Image not found or type unknown

Annulation du recours du Crédit Logement contre une caution de SCI grâce à la disproportion de son cautionnement pour le remboursement du prêt accordé à la société emprunteuse

Commentaire d'arrêt publié le **09/11/2021**, vu **3343 fois**, Auteur : Anthony BEM

La caution poursuivie en paiement par le Crédit Logement, subrogé dans les droits de la banque créancière, peut-elle utilement lui opposer la disproportion de son cautionnement personnel et solidaire de remboursement d'un prêt ?

Pour mémoire, 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 couteuse 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 SCI 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 cofidéjusseur.

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.

A cet égard, le 22 octobre 2021, le cabinet Bem a réussi à obtenir du Tribunal judiciaire de Paris l'annulation du recours et la condamnation du Crédit Logement compte tenu que l'engagement de caution, souscrit en garantie du remboursement d'un crédit d'une SCI, était disproportionné aux revenus et patrimoine de celle-ci.

Pour mémoire, en cas de pluralité de cautionnements, les cautions se dénomment juridiquement entre eux des co-cautions ou cofidéjusseurs.

En l'espèce, la banque Crédit du Nord a consenti un prêt à une SCI pour laquelle ses associés se sont portés cautions solidaires du remboursements de l'emprunt aux côtés du Crédit Logement, pour plus de 400.000€.

A la suite de plusieurs incidents de paiement des échéances de remboursement du crédit par la SCI emprunteuse, le Crédit Logement a réglé en sa qualité de garant à la banque la somme correspondant aux échéances impayées, le capital restant, les intérêts et pénalités de retard.

Le banque a ainsi établi une quittance subrogative au profit du Crédit Logement, qui se trouve donc juridiquement subrogé dans les droits, recours et actions de la banque créancière principale.

Le Crédit Logement a assigné en justice la SCI emprunteuse et les associés cautions pour obtenir leur condamnation en qualité de cofidéjusseurs.

En défense, les cautions ont opposé la disproportion de leur engagement non pas à la banque anciennement créancière mais au Crédit Logement, devenu créancier par effet de la subrogation après règlement de la dette à la banque.

Aux termes du jugement du 22 octobre 2021, les juges ont considéré que la sanction de la **disproportion d'un cautionnement**, à savoir son inopposabilité au créancier, **est utilement opposable à l'égard tant de la banque (créancier principal) que des cofidéjusseurs qui exercent leur action récursoire** après s'être acquitté du montant de la dette.

Le Tribunal a relevé que la mensualité du prêt consenti à la SCI emprunteuse était supérieure aux revenus mensuels d'une des cautions, et en a par conséquent déduit que son cautionnement était manifestement disproportionné à ses biens et revenus.

Les juges ont donc débouté le Crédit Logement de sa demande en paiement.

Cette décision est importante car elle réfute l'argument utilisé dans les procédures par le Crédit Logement, selon lequel le moyen de défense tiré de la disproportion de l'engagement de caution ne lui serait pas valablement opposable.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Ce jugement est important car il **illustre le droit qu'ont les cautions d'opposer utilement au Crédit Logement le moyen de défense tiré de la disproportion de leur cautionnement.**

Ce qui n'était pas le cas avant en jurisprudence.

En outre, ce jugement permet plus largement aux cautions d'opposer utilement à leur cofidéjusseur, devenu créancier par l'effet de la subrogation après paiement de la dette à la banque, le moyen de défense tiré de la disproportion de leur cautionnement.

La disproportion peut même être invoquée par les cautions lorsque le demandeur exerce son recours personnel à l'encontre de celle-ci pour fonder sa demande en paiement.

Il en ira ainsi aussi même lorsqu'il s'agira comme dans le cas présent d'un organisme de garantie qui exerce son « recours personnel » à l'encontre de la caution pour fonder sa demande en paiement.

Pour mémoire, dans un arrêt du Tribunal de Commerce de Versailles du 4 décembre 2013, le cabinet Bem a obtenu de cette juridiction qu'elle fixe un seuil de disproportion à 33% de la capacité mensuelle de remboursement de la caution par rapport à ses revenus mensuels, au dessus duquel l'engagement de caution sera regardé par les juges comme étant disproportionné.

De même, pour mémoire, le 4 décembre 2013, le Tribunal a fixé un second seuil de disproportion des cautionnements, dès lors que la capacité annuelle de remboursement de la caution est 4 fois ou plus supérieure à ses revenus annuels.

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

Anthony Bem

Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
01 40 26 25 01
abem@cabinetbem.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés