

CHRONIQUE

GARANTIES



NICOLAS RONTCHEVSKY
Agrégé des facultés de Droit
Professeur, Centre de droit des affaires, Université de Strasbourg



FRANÇOIS JACOB
Agrégé des facultés de Droit
Professeur, Centre de droit des affaires, Université de Strasbourg



NICOLAS KILGUS
Agrégé des Facultés de droit, Professeur à l'Université Clermont Auvergne, Centre Michel de l'Hospital

Le caractère optionnel de la purge amiable d'une hypothèque

La purge amiable, qui permet aux créanciers inscrits d'exercer leur droit de préférence sur le prix de vente, est une procédure facultative qui nécessite l'accord du vendeur sans qu'il soit tenu d'y consentir.

Civ. 3^e, 5 mars 2020, n° 225, FS-P+B+I (n° 19-10.398), M. P. et Mme D., épouse P. c/ société M., société civile professionnelle, et société JLM, société civile immobilière.

Commentaire de Nicolas Kilgus

L'arrêt de la troisième chambre civile de la Cour de cassation apporte une utile – et a priori inédite – précision quant au caractère optionnel de la procédure de purge amiable d'une hypothèque¹. Elle rappelle incidemment, avec force, que cette dernière est une garantie réelle, ce dont il résulte qu'elle ne concerne pas tant le vendeur que les biens sur lesquels elle s'exerce et qu'elle suit « dans quelques mains qu'ils passent »².

En l'espèce, deux époux ont consenti une promesse de vente à une société civile immobilière. Après avoir levé l'option, celle-ci a versé le prix entre les mains du notaire. Il s'avère cependant que le bien immobilier était grevé d'une hypothèque au profit du Crédit Lyonnais.

Les parties ne s'étant pas accordées sur les modalités de mainlevée de cette sûreté, le notaire n'a eu d'autre choix que de dresser deux procès-verbaux de difficultés. Le Crédit Lyonnais, pour sa part, a fait savoir qu'il accordait de donner mainlevée de l'hypothèque contre le paiement d'une somme correspondant, selon lui, au montant de sa créance en principal et intérêts.

Les époux vendeurs, refusant toute purge amiable de l'hypothèque³, ont assigné la société civile immobilière en réalisation judiciaire de la vente avec séquestration ou consignation d'une partie du prix (inférieure à la somme demandée par la banque). Leur démarche n'a pas été couronnée de succès, car les juges du fond ont considéré que leur refus de signer l'acte authentique de vente, avec mainlevée de l'hypothèque par remise d'une partie du prix au créancier à l'issue d'une procédure de purge amiable, était illégitime. Ils faisaient valoir « que ce refus n'avait d'autre motif que de cacher la vente au créancier hypothécaire dans le souci d'échapper au risque, au demeurant virtuel, d'une revendication par celui-ci de la totalité du prix pour garantie d'autres dettes sans lien avec celle garantie ». Partant, ils en ont déduit que les époux « ne pouvaient imposer le processus complexe [de la purge légale des articles 2476 et suivants du Code civil] à un acquéreur tenu dans l'ignorance de l'inscription grevant le bien », ce d'autant plus que le Crédit Lyonnais avait manifesté son accord pour

1. Cf. également, JCP G 2020, doct. 43, obs. Ph. Delebecque; Defrénois 2020, n° 159k9, p. 23, obs. Ch. Gijssbers; LEDB, 04/2020, p. 7, obs. M. Mignot; D. 2020, p. 924, obs. J.-D. Pellier; Dalloz actualité, 20 avr. 2020, obs. A. Cayol.

2. C. civ., art. 2393, al. 3. Cf. également, C. civ., art. 2461.

3. Comme le remarque un auteur, « le vendeur avait, en l'espèce, intérêt à ne pas accepter l'éventualité d'une purge amiable dans la mesure où son offre réelle de paiement en faveur du créancier hypothécaire était de l'ordre de 30 000 €, alors que le créancier avait consenti à une mainlevée de l'hypothèque contre un paiement de l'ordre de 60 000 € » (Ph. Delebecque, obs. préc., n° 15).

donner mainlevée de l'inscription contre paiement du montant de sa créance⁴.

La Cour de cassation censure cependant l'analyse et juge qu'il résulte de l'article 2475 du Code civil que « la purge amiable, qui permet aux créanciers inscrits d'exercer leur droit de préférence sur le prix de vente, est une procédure facultative qui nécessite l'accord du vendeur sans qu'il soit tenu d'y consentir ». Partant, en déclarant ce refus illégitime, la cour d'appel a violé le texte susvisé. La solution mérite d'être approuvée sans réserve au regard de la nature même de la purge amiable. Ce d'autant plus qu'un tel refus ne laisse pas l'acquéreur totalement démuné.

Cela a déjà été dit, l'hypothèque est une sûreté réelle qui porte sur un bien et non sur une personne. Elle ne s'impose donc au vendeur que de manière « secondaire », même si la pratique bancaire – qui consiste à solliciter une hypothèque en contrepartie de l'octroi du crédit permettant l'acquisition de l'immeuble – tend parfois à le faire oublier. Certes, le vendeur dudit bien apparaît comme le débiteur naturel des sommes restant dues au titre du crédit au jour de la vente. Le droit de suite a néanmoins pour vocation d'offrir à son titulaire la certitude de ne pas être affecté par un éventuel changement de propriétaire de la chose. La procédure de purge apparaît ainsi telle une exception : « elle constitue le contre-pouvoir qui rend supportable le droit de suite en évitant à ce dernier d'entraver la circulation des immeubles »⁵.

Deux procédures de purge coexistent, la purge « légale » et la purge « amiable ». La seconde, qui était ici en cause, a été consacrée par l'ordonnance du 23 mars 2006 à l'article 2475 du Code civil. Elle résulte en réalité de la pratique notariale, laquelle voulait éviter d'imposer aux parties la lourdeur de la purge légale, notamment dans les hypothèses les plus simples, soit lorsque le prix de vente était supérieur à la créance du titulaire de l'hypothèque et qu'il n'existait pas de contestation quant à la dette. Il était alors contractuellement stipulé que le prix de vente de l'immeuble servirait à le désintéresser en contrepartie de son accord quant à la mainlevée de l'hypothèque⁶. En ce sens, l'article 2475 du Code civil dispose désormais : « Lorsque, à l'occasion de la vente d'un immeuble hypothéqué, tous les créanciers inscrits conviennent avec le débiteur que le prix en sera affecté au paiement total ou partiel de leurs créances ou de certaines d'entre elles, ils exercent leur droit de préférence sur le prix et ils peuvent l'opposer à tout cessionnaire comme à tout créancier saisissant de la créance de prix. Par l'effet de ce paiement, l'immeuble est purgé du droit de suite attaché à l'hypothèque. »

Le texte est très clair. L'accord dont il est question doit intervenir entre le créancier et le « débiteur ». Or, le débiteur du titulaire de l'hypothèque n'est autre, dans le cas présent, que le vendeur⁷. Si la pratique notariale tend parfois à le faire oublier – les clauses par lesquelles

le vendeur autorise la purge amiable des hypothèques sont presque devenues des clauses de style –, la Cour de cassation le rappelle avec force : la purge amiable ne peut se faire que de manière « amiable », ce qui suppose notamment l'accord du vendeur. À défaut, une partie de son prix de vente ne saurait être offerte au créancier. Le mécanisme, d'origine contractuelle, repose sur un accord de volonté de toutes les parties et n'a rien d'automatique⁸.

