

Tiers et biens en droit vietnamien

Van Dai DO

Doyen de la Faculté de droit civil-Université de droit de Hochiminh-Ville

Absence de loi spéciale. Il y avait un projet de Loi sur la publicité foncière qui a été refusée par l'Assemblée nationale Vietnamiennne. A l'heure actuelle, il n'y a donc pas d'une loi spéciale pour la publicité foncière. Toutefois, celle-ci se trouve régie dans divers textes comme Code civil ou Loi foncière (Loi sur l'usage foncier). Au Vietnam, il est difficile de se prononcer sur la nature juridique des règles relatives à la procédure de publicité car nous n'avons pas de notion de règle d'ordre public de direction ou de protection comme en droit français. Nous avons seulement des règles qui imposent l'enregistrement de certains biens ou de certains actes sur les biens comme hypothèques du droit d'usage foncier.

Effets de publicité. La publicité foncière produit divers effets juridiques. D'abord, grâce à l'enregistrement au registre foncier, le propriétaire d'un logement ou le titulaire d'un droit d'usage de terre (de sol) obtient un certificat administratif reconnaissant le droit sur l'immeuble. Ainsi, lorsqu'il s'agit du droit d'usage de terre (de sol), nous avons un Certificat du droit d'usage de terre (de sol) émis par l'Administration aux personnes ayant le droit d'usage d'un terrain¹. De même, lorsqu'il s'agit de logement (maison d'habitation), nous avons un Certificat du droit de propriété du logement émis par l'Administration au propriétaire dudit logement². La publicité du droit immobilier en matière de biens se concrétise en deux éléments : demande au registre foncier et obtention d'un certificat. Dans la pratique, avec ce titre certificatif, le titulaire peut faire des transactions de son bien immobilier³.

¹ Le droit vietnamien distingue la propriété de la terre et le droit d'usage de sol (terre). Selon l'article 688 du Code civil vietnamien, « les terres relèvent de la propriété de l'Etat et sont gérées par le Gouvernement. Le droit d'usage de terre d'une personne physique, d'une personne morale, d'un foyer familial ou d'un autre sujet de droit s'acquiert par l'attribution ou la mise en location de terre par l'Etat ou encore par la reconnaissance de ce droit par l'Etat. Le droit d'usage de terre d'une personne physique, d'une personne morale, d'un foyer familial ou d'un autre sujet de droit s'acquiert également par la transmission du droit d'usage par une autre personne conformément aux dispositions du présent Code et du droit foncier ». Ici, la terre appartient ainsi uniquement à l'Etat et les autres sujets de droit peuvent avoir seulement le droit d'usage de la terre.

² C'est ici une différence importante entre le droit vietnamien et le droit français car « le législateur français n'a jamais songé à mettre en œuvre un système d'immatriculation des propriétés immobilières donnant lieu, après une procédure de vérification des droits, à délivrance d'un titre officiel de propriété constitutif d'une preuve légale parfaite du droit » (F. Terré et Ph. Simler, *Les biens*, Précis-Dalloz 2010, n° 536).

³ Le certificat du droit d'usage de sol et le certificat du droit de propriété du logement jouent un rôle important dans les actes juridiques, notamment dans les actes translatifs. Par exemple, selon l'article 106 (al.1) de la Loi foncière 2003 (repris dans l'article 188 de la Loi foncière 2013), « l'usager des sols peut échanger, céder, louer, sous-louer, laisser en succession, donner, hypothéquer, affecter à un cautionnement ou apporter au capital d'une entreprise, son droit d'usage des sols (...), lorsque les conditions suivantes sont réunies: a) Il est en possession d'un certificat du

Ensuite, selon la Loi foncière 2013, le « certificat du droit d'usage de sol, de propriété du logement et d'autres biens rattachés au sol » est une « attestation juridique par laquelle l'Etat certifie le droit d'usage de sol, le droit de propriété du logement, d'autres biens rattachés au sol licite de la personne ayant droit d'usage de sol, droit de propriété du logement et droit de propriété des biens rattachés au sol » (article 3 al.16). Pour le tiers, ce certificat est doté d'une force considérable car elle constitue une preuve de la croyance que la personne à laquelle l'Administration a délivré le certificat est titulaire du droit d'usage de sol et du droit de propriété des biens rattachés au sol. En réalité, le tiers est protégé grâce à la croyance au certificat obtenu à l'issu du cadre de publicité foncière ci-dessus comme en matière de nullité des actes⁴, de revendications des biens⁵.

