

## TEXTE INTÉGRAL

Rejet  
numéros de diffusion : 408  
ECLI : ECLI:FR:CCASS:2021:C300408

### RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

#### AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 12 mai 2021

Rejet

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 408 FS-P

Pourvoi n° U 19-25.393

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

---

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 12 MAI 2021

La société Capimo 121, société par actions simplifiée unipersonnelle, dont le siège est [Adresse 1], a formé le pourvoi n° U 19-25.393 contre l'arrêt rendu le 10 octobre 2019 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (chambre 1-9), dans le litige l'opposant :

1° à Mme [A] [D], épouse [V],

2° à M. [Z] [V],

domiciliés tous deux [Adresse 2],

3° à la société Compagnie Européenne de garanties et cautions (CEGC), dont le siège est [Adresse 3],

4° à la caisse régionale de Crédit agricole mutuel Nord de France, dont le siège est [Adresse 4],

défendeurs à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Jacques, conseiller, les observations de la SARL Matuchansky, Poupot et Valdelièvre, avocat de la société Capimo 121, de la SCP Nicolaj, de Lanouvelle et Hannotin, avocat de la société Compagnie Européenne de garanties et

cautions, après débats en l'audience publique du 30 mars 2021 où étaient présents M. Chauvin, président, M. Jacques, conseiller rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, M. Nivôse, Mme Greff-Bohnert, M. Boyer, Mme Abgrall, conseillers, Mmes Georget, Renard, Djikpa, M. Zedda, conseillers référendaires, et Mme Besse, greffier 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, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

#### Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 10 octobre 2019), par acte authentique du 24 février 2014, la société Capimo 121 a acquis de M. et Mme [V] un appartement grevé de deux hypothèques au profit, l'une, de la Caisse régionale de crédit agricole mutuel Nord-de-France, l'autre, de la Compagnie européenne de garanties et de cautions.

2. La société Capimo 121 a engagé une procédure de purge puis assigné les vendeurs et les créanciers hypothécaires afin de constater qu'elle avait souscrit aux formalités de purge, d'ordonner en conséquence la radiation des inscriptions, de constater la consignation du prix de vente et de faire désigner un séquestre avec mission de procéder à la distribution amiable du prix.

#### Examen du moyen

#### Énoncé du moyen

3. La société Capimo 121 fait grief à l'arrêt de déclarer ses demandes irrecevables, alors :

« 1°/ que les sommes détenues par les notaires pour le compte de tiers à quelque titre que ce soit, sont déposées sur des comptes de disponibilités courantes ouverts à la Caisse des dépôts et consignations et les sommes qui restent détenues sur un tel compte à l'issue d'un délai de trois mois sont transférées sur des comptes de dépôts obligatoires également ouverts à la Caisse des dépôts et consignations ; que chaque versement sur un compte de dépôts obligatoires donne lieu à l'établissement par la Caisse d'un avis de versement adressé au notaire ; qu'un tel avis de versement est de nature à établir la consignation opérée auprès de ladite Caisse ; qu'en retenant au contraire, pour en déduire une absence de consignation du prix de vente de l'immeuble litigieux auprès de la Caisse des dépôts et consignations, que seul un récépissé de consignation tel que prévu par l'article R. 518-31 du code monétaire et financier serait de nature à établir la consignation auprès de la Caisse des dépôts et consignations, à l'exclusion d'un avis d'opéré d'une consignation, délivré par ladite Caisse à un notaire titulaire d'un compte ouvert dans les livres de cette dernière, la cour d'appel a violé, par fausse interprétation, l'article 2481 du code civil, ensemble l'article R. 518-31 du code monétaire et financier, par fausse application, et les articles 15 du décret n° 45-0117 du 19 décembre 1945 pris pour l'application du statut du notariat et 5 de l'arrêté du 30 novembre 2000 relatif au dépôt et au retrait des sommes versées par les notaires sur leurs comptes de disponibilités courantes et sur leurs comptes de dépôts obligatoires à la Caisse des dépôts et consignations, par refus d'application ;

2°/ que l'avis d'opéré produit aux débats par la société Capimo 121 mentionnait qu'une somme de 116 400 euros avait été consignée par le notaire sur son compte ouvert auprès de la Caisse des dépôts et consignations et concernait une « vente » réalisée par « M. Mme [Z] [H] », de sorte que ce document émis par la Caisse des dépôts et consignations énonçait sommairement l'acte ou, à tout le moins la cause, qui donnait lieu à la consignation, conformément aux exigences de l'article R. 518-31 du code monétaire et financier ; qu'en retenant pourtant que cet avis d'opéré n'était pas un récépissé de consignation tel que prévu par ce dernier texte, la cour d'appel, qui a dénaturé l'avis d'opéré, a méconnu l'interdiction faite au juge de dénaturer les éléments de la cause. »

#### Réponse de la Cour

4. La Cour de cassation a jugé que le versement à la Caisse des dépôts et consignations du prix de la vente n'équivalait pas à la consignation prévue par l'article 2435, alinéa 3, du code civil (3e Civ., 28 janvier 2015, pourvoi n° 13-24.040, Bull. 2015, III, n° 14).

