

TIERS ET BIENS

POLOGNE

Agata Koziol, Paulina Twardoch

1. Les sources de droit relatives aux livres fonciers

En droit polonais l'institution de la publicité foncière a été réglée en principe dans deux actes normatifs. Ainsi, généralement ce sont : 1) la loi du 6 juillet 1982 (JO 2013, p. 707 avec amendements ultérieurs) sur les livres fonciers et l'hypothèque (LLFH) qui règle le système (la structure) des livres fonciers et les questions de droit matériel relatives à ceux-ci et 2) le Code de la Procédure Civile (CPC) où se trouvent les dispositions concernant la procédure liée aux inscriptions (ce groupe de dispositions a été placé dans la section intitulée « La procédure de livres fonciers », incluse dans le chapitre III du titre II du livre II du code). En plus, plusieurs normes sont dispersées dans d'autres lois, telles que : le code civil, la loi sur la propriété des locaux, la loi sur la gestion immobilière, la loi fiscale.

2. Les effets de l'inscription au livre foncier

Le système polonais de publicité foncière repose sur le principe de l'inscription déclarative. Sauf exceptions prévues par le législateur dans les règles spéciales, la disposition d'un droit réel (l'acquisition d'un droit réel) s'opère indépendamment de l'inscription au livre foncier. En particulier, l'inscription n'est pas un élément constitutif de l'acte du transfert de la propriété, quoique le propriétaire de l'immeuble soit obligé à déposer sans délai une demande d'inscrire son droit au livre foncier (l'inscription du droit de propriété a donc un caractère obligatoire, mais pas constitutif). De même, l'inscription est déclaratoire dans le cas de la constitution de l'usufruit de l'immeuble ou dans le cas de la constitution d'une servitude (foncière ou personnelle). Par contre, en vertu des dispositions spéciales, l'inscription au livre foncier a un caractère constitutif, s'il s'agit des actes suivants:

- la constitution ou le transfert de l'usufruit perpétuel (l'art. 27 de la loi sur la gestion immobilière);
- la constitution de la propriété distincte du local (l'art. 7 al. 2 *in fine* de la loi sur la propriété des locaux) ;
- la constitution de l'hypothèque (l'art. 67 LLFH);
- la cession de la créance hypothécaire (l'art. 79 al. 1^{er} LLFH);
- le transfert d'un droit réel limité révélé par le livre foncier (l'art. 245¹ CC);
- la renonciation au droit réel limité révélé par le livre foncier (l'art. 246 § 2 CC);
- la réserve de priorité en faveur du droit réel limité (l'art. 13 al. 3 LLFH)
- la modification de l'ordre de priorité des droits réels limités inscrits dans le livre foncier (l'art. 250 § 2 CC).

Le droit polonais rattache à l'inscription au livre foncier aussi d'autres effets très importants. En premier lieu, celle-ci - comme on l'a indiqué ci-dessus - est, dans les cas prévus par le législateur, une prémisses nécessaire de l'acquisition, de la

modification ou de la perte du droit en question. A part cela, les effets de l'inscription sont suivants:

- 1) la présomption que le droit révélé par le livre foncier est inscrit conformément à l'état réel (véritable) des droits sur l'immeuble (l'art. 3 al. 1^{er} LLFH);
- 2) la présomption que le droit radié dans le livre foncier n'existe pas (l'art. 3 al. 2 LLFH);
- 3) la garantie de la foi publique des livres fonciers;
- 4) la priorité des droits réels limités inscrits dans le livre foncier;
- 5) l'extention de l'opposabilité des droits personnels et des prétentions révélés par le livre foncier.

Il faut accentuer que les garanties spéciales citées ci-dessus, attachées à l'inscription, ne se réfèrent pas aux données (révélées dans le chapitre I^{er} du livre foncier) concernant les éléments de fait, tels que la localisation de l'immeuble ou sa surface.

En ce qui concerne les présomptions mentionnées au point 1, il est nécessaire de souligner qu'elles sont réfragables et que la première d'entre elles est plus forte que les présomptions fondées sur la possession (l'art. 4 LLFH). Il faut aussi ajouter que chacun y ayant un intérêt de droit peut se prévaloir des présomptions résultant de l'inscription dans le livre foncier.