Enfin, avec les dispositions ci-dessus, le titulaire d'un tel certificat est reconnu par l'Etat d'avoir le droit d'usage de sol et de droit de propriété des biens rattachés au sol. Toutefois, il s'agit ici seulement d'une présomption qui peut être renversée par d'autres preuves. A titre d'illustration, nous étudions le cas suivant: Mr Thanh et Mme Lan sont en conflit à propos d'un terrain de 212,4m². En réalité, ce terrain appartient à la famille de Mme Nam ; une partie de ce terrain a fait l'objet d'un prêt d'usage à Mr Thanh (pour habitation) et une autre partie dudit terrain a été mis en location à Mme Lan. En 1991, Mme Lan a enregistré ce terrain comme ayant droit d'usage de sol et ce y compris la partie sur laquelle la famille de Mr Thanh occupait. De cet enregistrement, Mme Lan a reçu un certificat délivré par le Comité populaire du District de O Mon. Cependant, selon la Cour populaire suprême, l'ensemble de ces faits révèle « des indices illicites. Par conséquent, il faut réexaminer le fait d'immatriculation de Mme Lan pour avoir obtenu le certificat du droit d'usage de sol. Avec les preuves dans le dossier, le tribunal de première instance et le tribunal d'appel ont, à tort, condamné Mr Thanh à payer à Mme Lan la valeur du terrain car la famille de Mme Lan est aussi seulement le

droit d'usage des sols (...)). Il en est de même pour le logement car, selon l'article 91 (al.1) de la Loi sur le logement 2005, « dans les actes de vente, donation, échange, succession, hypothèque, prêt d'usage, gestion du logement, il faut réunir les conditions suivantes : a) Avoir certificat du droit de propriété du logement conformément au droit ». Avec les dispositions ci-dessus, l'acte juridique portant sur un bien immobilier est irrégulier si ce bien est dépourvu d'un certificat et les juges ne peuvent pas reconnaître un tel acte.

⁴ Selon l'article 138 (al.2) du Code civil, « si le bien objet de l'acte de la vie civile frappé de nullité est un bien immeuble ou un bien meuble auquel la loi impose la formalité d'enregistrement du droit de propriété, l'acte translatif de propriété conclu avec le tiers de bonne foi est également entaché de nullité, sauf si ce dernier a acquis le bien en cause à la suite d'une vente aux enchères publiques ou auprès d'une personne qui avait été reconnu, par une décision émanant d'un tribunal ou **d'une autorité publique compétente**, comme propriétaire du bien mais qui ne l'est plus du fait que ladite décision a été ensuite annulée ou modifiée ».

⁵ Selon l'article 258 du Code civil, « le propriétaire véritable a le droit de revendiquer son bien meuble soumis aux formalités d'enregistrement du droit de propriété et son bien immeuble qui se trouveraient entre les mains d'un possesseur de bonne foi, sauf si ce dernier a acquis ce bien à la suite d'une vente aux enchères publiques ou en vertu d'un contrat conclu avec une personne qui avait été reconnue par une décision judiciaire ou **par une décision émanant d'une autorité publique compétente** comme propriétaire du bien, mais qui ne l'est plus en raison d'une annulation ou d'une modification de ladite décision ».

locataire du terrain »⁶. L'affaire montre que Mme Lan a obtenu le certificat du droit d'usage de sol pour le terrain litigieux mais ce certificat n'a pas de valeur absolue. Avec des éléments de fait, celui qui a obtenu un certificat peut être débouté de sa qualité de droit d'usage de sol ou de propriété des biens rattachés au sol.

