

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, CHAMBRE COMMERCIALE DU 2 JUIN 2021(EXTRAITS)

Selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 18 décembre 2019), par un acte du 15 avril 1988, la société Crédit lyonnais (la banque) a consenti à la société BEI, aux droits de laquelle est venue la société Compagnie avicole française (la société CAF), une ouverture de crédit. Par un acte notarié du 16 février 1993, M. et Mme Ab se sont rendus « cautions en garantie de paiement des sommes dues par l'emprunteur à la banque » et ont consenti à la banque une garantie hypothécaire sur un ensemble de biens immobiliers leur appartenant, qu'ils ont renouvelée le 27 janvier 1995. Après la mise en redressement judiciaire de la société débitrice, M. et Mme Ab ont, par un acte du 12 novembre 2014, assigné la banque en invoquant « l'extinction des hypothèques ». La cour d'appel a accueilli leur demande, en conséquence de l'extinction, par prescription, de l'engagement des « cautions. »

Sur le premier moyen

La banque fait grief à l'arrêt d'ordonner la radiation des hypothèques prises par elle sur les immeubles appartenant à M. Ab et à son épouse, aujourd'hui décédée, alors « qu'une sûreté réelle consentie pour garantir la dette d'un tiers n'implique aucun engagement personnel à satisfaire à l'obligation d'autrui et n'est dès lors pas un cautionnement ; que les actions réelles immobilières se prescrivent par trente ans à compter du jour où le titulaire du droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer ; que l'affectation hypothécaire des biens appartenant aux époux Ab, en garantie du remboursement du crédit accordé par le Crédit lyonnais à la société BEI, à laquelle s'était ultérieurement substituée la société Compagnie avicole française, ne constituait pas un cautionnement soumis, depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008, à la prescription quinquennale de droit commun, mais avait exclusivement la nature d'une sûreté réelle immobilière, soumise à une prescription trentenaire, y compris après l'entrée en vigueur de ladite loi ; qu'en jugeant le contraire, pour en déduire qu'à défaut de toute action de la banque à l'encontre des époux Ab avant le 19 juin 2013, c'est-à-dire dans le délai de cinq ans à compter de l'entrée en vigueur de la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008, "l'engagement de caution" de ces époux s'était éteint par l'effet de la prescription et que les hypothèques constituées sur leurs biens avaient lieu d'être radiées en conséquence, la cour d'appel a violé l'article 2011, devenu 2288, l'article 2114, devenu 2393, l'article 2180, devenu 2488, l'article 2224 et l'article 2227 du code civil. »

Réponse de la Cour

Vu les articles 2011, devenu 2288, 2114, devenu 2393, 2180, devenu 2488, et 2227 du code civil. Il résulte de ces textes que, la sûreté réelle consentie pour garantir la dette d'un tiers n'impliquant aucun engagement personnel à satisfaire à l'obligation d'autrui, elle n'est pas un cautionnement. Limitée au bien affecté en garantie, elle est soumise à la prescription trentenaire, prévue par le dernier texte pour les actions réelles immobilières, et non à la prescription quinquennale de droit commun prévue par l'article 2224 du code civil pour les actions personnelles ou mobilières. Pour déclarer prescrites les hypothèques litigieuses et ordonner leur radiation, l'arrêt relève que la banque n'avait entrepris aucune action à l'égard des « cautions » avant le 19 juin 2013, terme du délai pour agir contre elles en conséquence de la survenance de la loi du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription en matière civile.

En statuant ainsi, alors qu'ayant relevé que René et Ad Ab s'étaient rendus cautions « simplement hypothécaires » de l'emprunteur, de sorte que l'affectation de leurs biens en garantie de la dette d'autrui avait la nature d'une sûreté réelle immobilière soumise à la prescription trentenaire, la cour d'appel a violé les textes susvisés.