



# Annulation de l'affectation hypothécaire d'un bien immobilier consentie par une caution accessoirement à son cautionnement personnel

Fiche pratique publié le 05/11/2019, vu 3335 fois, Auteur : [Anthony BEM](#)

**La caution peut-elle contester utilement la saisie immobilière pratiquée par une banque sur son bien immobilier en vertu de l'affectation hypothécaire consentie par celle-ci accessoirement à son cautionnement personnel ?**

Aux termes des dispositions de l'article L. 213-6 du Code de l'organisation judiciaire, le juge de l'exécution **connaît de manière exclusive des difficultés relatives aux titres exécutoires et des contestations qui s'élèvent à l'occasion de l'exécution forcée**, même si elles portent sur le fond du droit.

Le juge de l'exécution connaît, sous la même réserve, de la procédure de saisie immobilière, des contestations qui s'élèvent à l'occasion de celle-ci et des demandes nées de cette procédure ou s'y rapportant directement, même si elles portent sur le fond du droit ainsi que de la procédure de distribution qui en découle.

En l'espèce, par acte notarié, la société Banque populaire Val de France a accordé à une société un financement un prêt d'un montant de 270.000 euros et obtenu du dirigeant qu'il se porte caution solidaire et indivisible du remboursement du prêt, avec affectation hypothécaire, outre le nantissement de compte d'instruments financiers.

Or, aux termes d'une disposition particulière, **la caution avait affecté et hypothéqué un bien immobilier en garantie du remboursement du prêt.**

En effet, il ressortait des termes clairs et précis de l'acte de prêt que la garantie hypothécaire consentie par la caution **n'était que l'accessoire du cautionnement personnellement** souscrit par lui.

Au titre des garanties, il était stipulé : une « caution personnelle solidaire et indivisible avec renonciation aux bénéfices de discussion et de division à hauteur de 180.000 €, pour une durée de 120 mois avec affectation hypothécaire en second rang sur un bien sis [...] ».

Compte tenu des impayés, la banque a délivré à la caution un commandement de payer valant saisie immobilière et l'assigner devant le juge de l'exécution pour que le bien soit vendu aux enchères judiciaires.

En défense, la caution invoquait que l'affectation hypothécaire était un accessoire de son engagement de caution et non une seconde garantie de remboursement distincte du cautionnement.

Selon elle, une affectation hypothécaire consentie accessoirement et en considération d'un cautionnement personnel, est soumise aux dispositions du code de la consommation protégeant la caution.

Dans un premier temps, les juges d'appel ont ordonné la vente forcée de l'immeuble.

Cependant, la Cour de cassation a censuré l'arrêt d'appel en rappelant **le principe selon lequel les juges ont l'obligation de ne pas dénaturer l'écrit qui leur est soumis.**

Compte tenu que l'affectation hypothécaire était l'accessoire du cautionnement, la caution pouvait valablement invoquer les dispositions protectrices de l'article L 341-4 du Code de la consommation, pour tenter de se soustraire à ses obligations résultant de l'affectation hypothécaire à laquelle il a consenti. **(Cour de cassation, Première chambre civile, 9 janvier 2019, N° de pourvoi: 17-19570)**

En effet, pour mémoire, un créancier professionnel, telle une banque ou une société de crédit, ne peut pas valablement se prévaloir d'un contrat de cautionnement conclu par une personne physique dont l'engagement était, **lors de sa conclusion, manifestement disproportionné à ses biens et revenus.**

Par conséquent, la **caution** a parfaitement le **droit de se prévaloir des dispositions protectrices du Code de la consommation** pour contester la saisie vente immobilière de son bien apporté en garantie accessoirement à son engagement de caution.

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

Anthony Bem  
Avocat à la Cour  
27 bd Malesherbes - 75008 Paris  
Tel : 01 40 26 25 01

Email : [abem@cabinetbem.com](mailto:abem@cabinetbem.com)