Constitutive de droit réel (?). La publicité foncière n'est pas constitutive d'un droit réel au Vietnam, elle a valeur plutôt déclarative d'un droit existant. En matière de sûretés:

La publicité permet d'opposer la sûreté au tiers. Ainsi, selon l'article 323 (al.3) du Code civil, « si l'acte constituant une sûreté est enregistré conformément à la loi, il est opposable aux tiers à compter du moment de son inscription ». En réalité, lorsque l'acte constituant la sûreté est opposable au tiers, ce dernier doit respecter l'acte valablement établi. Par exemple, en 2008 Mr Huy a hypothéqué son droit d'usage foncier et les biens attachés au sol au profit de la société Pétro. Cette hypothèque a fait l'objet d'un enregistrement à l'autorité compétente. Toutefois, en 2009 un tribunal a pris une mesure provisoire sur ces biens. Une telle mesure a été jugée en appel comme illégale du fait qu'elle a été prise après l'hypothèque (enregistrée en vue de publicité) et la Cour populaire de Hochiminh-Ville l'a annulée⁷. Ici, nous voyons que la publicité de la sûreté rend celle-ci opposable au tiers, ce y compris pour les autorités publiques comme le tribunal étatique.

La publicité permet aussi d'établir la priorité de paiement en cas de réalisation du bien. Ainsi, selon l'article 325 du Code civil, « l'ordre de paiement est déterminé de manière suivante : 1. Pour les sûretés enregistrées, l'ordre de paiement est déterminé selon l'ordre des inscriptions; 2. Lorsqu'un seul et même bien est grevé par plusieurs sûretés dont certaines sont inscrites, le paiement se fait par préférence aux créanciers bénéficiant de ces sûretés enregistrées ; 3. Lorsqu'un seul et même bien est grevé par plusieurs sûretés dont aucune n'est enregistrée, l'ordre de paiement est déterminé selon l'ordre chronologique des sûretés ».

Rôle du notaire. De nombreuses transactions immobilières sont soumises à titre de validité à la forme authentique grâce à l'intervention d'un officier de la commune ou d'un notaire. L'intervention d'un notaire dans l'acte comporte de nombreux avantages. D'abord, les parties à l'acte bénéficient d'une assistance d'un expert juridique. Ensuite, l'acte est dotée d'une valeur intéressante car, selon l'article 4 (al.3) de la Loi notariale de 2006, « l'acte notarié produit effets à partir de la date à

⁶ Arrêt n° 46/2010/DS-GDT du 28/01/2010 de la Cour populaire suprême.

⁷ Sur cette affaire, voir Van Dai DO, *Droit des obligations et des sûretés vietnamiennes-Arrêts et commentaires d'arrêt*, Tome I, Ed. CTQG 2014 (2^e édition), p. 659 et suiv.

laquelle le notaire y appose sa signature et le cachet de l'organisme notarial ». L'article 6 de la même Loi précise que « 1. l'acte notarié a la force exécutoire à l'égard des parties concernées. En cas d'inexécution de ses obligations par une partie, l'autre partie peut saisir le juge conformément aux dispositions légales, sauf convention contraire des parties. 2. L'acte notarié a force probante. Tous les faits et événements relatés dans un acte notarié sont exemptés de preuve, à moins que leur nullité ne soit prononcée par le juge ». Ces dispositions ont été reprises dans l'article 5 de la Loi notariale 2014 (entrée en vigueur à partir du 1/1/2015).

Toutefois, l'acte notarié (ou titre authentique notarial) n'a pas de valeur absolue car il peut être remis en cause devant les juges et la pratique montre qu'il n'est pas rare de voir un acte notarié déclaré nul par les juges. A titre d'exemple, nous présentons l'affaire suivante : une maison appartenait aux époux Con-Bay (décédés en 1994 et en 1982) qui ont six enfants (héritiers de premier rang). En 2005, quatre de ces six personnes ont fait un partage devant un notaire et déclaré au notaire qu'il y a seulement 4 héritiers dans la famille et, en vertu de ce partage notarié, un de ces quatre héritiers devient l'unique propriétaire de la maison. Selon la Cour populaire suprême (qui a suivi le pourvoi formé par le Parquet populaire suprême), il y a « une violation grave de morale sociale et une violation du droit ». De plus, l'acte notarié (partage de l'indivision) n'a pas été conforme à la Loi notariale. Par conséquent, toujours selon la Haute cour, « l'accord de partage de l'indivision, bien qu'il soit notarié, a violé à la fois les règles de forme et les règles de fond »⁸. L'acte notarié (titre authentique) n'a donc pas de valeur absolue et il peut être remis en cause devant l'ordre judiciaire.

