Dans un arrêt du 3 février 2022[1], la Cour de cassation a retenu, qu'en l'absence de consignation ou de paiement du prix d'adjudication et des frais préalables à la date où le juge statue, la résolution de la vente sur adjudication peut être constatée, à l'occasion de la procédure de réitération des enchères ou par une action tendant à cette seule résolution.

Etant précisé que la résolution de la vente ne peut être demandée **que** sur le fondement de l'article L 322-12 du Code des procédures civiles d'exécution qui déroge aux dispositions du droit commun de la vente.

Cette solution s'inscrit dans la droite ligne d'une jurisprudence constante de la Cour de cassation aux termes de laquelle la résolution de la vente sur adjudication doit être prononcée en dernier recours et uniquement lorsque l'adjudicataire persiste à ne pas consigner les prix d'adjudication et frais préalables.

Nous présenterons ci-après les calendrier et modalités de consignation du prix d'adjudication ainsi que les conséquences encourues en cas d'absence de consignation sur lesquelles l'attention des Adjudicataires nous semble devoir être attirée.

En application de l'article R 322-56 du Code des procédures civiles d'exécution, « *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***".

Il en ressort que l'adjudicataire doit consigner le prix d'adjudication dans le délai de deux mois à compter du jour où la vente **est devenue définitive**.

Etant précisé que, conformément à l'article R 322-51 du Code des procédures

civiles, « *La surenchère est formée par acte d'avocat et déposée au greffe du juge de l'exécution* ***dans les dix jours suivant l'adjudication*** ».

De ce principe, la jurisprudence constante retient que l'adjudication devient définitive en l'absence de surenchère du dixième au moins du prix principal de vente, laquelle doit être formée à peine d'irrecevabilité dans les dix jours suivant l'adjudication.[2]

Il s'ensuit que le délai de deux mois pour consigner le prix d'adjudication démarre au **onzième jour** suivant l'audience d'adjudication.

S'agissant de l'absence de consignation du prix d'adjudication dans le délai de deux mois précité,

en application de l'article R 322-56 al 2 du Code des procédures civiles d'exécution, la sanction est l'instauration de **plein droit** des intérêts au taux légal sur les sommes restants à consigner jusqu'au paiement complet du prix. Etant précisé que ces intérêts démarrent rétroactivement à la date d'adjudication.

A cette sanction automatique, s'ajoute une faculté pour les créanciers saisissant ou inscrits et également pour le débiteur saisi de poursuivre en réitération des enchères, laquelle est, par application de l'article R 322-67 du Code précité, subordonnée à la production d'un certificat constatant que l'adjudicataire n'a pas justifié du versement du prix ou de sa consignation ainsi qu'à une sommation de payer délivrée à l'acquéreur.

En sus de ce qui précède, dans le cadre de la procédure de réitération des enchères ou d'une procédure autonome, les mêmes parties peuvent solliciter la résolution de la vente, conformément à l'arrêt du 3 février 2022 précité, uniquement sur le fondement de l'article L 322-12 al.1 du Code des procédures civiles d'exécution aux

termes duquel : « ***A défaut de versement*** *du prix ou de sa consignation et de paiement des frais, la vente est résolue de plein droit ».*

Etant précisé que, conformément à la jurisprudence constante de la Cour de cassation, – réitérée dans son arrêt du 3 février 2022 précité, ce n'est 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[3].

Au regard des sanctions qui précèdent, en cas d'adjudication, l'adjudicataire doit impérativement consigner dans le délai de deux mois les prix d'adjudication et frais afin d'éviter de payer des intérêts légaux sur le solde non payé, d'une part, et sécuriser l'adjudication, d'autre part.

Pour ce faire, il importe pour l'adjudicataire, avant de porter enchères, de s'assurer de ses capacités à mobiliser rapidement les fonds pour consigner les prix d'adjudication et frais en particulier, en cas de financement par un emprunt, en interrogeant en amont l'organisme bancaire sur le montant de l'emprunt auquel il pourrait souscrire et le délai de décaissement.

L'anticipation des difficultés qui pourraient survenir à la suite de l'adjudication ainsi que la préparation du dossier pour porter enchères peut se faire dans le cadre d'un accompagnement juridique complet.

[1] Civ, 3 février 2022, n°20-19552

[2] TJ Toulouse, 15 septembre 2009, n°09/00930 – CA Saint-Denis de la Réunion, 23 novembre 2018, n°17/01342

[3] Civ, 1er octobre 2020, n°19-12830

Recommandations du cabinet BJA :

Aussi, en cas de doutes ou de difficultés relativement à la procédure d'adjudication, le Cabinet BJA se tient à votre disposition pour vous accompagner dans votre projet d'acquisition à la barre.