Quant à la garantie de la foi publique des livres fonciers (appelée aussi le principe de la crédibilité des livres fonciers), celle-ci est réglée dans l'art. 5 et suiv. LLFH. En particulier, d'après l'art. 5 LLFH en cas de la discordance entre l'état des droits révélé par le livre foncier et l'état des droits réel (véritable), le contenu du livre préjuge en faveur de celui qui par l'acte juridique accompli avec une personne titulaire du droit selon le livre a acquis la propriété ou un autre droit réel.

La discordance mentionnée ci-dessus peut consister en absence d'inscription du droit existant/acquis, en non-radiation du droit éteint ou en inscription erronée. Il convient aussi de préciser que l'institution analysée ne protège pas les dispositions gratuites, ni celles accomplies en faveur de l'acquéreur agissant de mauvaise foi (l'art. 6 al. 1^{er} LLFH). En outre, la garantie de la foi publique des livres fonciers ne s'applique pas contre les droits énumérés dans l'art. 7 LLFH (parmi lesquels on retrouve: les droits grevant l'immeuble en vertu de la loi, indépendamment de l'inscription, l'entretien viager ou la servitude de passage nécessaire). Son application est aussi exclue par la mention visée à l'art. 8 LLFH, publiée dans le livre foncier. Le même effet est attaché à l'avertissement visé à l'art. 8 LLFH, publié dans le livre.

Parmi les effets de la garantie de la foi publique des livres fonciers il faut citer les suivants :

- l'acte de transfert de la propriété ou d'un autre droit réel accompli avec une personne qui selon le livre a la compétence à effectuer une telle disposition, aboutit à l'acquisition du droit en question ; il est donc possible d'acquérir ainsi le droit qui n'existe pas ou dont le titulaire est une personne autre que celle révélée par le livre foncier ; il est nécessaire d'ajouter que le droit (non-révélé) de la personne étant un véritable titulaire de celui-ci s'éteint;
- de même, prend effet la constitution du droit réel limité effectuée par une personne figurant dans le livre foncier en tant que propriétaire; cela concerne aussi les actes juridiques consistant à grever le droit d'usufruit perpétuel ou à hypothéquer le droit réel limité de type coopératif;

- enfin, dans le cas où les charges grevant l'immeuble n'étaient pas révélés par le livre foncier, l'acquéreur de l'immeuble devient titulaire du droit de propriété exempt de ces charges (il faut préciser ici, que ceux-ci s'éteignent).
Il est aussi nécessaire d'ajouter que d'après l'art. 9 LLFH les dispositions concernant la garantie de la foi publique des livres fonciers s'appliquent aussi lorsque c'est sur la base de l'inscription qu'il est exécutée la prestation en faveur de la personne figurant dans le livre en tant que titulaire du droit.

Quant aux effets de l'inscription qui concernent les conflits des droits réels limités, il faut préciser qu'en vertu de l'art. 11 LLFH le droit réel limité inscrit dans le livre foncier a la priorité sur le droit réel limité non-inscrit. L'art. 12 al. 1^{er} considéré en liaison avec l'art. 29 LLFH prévoit, à son tour, que c'est le moment du dépôt de la demande d'inscription qui décide de l'ordre de priorité des droits réels limités inscrits dans le livre foncier.

Enfin, par suite de son inscription au livre foncier le droit personnel ou la prétention devient opposable à l'égard des droits acquis après l'inscription (il est nécessaire de préciser qu'il ne s'agit dans ce contexte que des acquisitions s'opérant par voie des actes juridiques). En particulier, le droit personnel ou la prétention opposable à la personne étant propriétaire de l'immeuble au moment donné devient opposable à toute autre personne qui acquiert la propriété de cet immeuble après l'inscription. Cela concerne par exemple le droit à l'entretien viager, le droit de préemption résultant du contrat ou la prétention au transfert du droit de propriété.

La règle mentionnée subit l'exception lorsqu'il s'agit de l'opposabilité à l'égard des servitudes visées à l'art. 17 *in fine* LLFH.