5. De même, le versement du prix de vente effectué par le notaire sur son compte de dépôt obligatoire ouvert à la Caisse des dépôts et consignations n'équivaut pas à la consignation de ce prix prévue par l'article 2481 du code civil.

6. Ayant exactement retenu que seul le récépissé de consignation prévu par l'article R. 518-31 du code monétaire et financier permettait d'établir la consignation du prix de vente, la cour d'appel, qui a relevé, sans dénaturer, que l'avis d'opéré faisant état du versement du prix sur le compte du notaire n'était pas un récépissé de consignation, en a exactement déduit que, en l'absence de consignation du prix à la Caisse des dépôts et consignations, il y avait lieu de constater l'absence de purge des inscriptions.

7. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Capimo 121 aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société Capimo 121 et la condamne à payer à la société Compagnie européenne de garanties et de cautions la somme de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du douze mai deux mille vingt et un. MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SARL Matuchansky, Poupot et Valdelièvre, avocat aux Conseils, pour la société Capimo 121.

Le moyen reproche à l'arrêt confirmatif attaqué D'AVOIR déclaré irrecevables les demandes formées par la société Capimo 121 au titre de la radiation des inscriptions et de la distribution du prix ;

AUX MOTIFS QUE l'article R. 331-3 du code des procédures civiles d'exécution disposait : « La procédure de distribution du prix de l'immeuble régie par le présent titre s'applique, sauf dispositions contraires, à la répartition entre créanciers du prix d'un immeuble vendu en dehors de toute procédure d'exécution, après purge des inscriptions. / En ce cas, la procédure est poursuivie par la partie la plus diligente devant le tribunal de grande instance. / La juridiction désigne un séquestre des fonds, à moins que la consignation auprès de la Caisse des dépôts et consignations ne soit ordonnée. La rétribution du séquestre est prélevée sur les fonds à répartir et supportée par les créanciers, au prorata de la somme qui revient à chacun d'eux. En cas de contestation, cette rétribution est fixée par le tribunal » ; qu'il résultait de ce texte que la procédure de distribution du prix de vente d'un bien immobilier en dehors de toute procédure d'exécution ne pouvait être poursuivie qu'à la condition que les inscriptions sur le bien aient été purgées ; qu'aux termes de l'article 2475 du code civil, à l'occasion de la vente d'un bien immobilier hypothéqué, si le détenteur n'obtenait pas l'accord de tous les créanciers sur une purge amiable des privilèges et des hypothèques, il était procédé aux formalités de purge ; que le tiers détenteur qui voulait purger le bien des inscriptions devait alors notifier aux créanciers inscrits sur l'immeuble son offre dans les conditions de l'article 2478 du code civil, afin de les mettre en demeure d'opter entre les deux choix qui leur sont offerts : soit recevoir le prix de l'acquisition soit, s'ils ne trouvaient pas ce prix suffisant, requérir la mise aux enchères de l'immeuble ; que la société Capimo 121, qui avait acquis le bien immobilier des époux [V] par acte notarié du 24 février 2014, en dehors de toute procédure d'exécution forcée, avait notifié l'offre prévue par l'article 2478 du code civil à la Caisse régionale de Crédit agricole mutuel Nord de France et à l'avocat de la Compagnie européenne de garanties et de cautions par lettres recommandées avec avis de réception le 31 juillet 2014 ; que cette notification par lettre recommandée n'était pas conforme à l'article 1281-13 du code de procédure civile qui disposait : « le tiers détenteur fait procéder à la notification prévue par l'article 2478 du code civil par acte d'huissier » ; que cependant, la notification de l'offre par lettre recommandée au lieu et place d'un huissier de justice ne constituait pas une fin de non-recevoir telle que visée à l'article 122 du code de procédure civile mais un vice de forme de l'acte qui n'entraînait sa nullité qu'à charge pour celui qui l'invoquait de prouver le grief que lui causait l'irrégularité ; que l'article 115 du code de procédure civile disposait par ailleurs que la nullité était couverte par la régularisation ultérieure de l'acte si aucune forclusion n'était intervenue et si la régularité ne laissait subsister aucun grief ; que la Compagnie européenne de garanties et de cautions ne justifiait d'aucun grief résultant de la notification de l'offre par lettre recommandée, laquelle avait au surplus été régularisée à son encontre par acte d'huissier du 3 octobre 2016 et par acte d'huissier du 29 septembre 2016 à l'égard de la Caisse régionale de Crédit agricole mutuel Nord de France ; que l'article 2481 du code civil disposait toutefois : « À défaut, par les créanciers, d'avoir requis la mise aux enchères dans le délai et les formes prescrites, la valeur de l'immeuble demeure définitivement fixée au prix stipulé dans le contrat, ou déclaré par le nouveau propriétaire lequel est, en conséquence, libéré de tout privilège et hypothèque, en payant ledit prix aux créanciers qui seront en ordre de recevoir, ou en le consignat » ; qu'il résultait de ce texte que l'immeuble n'était définitivement affranchi des inscriptions que par le paiement effectif du prix et ses intérêts aux créanciers en ordre de le recevoir ou par sa consignation ; qu'or, contrairement à ses allégations, la société Capimo 121 n'avait pas payé aux créanciers le prix de vente et ne l'avait pas consigné à la Caisse des dépôts et consignations, l'avis d'opéré de la Caisse des dépôts et consignations faisant état du versement du prix de vente sur le compte du notaire ouvert dans les livres de la Caisse n'étant pas un récépissé de consignation tel que prévu à l'article R. 518-31 du code monétaire et financier qui seul établissait la consignation du prix de vente à la Caisse des dépôts et consignations ; qu'en l'absence ainsi de consignation du prix de vente à la Caisse des dépôts et consignations, il convenait de constater l'absence de purge des inscriptions ; que la procédure de distribution du prix de vente ne s'appliquant qu'après purge des inscriptions en vertu de l'article R. 331-3 du

