

Arrêt n°986 du 1er octobre 2020 (19-12.830) - Cour de cassation - Deuxième chambre civile - ECLI:FR:CCAS:2020:C200986

Saisie immobilière

Rejet

Demandeur(s) : société X... Y..., société d'exercice libéral à responsabilité limitée, agissant en qualité de commissaire à l'exécution du plan de Mme B... Z..., et autre(s)

Défendeur(s) : société Crédit immobilier de France développement, société anonyme ; et autre(s)

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Douai, 20 décembre 2018), sur des poursuites de saisie immobilière engagées le 22 août 2013 par la Banque patrimoine et immobilier, aux droits de laquelle vient le Crédit immobilier de France développement (la banque), contre M. et Mme Z..., par deux décisions du 20 juin 2014, un juge de l'exécution a, d'une part, débouté M. et Mme Z... de leur demande de report de la vente forcée, et d'autre part, adjugé le bien saisi à la société STC (l'adjudicataire) pour la somme de 95 000 euros.
2. Par arrêt du 20 juin 2014, une cour d'appel a confirmé la décision ayant rejeté la demande de report et déclaré irrecevable l'appel contre le jugement d'adjudication.
3. Mme Z... a été placée en redressement judiciaire le 12 décembre 2014 et la Selarl X... Y... a été désignée en qualité de mandataire judiciaire. M. Z... a été placé en redressement judiciaire le 29 janvier 2015, M. X..., membre de la Selarl X... Y..., ayant été désigné en qualité de mandataire judiciaire.
4. Le 19 mai 2015, M. X..., la Selarl X... Y..., ès qualités, et M. et Mme Z..., ont assigné la banque et l'adjudicataire devant un juge de l'exécution afin qu'il prononce la résolution de la vente par adjudication pour défaut de paiement du prix de vente dans les deux mois de l'adjudication.
5. Le prix de vente a été consigné, avec les intérêts de retard, les 2 et 28 juin 2015 par l'adjudicataire.
6. Par jugement du 16 décembre 2015, le juge de l'exécution a débouté les demandeurs de leurs prétentions.
7. Le bien a été revendu à M. W... le 29 décembre 2016.

Examen du moyen

Enoncé du moyen

8. La Selarl X... Y..., en qualité de commissaire à l'exécution du plan de Mme Z..., et de celui de M. Z..., fait grief à l'arrêt, confirmant le jugement entrepris, de les débouter de l'ensemble de leurs prétentions et de leur demande tendant au prononcé de la résolution de la vente par adjudication du 20 juin 2014 sur le bien sis à Ligny-en-Cambrésis, et, ajoutant au jugement, de rejeter leur demande visant à voir ordonner la nullité de la cession intervenue le 29 décembre 2016 entre la société STC et M. W... et de rejeter la demande de restitution du bien immobilier en faveur de M. et Mme Z... alors :

« 1° qu'à défaut de versement du prix ou de sa consignation et de paiement des frais dans les délais légaux, la vente par adjudication judiciaire est résolue de plein droit ; que malgré la possibilité de mettre en oeuvre la procédure de réitération des enchères, une demande principale en résolution de la vente par adjudication, peu important que le cahier des conditions de vente rappelle que l'absence de paiement du prix dans les délais prescrits est susceptible d'entraîner la réitération des enchères, peut être formée contre l'adjudicataire qui ne justifie pas du paiement du prix dans les légaux ; qu'en retenant néanmoins, pour rejeter la demande de M. X... et de la Selarl X... Y..., que la demande de résolution de la vente par adjudication ne pouvait s'entendre que dans le contexte d'une procédure de réitération d'enchères, la cour d'appel a violé l'article L. 322-12 du code des procédures civiles d'exécution ;

2° qu'à défaut de versement du prix ou de sa consignation et de paiement des frais dans les délais légaux, la vente par adjudication judiciaire est résolue de plein droit ; qu'en retenant que la résolution de plein droit de la vente par adjudication du 20 juin 2014 n'était pas encourue dès l'expiration du délai de deux mois à compter de la date d'adjudication définitive et ne pouvait être prononcée, l'adjudicataire ayant consigné le prix et les intérêts de retard les 2 et 18 juin 2015, après avoir été assigné en constatation de la résolution de la vente, au motif inopérant que la possibilité d'un paiement au-delà du délai de deux mois était prévue par l'article R. 322-56 du code des procédures civiles d'exécution, la cour d'appel a violé l'article L. 322-12 du code des procédures civiles d'exécution. »

Réponse de la Cour

9. Aux termes de l'article L. 322-12 du code des procédures civiles d'exécution, à défaut de versement du prix ou de sa consignation et de paiement des frais, la vente est résolue de plein droit.

10. L'article R. 322-66 du code des procédures civiles d'exécution prévoit ensuite, que le versement au séquestre ou la consignation auprès de la Caisse des dépôts et consignations du prix, auquel est tenu l'adjudicataire en application de l'article L. 322-12, est opéré dans un délai de deux mois à compter de la date d'adjudication définitive, à peine de réitération des enchères. Passé ce délai, le prix de vente est augmenté de plein droit des intérêts au taux légal jusqu'au versement complet du prix ou sa consignation.

11. Ce n'est, enfin, qu'après une mise en demeure de payer sous huit jours, selon l'article R. 322-67 du même code, que la procédure de réitération des enchères peut être poursuivie.

12. Il en résulte que l'adjudicataire peut consigner le prix de vente et payer les frais au-delà du délai de deux mois suivant l'adjudication, la seule sanction du défaut de paiement dans ce délai étant la possibilité pour les créanciers et le débiteur de poursuivre la réitération des enchères.

13. Ce n'est, dès lors, qu'en l'absence de consignation ou de versement du prix et de paiement des frais à la date où le juge statue que la résolution de la vente peut être constatée, à l'occasion de la procédure de réitération des enchères ou par une action tendant à cette seule résolution.

14. C'est donc à bon droit que la cour d'appel a retenu que la résolution de la vente de plein droit n'est pas encourue dès l'expiration du délai de deux mois à compter de la date d'adjudication définitive et, après avoir constaté la consignation du prix et des intérêts de retard par l'adjudicataire les 2 et 18 juin 2015, en a déduit qu'il n'y avait pas lieu de constater la résolution de la vente.

15. Le moyen n'est, dès lors, pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Président : M. Pireyre

Rapporteur : Mme Dumas, conseiller référendaire

Avocat général : M. Girard

Avocats : SCP Bauer-Violas, Feschotte-Desbois et Sebahg - SCP Fabiani Luc-Thaler et Pinatel - Me Le Prado

[Contact](#) | [Questions fréquentes](#) | [Plan du site](#) | [Mentions légales](#) | [Mises en ligne récentes](#) | [Documents translated in 6 languages](#)

© Copyright Cour de cassation - Design Publicis Technology