



Presse et Information

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE n° 70/07

11 octobre 2007

Arrêt de la Cour dans l'affaire C-117/06

*Möllendorf et Möllendorf-Niehuus*

### **UNE VENTE IMMOBILIÈRE NE DOIT PAS ÊTRE EXÉCUTÉE SI LE DROIT COMMUNAUTAIRE A ENTRE-TEMPS IMPOSÉ LE GEL DES RESSOURCES ÉCONOMIQUES DE L'ACHETEUR**

*La transcription définitive du transfert de la propriété sur le registre foncier, condition nécessaire pour l'acquisition de la propriété d'un bien immobilier en Allemagne, est interdite si l'acquéreur figure sur la liste des personnes liées à Oussama ben Laden, au réseau Al-Qaida et aux Taliban*

En droit allemand, l'acquisition de la propriété d'un bien immobilier ne résulte pas directement de la conclusion d'un contrat de vente notarié entre un vendeur et un acheteur, mais nécessite également, afin de devenir effective, la conclusion d'un accord entre les deux parties sur le transfert de propriété ainsi que la transcription de ce transfert sur le registre foncier.

Les dames Möllendorf sont propriétaires d'un terrain bâti situé à Berlin. Par acte notarié, elles ont accepté, en décembre 2000, de le vendre à un groupe de trois acheteurs. L'accord prévoyait en outre que le prix de vente devrait déjà être versé aux vendeuses avant la transcription définitive du transfert de propriété sur le registre foncier.

Or, la transcription définitive du transfert de propriété fut refusée par l'autorité compétente, le Grundbuchamt, au motif que l'un des trois acheteurs était inscrit sur la liste des personnes auxquelles s'applique le gel de fonds imposé par le droit communautaire en raison de leur liaison avec Oussama ben Laden, le réseau Al-Qaida ou les Taliban.

La juridiction examinant le recours contre cette décision a demandé à la Cour de justice si les dispositions du règlement n° 881/2002<sup>1</sup> interdisent en effet la transcription du transfert de la propriété à un acheteur qui a été, postérieurement à la conclusion du contrat de vente, inscrit sur la liste annexée au règlement.

---

<sup>1</sup> Règlement (CE) n° 881/2002 du Conseil, du 27 mai 2002, instituant certaines mesures restrictives spécifiques à l'encontre de certaines personnes et entités liées à Oussama ben Laden, au réseau Al-Qaida et aux Taliban.

La Cour répond par l'affirmative. Elle constate qu'un bien immobilier bâti constitue une ressource économique qui, en vertu du règlement, ne doit pas être mise à la disposition des personnes figurant sur la liste. La transcription définitive sur le registre foncier constitue une mise à la disposition de l'acquéreur étant donné que, en droit allemand, ce n'est que postérieurement à un tel acte que l'acquéreur a le pouvoir non seulement d'hypothéquer, mais également et surtout d'aliéner le bien immobilier.

La Cour juge que l'interdiction de mener à bien des transactions s'applique indépendamment du rapport économique entre les prestations convenues et nonobstant le fait que plusieurs étapes de la transaction ont déjà été accomplies avant que cette interdiction ne devienne applicable au regard du cocontractant.

L'applicabilité de l'interdiction n'est pas non plus remise en cause par ses conséquences au regard du droit national. A ce titre, la juridiction de renvoi s'était interrogée sur la compatibilité de l'obligation de remboursement frappant les venderesses en l'absence d'une transcription du transfert de propriété sur le registre foncier. La Cour répond qu'il incombe à la juridiction de renvoi d'examiner si un éventuel remboursement des sommes perçues par les venderesses constituerait une atteinte disproportionnée à leur droit de propriété.

*Document non officiel à l'usage des médias, qui n'engage pas la Cour de justice.*

*Langues disponibles : ES CS DE EL EN FR IT HU PL PT SK*

*Le texte intégral de l'arrêt se trouve sur le site Internet de la Cour*

*[Arrêt C-117/06](#)*

*Généralement il peut être consulté à partir de 12 heures CET le jour du prononcé.*

*Pour de plus amples informations, veuillez contacter Mme Marie-Christine Lecerf*

*Tél: (00352) 4303 3205 - Fax: (00352) 4303 3034*