



Annulation du recours du Crédit Logement contre une personne caution du remboursement d'un crédit et condamnation du Crédit Logement à indemniser la caution pour procédure abusive

Commentaire d'arrêt publié le 20/05/2020, vu 4108 fois, Auteur : [Anthony BEM](#)

Une caution peut elle obtenir l'annulation de son cautionnement du remboursement d'un crédit contre le Crédit Logement ainsi que des dommages et intérêts en raison de la procédure abusive initiée à son encontre par ce dernier ?

Le Crédit Logement est une société de financement privée spécialisée dans la garantie de remboursement des prêts immobiliers aux particuliers distribués par les banques.

Le Crédit Logement a été créé à l'initiative d'un consortium de 200 banques, dont notamment la BNP Paribas, La Banque Postale, Société Générale, le Crédit Lyonnais, ING Banque, le Crédit Mutuel, le Crédit Agricole, le CIC, HSBC, etc ...

La garantie proposée par le Crédit Logement est ainsi une alternative moins coûteuse et contraignante à la prise d'une hypothèque sur un bien immobilier lors de l'octroi d'un prêt par une banque.

En pratique, lorsque qu'une personne souhaite obtenir un crédit auprès d'une banque cette dernière sollicite une garantie du remboursement du prêt auprès du Crédit Logement, qui intervient en quelque sorte en tant que caution, co-caution ou cofidélusé.

Ainsi, lorsque l'emprunteur n'est plus en mesure de pouvoir rembourser son crédit bancaire, la banque sollicite immédiatement le paiement de la dette du prêt auprès du Crédit Logement qui se retourne en suite contre l'emprunteur ou la caution, en exerçant une action dite « récursoire ».

L'action récursoire est le recours en justice exercé par celui qui a payé l'intégralité d'une dette contre les véritables détenteurs de la dette, c'est une sorte de recouvrement de créance.

Au travers de cette action en justice, le Crédit Logement récupère la dette de la banque prêteuse auprès de l'emprunteur défaillant dans le remboursement de son crédit bancaire ou de la personne qui s'est portée caution

Or, il convient de souligner que les juges prononcent rarement l'annulation du recours exercé par le Crédit Logement.

En effet, malgré certains succès récents, notamment un [arrêt de la Cour de cassation](#) en 2019, le Crédit Logement continue de bénéficier d'une relative immunité sur le plan juridique dans le cadre

de ce recours.

Toutefois, le Tribunal de Lorient a rendu un jugement, le 6 mai 2020, au profit d'un des clients du cabinet Bem aux termes duquel il a non seulement débouté le Crédit Logement de l'ensemble de ses demandes de paiement de la dette, mais il a également condamné le Crédit Logement à payer la somme de 10.000 € de dommages et intérêts à la caution injustement poursuivie judiciairement en paiement.

En l'espèce, une personne a classiquement souscrit un prêt immobilier auprès du Crédit Lyonnais, dont la mère s'est portée garante en qualité de caution du bon remboursement du prêt et dont le Crédit Logement avait aussi garanti le remboursement.

A la suite d'échéances impayées, la banque a prononcé la déchéance du terme et obtenu de la part du Crédit Logement le paiement immédiat de l'intégralité du prêt bancaire.

Le Crédit Logement a ainsi agi en remboursement contre la caution devant le tribunal de Lorient pour un montant supérieur à 400.000 €.

Cependant, les juges n'ont pas fait droit à cette demande en raison d'un vice de forme.

Pour cause, le Crédit Logement avait exercé son recours subrogatoire en produisant des quittances subrogatives afin d'établir la réalité du paiement mais **sans avoir averti la caution, laquelle au moment du paiement avait des moyens de faire déclarer la dette éteinte.**

Concrètement, le Crédit Logement avait mis en demeure la caution de payer par lettre recommandée un après le paiement par le Crédit Logement à la banque.

Dans ce contexte, la caution n'a pas été avertie du paiement que le Crédit Logement envisageait d'effectuer à la banque, de sorte que **le paiement a été fait à l'insu de** la caution qui n'a pas été en mesure de contester l'exigibilité de la créance, notamment en ce qui concerne le capital restant dû ou l'irrégularité de la déchéance du terme.

Ce faisant, la caution n'a pas pu être en mesure de contester l'exigibilité de la créance, notamment en ce qui concerne le capital restant dû en raison d'un manquement de la banque à son devoir de mise en garde.

En effet, au cas présent, la caution était en mesure d'opposer utilement à la banque le moyen de droit selon lequel la déchéance du terme ne peut, sauf disposition expresse et non équivoque du contrat de prêt (absente en l'espèce) être déclarée acquise au créancier sans la délivrance d'une mise en demeure restée sans effet, précisant le délai dont dispose le débiteur pour y faire obstacle.

La caution s'est donc trouvée privée de son recours contre la banque.

Par conséquent, les juges ont rejeté le recours du Crédit Logement estimant que la caution était en mesure d'opposer utilement à la banque un moyen de droit.

Il en résulte que le Crédit Logement ne peut pas valablement poursuivre la caution ou un emprunteur en remboursement des sommes payées à la banque, si il ne lui a pas envoyé préalablement une lettre recommandée effectivement distribuée afin de l'avertir qu'il va procéder au paiement.

Concrètement, **le Crédit Logement doit toujours pouvoir être en mesure de justifier de l'existence de courriers envoyés antérieurement à son paiement à la caution ou l'emprunteur** lui indiquant qu'en l'absence de régularisation des échéances de prêt impayées, il

sera amené à rembourser en lieu et place de l'intégralité du crédit.

Enfin, la nouveauté positive apportée par ce jugement est la condamnation du Crédit Logement à payer à la caution une somme de 10.000 € à titre de dommages et intérêt pour procédure abusive.

Le tribunal a notamment jugé à ce titre que « *la dégradation de l'état de santé est concomitante avec les procédures engagées contre elle par le CRÉDIT LOGEMENT, visant notamment à lui faire perdre sa résidence principale* ».

Pour conclure, au cas par cas, après analyse du dossier, le Crédit Logement peut perdre son recours contre une caution ou un emprunteur et même à avoir à leur régler une indemnité lorsqu'il n'aura pas respecté la procédure d'information et les délais avant de payer la dette à la banque.

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