3. La nature juridique des règles relatives à la procédure de publicité

Le fonctionnement des livres fonciers est réglé à LLFH, supplémenté par quelques règlements du Ministre de la Justice, ayant un rôle exécutif (*supra*, question 1). Cette loi se rapporte à l'organisation et l'administration des livres fonciers, tandis que les effets des inscriptions au livre foncier, aussi bien que les règles de procédure devant le tribunal relatives aux livres fonciers, sont comprises à CPC, notamment aux articles 626¹ – 626¹³ CPC.

Les règles formulées à LLFH aussi bien qu'à CPC se rapportant au fonctionnement et à la procédure concernant les livres fonciers, ont le caractère des règles d'ordre public de direction. Ces règles sont conçues pour la protection du marché immobilier, assurant la sécurité juridique des sujets de loi, ainsi que la stabilité économique, y compris le fonctionnement du crédit. En conséquence, elles ne peuvent pas être modifiées ou écartées par les parties à l'acte juridique.

4. Le principe du caractère consensuel du contrat de transfert de la propriété de l'immeuble

Généralement, en vertu du droit polonais le transfert de la propriété de l'immeuble s'effectue *solo consensu*, c'est-à-dire au moment de la conclusion du

contrat (il s'agit en principe du contrat obligéant à transférer la propriété, parce que d'après les dispositions de l'art. 155 § 1 CC à moins qu'une disposition spéciale n'en dispose autrement et à moins que les parties n'en conviennent autrement un tel contrat a un effet double, obligéant et réel). L'inscription en livre foncier, quoique obligéatoire, n'a pas dans ce cas d'effet constitutif. L'une des exceptions à cette règle concerne le transfert de la propriété distincte du local attachée à une part dans l'usufruit perpétuel du fonds.

5. La notion des tiers et la présomption de bonne foi

Le Code Civil polonais ne donne pas de définition des tiers, néanmoins, cette notion est utilisée dans quelques dispositions légales, notamment dans l'article 59 CC, l'article 169 CC et les articles 391 – 393 CC. La doctrine polonaise de droit civil ne définit pas précisément cette catégorie, en se limitant à la formule d'une personne qui ne prend pas part à l'acte juridique, mais dont les intérêts peuvent être touchés par une relation juridique qui en résulte.

Dans le domaine des droits réels, un tiers est une personne qui acquiert un droit qui prend effets *erga omnes*, par voie d'un contrat avec une personne qui n'est pas autorisée à disposer d'une chose. Il y a deux régimes juridiques séparés pour deux genres des choses: biens mobiliers et immobiliers. En vertu de l'art. 169 § 1 CC un tiers peut acquérir le droit de propriété d'un bien meuble si trois prémisses sont remplies: premièrement, le tiers est en bonne foi, deuxièmement, le contractant du tiers livre la chose et troisièmement, le tiers prend la possession du bien. S'il s'agit des biens immobiliers, un tiers qui, en agissant en bonne foi et en confiance sur le contenu d'un livre foncier, conclut un contrat avec une personne figurant dans le livre foncier en tant qu'ayant un droit réel, est protégé par la garantie de la foi publique des livres fonciers (art. 5 – 9 LLFH, *infra*, question no 12).

La bonne foi ne constitue pas un des éléments consubstantiel de la catégorie juridique d'un tiers. Cependant, comme il a été déjà indiqué ci-dessus, la bonne foi est souvent une prémisses de l'acquisition du droit réel.

Selon l'art. 7 CC, si la loi fait dépendre les effets juridiques de la bonne ou de la mauvaise foi, l'existence de la bonne foi est présumée.

6. La publicité foncière comme créatrice de droits réels de garantie

La publicité foncière donne naissance au droit d'hypothèque. Indépendamment de la source de celui-ci (acte juridique, décision administrative, arrêt), l'inscription de l'hypothèque dans le livre foncier est un élément nécessaire pour la création de l'hypothèque, constituant ce type de droit réel (art. 67 LLFH). L'inscription au livre foncier a un effet rétroactif, dès le moment du dépôt de la demande ou – au cas où la procédure d'inscription au livre foncier est initié *ex officio* – dès le moment de l'ouverture de la procédure (article 29 LLFH).

