Image not found or type unknown

# Organisme caution et déchéance du terme, qui paye ?

**Commentaire d'arrêt** publié le **16/10/2021**, vu **2111 fois**, Auteur : Laurent LATAPIE Avocat

**En cas de prêt immobilier octroyé par une banque à un emprunteur, en présence d'un organisme caution, quels sont les moyens de contestation en cas de déchéance du terme? Relation tripartite entre banque, emprunteur et caution, qui paye ?**

Il convient de s'intéresser à la relation tripartite entre débiteur, établissement bancaires et organisme de caution, et ce, au travers d'une jurisprudence récente de la Cour d'appel de Paris

La Cour d'Appel de Paris a rendu un arrêt en ce mois de septembre 2021 qui vient aborder sous la plume de votre serviteur cette problématique très particulière selon laquelle il appartient au débiteur de ne jamais oublier que s'il est défaillant auprès de l'établissement bancaire et qu'un organisme de caution intervient, il devra dans le cadre d'un procès en responsabilité se défendre contre les deux établissements.

Et si, comme cela est trop fréquent, l'organisme caution assigne l'emprunteur malheureux, il lui appartiendra, non seulement de se défendre contre l'organisme caution, mais en sus, d'attaquer l'établissement bancaire, et ce, dans le même procès,

**Quels sont les faits ?**

Dans cette affaire, selon offre de prêts émise le 22 octobre et acceptée le 3 novembre 2010, la banque avait consenti aux consorts E engagés solidairement

- Un prêt immobilier PII d'un montant de 254 300 euros remboursable en 276 mensualités

- Un prêt immobilier à taux zéro, d'un montant de 27 000 euros

L'organisme de caution avait donné son accord de cautionnement, par actes sous seing privé en date du 14 octobre 2010.

Les emprunteurs ayant laissé impayées plusieurs échéances de leurs prêts, l'organisme de caution a été appelée en sa qualité de caution, et a désintéressé la banque des sommes suivantes :

· Quittance subrogative du 30 mai 2014 pour la somme de 11 537,46 euros correspondant à des échéances impayées du prêt d'un montant initial de 254 300 euros

· Quittance subrogative du 4 juin 2014 pour la somme de 3 047,50 euros correspondant à des échéances impayées du prêt d'un montant initial de 27 000 euros,

· Quittance subrogative du 11 décembre 2015, pour la somme de 250 560,21 euros correspondant à des échéances impayées et au capital restant dû du prêt d'un montant initial de 254 300 euros,

· Quittance subrogative du 11 décembre 2015 pour la somme de 10 335,09 euros correspondant à des échéances impayées et au capital restant dû du prêt d'un montant initial de 27 000 euros.

L'organisme de caution a informé les débiteurs de ce qu'il était amené à payer les sommes dues en leurs lieu et place, puis leur en a demandé remboursement, vainement.

**L'assignation en paiement de l'organisme caution**

Par suite, selon acte d'huissier daté du 15 mars 2016, l'organisme de caution a fait assigner Monsieur et Madame E en paiement, devant le Tribunal de Grande Instance.

Le 24 novembre 2016, ces derniers ont appelé la banque en intervention forcée.

**L'intervention forcée de la banque**

Un jugement a été rendu le 28 mars 2019 et la banque en interjeté appel.

Cette jurisprudence est intéressante car elle vient discuter à hauteur de Cour d'Appel, des enchevêtrements procéduraux, de la régularité de la déchéance du terme et des conséquences que cela pouvait avoir dans l'exécution du contrat et des relations tripartites.

**Sur la régularité de la déchéance du terme**

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés

Monsieur et Madame E faisaient grief à l'organisme de caution qui les avait assignés en paiement, d'avoir désintéressé le prêteur de fonds, la banque, alors que la déchéance du terme avait été irrégulièrement prononcée par cette dernière et que les consorts E entendaient contester la validité de ladite déchéance en se basant justement sur les stipulations contractuelles.