Une question mérite cependant d'être posée, à savoir la liberté du vendeur quant au refus d'une telle purge. Certains auteurs soulignent que son choix est discrétionnaire⁹. Il faudrait être plus nuancé. Certes, dans la plupart des hypothèses, le refus du vendeur va se justifier. Imaginons en ce sens qu'il conteste sa qualité de débiteur du créancier inscrit ou, plus fréquemment, le montant de la créance. En l'espèce, le propriétaire avait d'ailleurs, en marge de la vente, engagé une procédure de mainlevée judiciaire à l'encontre de la banque. Plus largement, cette option de la purge amiable est en réalité un atout pour le vendeur qui, à défaut, risque de faire fuir son acquéreur, lequel n'a guère d'intérêt à devenir propriétaire d'un immeuble grevé¹⁰. En revanche, à notre sens, si le refus du vendeur est totalement injustifié, formulé dans le seul but de nuire à l'acquéreur d'ores et déjà tenu par une promesse de vente, il pourrait dégénérer en abus de droit.

La liberté ainsi offerte au vendeur, rappelée par l'arrêt commenté, se justifie d'autant plus que son refus ne laisse pas l'acquéreur totalement démuné. Il peut naturellement procéder à une purge légale, « forcée », de l'hypothèque. La procédure est plus longue¹¹, mais elle ne suppose ni l'accord du vendeur ni celui du créancier inscrit. L'acquéreur peut également opposer à son vendeur l'article 1653 du Code civil, lequel lui permet, en cas de crainte d'être troublé par une action hypothécaire, de suspendre le paiement du prix jusqu'à ce que le vendeur ait fait cesser le trouble.

Trois ultimes remarques peuvent encore être formulées.

D'abord, en pratique, le notaire va jouer un rôle central mais il ne saurait se substituer aux parties. S'il doit s'assurer que le bien vendu est libre de toute inscription et, à défaut, en informer les parties, son rôle ne va pas au-delà : il ne pourrait prendre seul la décision d'employer une partie du prix de vente pour désintéresser les créanciers inscrits¹².

Ensuite, l'on peut sans doute regretter qu'il n'existe pas de solution légale « intermédiaire », en particulier

4. CA Montpellier, 7 nov. 2018, RG n° 16/01618.

5. Ch. Juillet, « Hypothèque », *Rép. dr. civ. Dalloz*, avr. 2020, n° 91.

6. J. Combarieu, « La purge amiable des privilèges et hypothèques », *JCP N* 2008, 1059.

7. Comme le remarque un auteur, « le terme "débiteur" n'est pas totalement opportun. Il est faux lorsque le propriétaire a grevé son immeuble d'une hypothèque en garantie de la dette d'autrui » (Ch. Gijsbers, obs. préc., note 1). La présente solution resterait toutefois applicable, même dans ce cas d'espèce (J.-D. Pellier, obs. préc.).

8. En ce sens déjà, il a été jugé, relativement à la responsabilité du notaire, qu'« à défaut de mandat exprès l'y autorisant, le notaire ne pouvait se dessaisir du prix entre les mains du créancier privilégié et hypothécaire » (Civ. 3^e, 8 févr. 2018, n° 16-27941 : *Defrénois* 2018, n° 140m2, p. 27, obs. Ch. Gijsbers ; *RTD civ.* 2018, p. 462, obs. P. Crocq ; *JCP G* 2018, 367, n° 15, obs. Ph. Delebecque).

9. Cf. notamment les obs. de Ch. Gijsbers et de M. Mignot.

10. Le fait de devoir recourir à une purge légale va « bloquer » la vente quelques temps du fait de la lourdeur du procédé.

11. Cf. C. civ., art. 2476 et s. Une fois intervenue la notification, par l'acheteur, d'une offre aux créanciers inscrits de les désintéresser « sur-le-champ », les créanciers ont quarante jours pour accepter. À défaut, ils vont requérir la vente de l'immeuble aux enchères publiques.

12. Ch. Gijsbers, obs. préc.