

**Cour de cassation
chambre civile 3 (EXTRAITS)**

Audience publique du 5 mars 2020

N° de pourvoi: 19-10398

Publié au bulletin

Cassation partielle

M. Chauvin (président), président

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 7 novembre 2018), M. et Mme P... ont consenti à la société civile immobilière JLM (la SCI) une promesse de vente d'un bien immobilier pour le prix de 244 000 euros.

2. Celle-ci a levé l'option et versé le prix de vente entre les mains du notaire.

3. Le notaire ayant relevé l'existence d'une inscription hypothécaire consentie par les vendeurs au profit du Crédit lyonnais, les parties ne se sont pas accordées sur les modalités de mainlevée de cette sûreté, de sorte que le notaire a dressé un premier procès-verbal de difficultés le 13 février 2013, puis un second le 27 février 2014, après accord du Crédit lyonnais pour donner mainlevée de l'hypothèque contre paiement de la somme de 64 241,01 euros, montant de sa créance en principal et intérêts.

4. M. et Mme P..., refusant toute purge amiable de l'hypothèque de la banque, ont assigné la SCI en réalisation judiciaire de la vente avec séquestration ou consignation du prix à hauteur d'une offre réelle de paiement de 36 587,76 euros faite au Crédit lyonnais dans l'attente de la décision à intervenir dans l'instance en radiation sans paiement introduite contre celui-ci.

Sur les premiers et deuxième moyens, pris en leur première branche, réunis

Enoncé du moyen

5. M. et Mme P... font grief à l'arrêt de leur enjoindre de signer l'acte authentique de vente sans les modalités particulières de vente exigées et de les condamner au paiement de dommages-intérêts, alors « que, si une purge amiable peut être réalisée, lorsqu'à

l'occasion de la vente, les créanciers inscrits conviennent avec le débiteur que le prix en sera affecté au paiement total ou partiel de leurs créances, cette procédure demeure facultative et ne peut être imposée contre la volonté des créanciers ou du débiteur ; qu'en l'absence de purge amiable, il appartient à l'acquéreur de procéder aux formalités légales de purge ; qu'en décidant que c'est de façon illégitime que les époux P... ont refusé de procéder à la purge amiable de l'immeuble quand ils n'étaient pas tenus d'y consentir, les juges du fond ont violé l'article 2475 du code civil, ensemble les articles 1583 et 1382 du code civil. »

Vu l'article 2475 du code civil :

6. Il résulte de ce texte 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.

7. Pour déclarer illégitime le refus du vendeur 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, l'arrêt retient que M. et Mme P... ne pouvaient pas 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, d'autant que le Crédit Lyonnais avait manifesté son accord pour donner mainlevée de l'inscription contre paiement du montant de sa créance.

8. En statuant ainsi, la cour d'appel a violé le texte susvisé.