Il y a un mouvement selon lequel les transactions immobilières ne sont plus soumises à la forme authentique même lorsqu'il s'agit de l'acte translatif de propriété immobilière. Par exemple, la donation du logement n'est pas soumise à l'acte authentifié lorsque le donateur est une organisation.

Matière de vente immobilière. Le moment de transfert de propriété de biens en matière de vente est une question peu claire en droit vietnamien.

Ainsi, selon l'article 168 (al.1) du Code civile, « le droit de propriété sur un bien immeuble est transféré à partir du moment où ce droit est enregistré, sauf les cas où la loi en dispose autrement ». L'article 439 (al.2) du Code civil précise à propos de vente que « si la vente porte sur un bien pour lequel la loi impose la formalité d'enregistrement du droit de propriété, ce droit est transféré à l'acheteur à la date de l'accomplissement de la formalité d'enregistrement ». Lorsqu'il s'agit de cession du droit d'usage foncier, l'article 692 du même code dispose que « le

⁸ Sur cette affaire, voir Van Dai DO, *Droit des contrats vietnamien-Arrêts et commentaires d'arrêt*, Tome II, Ed. CTQG 2014 (5^e édition), p. 75 et suiv.

transfert du droit d'usage d'un fonds de terre prend effet à compter du moment où ce droit est enregistré au profit de l'acquéreur conformément à la législation foncière ». Par contre, lorsqu'il s'agit de vente d'un logement (maison d'habitation), la Loi de 2006 et la Loi de 2013 prévoient le transfert de propriété au moment de l'acte notarié (Loi de 2006) et au moment de paiement (Loi de 2013).

Il y a ici une grande confusion concernant le moment de transfert de propriété en matière de vente immobilière. En réalité, concernant le transfert de propriété, le droit vietnamien ne fait pas de distinction entre les rapports entre les parties à la vente (à notre avis, il convient d'avoir un transfert le plutôt possible) et les rapports avec les tiers (à notre avis, il convient de le subordonner à la publicité foncière), ce qui est regrettable.

Absence de définition du tiers. Le Code civil vietnamien utilise souvent le terme « tiers ». Par exemple, on trouve ce terme à propos de la notion de dol (article 132), du contrat conclu pour autrui (article 406), des effets de nullité (article 138) ou à propos de la revendication des biens (articles 257 et 258). Toutefois, ledit Code n'en donne pas définition, n'en donne pas de précisions.

Notion de bonne foi. La bonne foi est en réalité présumée. En matière de biens, le Code civil en donne des précisions. Ainsi, selon l'article 189 du Code civil, « la possession sans fondement juridique mais de bonne foi est le fait pour toute personne qui possède sans savoir ou sans pouvoir savoir que sa possession est dépourvue de fondement juridique ».

Qualité de tiers et bonne foi. La qualité de tiers n'est pas suffisante pour le présumer de bonne foi de l'auteur et tout est affaire de circonstances.

A titre d'illustration, nous étudions l'affaire suivante : un bien immobilier appartenant à Mr Dung et Mme Hoa a été vendu par Mr Chanh (père d'un créancier de Mme Hoa) à la corporative Truong Nguyen. Deux mois après, cette dernière a revendu l'immeuble à Mr Xang. Ici, Truong Nguyen est un tiers par rapport au véritable propriétaire (Mr Dung et Mme Hoa) et il en est de même pour Mr Xang. Sont-ils de bonne foi ?

Selon la Cour populaire suprême vietnamienne, la corporative Truong Nguyen a commis une faute car elle connaissait que le bien appartient à Mr Dung et Mme Hoa mais a quand même réalisé l'acte. Quant à Mr Xang, il connaissait aussi que le bien appartient à Mr Dung et Mme Hoa du fait qu'il vivait à côté et gestionnaire adjoint de la corporative. Finalement, les juges ont annulé les ventes ci-dessus et ont prononcé le retour du bien aux véritables propriétaires⁹.

⁹ Sur cette affaire, voir Van Dai DO, *Droit des contrats vietnamien-Ouvrage préc.*, p. 97.

Protection de tiers de bonne foi. Le droit vietnamien fait attention au tiers de bonne foi et, en matière de biens, le Code civil comporte deux articles importants pour protéger le tiers de bonne foi.

Ainsi, selon l'article 257 concernant le possesseur de bonne foi, « lorsqu'un bien meuble non soumis aux formalités d'enregistrement du droit de propriété a été acquis par un tiers en vertu d'un contrat à titre gratuit conclu avec une personne n'ayant pas le droit de disposition sur ce bien, le véritable propriétaire peut revendiquer le bien; si ce bien a été acquis par le tiers en vertu d'un contrat à titre onéreux, la revendication par le propriétaire véritable du bien entre les mains du possesseur n'est possible que si le propriétaire véritable a été privé de ce bien à la suite d'une perte, d'un vol ou de toute autre manière indépendamment de sa volonté ». De même, d'après l'article 258, « le véritable propriétaire a le droit de revendiquer son bien meuble soumis aux formalités d'enregistrement du droit de propriété et son bien immobilier qui se trouveraient entre les mains d'un possesseur de bonne foi, sauf si ce dernier a acquis ce bien à la suite d'une vente aux enchères publiques ou en vertu d'un acte conclu avec une personne qui avait été reconnue par une décision judiciaire ou par une décision émanant d'une autorité publique compétente comme propriétaire du bien, mais qui ne l'est plus en raison d'une annulation ou d'une modification de ladite décision ».

En pratique, l'article 258 du Code civil est souvent appliqué. Par exemple, un bien immobilier appartenant à Mme Phuong dont la gestion a été confiée à Mme Huong. En 1987, Mme a procédé elle-même le processus d'enregistrement et obtenu en 2002 le Certificat du droit d'usage de sol. Après avoir le certificat, Mme Huong a vendu l'immeuble aux époux Tang et Pham. Pour la Cour populaire supreme vietnamienne, « il convient de vérifier les preuves afin de savoir si les acquéreurs sont de bonne fois et, si oui, il convient de reconnaître le droit de propriété pour la maison, le droit d'usage de sol aux acquéreurs selon l'article 258 du Code civil »¹⁰.

Actions contre tiers. L'acquisition des biens par un tiers peut être attaquée par des actions en justice.

Lorsque le tiers acquiert un bien d'une personne qui n'en est pas propriétaire, la pratique judiciaire dominante admet la nullité de la transaction pour protéger le véritable propriétaire. Par exemple, lorsque le père (vendeur) a vendu à un tiers (acheteur) un bien immobilier appartenant à son fils majeur à l'ignorance de ce dernier, la pratique judiciaire dominante estime que cette vente est nulle pour

¹⁰ Sur cette affaire, voir Van Dai DO, *Droit des contrats vietnamien- Ouvrage préc.*, p. 102.

motif d'illicite (violation de l'interdiction)¹¹. Toutefois, dans le rapport entre l'acquéreur et le véritable propriétaire, une telle solution n'est pas convaincante. En effet, lorsque la vente est nulle, le bien est restitué au vendeur et non au véritable propriétaire. Ici, il est souhaitable d'appliquer directement le régime de revendication de biens.

Lorsque le véritable propriétaire cède son bien à un tiers au détriment du créancier, certaines dispositions permettent à ce dernier de neutraliser cette transaction.

Fausse information. Le tiers de bonne foi, victime d'une fausse information donnée par le registre de publicité foncière, est protégé et une telle protection se trouve dans l'article 258 du Code civil ci-dessus.

En fait, selon cette disposition, le véritable propriétaire n'a plus de droit de revendiquer son bien meuble soumis aux formalités d'enregistrement du droit de propriété et son bien immobilier qui se trouveraient entre les mains d'un possesseur de bonne foi si ce dernier a acquis ce bien en vertu d'un acte conclu avec une personne qui avait été reconnue une décision émanant d'une autorité publique compétente comme propriétaire du bien, mais qui ne l'est plus en raison d'une annulation ou d'une modification de ladite décision.