L'inscription au registre a encore le caractère constitutif pour la création d'un autre droit réel – le gage enregistré. Selon l'article 2 de la loi du 6 décembre 1996 sur le gage enregistré et le registre des gages (JO de 1996, no 149, texte 703 avec amendements ultérieurs) pour que le gage enregistré soit créé, il faut que les parties concluent le contrat de gage en forme écrite à peine de nullité et qu'

à la suite de la demande d'une des parties le tribunal inscrit le gage au registre. Le registre des gages est conduit en système informatisé par les départements spécialisés des tribunaux d'arrondissement (tribunaux d'instance).

7. Le caractère *erga omnes* des effets de la propriété et des droits réels de garantie

Le droit de propriété a des effets *erga omnes*. Cet aspect de la propriété a été accentué par le législateur polonais par la définition de celle-ci contenue dans l'art. 140 CC. D'après cette disposition « dans les limites déterminées par la loi et par les principes de la coexistence sociale, le propriétaire peut - les autres personnes en étant exclues – jouir de la chose en conformité avec l'affectation socio-économique de son droit, en particulier il peut percevoir les fruits et d'autres revenus provenant de la chose. Dans les mêmes limites, il peut disposer de la chose. » Bien que dans l'article cité le législateur ait indiqué *explicite* le caractère exclusif de la propriété seulement dans le contexte de la compétence à la jouissance, il est évident que le propriétaire peut exercer le droit de propriété, les autres personnes en étant exclues, dans trois sphères : la possession, la jouissance et la disposition. Les autres personnes sont obligées à ne pas contrevenir au droit de propriété. Il faut quand même souligner qu'à titre d'exception une autre personne a la compétence *ex lege* à s'ingérer dans la sphère des pouvoirs du propriétaire. Par exemple en vertu de l'art. 142 CC le propriétaire ne peut s'opposer à l'usage, voire à l'endommagement ou à la destruction de la chose par une autre personne, si cela est indispensable pour détourner le danger menaçant directement les biens inhérents à la personnalité (soi-disant « les biens personnels ») de cette personne ou d'un tiers. L'hypothèse mentionnée se réalise en particulier lorsqu'une action appartenant à la catégorie déterminée ci-dessus est indispensable pour sauver la vie d'une personne. Pourtant, en l'espèce, le propriétaire peut demander la réparation du dommage qui en résulte. Cette disposition s'applique aussi lorsqu'il s'agit du danger menaçant les biens patrimoniaux d'une autre personne, à moins que le dommage qui menace ces biens ne soit manifestement et incomparablement inférieur à la lésion que le propriétaire aurait subie par suite de l'usage, de l'endommagement ou de la destruction de la chose. Si ce n'est pas dans le cadre des autorisations exceptionnelles, ayant un caractère *ex lege*, d'autres personnes peuvent s'ingérer dans la sphère des pouvoirs du propriétaire seulement avec l'accord de ce dernier, p.ex dans le cas de la constitution de la servitude au profit d'une personne donnée.

Parmi les solutions législatives reflétant le caractère absolu du droit de propriété il faut aussi évoquer les sanctions prévues par le législateur pour assurer la protection de ce droit. Ce sont : 1) l'action en revendication qui peut être intentée par le propriétaire contre chaque personne qui exerce un pouvoir de fait sur la chose appartenant à celui-ci, à moins que la personne en question ne soit titulaire du droit, opposable au propriétaire, d'exercer le pouvoir mentionné sur la chose dont il s'agit; (l'art. 222 § 1 CC); 2) l'action négatoire qui peut être intentée contre une personne qui porte atteinte au droit de propriété d'une autre manière que par le fait de priver le propriétaire de pouvoir de fait sur la chose; cette action consiste à la demande de restitution de l'état conforme à la loi et de cessation des atteintes à la propriété (l'art. 222 § 2 CC).

En ce qui concerne les droits réels de garantie connus dans le système de droit polonais, il faut énumérer parmi eux: le gage, l'hypothèque, le transfert de la propriété à titre de sûreté, la caution et la réserve de propriété.