Le tribunal retenant le bienfondé de la contestation quant à la validité de la déchéance du terme, avait constaté que la banque n'avait pas valablement prononcé la déchéance du terme des prêts par courrier du 2 septembre 2015, et l'avait condamnée à payer à Monsieur et Madame E une indemnité de 238 125,23 euros qui correspondait à la somme à laquelle ceux-ci avaient été condamnés à payer à l'organisme de caution.

En conséquence le tribunal avait ordonné à la banque de permettre à Monsieur et Madame E de reprendre le remboursement des échéances postérieures à la dernière échéance impayée.

Il est vrai qu'en demandant la condamnation de la banque à payer une somme égale à celle réclamée par l'organisme de caution, cela permettait de repartir sur la base de l'échéancier du prêt.

En sauvant par la même le bien immobilier, objet du prêt.

Il ressortait des éléments du dossier que les conditions contractuelles de déchéance du terme prévues dans l'offre de prêt litigieuse prévoyaient que "*le Prêteur pourra se prévaloir de l'exigibilité immédiate du prêt, en capital, intérêts etaccessoires, sans qu'il soit besoin d'aucune formalité judiciaire et après mise en demeure restée infructueuse pendant 15 jours",* notamment en cas de défaillance dans le remboursement des échéances du prêt.

En l'espèce, les emprunteurs avaient été défaillants dans l'exécution de leur obligation due au titre des prêts litigieux.

La banque faisait valoir qu'elle leur avait adressé, courant 2013, trois courriers de mise en demeure d'avoir à régulariser les impayés puis un courrier de déchéance du terme en date du 24 septembre 2015.

Pour autant la teneur de ces lettres de 2013, dont deux seulement sont qualifiées en leur entête de "mise en demeure" ne permettaient pas de retenir que ces courriers constituent la mise en demeure préalable contractuellement prévue.

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés

**Une déchéance du terme non valide**

La Cour d'Appel considère que la banque se contente de rappeler aux emprunteurs leurs manquements à leur obligation de paiement des échéances des prêts, de les inciter à régulariser leur situation, et d'indiquer qu'à défaut elle serait contrainte de procéder au recouvrement judiciaire de sa créance.

En revanche il n'est nullement fait référence à un possible prononcé de la déchéance du terme comme sanction de la défaillance des emprunteurs.

D'ailleurs de telles poursuites, si elles avaient été exercées, pouvaient bien évidemment se limiter à une demande de règlement des échéances impayées sans que pour autant il ne soit, pour l'heure, question de déchéance du terme

Au vu des stipulations contractuelles, il était loisible à la banque de se prévaloir ou pas de la déchéance du terme, et rien ne lui imposait en ce cas de le faire dans un délai déterminé.

Monsieur et Madame E répondant dès le 28 avril 2014 aux sollicitations de l'organisme de caution l'ont informée de leurs difficultés financières tenant à un découvert bancaire important et ont proposé de régler le retard de manière échelonnée.

Suite à une nouvelle relance en date du 30 mai 2014 aux fins de régularisation, sous peine d'inscription au FICP, Madame E précisait dans un courrier électronique daté du 19 juin 2014 quelle avait été la nature de leurs difficultés à savoir un important découvert générant retrait de l'autorisation de découvert, frais multiples, et retards dans l'acquittement d'une dette fiscale ensuite régularisée selon échéancier en cours jusqu'en août 2014 et indiquait que le remboursement des prêts immobiliers avaient été repris *"autant que faire se peut"* .

Elle ajoutait que pour s'acquitter de la somme due, elle était en mesure de verser 500 euros par mois.

Cette proposition a été acceptée par l'organisme de caution prenant soin de souligner que les échéances courantes devaient être réglées à la banque à bonne date le plan de remboursement devenant caduc, à défaut.

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés

La lettre du 24 septembre 2015 dûment adressée à l'un et l'autre des co-emprunteurs, porte prononcé de la déchéance du terme et réclamation du paiement de l'intégralité des sommes restant dues de ce fait, au titre de l'un et l'autre prêt, et ne constitue pas une mise en demeure préalable conforme aux stipulations contractuelles qui serait de nature à faire considérer comme régulière la déchéance du terme prononcée dans une second temps, le 23 octobre 2015, laquelle se présente d'ailleurs comme annulant et remplaçant la précédente.

Ainsi et par suite et comme l'a retenu le premier juge, il n'est pas rapporté la preuve de l'envoi par la banque, d'une mise en demeure préalable au prononcé des deux déchéances du terme.

La Cour d'Appel a donc confirmé le jugement déféré en ce qu'il a dit que banque n'a pas valablement prononcé la déchéance du terme des prêts par courrier du 24 septembre 2015.

**Absence de déchéance du terme, quelle conséquence ?**

Dès lors la question qui se posait était de savoir quelles étaient les conséquences de l'irrégularité de la déchéance du terme pour les rapports entre Monsieur et Madame E et l'organisme de caution car c'est cette mécanique qui est au cœur du problème.

Les conséquences de l'irrégularité de la déchéance du terme sont d'importance, pour chacune des parties dans cette relation tripartite,

Qu'il s'agisse de l'emprunteur,

Qu'il s'agisse de l'établissement bancaire ou organisme préteur,

Qu'il s'agisse de l'organisme caution,

Cependant la vraie question demeure,

Comment en tirer les conséquences entre toutes les parties et comment enchevêtrer tout cela ?

**Sur les conséquences de l'irrégularité de la déchéance du terme, dans les rapports entre Monsieur et Madame E emprunteurs et l'organisme de caution :**

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés

L’organisme de caution qui sollicitait en première instance le remboursement par Monsieur et Madame E, de l’intégralité des sommes qu’elle avait elle-même versées à la banque aux lieu et place des emprunteurs, à hauteur de cour modifie sa demande et ne réclame plus que la condamnation de Monsieur et Madame E à lui payer les sommes versées à la banque au titre des échéances impayées.

Ce faisant, l’organisme de caution admet que lui est opposable l’irrégularité de la déchéance du terme.

L’organisme de caution, justifie également avoir été appelé en paiement en sa qualité de caution, par courrier émanant de la banque daté du 31 octobre 2013, et avoir adressé à Monsieur et Madame E, un courrier recommandé avec demande d’accusé de réception daté du 7 décembre 2015 par lequel il a les a informés de ce qu’il était amené à rembourser en leurs lieu et place l’intégralité du solde de la créance du prêteur, et en a demandé remboursement sous huitaine, à défaut de quoi des poursuites judiciaires seraient engagées sans nouvel avis.

L’organisme de caution indique enfin et surtout : *“Il ressort des décomptes de créance produits aux débats que Monsieur et Madame E ont effectué des versements à hauteur de la somme totale de 36 285 euros »*

Ces règlements ont permis de solder leur dette à l’égard de l’organisme de caution et lui resteront acquis.

L’organisme de caution demande à la Cour d'Appel de condamner Monsieur et Madame E à lui payer la somme de 35 107,22 euros et s’engage à restituer le trop-perçu.

La Cour considère que Monsieur et Madame E sont, dans le principe, redevables à l’égard de l’organisme de caution, des sommes dont s’est acquittée la caution au titre des échéances impayées des contrats de prêt.

De telle sorte qu’il sera donc fait droit à la demande de l’organisme de caution tendant à voir condamner solidairement Monsieur et Madame E au paiement de la somme de 35 107,22 euros, correspondant au solde restant dû au titre des échéances impayées des prêts, en deniers ou quittances, l’organisme de caution s’engageant à leur restituer la somme de 1 177,78 euros, en trop versée.

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés

**Sur les conséquences de l’irrégularité de la déchéance du terme, dans les rapports entre la banque préteur de fonds et l’organisme de caution :**

La Cour d'Appel précise qu’en l’absence de déchéance du terme régulièrement acquise, la banque ne pouvait valablement actionner la caution au titre du capital restant dû des deux prêts et des pénalités afférentes à l’exigibilité anticipée.