Une disposition similaire existe aussi à propos des effets d'annulation d'un acte. Ainsi, selon l'article 138 du Code civil, si le bien objet de l'acte frappé de nullité est un bien immeuble ou un bien meuble auquel la loi impose la formalité d'enregistrement du droit de propriété, l'acte translatif de propriété conclu avec le tiers de bonne foi n'est pas entaché de nullité, si ce dernier a acquis le bien auprès d'une personne qui avait été reconnu, par une décision émanant d'une autorité publique compétente, comme propriétaire du bien mais qui ne l'est plus du fait que ladite décision a été ensuite annulée ou modifiée.

Autre que la publicité foncière. Lorsqu'un bien fait l'objet d'une publicité foncière et un tiers y croit en faisant un acte translatif, ce tiers est protégé du fait de la publicité. Cependant, la publicité foncière n'est pas le seul moyen pour protéger le tiers de bonne foi.

En réalité, selon l'article 258 du Code civil (appliqué aux biens immobiliers), le tiers est aussi protégé lorsqu'il a acquis un bien d'une vente aux enchères publiques. Par exemple, un des héritiers a fait enregistrer un bien successoral au registre foncier sans l'accord des autres créanciers et a obtenu un certificat du droit d'usage de sol. Ce bien a ensuite été mise en vente aux enchères publiques par l'agence d'exécution de jugement mais cette mise en vente a été

¹¹ Sur cette affaire, voir Van Dai DO, *Droit des contrats vietnamien- Ouvrage préc.*, p. 729 et suiv.

contestée par les autres héritiers. La vente aux enchères publique s'est finalement réalisée au profit de Mr Tam. Selon la Cour populaire suprême vietnamienne, « il aurait fallu annuler la vente entre l'agence d'exécution de jugement et Mr Tam ». Cependant, selon la Haute cour, « Mr Tam achète le bien d'une vente aux enchères de l'agence d'exécution de jugement de bonne foi. Par conséquent, les droits et intérêts de Mr Tam doivent être protégés »¹². Ici, le fait d'acheter un bien d'une vente aux enchères publiques octroie au tiers de bonne foi la protection.

De même, selon l'article ci-dessus, le tiers est également protégé lorsqu'il a acquis un bien en vertu d'un acte conclu avec une personne qui avait été reconnue par une décision judiciaire comme propriétaire du bien, mais qui ne l'est plus en raison d'une annulation ou d'une modification de ladite décision. Par exemple, dans un jugement de divorce en 1997 entre Mme Long et Mr Thang, Mme Long a été attribuée d'une partie d'une maison. A partir de ce jugement, Mme Long a vendu cette partie de maison à Mme Dinh. Toutefois, ce jugement a ensuite été annulé et un jugement de 2004 octroie la totalité de la maison à Mr Thang. Pour la Haute cour, « l'acte entre Mme Long et Mme Dinh est de bonne foi »¹³. En vertu des dispositions ci-dessus, Mme Dinh est protégée et cette protection n'est pas due à la publicité judiciaire.

Protection du propriétaire. Nous avons vu qu'il y a des cas où le tiers de bonne foi est protégé face au véritable propriétaire. Dans ces cas, le propriétaire ne peut plus reprendre son bien et la question se pose de savoir comme celui-ci peut être protégé ? Il est difficile de donner une réponse claire et, en état des textes actuels, on peut envisager les hypothèses suivantes :

Si le propriétaire n'est pas protégé par le retour du bien et cela est dû au dysfonctionnement du service public (par exemple, dysfonctionnement de l'agence d'exécution de jugement), le véritable propriétaire peut engager la responsabilité de l'Etat.

Le propriétaire peut aussi utiliser les moyens en matière de l'enrichissement sans cause pour réclamer l'indu, ce notamment contre celui qui a à tort transmis le bien au tiers de bonne foi.

¹² Sur cette affaire, voir Van Dai DO, *Droit des contrats vietnamien- Ouvrage préc.*, p. 90 et suiv.

¹³ Sur cette affaire, voir Van Dai DO, *Droit des contrats vietnamien- Ouvrage préc.*, p. 89 et suiv.