Cour de cassation, troisième chambre civile, 8 octobre 2026, n° 24-13.478

Cour de cassation | troisième chambre civile | 8 octobre 2026

Résumé

La consignation par l'acquéreur du solde du prix de vente, en application de l'article R. 261-14 du code de la construction et de l'habitation, ne vaut paiement qu'à son égard. Si elle libère l'acquéreur de son obligation de payer ce solde et empêche le vendeur tant de poursuivre contre lui ce paiement que de faire sanctionner, de ce chef, une inexécution contractuelle, elle n'a pas pour effet d'éteindre la créance du vendeur. Dès lors, à défa…

Sujets abordés dans les motifs

#1 privilège du vendeur

#2 radiation de l hypothèque

#3 solde du prix de vente

#4 prétentions soumises au premier juge

Chronologie de l'affaire

Cour d'appel - Aix-en-Provence
Chambre 1-9
14/12/2023
N° 23/05373

Cour de cassation
Troisième chambre civile
08/10/2026
N° 24-13.478

Entête

CIV. 3

DB

COUR DE CASSATION

_____

Arrêt du 8 octobre 2026

Rejet

Mme TEILLER, présidente

Arrêt n° 564 FS-B

Pourvoi n° W 24-13.478

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

_____

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

_____

Motifs

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 8 OCTOBRE 2026

1°/ Mme [I] [W],

2°/ M. [D] [L],

tous deux domiciliés [Adresse 1],

ont formé le pourvoi n° W 24-13.478 contre l'arrêt rendu le 14 décembre 2023 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (chambre 1-9), dans le litige les opposant à la société Les Balcons de l'Estaque, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 2], défenderesse à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, deux moyens de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Zedda, conseiller référendaire, les observations de la SCP Richard, avocat de Mme [W] et de M. [L], de la SARL Cabinet Briard, Bonichot et Associés, avocat de la société civile immobilière Les Balcons de l'Estaque, et l'avis de Mme Vassallo, avocate générale, après débats en l'audience publique du 1er septembre 2026 où étaient présents Mme Teiller, présidente, M. Zedda, conseiller référendaire rapporteur, M. Boyer, conseiller doyen, Mme Abgrall, MM. Pety, Brillet, Mmes Foucher-Gros, Guillaudier, conseillers, Mmes Vernimmen, Rat, Bironneau, M. Cassou de Saint-Mathurin, conseillers référendaires, Mme Vassallo, avocate générale, et Mme Maréville, greffière de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, de la présidente et des conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

privilège du vendeur

1. Selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 14 décembre 2023), la société Les Balcons de l'Estaque (le vendeur) a vendu à Mme [W] et M. [L] (les acquéreurs) les lots d'un immeuble en l'état futur d'achèvement.

2. Le vendeur a inscrit sur les biens vendus un privilège de vendeur.

3. Se plaignant de désordres, les acquéreurs ont, après la livraison, consigné à la Caisse des dépôts et consignations une somme correspondant aux 5 % restant dus sur le prix de vente.

4. Les acquéreurs ont signé une promesse de vente au profit de sous-acquéreurs et ont séquestré la somme de 30 000 euros en s'engageant à obtenir la mainlevée du privilège du vendeur et, au cas où la mainlevée ne serait pas obtenue dans le délai imparti, en donnant aux sous-acquéreurs mandat irrévocable de verser au créancier inscrit, par prélèvement sur les sommes séquestrées et consignées, les sommes nécessaires à la mainlevée.

5. Les acquéreurs ont ensuite assigné le vendeur en radiation et mainlevée du privilège du vendeur.

Examen des moyens

Sur le second moyen, qui est préalable

Enoncé du moyen

6. Les acquéreurs font grief à l'arrêt de rejeter leur demande tendant à voir ordonner la radiation de l'inscription du privilège du vendeur, alors :

radiation de l hypothèque

« 1°/ que la radiation doit être ordonnée par les tribunaux, lorsque l'inscription du privilège du vendeur, devenu hypothèque légale depuis l'ordonnance n° 2021-1192 du 15 septembre 2021, garantissant le prix de vente, a été faite en vertu d'un titre éteint ou soldé ; que la consignation du solde du prix de vente dans le cadre d'une vente d'immeuble à construire, autorisée par l'article R 261 14 du code de la construction et de l'habitation, vaut paiement ; qu'il en résulte que lorsque l'acquéreur a consigné le solde du prix de vente en application de l'article susvisé, le tribunal doit ordonner la radiation de l'hypothèque légale ; qu'en retenant néanmoins, pour refuser de radier le privilège du vendeur, devenu hypothèque légale, inscrite au profit de la société Les Balcons de l'Estaque, que la consignation du solde du prix de vente à la Caisse des dépôts et consignations, à savoir la somme de 22 100 euros, ne valait pas paiement, la cour d'appel a violé l'article 2438 du code civil, ensemble l'article R. 261-14 du code de la construction et de l'habitation ;

solde du prix de vente

2°/ que la consignation du solde du prix de vente dans le cadre d'une vente d'immeuble à construire, autorisée par l'article R. 261-14 du code de la construction et de l'habitation, vaut paiement ; qu'il en résulte qu'aucune pénalité de retard de paiement n'est due en raison de la consignation du solde du prix de vente ; qu'en retenant néanmoins, pour refuser de radier le privilège du vendeur, devenu hypothèque légale, inscrite au profit de la société Les Balcons de l'Estaque, que la créance du vendeur pourrait être augmentée de pénalités de retard en raison de la consignation du solde du prix de vente, la cour d'appel a violé l'article 2438 du code civil, ensemble l'article R. 261-14 du code de la construction et de l'habitation. »

Réponse de la Cour

7. La consignation par l'acquéreur du solde du prix de vente, en application de l'article R. 261-14 du code de la construction et de l'habitation, ne vaut paiement qu'à son égard. Si elle libère l'acquéreur de son obligation de payer ce solde et empêche le vendeur tant de poursuivre contre lui ce paiement que de faire sanctionner, de ce chef, une inexécution contractuelle, elle n'a pas pour effet d'éteindre la créance du vendeur.

8. Dès lors, à défaut d'extinction de la créance garantie, la consignation du solde du prix de vente n'entraîne pas l'extinction du privilège du vendeur.

9. Le moyen, qui postule le contraire, n'est donc pas fondé.

Sur le premier moyen

Enoncé du moyen

10. Les acquéreurs font grief à l'arrêt de déclarer irrecevable comme nouvelle en cause d'appel leur demande tendant à voir condamner le vendeur à leur payer la somme de 30 000 euros qu'ils ont consignée au profit des nouveaux acquéreurs, alors :

« 1°/ que la recevabilité de l'action n'est pas subordonnée à la démonstration préalable de son bien-fondé ; qu'en retenant néanmoins, pour déclarer irrecevable la demande de Madame [W] et Monsieur [L] tendant à voir condamner la société Les Balcons de l'Estaque à leur payer la somme de 30 000 euros consignée au profit des nouveaux acquéreurs, que l'on ignorait toujours ce qu'il était advenu de cette somme et que Monsieur [Z] et Madame [O] n'étaient pas présents aux débats pour justifier de l'exécution du mandat irrévocable de paiement auprès de la société Les Balcons de l'Estaque dont ils bénéficiaient, la cour d'appel, qui a conditionné la recevabilité de la demande à la démonstration préalable de son bien-fondé, a violé l'article 31 du code de procédure civile, ensemble l'article 564 du même code ;

prétentions soumises au premier juge

2°/ que les parties peuvent ajouter aux prétentions soumises au premier juge les demandes qui en sont l'accessoire, la conséquence ou le complément nécessaire ; qu'en déclarant néanmoins irrecevable comme nouvelle, la demande tendant à voir condamner la société Les Balcons de l'Estaque à leur payer la somme de 30 000 euros consignée au profit des nouveaux acquéreurs pour permettre à ces derniers de verser à ladite société les sommes nécessaires à l'obtention de la mainlevée du privilège, bien que cette demande ait été la conséquence de la demande formée en première instance, tendant à voir ordonner la radiation de l'inscription du privilège du vendeur, la cour d'appel a violé les articles 564 et 566 du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

11. La demande de radiation de l'inscription du privilège du vendeur étant irrévocablement rejetée, le premier moyen est inopérant en ce qu'il critique le chef de dispositif déclarant irrecevable la demande de paiement, qui ne pouvait prospérer.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. [L] et Mme [W] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé publiquement le huit octobre deux mille vingt-six par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.