

TOULOUSE
CAPITOLE
Publications



« Toulouse Capitole Publications » est l'archive institutionnelle de
l'Université Toulouse 1 Capitole.

*RÉPARTITION DU PRIX PAR CONTRIBUTION ENTRE CRÉANCIERS HYPOTHÉCAIRES
DONT LES TITRES ET INSCRIPTIONS ONT LA MÊME DATE*

FRANCINE MACORIG-VENIER

Référence de publication : BJE sept. 2015, n° 112p6, p. 296

Pour toute question sur Toulouse Capitole Publications,
contacter portail-publi@ut-capitole.fr

*RÉPARTITION DU PRIX PAR CONTRIBUTION ENTRE CRÉANCIERS HYPOTHÉCAIRES DONT LES
TITRES ET INSCRIPTIONS ONT LA MÊME DATE*

En présence d'inscriptions hypothécaires concurrentes prises le même jour sur un même immeuble, la répartition des deniers se fait par contribution en fonction des créances admises.

Cass. com., 5 mai 2015, no 14-17941, F-PB

Extrait :

La Cour :

(...) Attendu, selon l'arrêt attaqué (Angers, 5 novembre 2013), que le 27 août 1999, la société Alep (la société) a souscrit deux prêts d'un même montant auprès de la caisse régionale de Crédit agricole mutuel de l'Anjou et du Maine (le Crédit agricole) et de la caisse de Crédit mutuel de Beaufort-en-Vallée (le Crédit mutuel), garantis par deux hypothèques inscrites le 27 septembre 1999 ; que la société ayant été mise en liquidation judiciaire, les deux banques ont déclaré leurs créances, celle du Crédit mutuel étant déclarée pour un montant inférieur à celle du Crédit agricole ; qu'après réalisation du bien par le liquidateur et règlement de créances privilégiées et superprivilégiées, la répartition du solde du prix de vente entre les banques a donné lieu à difficulté ;

Attendu que le Crédit mutuel fait grief à l'arrêt de dire que le solde disponible sera réparti entre les deux banques au prorata de leurs créances hypothécaires respectives telles qu'admises au passif de la liquidation judiciaire alors, selon le moyen, qu'en cas de vente par le liquidateur judiciaire d'un immeuble dépendant de l'actif et grevé d'hypothèques inscrites le même jour en vertu de mêmes titres de même date, la répartition du prix s'effectue entre les créanciers hypothécaires par référence à ces inscriptions venant en concurrence, sans égard au quantum de leurs créances déclarées ; qu'en l'espèce, l'arrêt infirmatif attaqué a retenu que le prix de vente de l'immeuble inclus dans l'actif de la liquidation judiciaire du débiteur, grevé de deux hypothèques prises le même jour pour le même montant, devait être réparti en proportion du quantum des créances respectives des deux créanciers ; qu'en statuant de la sorte, la cour d'appel a violé les articles L. 642-12 et L. 642-18 du Code de commerce et l'article 2425, alinéa 4, du Code civil ;

Mais attendu qu'il résulte de l'application combinée des articles 2285 et 2425, alinéa 4, du Code civil que, dans le cas où deux inscriptions hypothécaires, prises le même jour sur un même immeuble, viennent en concurrence et où les biens du débiteur sont insuffisants pour remplir leurs titulaires de leurs droits, la répartition des deniers du débiteur se fait par contribution ; que la cour d'appel en a exactement déduit que le solde du prix de vente de l'immeuble grevé devait être distribué entre les banques à proportion du montant de leurs créances admises ; que le moyen n'est pas fondé ;

Par ces motifs :

Rejette le pourvoi (...)

Cass. com., 5 mai 2015, no 14-17941, F-PB

La répartition du prix entre créanciers hypothécaires ayant inscrit sur le même immeuble le même jour une hypothèque consentie en garantie d'un prêt à la même date s'effectue selon les règles du droit civil, c'est-à-dire en proportion de leurs créances telles qu'elles ont été admises par le juge-commissaire.

La solution ainsi énoncée par un arrêt de la chambre commerciale de la Cour de cassation rendu le 5 mai 2015 à paraître au Bulletin constitue à cet égard un véritable cas d'école.

Dans cette affaire, deux banques avaient en effet le même jour consenti chacune à un débiteur un prêt et obtenu à cette date une hypothèque inscrite ensuite le même jour. Le débiteur ayant été placé en liquidation judiciaire, les banques créancières déclarèrent leur créance, l'une d'elle pour un montant inférieur à l'autre. L'immeuble une fois réalisé, la répartition de son prix entre les créanciers hypothécaires inscrits, une fois désintéressés les créanciers super privilégiés et privilégiés, suscita des difficultés. La cour d'appel considéra que cette répartition devait être effectuée par le liquidateur en proportion des créances de ces créanciers telles qu'admises par le juge-commissaire. Une des banques forma un pourvoi à l'encontre de cet arrêt au motif que la répartition ne pouvait être effectuée en fonction du montant des créances déclarées et admises mais par référence aux inscriptions. Le pourvoi ainsi formé est rejeté par la chambre commerciale de la Cour de cassation dans le présent arrêt.

Pour ce faire, les hauts magistrats affirment de la manière la plus claire qu'« il résulte de l'application combinée des articles 2285 et 2425, alinéa 4, du Code civil que, dans le cas où deux inscriptions hypothécaires, prises le même jour sur un même immeuble, viennent en concurrence et où les biens du débiteur sont insuffisants pour remplir leurs titulaires de leurs droits, la répartition des deniers du débiteur se fait par contribution ». Ils en concluent que « la cour d'appel en a exactement déduit que le solde du prix de vente de l'immeuble grevé devait être distribué entre les banques à proportion du montant de leurs créances admises ».

Si l'ordre des différents créanciers sur le prix d'un immeuble réalisé dans le cadre d'une procédure de liquidation judiciaire résulte de l'application de l'article L. 641-13 du Code de commerce (c'est ainsi que les créances superprivilégiées avaient en l'espèce été réglées en priorité comme nous l'apprend l'arrêt, de même au demeurant que des créances privilégiées, sur lesquelles aucune précision n'est donnée¹), les dispositions du Code civil trouvent également à s'appliquer, spécialement, mais pas seulement², en présence de créanciers antérieurs inscrits sur l'immeuble grevé, tels que les deux créanciers hypothécaires concernés. Le rang des différents créanciers hypothécaires inscrits entre eux est déterminé par l'article 2425 du Code civil qui envisage plusieurs situations. Nous nous en tiendrons à l'hypothèse où les inscriptions sont toutes effectuées en vertu d'un titre. Si les conflits entre les différents créanciers inscrits se résolvent en fonction de la date de leur inscription (C. civ., art. 2425, al. 1), lorsque les inscriptions sont effectuées le même jour c'est le créancier dont le titre est le plus ancien qui l'emporte (C. civ., art. 2425, al. 2), et ce quel que soit l'ordre dans lequel elles sont effectuées sur le registre. Quant à l'alinéa 4 de l'article 2425 du Code civil auquel se réfèrent les hauts magistrats, il concerne notamment l'hypothèse en cause dans la présente affaire, celle où plusieurs inscriptions ont été prises le même jour sur le même immeuble en vertu de titres portant la même date. Il prévoit qu'en ce cas « les inscriptions viennent en concurrence quel que soit l'ordre du registre susvisé ». La chronologie dans laquelle les inscriptions ont été effectuées sur le registre le même jour ne saurait donc être prise en considération, contrairement à ce que prétendait l'auteur du pourvoi. Les créanciers viennent en concours dans le rang qui est le leur, en proportion de leur créance respective, comme si aucune cause de préférence n'existait

entre eux. C'est donc à leur rang, l'application de la règle édictée par l'article 2285 du Code civil qui s'impose, ainsi que le précise également la Cour de cassation, disposition relative au droit de gage général des créanciers selon laquelle « les biens du débiteur sont le gage commun de ses créanciers ; et le prix s'en distribue par contribution, à moins qu'il n'y ait entre les créanciers des causes légitimes de préférence ».

Ce n'est pas non plus en fonction du montant de la créance tel que mentionné dans l'inscription qu'il convient d'opérer la répartition proportionnelle du solde du prix, mais en fonction du montant des créances restant dû au jour où la répartition est effectuée. Plus exactement, dans le cadre de la liquidation judiciaire, il convient naturellement de prendre en compte ce montant de la créance tel qu'il résulte de la décision d'admission du juge-commissaire.

Si la solution ainsi posée est sans surprise, cette affaire est l'occasion de rappeler que, même sur le terrain du classement des créanciers, les règles de la procédure collective n'éclipsent que pour partie celles du droit commun.

NOTES DE BAS DE PAGE

1 –

Il s'agit alors des frais de justice postérieurs, ou le cas échéant, des créances garanties par le privilège de la conciliation fondé sur l'article L. 611-11 du Code de commerce, voire des créances garanties par le privilège des salaires.

2 –

Ainsi en présence de créances privilégiées sur les immeubles comme les créances garanties par le seul privilège général des salaires et de créances hypothécaires, en vertu de l'article 2376 du Code civil, l'emportent les créances privilégiées, sous réserve du principe de subsidiarité.