CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

_____

Audience publique du 16 mars 2022

Cassation

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 251 FS-B

Pourvoi n° F 20-21.337

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 16 MARS 2022

La société Kimmolux, société anonyme, dont le siège est [Adresse 1], (Luxembourg), a formé le pourvoi n° F 20-21.337 contre l'arrêt rendu le 25 juin 2020 par la cour d'appel de Metz (3e chambre TI), dans le litige l'opposant à la société Landesbank Saar, dont le siège est [Adresse 2], (Allemagne), défenderesse 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 SCP Didier et Pinet, avocat de la société Kimmolux, de la SARL Meier-Bourdeau, Lécuyer et associés, avocat de la société Landesbank Saar, et l'avis de M. Brun, avocat général, après débats en l'audience publique du 8 février 2022 où étaient présents Mme Teiller, président, M. Jacques, conseiller rapporteur, M. Maunand conseiller doyen, M. Nivôse, Mme Greff-Bohnert, MM. Bech, Boyer, Mme Abgrall, conseillers, Mme Djikpa, M. Zedda, Mme Brun, conseillers référendaires, M. Brun, avocat général, et Mme Berdeaux, 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 (Metz, 25 juin 2020), suivant actes notariés des 18 juin et 13 août 2008, la société Landesbank Saar (la banque) a consenti à la société Kimmolux deux prêts, dont le capital devait être débloqué par tranches successives.

2. En garantie du remboursement de ces prêts, la société Kimmolux a conféré à la banque des hypothèques sur des immeubles lui appartenant.

3. La troisième tranche des prêts n'ayant pas été débloquée, la société Kimmolux a, le 11 mai 2018, assigné la banque en mainlevée et radiation des inscriptions hypothécaires.

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

4. La société Kimmolux fait grief à l'arrêt de déclarer sa demande irrecevable comme prescrite, alors « que l'action tendant à faire prononcer la radiation d'une hypothèque en raison de l'extinction de la créance qu'elle garantit doit pouvoir être exercée tant que l'inscription subsiste ; que dès lors, en retenant, pour refuser d'ordonner la radiation des hypothèques consenties par la société Kimmolux à la société Landesbank Saar en garantie du remboursement des sommes devant être versées dans le cadre des tranches C des deux prêts en date du 18 juin 2008, sommes dont elle a pourtant constaté qu'elles n'avaient pas été versées à l'emprunteur et qu'elles ne pouvaient plus l'être, que l'action avait été engagée plus de 8 ans à compter du moment où la société Kimmolux avait eu connaissance des faits pertinents et qu'elle était donc prescrite, la cour d'appel a violé l'article 2443 du code civil, par refus d'application. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 2443 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2021-1192 du 15 septembre 2021 : 5. Il résulte de ce texte que, tant que l'inscription d'une hypothèque subsiste, sa radiation peut toujours être demandée, lorsque l'inscription a été faite sans être fondée ni sur la loi, ni sur un titre, ou lorsqu'elle l'a été en vertu d'un titre soit irrégulier, soit éteint ou soldé, ou lorsque les droits d'hypothèque sont effacés par les voies légales.

6. Pour dire prescrite l'action engagée par la société Kimmolux, l'arrêt retient qu'en application des dispositions de l'article L. 110-4 du code de commerce, dans sa rédaction issue de la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008, les obligations nées à l'occasion de leur commerce entre commerçants se prescrivent par cinq ans si elles ne sont pas soumises à des prescriptions spéciales plus courtes, que, dès avant le prononcé de la déchéance du terme qui lui a été notifiée le 22 juillet 2010, la société Kimmolux avait une connaissance effective des faits pertinents qui lui permettaient de contester les hypothèques dans la mesure où elle n'ignorait pas que la troisième tranche de chacun des prêts en question n'avait pas été débloquée, qu'en toute hypothèse, le déblocage ne pouvait plus intervenir au-delà de cette déchéance et que ce n'est que huit ans plus tard qu'elle a engagé l'instance en mainlevée et radiation de ces hypothèques, sans que ne soient justifiés ni mêmes allégués quelque erreur de sa part ou encore dol.

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

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur la seconde branche du moyen, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 25 juin 2020, entre les parties, par la cour d'appel de Metz ;

Remet l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Colmar ;

Condamne la société Landesbank Saar aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société Landesbank Saar et la condamne à payer à la société Kimmolux la somme de 3 000 euros ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ; Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du seize mars deux mille vingt-deux.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Didier et Pinet, avocat aux Conseils, pour la société Kimmolux

La société Kimmolux fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR déclaré son action irrecevable car prescrite ;

1) ALORS QUE l'action tendant à faire prononcer la radiation d'une hypothèque en raison de l'extinction de la créance qu'elle garantit doit pouvoir être exercée tant que l'inscription subsiste ; que dès lors, en retenant, pour refuser d'ordonner la radiation des hypothèques consenties par la société Kimmolux à la société Landesbank Saar en garantie du remboursement des sommes devant être versées dans le cadre des tranches C des deux prêts en date du 18 juin 2008, sommes dont elle a pourtant constaté qu'elles n'avaient pas été versées à l'emprunteur et qu'elles ne pouvaient plus l'être, que l'action avait été engagée plus de 8 ans à compter du moment où la société Kimmolux avait eu connaissance des faits pertinents et qu'elle était donc prescrite, la cour d'appel a violé l'article 2443 du code civil, par refus d'application ;

2) ALORS, subsidiairement, QUE l'action tendant à faire prononcer la radiation d'une hypothèque en raison de l'extinction de la créance qu'elle garantit, qui a vocation à faire reconnaître un droit de propriété plein et entier sur le bien grevé par l'inscription, constitue une action réelle immobilière se prescrivant par trente ans ; que dès lors, en retenant, pour

refuser d'ordonner la radiation des hypothèques consenties par la société Kimmolux à la société Landesbank Saar en garantie du remboursement des sommes devant être versées dans le cadre des tranches C des deux prêts en date du 18 juin 2008, sommes dont elle a pourtant constaté qu'elles n'avaient pas été versées à l'emprunteur et qu'elles ne pouvaient plus l'être, que l'action avait été engagée plus de 8 ans à compter du moment où la société Kimmolux avait eu connaissance des faits pertinents et qu'elle était donc prescrite en application de l'article L. 110-4 du code de commerce, la cour d'appel a violé ce texte par fausse application, ensemble l'article 2227 du code civil, par refus d'application.