code des procédures civiles d'exécution, il y avait lieu par conséquent de confirmer le jugement en ce qu'il avait déclaré irrecevables les demandes de la société Capimo 121 aux fins de radiation des inscriptions et de distribution du prix (arrêt, pp. 8 et 9) ;

ALORS QUE les sommes détenues par les notaires pour le compte de tiers à quelque titre que ce soit, sont déposées sur des comptes de disponibilités courantes ouverts à la Caisse des dépôts et consignations et les sommes qui restent détenues sur un tel compte à l'issue d'un délai de trois mois sont transférées sur des comptes de dépôts obligatoires également ouverts à la Caisse des dépôts et consignations ; que chaque versement sur un compte de dépôts obligatoires donne lieu à l'établissement par la Caisse d'un avis de versement adressé au notaire ; qu'un tel avis de versement est de nature à établir la consignation opérée auprès de ladite Caisse ; qu'en retenant au contraire, pour en déduire une absence de consignation du prix de vente de l'immeuble litigieux auprès de la Caisse des dépôts et consignations, que seul un récépissé de consignation tel que prévu par l'article R. 518-31 du code monétaire et financier serait de nature à établir la consignation auprès de la Caisse des dépôts et consignations, à l'exclusion d'un avis d'opéré d'une consignation, délivré par ladite Caisse à un notaire titulaire d'un compte ouvert dans les livres de cette dernière, la cour d'appel a violé, par fausse interprétation, l'article 2481 du code civil, ensemble l'article R. 518-31 du code monétaire et financier, par fausse application, et les articles 15 du décret n°45-0117 du 19 décembre 1945 pris pour l'application du statut du notariat et 5 de l'arrêté du 30 novembre 2000 relatif au dépôt et au retrait des sommes versées par les notaires sur leurs comptes de disponibilités courantes et sur leurs comptes de dépôts obligatoires à la Caisse des dépôts et consignations, par refus d'application ;

ALORS, SUBSIDIAIREMENT, QUE l'avis d'opéré produit aux débats par la société Capimo 121 mentionnait qu'une somme de 116 400 euros avait été consignée par le notaire sur son compte ouvert auprès de la Caisse des dépôts et consignations et concernait une « vente » réalisée par « M.Mme [Z] [H] », de sorte que ce document émis par la Caisse des dépôts et consignations énonçait sommairement l'acte ou, à tout le moins la cause, qui donnait lieu à la consignation, conformément aux exigences de l'article R. 518-31 du code monétaire et financier ; qu'en retenant pourtant que cet avis d'opéré n'était pas un récépissé de consignation tel que prévu par ce dernier texte, la cour d'appel, qui a dénaturé l'avis d'opéré, a méconnu l'interdiction faite au juge de dénaturer les éléments de la cause.

**Composition de la juridiction :** M. Chauvin (président), SARL Matuchansky, Poupot et Valdelièvre, SCP Nicolay, de Lanouvelle et Hamotin  
**Décision attaquée :** Cour d'appel Aix-en-Provence 2019-10-10 (Rejet)