Quant au gage ordinaire sur les meubles, en principe, celui-ci, en tant que droit réel limité, a des effets *erga omnes*. En particulier, d'après les normes de l'art. 306 § 1 CC le gage sur les meubles est un droit en vertu duquel le gagiste peut poursuivre la satisfaction de sa créance sur le meuble en question quel qu'en soit le propriétaire actuel (et par préférence aux créanciers chirographaires de ce dernier, quoiqu'il convienne d'évoquer que d'après l'art. 307 § 3 CC le gage n'est opposable aux créanciers du constituant du gage, que lorsque le contrat de constitution de gage a été passé par écrit avec la date certaine). Ainsi, dans la lumière de cette règle l'aliénation du meuble après la constitution du gage n'affecte pas l'existence ou l'opposabilité du gage. Pourtant, le principe mentionné subit l'exception en vertu de l'art. 170 CC, d'après lequel « en cas de transfert de propriété d'un meuble grevé du droit d'un tiers, ce droit s'éteint au moment de la délivrance du meuble à l'acquéreur, à moins que celui-ci n'agisse de mauvaise foi ».

Le caractère absolu du gage ordinaire sur les meubles se traduit aussi par les mesures de protection qui peuvent être intentées par le gagiste. En particulier, en vertu de l'art. 251 CC celui-ci peut se prévaloir des dispositions sur la protection de la propriété, applicables dans cette hypothèse d'une manière correspondante. Il s'agit donc dans ce contexte de l'action en revendication (qui peut être intentée par le gagiste contre une personne qui exerce un pouvoir de fait sur le meuble grevé du gage) et de l'action négatoire (que le gagiste peut intenter contre une personne qui porte atteinte à son droit d'une autre manière que par le fait de priver celui-ci de pouvoir de fait sur le meuble grevé du gage).

Dans le cas du gage enregistré qui est réglé dans une loi spéciale (*supra*) et pour la constitution duquel la délivrance de la chose (grevée du droit analysée) au gagiste n'est pas exigée, c'est l'inscription au registre des gages qui confère au gage un caractère absolu.

Quant à l'hypothèque, en vertu de l'art. 65 al. 1^{er} de la loi sur les livres fonciers et l'hypothèque (LLFH), le créancier hypothécaire peut poursuivre la satisfaction de sa créance sur l'immeuble grevé de cette sûreté, quel que soit le propriétaire actuel de l'immeuble en question. La solution admise à cet égard par le législateur est donc analogue à celle concernant le gage sur les meubles. Il faut cependant accentuer que le principe d'après lequel l'hypothèque ne s'éteint pas en cas du transfert de propriété de l'immeuble grevé par celle-ci, subit l'exception lorsque l'aliénation de l'immeuble a lieu dans le cadre de la procédure d'exécution ou de la procédure d'insolvabilité, ou lorsque l'acquisition de l'immeuble s'opère sur la base des dispositions relatives à l'expropriation des immeubles.

Il convient d'ajouter que les effets *erga omnes* de l'hypothèque se traduisent aussi – analogiquement au cas du gage – par les mesures de protection prévues en faveur du créancier hypothécaire. En particulier, en vertu de l'art. 91 LLFH, si le propriétaire ou un tiers affecte l'immeuble de sorte que cela peut entraîner la diminution de la valeur de celui-ci dans la mesure susceptible de menacer l'hypothèque, le créancier hypothécaire peut demander la cessation de ces actions.

En ce qui concerne le transfert de la propriété à titre de sûreté, la caution et la réserve de propriété, il est nécessaire d'accentuer que ces institutions ne constituent pas de droits réels *sui generis*. En fait, elles sont basées sur le recours au droit de propriété et c'est cet aspect-là qui décide du caractère *erga omnes* des effets de ces sûretés.

Ainsi le transfert de la propriété dans le cas des deux premiers instruments et le fait de laisser le droit de propriété auprès du vendeur – dans le cas du dernier des instruments cités ci-dessus – permet au créancier de se voir être muni de droit opposable aux tiers¹.

8. Le rôle du notaire

Le modèle polonais de notariat est basé sur les principes de notariat latin. Le notaire agit comme une institution indépendante, ne représentant pas une seule partie et doit tenir compte des intérêts de toute personne concernée par l'acte juridique en cause. Il est investi par l'État de pouvoirs de souveraineté qu'il exerce de manière indépendante, mais à la fois il est, bien entendu, soumis au contrôle de l'État dans la mesure où il est tenu de respecter les différentes limites et dispositions prévues par la loi.