Il est ainsi constant et l’organisme de caution en justifie, que ce dernier a désintéressé la banque, à ce titre sur la base des quittances subrogatives fournies aux débats

Il y a lieu à répétition de l’indu, et en conséquence de condamner la banque à restituer à l’organisme de caution au titre des deux prêts, le solde du capital restant dû et pénalités, soit les sommes de 234 912,95 euros (232 875,23 euros + 2 037,72 euros) au titre du prêt d’un montant de 254 300 euros, et de 5 460,09 euros (5 250 euros + 210,09 euros) au titre du prêt d’un montant de 27 000 euros.

**Sur les conséquences de l’irrégularité de la déchéance du terme, dans les rapports entre Monsieur et Madame E et la banque prêteuse de fonds :**

La Cour d'Appel considère que faute de déchéance du terme régulièrement prononcée, seules les échéances impayées, sont dues, la question concernant dorénavant les seuls rapports entre les emprunteurs et la caution qui a été amenée à payer à leur place, tel que cela a été exposé.

Le remboursement du prêt sera repris, point sur lequel le jugement sera donc confirmé tant dans le principe que dans les modalités.

Il est vrai que le jugement de première instance avait ordonné à la banque de permettre aux consorts E de reprendre l’exécution des contrats de prêts donc le remboursement normal des échéances postérieures à la dernière échéance échue impayée celle de septembre 2015 ce à compter du présent jugement sans pouvoir prétendre à des intérêts ou pénalités sur la période écoulée en septembre 2015 et ledit jugement de manière à remettre dans l’état où elles se trouvaient avant le prononcé irrégulier de la déchéance du terme.

**Quelle solution globale ?**

La Cour d'Appel a donc confirmé le jugement déféré, en ce qu’il a énoncé que la banque n’a pas valablement prononcé la déchéance du terme des prêts par courrier du 24 septembre 2015 ; en ce

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés

qu’il a ordonné à la banque de permettre à Monsieur et Madame E de reprendre l’exécution des contrats de prêt, donc le remboursement normal des échéances postérieures à la dernière échéance impayée  ce à compter du présent jugement et sans pouvoir prétendre à des intérêts ou pénalités sur la période écoulée entre septembre 2015 et le présent jugement, de manière à remettre les parties dans l’état où elles se trouvaient avant le prononcé irrégulier de la déchéance du terme ;

Et statuant à nouveau des chefs infirmés,

Condamne solidairement Monsieur et Madame E à payer à l’organisme de caution la somme de 35 107,22 euros, correspondant au solde restant dû au titre des échéances impayées des prêts, en deniers ou quittances ;

Dit que l’organisme de caution, qui conservera le bénéfice des sommes déjà versées par Monsieur et Madame E devra leur restituer la somme de 1 177,78 euros, en trop perçue ;

Infirme le jugement déféré en ce qu’il a : condamné la banque à payer à Monsieur et Madame E une indemnité de 238 125,23 euros égale à celle qu’ils ont été condamnés à payer à l’organisme de caution

Déboute la banque de ses demandes

Condamne la banque à restituer à l’organisme de caution le montant correspondant au solde du capital restant dû et pénalités au titre des deux prêts,

Cette jurisprudence met en avant la problématique particulière complexe pouvant exister entre l’action de l’organisme de caution contre le débiteur principal qui n’a plus lien avec la banque en l’état des quittances subrogatives mais qui évoque son recours personnel et non pas subrogatoire de telle sorte que le débiteur n’a pas de moyens de contestation.

Dès lors, il lui appartient d’appeler en cause la banque pour lui opposer un certain nombre de griefs notamment au titre de sa responsabilité ou de la validité de la déchéance du terme.

Il est extrêmement important d’orchestrer les chefs de demandes de manière précise entre le débiteur, l’établissement bancaire et l’organisme de caution.

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés

Article rédigé par Maître Laurent LATAPIE,

Avocat, Docteur en Droit,

www.laurent-latapie-avocat.fr

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés