieure. Au cas où le tiers est de bonne foi la partie lésée peut réclamer des dommages-intérêts à l'auteur du dommage.

4- Les effets de l'inscription au registre foncier:

Les effets de l'inscription au registre foncier sont traditionnellement regroupés sous trois titres à savoir:

- a) L'effet constitutif en ce sens que ce n'est qu'à partir de l'inscription au registre foncier que le droit réel naît.
- b) L'inopposabilité aux tiers des droits non inscrits.
- c) La foi publique attachée aux inscriptions au registre foncier.

a- L'effet constitutif:

Le système juridique libanais étant de tradition romaniste, il aurait été légitime de prétendre que le simple consentement des parties sur le prix et la chose vendue opèrerait transfert de propriété. Or, les dispositions du code de propriété foncière et celles du Code des Obligations et des Contrats, exigent que le transfert de propriété ne puisse se faire que par l'inscription du droit réel au registre foncier: l'article 204 du code de la propriété foncière dispose: *«Les droits réels s'acquièrent et se transmettent par l'inscription au registre foncier»*.

De même l'article 11 de l'arrêté 188 décide que les actes volontaires et les conventions ayant pour effet de constituer, transmettre, déclarer, modifier ou éteindre un droit réel, ne produisent effet, même entre parties, qu'à dater de leur inscription ou registre foncier⁵.

Ainsi, s'agissant de la vente réelle immobilière, l'article 393 du Code des Obligations et des Contrats énonce que seule l'inscription au registre foncier produit des effets même entre les parties. Il est cependant unanimement admis que l'acheteur en vertu d'un contrat non inscrit est titulaire d'un droit de créance l'autorisant à contraindre le vendeur à transférer le droit par l'inscription au registre foncier⁶. Ceci implique qu'entre les parties l'inscription n'est exigée que pour l'effet translatif, le contrat conservant à cet égard sa force obligatoire.

La règle est d'ailleurs clairement énoncée à l'article 267 du code de propriété foncière: *«Le droit à l'inscription des droits réels immobiliers s'acquiert par l'effet des contrats»*⁷.

⁵Le principe en vertu duquel les droits réels immobiliers s'acquièrent par l'inscription admet quatre exceptions énumérées à l'article 204 du Code de la propriété foncière. *«La propriété et le tassarouf s'acquièrent par l'accession (...). Quiconque acquiert un immeuble par succession, expropriation ou jugement, est propriétaire avant l'inscription.»*

⁶Le vendeur est tenu d'une obligation de donner (article 268 du Code de la propriété foncière). Cette obligation est définie à l'article 46 du Code des Obligations et des Contrats comme suit: *«Il y a obligation de donner lorsque l'obligation a pour objet, soit le paiement de sommes d'argent ou d'autres choses ayant le caractère de choses fongibles, soit la constitution d'un droit réel»*.

⁷Jurisprudence constante: V. notamment Cass. 2^e, Civ, n° 74, 11 juin 1966, R.J.L. 1965, p. 731.

Si la solution est constante pour le contrat de vente, il n'en est pas de même pour la donation d'immeubles. Les deux articles 510 et 511 du Code des Obligations et des Contrats vont susciter une controverse doctrinale et une hésitation jurisprudentielle. Le premier de ces textes dispose: «*La donation d'immeubles ou de droits réels immobiliers n'est parfaite que par son inscription au registre foncier*» et l'article 511 d'ajouter «*la promesse de donner un immeuble ou un droit immobilier n'est valable que si elle est inscrite sur le registre foncier*».

Le problème s'est posé de savoir si la donation immobilière contenue dans un contrat non inscrit au registre foncier serait nulle et par conséquent insusceptible d'exécution même entre les parties. En d'autres termes, sommes-nous devant un contrat solennel qui doit, pour exister, être inscrit au registre foncier⁸ ?

Il serait difficile, vu la clarté de l'article 511 COC qui soumet explicitement la validité de la promesse de donation immobilière à l'inscription au registre foncier, d'écarter le caractère solennel de cet acte. Il en est autrement pour la donation où le texte exige l'inscription à titre de perfection. Une analyse de la jurisprudence montre une évolution qui s'est couronnée par un arrêt de l'Assemblée Plénière de la Cour de cassation du 25 juin 1965. Selon cette décision, l'inscription au registre foncier est un élément nécessaire à la formation du contrat de donation⁹.

Il en résulte que la donation immobilière non inscrite ne produit pas d'effet entre les parties et ne crée pas un droit à l'inscription.

Cette solution n'a pas été accueillie favorablement par la doctrine. Les critiques doctrinales vont trouver écho en jurisprudence. Par deux arrêts récents la Cour de cassation a renversé la solution qu'elle avait antérieurement adoptée: désormais, tout comme dans le contrat de vente, l'inscription du contrat de donation d'immeubles au registre foncier n'est requise que pour parfaire le contrat et transférer la propriété. Elle n'est plus exigée pour la validité même du contrat¹⁰.

⁸ Pourtant les textes de la propriété foncière ne soumettent la validité de la donation d'immeubles à aucune forme particulière (art. 228 et 267 C. propriété foncière).

⁹ Cass. Ass. Plén., n° 22, 25 juin 1965 R.J.L. 1965, p. 480p Rec. Baz 1965, p. 117.

¹⁰ Cass. Civ. 9° Ch, n° 36, 12 avril 2012, Cassandre 2012, Vol. 4, p. 669.

b- L'inopposabilité aux tiers des droits non inscrits:**i) Le principe**

Aux termes de l'article 9 de l'arrêté 188 «*Les droits réels immobiliers (...) doivent être inscrits au feuillet consacré à chaque bien-fonds ou immeuble dans les livres de propriété. Ils n'existent à l'égard des tiers, que par le fait et du jour où leur inscription est faite au registre foncier*». La publicité des droits réels immobiliers est donc une formalité obligatoire à défaut de laquelle on ne peut se prévaloir des droits réels immobiliers à l'égard des tiers.

Le Code des Obligations et des Contrats ne donne pas de définition expresse de la notion de tiers. La notion de «tiers» est le corollaire du principe de l'effet relatif des contrats: alors que «*les conventions régulièrement formées obligent ceux qui y ont été parties*»¹¹, toute personne en dehors de ce «cercle contractuel» est considérée une tierce personne. Il s'agit plus précisément des personnes qui n'ont pas été parties au contrat non inscrit et ayant intérêt à ce que pareille inscription n'ait pas lieu. Les ayants-cause à titre universel et les héritiers ne sont pas considérés comme tiers, les tiers sont les ayants-cause à titre particulier comme l'acheteur qui n'a pas encore enregistré son contrat de vente ou le créancier chirographaire. Si ces «tiers» ont enregistré un droit quelconque en leur nom au registre foncier en toute bonne foi malgré l'existence d'un contrat préalable non encore inscrit, ce dernier n'aura aucun effet sur leur droit en vertu de la règle d'inopposabilité aux tiers des droits non inscrits au registre foncier. La règle de bonne foi protège le tiers et lui permet de demander l'exécution de son titre juridique nonobstant l'existence d'un contrat préalable.

¹¹ Art. 221 COC

ii) Les exceptions

Le principe d'inopposabilité des droits réels immobiliers non inscrits au registre foncier admet trois exceptions: le cas des donations¹², le cas d'actes d'administration ou de disposition faits par une personne en faillite¹³ et le cas d'acquisition d'un tiers de mauvaise foi ayant agi frauduleusement. Ce dernier cas est le plus typique (représentatif, caractéristique, significatif, spécifique). Un tiers qui par la fraude acquiert un droit réel immobilier ne peut se prévaloir du principe d'inopposabilité d'un droit réel non inscrit afin de maintenir son acquisition.

Les dispositions du paragraphe 2 de l'article 13 de l'arrêté 188 sont claires: «(...) *l'autorité des inscriptions ne peut être invoquée par les tiers qui ont connu, avant l'acquisition, les vices ou les causes de résolution ou d'éviction.*» L'exemple en est le suivant: un propriétaire vend son bien-fonds à un premier acquéreur en vertu d'un contrat de vente qui n'a pas été inscrit, et le revend à une autre personne qui inscrit son contrat, faut-il préférer le second acquéreur au premier, quoiqu'il ait eu connaissance de l'existence du premier contrat non inscrit ?

La réponse à cette question n'est pas aussi simple que ce que suggèrent les termes de l'article 13.

¹² Cette exception vise à protéger les héritiers : l'article 512 du COC stipule que le donateur ne peut disposer de plus que « sa quotité disponible ». La sanction du dépassement est la réduction de « tout ce dont elle excède cette quotité... » (art. 531). La restriction ici est difficile à inscrire : en cas de donation excédant la quotité disponible, la réserve au bénéfice des héritiers, serait opposable au donataire quoique non inscrite au registre foncier. En effet, du vivant du donateur, le droit du successible réservataire n'est pas encore né, et sa qualité pour agir n'est acquise qu'après le décès du donateur. De plus, pour savoir si la réserve a été ou non entamée, il faut attendre l'ouverture de la succession.