Le rôle du notaire se traduit par plusieurs fonctions:

1. Alors que le notaire élabore et façonne des actes notariés, il contribue à traduire de manière correcte et précise la volonté des parties à l'acte.

2. Le notaire atteste l'identité et la capacité juridique des parties intervenantes, ce qui constitue un autre élément de garantie et de protection juridique apporté par le système polonais.

3. Par l'établissement de l'acte notarié, le notaire crée un document doté d'une force probante particulière. Il est présumé, en règle générale, que le contenu de l'acte notarié est exact et que les déclarations des parties contenues dans l'acte correspondent à la réalité.

4. Comme c'était déjà signalé en réponse à la question 6 ci-dessus, pour certains actes juridiques l'inscription au livre foncier est nécessaire à leur validité. En revanche, pour la majorité des droits réels sur les immeubles l'inscription, n'étant pas une prémisses de validité, elle peut conditionner leur opposabilité et la fixation de rang. Dans tous ces cas, la conclusion de l'acte devant notaire ou la certification de la signature est indispensable pour constituer ou pour inscrire le droit réel en cause. En exerçant ces devoirs, le notaire a non seulement une fonction formelle d'apposer le sceau sur les documents qu'il authentifie, mais il a également une fonction liée au contenu de l'acte juridique en ce sens qu'il le rédige lui-même ou, dans la mesure où le texte lui est déjà présenté, qu'il vérifie sa licéité.

5. L'activité du notaire a aussi pour but le filtrage des documents qui peuvent faire l'objet d'une demande d'inscription au livre foncier. Il convient de préciser ici que selon le système polonais, seuls les actes notariés ou les documents avec certification notariale de la signature d'une (ou plusieurs) partie(s) (l'art. 31 LLFH) peuvent faire l'objet d'une demande d'inscription au livre foncier.

Par ailleurs, le notaire est mandaté par la loi pour déposer toutes les demandes pour le compte des parties et d'introduire lui-même des demandes auprès des livres fonciers. Certes, les intéressés sont, eux aussi, habilités à introduire des demandes, mais ils ne peuvent exercer ce droit que sur la base des actes notariés (ou documents avec certification notariale de la signature) susmentionnés, lesquels doivent être joints à toute requête.

¹ Quant à la réserve de propriété, il faut préciser que dans le cas où la chose vendue a été délivrée à l'acheteur, la sûreté concernée n'est opposable aux créanciers de l'acheteur que lorsque la constitution de celle-ci est constatée par écrit avec la date certaine (l'art. 590 §1 CC).

9. Le rôle de la publicité foncière en matière judiciaire

Un extrait du livre foncier a une pleine force probante dans le cadre de toutes les procédures et devant toutes les autorités. Article 3 LLFH établit deux présomptions légales concernant la publicité foncière. Premièrement, il est présumé que le droit publié au livre foncier est inscrit conformément à l'état de droit réel (véritable). Deuxièmement, il est présumé que le droit radié du livre foncier n'existe pas. Chacun qui y a un intérêt juridique, peut invoquer ces présomptions.

Ces deux présomptions ont le caractère des présomptions réfragables. Elles peuvent être réfutées de deux façons. D'une part, il est acceptable de produire à la juridiction (ou une autre autorité publique, devant laquelle se déroule une procédure quelconque) les preuves (contre – preuves), telles que les documents appropriés ou une décision judiciaire, qui peuvent montrer que le status réel (véritable) de droit diffère de ce qui a été inscrit au livre foncier. Néanmoins, la présomption résultant de l'inscription au livre foncier ne peut être réfutée par la référence à la présomption de droit fondée liée à la possession de la chose (art. 341 CC).

D'autre part, une procédure spéciale pour convenir le contenu du livre foncier avec l'état réel (véritable) est prévue à l'art. 10 LLFH. A savoir, celui, dont le droit n'est pas inscrit au livre foncier ou bien y est inscrit fautivement, ou dont le droit est affecté par l'inscription d'une charge ou d'une réserve inexistantes, peut réclamer la suppression de la non – conformité. Il faut ajouter que la mise en œuvre de l'action visant à la suppression de la non – conformité peut être signalée au livre foncier sous forme de la publication de l'avertissement. L'inscription de l'avertissement peut être fondée sur une décision judiciaire, (même si celle - ci qui n'est pas encore définitive) ou sur une mesure provisoire. L'avertissement publié au livre foncier exclue la garantie de la foi publique des livres fonciers.

Le but de la procédure évoquée ci - dessus est de déterminer si en fait l'état de droit publié n'est pas conforme à l'état réel (véritable) et – si tel est le cas – de supprimer la non-conformité par des inscriptions appropriées. En examinant la cause, le tribunal peut exploiter toutes les preuves disponibles. Cependant, il est généralement admis, que la procédure ouverte pour convenir le contenu du livre foncier ne peut pas remplacer une autre procédure, par exemple, la procédure visant à l'acquisition du droit de propriété par suite de la prescription.

10. La place du tiers au regard d'une mesure judiciaire affectant son titre de propriété par l'inscription au livre foncier

Le créancier de la créance pécuniaire peut garantir ses droits en demandant au tribunal de rendre une mesure conservatoire, même avant l'ouverture de l'instance visant à la résolution de la demande principale du créancier (l'art. 730 § 2 CPC). Ainsi les créances pécuniaires peuvent être saisies, entre autres, par l'inscription de l'hypothèque forcée (visée à l'art. 109 LLFH), au livre foncier tenu pour l'immeuble dont le propriétaire (étant un tiers par rapport à l'obligation) a établi une sécurité personnelle pour garantir la créance. L'inscription de l'hypothèque forcée est effectuée sur la base du titre exécutoire muni d'une clause d'exécution (l'art. 743 CPC).

Si le tiers, dont l'immeuble est saisi par la suite de la mesure conservatoire, prétend que l'établissement de l'hypothèque forcée est basé sur des prémisses fautives,

il peut attaquer cette mesure judiciaire en intentant l' action visant à priver le titre exécutoire du caractère exécutoire (l'art. 841 CPC).

La seule définition de la mauvaise foi, qui puisse être opposée à la bonne foi, est prévue à l'article 6 de LLFH. Selon cette disposition, la personne est de mauvaise foi quand elle sait ou quand elle aurait pu facilement savoir, que l'état de droit inscrit au livre foncier est incompatible avec l'état réel (véritable).

11. L'action paulienne et l'action quasi-paulienne en tant que moyens d'affecter l'acquisition du bien par un tiers

Dans la lumière du droit polonais l'acquisition du bien par un tiers peut être attaquée par l'action paulienne (l'art. 527 et suiv. CC) ou par l'action quasi-paulienne, prévue dans l'art. 59 CC qui, pareillement à l'action paulienne, consiste – en l'espèce (c'est-à-dire dans le cas de l'acte ayant pour l'effet l'acquisition d'un bien par un tiers) - à demander que l'acte juridique concerné, sur la base duquel l'acquisition a eu lieu, soit déclaré être sans effet à l'égard du créancier de la personne de laquelle le tiers a acquis le bien.

Ainsi, quant à l'action paulienne, les dispositions de l'art. 527 § 1 CC prévoient que celle-ci peut être intentée par chacun des créanciers lorsque les conditions suivantes sont réunies:

- 1) un acte juridique *questionis* a été accompli par le débiteur au préjudice des créanciers ;
- 2) un tiers a réalisé un bénéfice patrimonial par suite de cet acte (il faut souligner que l'acquisition du bien consitue l'un des exemples du bénéfice patrimonial visé dans l'art. 527 et suiv. CC);
- 3) le débiteur a agi sciemment au préjudice des créanciers ;
- 4) le tiers savait que le débiteur avait agi sciemment au préjudice des créanciers; ou pouvait le savoir en observant la due diligence.

