Image not found or type unknown

Cautionnement garanti par OSEO : insaisissabilité de la résidence principale de la caution

publié le **16/11/2018**, vu **7554 fois**, Auteur : Anthony BEM

La banque peut-elle saisir la résidence principale de la caution lorsque le prêt est aussi garanti par OSEO ?

OSEO est une entreprise privée avec délégation de service public, qui finance les TPE (très petites entreprises) et des PME (petites et moyennes entreprises) afin de faciliter l'emploi, la croissance, l'innovation, l'investissement et la création.

En juin 2013, OSEO a été fusionnée avec d'autres organismes d'Etat pour créer la Banque Publique d'Investissement, aussi connue sous le sigle « BPI ».

Comme tous les organismes de financement de l'Etat, OSEO a accordé des garanties bancaires afin de permettre aux entreprises d'accéder à un crédit bancaire à un moindre coût et plus facilement.

En pratique, OSEO sert de garantie aux banques pour obtenir le remboursement des emprunts accordés à leurs clients et leur donne l'assurance d'être remboursées en cas d'impayés, au moins en partie.

Ainsi, en cas de défaillance de l'emprunteur, de redressement ou de liquidation judiciaire de la société emprunteuse, la banque bénéficiaire de la garantie OSEO pourra obtenir directement de la part d'OSEO le paiement de la dette.

Par ailleurs, il convient de souligner que la garantie OSEO ne bénéficie qu'à la banque et non à l'emprunteur ou à la caution qui ne peut pas, en principe, s'en prévaloir.

Cependant, la caution poursuivie en paiement par la banque peut faire valoir utilement que sa résidence principale est insaisissable.

En effet, le 18 janvier 2017, la cour de cassation a jugé que la résidence principale de la caution est insaisissable en présence d'une garantie par OSEO qui prévoit dans ses conditions générales que :

"le logement servant de résidence principale au Bénéficiaire, s'il s'agit d'un entrepreneur individuel, ou aux dirigeants sociaux qui animent effectivement l'entreprise si le Bénéficiaire est une société, ne peut en aucun cas faire l'objet d'une hypothèque conventionnelle ou judiciaire en garantie du crédit ni d'une saisie immobilière pour le recouvrement de la créance garantie". (Cour de cassation, civile, Chambre commerciale, 18 janvier 2017, 15-12.723)

Il résulte de cette jurisprudence que toutes les fois où la caution est condamnée au remboursement d'un prêt professionnel, sa résidence principale ne peut pas faire l'objet d'une saisie immobilière de la part de la banque afin de se faire payer si cette dernière est contre-garantie par OSEO.

Par conséquent, les cautions disposent encore d'un ultime moyen de défense lorsque la banque engage une procédure de saisie immobilière à l'encontre de leurs biens et, le cas échéant, tenter d'éviter la vente de leur résidence.

Enfin, il convient donc de garder en mémoire que :

- la banque qui octroie un prêt assorti d'une garantie Oseo doit informer l'emprunteur sur les conditions de fonctionnement de cette garantie, en lui faisant savoir notamment que la garantie Oseo est au profit exclusif de la banque ;

- la banque doit également informer la caution sur le mécanisme de la garantie Oseo, notamment en lui indiquant qu'en cas d'impayés sa garantie sera actionnée avant la garantie Oseo ;

- en cas de manquement à cette obligation d'information, la banque peut être condamnée à payer des dommages et intérêts à l'emprunteur et à la caution ;

- toutefois, si la caution dispose de connaissances particulières en matière financière, elle ne pourra pas se prévaloir d'un manquement de la banque à son obligation d'information.

Je suis à votre disposition pour toute action ou information (en cliquant ici).

Anthony Bem
Avocat au Barreau de Paris
27 boulevard Malesherbes - 75008 Paris
01 40 26 25 01
abem@cabinetbem.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés