

# LA CLAUSE DE RÉSERVE DE PROPRIÉTÉ DANS LA VENTE D'IMMEUBLES : CONDITION OU SÛRETÉ ?

---

Lorsque le paiement de l'achat d'un immeuble n'est pas effectué comptant soit par les fonds de l'acquéreur, soit par un prêt, le vendeur a le droit d'être garanti contre l'insolvabilité de cet acheteur.

Le code civil offre depuis toujours pour le cas de non-paiement la possibilité de conclure une condition suspensive ou résolutoire ; la première consiste à n'assurer le transfert de propriété qu'au paiement, et la seconde permet dans ce cas de résoudre le contrat de vente de plein droit et de faire revenir la propriété au vendeur.

## I - Clause de réserve de propriété : nature juridique :

La pratique a concocté pendant longtemps une clause spécifique issue de la vente de biens meubles : la clause de réserve de propriété.

Mais d'une part, cette clause n'était en fait que le nom particulier d'une condition suspensive ou résolutoire et d'autre part, une partie de la doctrine, le notariat et la jurisprudence étaient réticents à ce qu'elle soit reconnue en matière immobilière et encore moins qu'elle soit considérée comme une sûreté.

Pour d'autres en l'état du droit positif et selon sa rédaction de la clause, celle-ci était une condition suspensive (Simler Ph. et Delebecque Ph., Droit civil, Les sûretés, La publicité foncière, Dalloz 4<sup>e</sup> éd., 2004, n° 364) ou résolutoire (Cass. com. 9 mai 1995, RTD civ. 1996, p. 441).

L'analyse la plus pertinente en faisait un terme suspensif : la propriété et les risques n'étant transférés qu'au paiement, sauf clause contraire. La difficulté était de justifier l'occupation de l'acquéreur.

Mais pour le Professeur Grimaldi celle-ci était légitime dès le contrat de vente (« Réflexion sur les sûretés propriétés (à propos de la réserve de propriété) », Études Dupichot J, Bruyland 2004, p. 169). Les spécialistes des procédures collectives optaient volontiers pour cette thèse (PÉROCHON,

« La réserve de propriété dans la vente des meubles corporels », 1988, Litec, nos 25 et s.)

Toutefois certains auteurs étaient pour la considérer (au moins in lege ferenda) comme une sûreté : Messieurs Fernand Derrida ( « A propos de la clause de réserve de propriété dans les ventes immobilières à crédit », Defrénois 1989, art. 34590), Philippe Delebecque (« La propriété en tant que sûreté dans les procédures collectives », RJ com. 1994, p. 385 et s.), Pierre Crocq (« La clause de propriété en matière immobilière » Bulletin du CRIDON, n° spécial, 1992) et Madame Corinne Saint-Alary Houin (« Réflexions sur le transfert différé de la propriété immobilière », Mélanges Reynaud P ; Dalloz-Sirey, 1985, p. 733).

Et même une tendance existait déjà en faveur de la qualification immédiate de sûreté (voir Cabrillac et Mouly, Droit des sûretés, Litec, 6° édition 2002, n° 528), corroborée par les arrêts de la Chambre commerciale des 15 mars 1988, (n° 85-18623), 9 mai 1995, (n° 92-20811, RTD civ. 1996, p. 41 sur le succès d'une revendication contre une procédure collective) et 23 janvier 2001, (Bull. Civ. 2001, IV, 23).

Mais la reconnaissance de la nature de sûreté de la clause a réellement eu lieu avec [l'ordonnance n° 2006-346 du 23 mars 2006 portant réforme du droit des sûretés](#) qui a créé un article 2373 du code civil reconnaissant la validité de la propriété immobilière retenue à titre de garantie à condition qu'elle soit stipulée dans un écrit (art. 2268 du C. civ.).

La clause est donc désormais non seulement valide mais constitue bien une sûreté. Cependant si le principe est acquis dans la loi, les modalités sont laissées à la pratique.

Certes l'article 2367 énonce : « La propriété d'un bien peut être retenue en garantie par l'effet d'une clause de réserve de propriété qui suspend l'effet translatif d'un contrat jusqu'au complet paiement de l'obligation » mais tous les aménagements contractuels sont possibles car le transfert de propriété peut s'appliquer aussi bien aux charges, aux risques qu'à la propriété elle-même au point que l'on peut hésiter sur le fait que la vente soit ferme et définitive si la suspension atteint tous ces aspects.

En conséquence l'incidence sur le transfert de propriété est restée douteuse ; et ce, parce que normalement une sûreté en matière de vente ne s'exerce que sur un bien dont le débiteur-acquéreur est plein propriétaire.

La nature juridique est acquise mais les effets sont à étudier.

## II - Clause de réserve de propriété : effets

Les conséquences de la définition juridique de la clause de réserve de propriété se trouvent au niveau du transfert de propriété donc des risques et charges pour le vendeur ou l'acquéreur, du conflit avec le privilège de vendeur et des procédures collectives.

Le transfert de propriété est normalement concomitant à la vente de même que le transfert des charges et des risques en raison des dispositions de l'article 1583 du Code civil : « La vente est parfaite entre les parties et la propriété est acquise à l'acquéreur à l'égard du vendeur dès qu'on est convenu de la chose et du prix ». Mais il peut être reporté au paiement du prix (vente en l'état futur d'achèvement par exemple), alors que les charges et risques seront contractuellement transférés à l'acquéreur (au fur et à mesure de l'avancement des constructions).

