



Le prix de l'immeuble versé à la Caisse des dépôts: non équivalent à la consignation

publié le **24/07/2015**, vu **5592 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Le 28 janvier 2015, la Troisième Chambre Civile de la Cour de Cassation a rendu un arrêt dans lequel elle a estimé que le versement du prix de l'immeuble à la Caisse des dépôts n'équivaut pas à la consignation. Cet arrêt reprend une solution déjà admise, par ailleurs, 16 juin 2014. En l'espèce, un commissaire à l'exécution du plan de cession d'une personne a fait vendre par adjudication un immeuble appartenant au débiteur qui n'était pas compris dans le plan et sur lequel la banque avait inscrit une hypothèque, qui se périmait à une certaine date.

Le 28 janvier 2015, la Troisième Chambre Civile de la Cour de Cassation a rendu un arrêt dans lequel elle a estimé que le versement du prix de l'immeuble à la Caisse des dépôts n'équivaut pas à la consignation.

Cet arrêt reprend une solution déjà admise, par ailleurs, 16 juin 2014.

En l'espèce, un commissaire à l'exécution du plan de cession d'une personne a fait vendre par adjudication un immeuble appartenant au débiteur qui n'était pas compris dans le plan et sur lequel la banque avait inscrit une hypothèque, qui se périmait à une certaine date.

Le juge-commissaire a été saisi par le commissaire à l'exécution du plan d'une demande d'autorisation de répartition de sommes dont il disposait au profit des créanciers.

La Cour d'Appel a constaté que la banque n'avait pas de renouvellement de l'hypothèque dans le délai légal et a jugé que la créance de cette banque avait perdu son caractère privilégié à hauteur des sommes non encore distribuées.

La banque a formé un pourvoi contre l'arrêt de la Cour d'Appel, en faisant valoir que le versement du prix d'adjudication de l'immeuble hypothéqué au compte du liquidateur du débiteur de la Caisse des dépôts et consignation dispense le créancier hypothécaire du renouvellement de l'inscription de son hypothèque, laquelle a violé les articles 2154-1 du Code civil (devenu l'article 2435 du Code civil) et article 140 du décret du 27 décembre 1985.

La Cour de Cassation a rejeté ce pourvoi, au motif que la Cour d'Appel avait relevé que le tribunal n'avait pas affecté une quote-part du prix de cession aux créanciers inscrits sur cet immeuble, n'étant pas compris dans le plan, et que les juges du fond ont exactement retenu que le versement à la Caisse des dépôts et consignations du prix de la vente n'équivalait pas à une consignation.

Ainsi, la Cour d'Appel en a déduit, à bon droit, que le solde de la créance ne pouvait pas être admis à titre privilégié.

I. La purge automatique des inscriptions prises sur l'immeuble du chef du débiteur saisi

Dans ce cas, le principe est que la vente amiable sur autorisation judiciaire s'assimile à l'adjudication.

En effet, la vente à l'amiable intervient dans le cadre de la saisie de l'immeuble et celui-ci étant rendu indisponible par le commandement et sa publication, il n'est pas possible de concevoir que l'acquéreur puisse convenir d'une purge volontaire avec les créanciers inscrits, à moins d'une mainlevée de la saisie.

La vente amiable n'est jamais qu'une manière alternative de réaliser l'immeuble saisi et qu'elle ne peut avoir de sens que si elle garantit à l'acquéreur la libération de l'immeuble des inscriptions qui le grèvent, la loi l'a spécialement dotée de l'effet de purge attaché à l'adjudication (art. L. 322-14 Code de procédure civile d'exécution) à l'instar de l'ancienne vente volontaire sur conversion de la saisie immobilière (art. 748 du Code de procédure civile).

L'effet de purge de plein droit des inscriptions ne résulte pas de la publication de la vente sur saisie à la conservation des hypothèques mais de la consignation du prix de la vente et du paiement des frais (art. 2203 et 2213 du Code civil).

En conséquence, lorsque le juge constate la vente amiable à l'audience prévue à cet effet, celui-ci ordonne la radiation des inscriptions d'hypothèque et de privilège prises du chef du débiteur (art. R. 322-25, al. 1er du Code de procédure civile d'exécution).

Ainsi, l'effet de purge automatique ne procède pas de la publicité foncière.

La loi du 22 décembre 2010, dite loi Béteille, a complété la disposition de l'ancien article 2213 du Code civil suivant laquelle "la consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège du chef du débiteur ", par les mots suivants "à compter de la publication du titre de vente ".

L'article L. 322-14 du Code des procédures civiles d'exécution dispose que : « Le versement du prix ou sa consignation et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège du chef du débiteur à compter de la publication du titre de vente ».

II. Aucune quote-part affecté au droit du créancier inscrit: non admission de la consignation

La Cour de Cassation a estimé que le solde de la créance n'était pas admis à titre privilégié.

Elle a, alors, déduit que le versement du prix de l'immeuble n'équivalait pas à une consignation (Cass. 3e civ., 28 janv 2015).

Dès lors que le prix est consigné, l'inscription d'un privilège spécial n'a plus besoin d'être renouvelée.

Cependant, en l'espèce il ne s'agissait pas d'une consignation du prix, l'immeuble en cause n'étant pas compris dans le plan.

La banque aurait du, alors, procéder à ce renouvellement afin de ne pas perdre son privilège.

En conséquence, le solde de la créance de la banque « ne pouvait pas être admis à titre privilégié ».

La Chambre commerciale avait déjà eu l'occasion de préciser « que le versement à la Caisse des dépôts et consignations du prix de la vente aux enchères publiques des actifs d'exploitation de la liquidation judiciaire n'équivaut pas à la consignation du prix de réalisation du gage au sens de l'article 2154-1 du Code civil (devenu l'article 2435 du Code civil), dès lors qu'aucune quote-part de celui-ci n'est affectée au droit du créancier inscrit.

En l'espèce, la banque n'a pas renouvelé l'inscription de son privilège avant l'expiration du délai de cinq ans fixé par l'article L. 525-11 du Code de commerce, la Cour d'Appel en a déduit à bon droit que la créance ne pouvait pas être admise à titre privilégié » (Cass. com., 16 juin 2004).

En cas d'affectation spéciale aux droits des créanciers inscrits d'une quote-part du prix, cette affectation étant légale, le dépôt des fonds à la Caisse des dépôts et consignation équivaut à une consignation, ce qui dispense le créancier, à partir de cette date, de procéder au renouvellement des inscriptions.

Vous pouvez me poser vos questions sur [conseiller juridique.net](http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm): <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

Joan Dray Avocat à la Cour

joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 Paris

tel: 09.54.92.33.53