¹³ L'article 501 du Code de Commerce Libanais dispose: «*Le jugement déclaratif de faillite emporte de plein droit, à partir du jour même où il est rendu, dessaisissements pour le failli, au profit des syndics, de l'administration de tous ses biens, même de ceux qui peuvent lui échoir pendant la durée de la faillite. Le failli ne peut plus notamment aliéner aucun de ses biens, il ne peut plus effectuer aucun paiement, ni en recevoir, à moins qu'il s'agisse du règlement fait de bonne foi d'un effet de commerce(...).*» Le dessaisissement de plein droit se produit donc du jour-même où le jugement est rendu. Ce qui implique l'inopposabilité des actes accomplis par le failli à l'égard du syndic et de la masse des créanciers à dater du jour du prononcé du jugement de la faillite et non de l'inscription au registre foncier. (Question controversée).

Alors qu'un certain courant jurisprudentiel se basant sur l'interprétation de l'article 13 susmentionné, considérait que la simple connaissance du deuxième acquéreur de l'existence du premier contrat non inscrit était suffisante pour affirmer que ce deuxième acquéreur est de mauvaise foi et entraîner l'annulation de ce deuxième contrat¹⁴, un autre courant jurisprudentiel soutenu par une doctrine prépondérante considère qu'afin d'annuler la convention conclue avec le deuxième acquéreur, une simple connaissance de l'existence d'un premier contrat avec un premier acquéreur ne suffit pas. Il faut en plus que le deuxième acquéreur ait agi sciemment et de concert avec le cédant dans le but de nuire aux intérêts du premier acquéreur.

Cette position jurisprudentielle repose sur le principe que la fraude corrompt tout «fraus omnia corrumpit»; la fraude étant le cas échéant le concert frauduleux existant entre le cédant et le deuxième acquéreur.

c- La foi publique attachée aux inscriptions au registre foncier

Les inscriptions du registre foncier sont censées exactes à l'égard des tiers de bonne foi. Elles font foi à l'égard des tiers des faits et droits qu'elles relatent. C'est le principe dit de la foi publique et de la force probante absolue des inscriptions au registre foncier. Ainsi, quiconque acquiert un droit réel immobilier en se fondant sur l'exactitude des inscriptions du registre foncier est maintenu dans son acquisition ; ceci implique que l'acquéreur d'un droit réel sur base des inscriptions du registre foncier se voit doté d'une protection juridique le mettant à l'abri de toute réclamation ou opposition. Tel est le sens pratique de la règle: les inscriptions du registre foncier ont une force probante absolue à l'égard de tous.

14 Dans ce même ordre d'idées, notons que le droit libanais connaît l'action paulienne en vertu de laquelle « les créanciers dont la créance est exigible peuvent, en leur nom personnel demander la révocation des actes que le débiteur aurait accomplis en fraude de leurs droits, et par lesquels il aurait déterminé ou aggravé son insolvabilité: ceux par lesquels il aurait seulement négligé de s'enrichir échappent à l'action révocatoire.

Cette action appelée action paulienne, peut atteindre des personnes avec lesquelles le débiteur a traité frauduleusement ; toutefois, elle ne réussit contre les ayants-cause à titre onéreux, qu'autant qu'ils sont convaincus de complicité avec ledit débiteur.

Les résultats de l'action paulienne se réalisent exclusivement au profit de celui ou de ceux qui l'ont exercée et dans la mesure strictement nécessaire à la sauvegarde de leurs droits ; pour le surplus, l'acte subsiste et continue à produire tous ses effets. Cette action se prescrit par le délai de dix années» (art. 278 COC).

Il est à noter que cette règle est mise en échec en cas de mauvaise foi ou en cas d'inscription faite sans droit:

- Un exemple type caractérisant la foi publique attachée aux inscriptions au registre foncier permet d'illustrer aussi la notion de mauvaise foi. C'est le cas d'un héritier qui aurait vendu le bien inscrit en son nom à un tiers qui ignorait l'existence d'un testament qui le dépossède dont la révélation s'est faite après. Cet acquéreur, qui s'est fondé de bonne foi sur l'inscription du registre foncier existant au profit de son vendeur, doit être maintenu dans son acquisition. Mais s'il est établi qu'il avait connaissance de l'existence de ce testament, son acquisition sera annulée, et par le fait même, l'inscription qui la consacre. Il est à noter que «la connaissance» qui permet d'évincer cet acquéreur doit être contemporaine à la conclusion du contrat.

- Quant à l'inscription qui est faite sans droit, elle se réalise s'il n'existe aucun titre juridique régulier quant au fond et quant à la forme qui lui sert de fondement: cas d'un mandataire dont le mandat est révoqué, cas de méprise du conservateur qui a inscrit un autre que l'acquéreur, jugement non-exécutoire etc...

*

*

*

*

*