### MAIS DANS UNE VENTE D'UN BIEN ACHEVÉ AVEC PAIEMENT DU PRIX DIFFÉRÉ QUID DU TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ ? SERA-T-IL REPORTÉ AU PAIEMENT TOTAL OU SERA-T-IL IMMÉDIAT ?

En principe il est reporté (Répertoire civil Dalloz v° Vente : effets, actualisation 2018, n° 129 et s.) mais il peut y avoir dissociation entre le transfert de propriété et celui des risques (idem n° 123 et s.).

D'une part on peut penser que la suspension du transfert de propriété étant inéluctable la vente n'est pas parfaite jusqu'au paiement. Mais d'autre part la clause de réserve de propriété est publiée donc, en vertu du droit de la publicité foncière (effet relatif), la publication ne pouvant se faire que sur un immeuble appartenant au débiteur (ici l'acquéreur), la vente est bien définitive.

La solution appartenait à la Cour de cassation qui vient de trancher : par son arrêt de la Chambre commerciale du 17 octobre 2018, n°17-14986, la Haute juridiction retient que : « ayant à bon droit retenu que la réserve de propriété était une sûreté suspendant l'effet translatif de propriété du contrat de vente jusqu'à complet paiement du prix et qu'une telle suspension ne remettait pas en cause le caractère ferme et définitif de la vente intervenue dès l'accord des parties sur la chose et le prix, la cour d'appel en a exactement déduit que... ». La vente est donc bien définitive.

## PEUT-ON EN DÉDUIRE POUR AUTANT QUE L'ACQUÉREUR, ENCORE DÉBITEUR, PEUT GREVER LE BIEN DE DROITS RÉELS IMMOBILIERS OU MÊME LE VENDRE ?

Non car sa propriété pleine et entière est suspendue au paiement. Et tous les tiers sont avisés par la publication de la clause de réserve de propriété avec l'acte au Service de Publicité Foncière. L'inscription prise pour garantir une autre créance verrait sa validité soumise au règlement intégral du prix mais son rang serait assuré avant le transfert définitif de propriété. C'est un pari.

La réserve de propriété prend alors les airs du privilège immobilier et l'on se demande s'il n'y a pas conflit entre les deux. Pourtant sur ce point dès avant la réforme de 2006 [la Chambre commerciale \(28 septembre 2004, n° 03-10332\)](#) constate que les parties ont voulu retarder le transfert de propriété au paiement (et pourtant s'il y a privilège inscrit c'est qu'il y a bien propriété de l'acquéreur et vente définitive), juge que le titulaire du privilège étant le bénéficiaire de la clause de réserve de propriété il n'y a pas conflit. A noter qu'en l'espèce le vendeur arguait de la nature de clause résolutoire de la réserve de propriété.

La différence cependant depuis la réforme de 2006 qui consacre la qualité de sûreté c'est qu'elle n'a pas à être mentionnée dans une déclaration de créance ([Cass.com. 15 oct. 2013, n° 12-14944](#)) et que, publiée avant le jugement d'ouverture elle permet au vendeur de revendiquer le bien entre les mains du mandataire.

Et même il a été jugé que la déclaration de créance n'était pas une condition de la revendication des biens vendus avec cette clause ([Cass. com. 9 janv. 1996, n° 93-12667](#) et [civ. 2, 8 févr. 2006, n° 04-18379](#)). A moins que le bien n'ait été vendu et l'action n'est alors pas possible contre le sous-acquéreur en procédure collective.

La réserve de propriété échappera même au superprivilège qui peut absorber tout l'actif ([Dalloz 2005, Pierre-Michel Le Corre et François-Xavier Lucas](#)).

Ainsi l'efficacité de cette sûreté assortissant le transfert de propriété du retour sans formalité du bien dans le patrimoine du vendeur à défaut de paiement par l'acquéreur est-elle avérée. Et ce au point que la responsabilité du notaire qui ne l'a pas conseillée a été retenue lorsqu'une autre garantie contractuelle prévue s'est révélée insuffisante ([Cass. Civ. 1, 18 juin 2014, n° 13-19893](#)).

Il faut considérer que le mode de réalisation de cette sûreté particulière en l'absence de paiement total du prix de vente est le retour du bien immeuble dans le patrimoine du vendeur

Restera à savoir comment procéder : la vente étant ferme et définitive et publiée au Service de Publicité foncière il faudra un acte notarié de restitution lui aussi publié ou une décision de justice à publier pour remettre l'immeuble au nom du vendeur ; ceci si l'acquéreur est in bonis mais s'il est en procédure collective il y aura une action revendication et donc soit un acte signé par le mandataire judiciaire soit une ordonnance du juge-commissaire.

Peut-être peut-on suggérer dans le cadre de la nouvelle réforme des sûretés à intervenir que le législateur régie mieux en détail la clause de réserve de propriété immobilière en allant au-delà du rapport déposé par l'Association Henri Capitant sous la conduite de Monsieur le Professeur Michel Grimaldi qui toutefois préconise que l'acheteur puisse vendre les biens acquis avec la clause (biens meubles dans le cadre de son activité).

*Alain Provansal*  
*Avocat Honoraire*  
**SELARL PROVANSAL D'JOURNO GUILLET & Associés**  
**MARSEILLE (13)**

*Article publié par l'auteur dans le site du réseau Eurojuris  
et repris avec son aimable autorisation*