Le législateur polonais a expliqué *expressis verbis* que l'acte juridique est accompli par le débiteur au préjudice des créanciers si, par suite de cet acte, le débiteur est devenu insolvable ou s'il est devenu plus insovable qu'il ne l'était avant l'accomplissement de l'acte (l'art. 527 § 2 CC). Il faut aussi mentionner les présomptions formulées dans les l'art. 527 § 3 et 4 CC et dans l'art. 529. D'après la première de ces dispositions, si c'est la personne proche au débiteur qui a réalisé un bénéfice patrimonial par suite de l'acte juridique accompli par le débiteur au préjudice des créanciers, elle est présumée savoir que celui-ci a agi sciemment au préjudice des créanciers. Le même régime s'applique à l'entrepreneur qui entretient avec le débiteur des relations économiques permanentes (l'art. 527 § 4 CC). Enfin, si le tiers a réalisé un bénéfice patrimonial par suite de la donation et si au moment de celle-ci le débiteur était insolvable, ce dernier est présumé avoir agi sciemment au préjudice des créanciers. Il en est de même dans le cas où le débiteur est devenu insolvable à la suite de la donation (l'art. 529 CC). En ce qui concerne le bénéfice patrimonial réalisé par le tiers à titre gratuit, il est aussi nécessaire d'accentuer que l'action paulienne peut être intentée dans un tel cas même si le tiers n'a pas appris et n'a pas pu apprendre que le débiteur avait agi sciemment au préjudice des créanciers (l'art. 528 CC). Les dispositions des l'art. 528 et 529 s'appliquent d'une manière correspondante, lorsque le débiteur a agi avec l'intention de nuire à ses futurs créanciers. Cependant, lorsque le

tiers a réalisé un bénéfice patrimonial à titre onéreux, l'action paulienne ne peut être intentée que si le tiers a connu l'intention du débiteur (l'art. 530 CC).

Il faut ajouter que si le tiers a disposé du bénéfice réalisé (dans l'hypothèse ici analysée – si le tiers a disposé du bien acquis) et si : a) la personne en faveur de laquelle cette disposition a été faite a eu connaissance des circonstances dans la lumière desquelles l'acte juridique accompli par le tiers avec le débiteur devrait être déclaré sans effet à l'égard du créancier ou b) cette disposition a été faite à titre gratuit, le créancier peut intenter l'action paulienne directement contre la personne en faveur de laquelle cette disposition a été faite (l'art. 531 § 2 CC).

Si l'action paulienne a été accueillie, le créancier à l'égard duquel l'acte juridique en question a été déclaré être sans effet, peut, par préférence aux créanciers du tiers, poursuivre la satisfaction de sa créance sur les biens qui, par suite de l'acte juridique *questionis*, sont sortis du patrimoine du débiteur ou n'y sont pas entrés (l'art. 532 CC). Cependant le tiers peut se libérer de l'obligation de satisfaire à la prétention du créancier. Il peut y parvenir: a) en satisfaisant le créancier ou b) en indiquant les biens du débiteur suffisants pour satisfaire le créancier.

La protection paulienne se rapporte seulement aux créances pécuniaires, quoique ce dernier terme doive être compris au sens large. Par contre l'institution de l'action quasi-paulienne, prévue dans l'art. 59, ne concerne que les prétensions non-pécuniaires et permet au créancier de poursuivre une exécution réelle de la prestation; en particulier, il s'agit dans ce cas des prestations qui consistent à la délivrance de la chose individuellement déterminée. Les autres conditions qui doivent être réunies pour que l'acquisition du bien par un tiers puisse être attaquée sur la base de l'art. 59 sont les suivantes:

- 1) l'exécution du contrat qui a été conclu entre le débiteur et le tiers et par suite duquel le tiers a acquis le bien empêche de satisfaire entièrement ou partiellement la prétention du créancier;
- 2) les parties du contrat ont eu connaissance de cette prétention ou le contrat a été conclu à titre gratuit.

Si l'action quasi-paulienne est accueillie, le contrat mentionnée ci-dessus est déclaré sans effet à l'égard du créancier qui a intenté une telle action. En conséquence, celui-ci peut demander que le tiers lui délivre le bien en question.

12. La protection d'un tiers étant victime d'une fausse information donnée par le livre foncier

Lorsqu'un tiers a subi un préjudice par suite de l'absence d'inscription actuelle de la propriété dans le livre foncier, il peut – en vertu de l'art. 35 al. 2 LLFH – intenter l'action en réparation contre le propriétaire qui n'a pas déposé la demande en inscription de son droit de propriété ou qui l'a fait d'une manière dilatoire.

Une autre solution prévue en droit polonais afin d'assurer la protection du tiers qui a suivi dans son comportement une fausse information publiée dans le livre foncier c'est la garantie de la foi publique des livres fonciers (*supra*, question 2).