Image not found or type unknown

Cautionnement : exclusion du patrimoine immobilier hypothéqué dans le calcul de la disproportion

publié le **29/10/2018**, vu **5526 fois**, Auteur : Anthony BEM

Le 10 octobre 2018, la Cour d'appel de Nancy a écarté le patrimoine immobilier hypothéqué dans le calcul de la disproportion du cautionnement.

La valeur du bien immobilier hypothéqué de la SCI de la caution est-elle prise en compte dans le calcul de la disproportion du cautionnement ?

Le non-respect du principe de proportionnalité du cautionnement par la banque entraine son annulation.

En effet, pour mémoire, le Code de la consommation dispose que :

“Un créancier professionnel ne peut 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, à moins que le patrimoine de cette caution, au moment où celle-ci est appelée, ne lui permette de faire face à son obligation.” (C. consom., art. L. 332-1 et C. consom., art. L. 343-4)

Les dispositions de cet article s'appliquent à toute caution qu'elle soit avertie ou non.

Par ailleurs, depuis un jugement du Tribunal de commerce de Versailles, du 4 décembre 2013, obtenu par le cabinet Bem, les juges ont consacré un taux de proportionnalité des cautionnements par rapport au patrimoine des cautions.

Ainsi, les juges prennent en compte deux indices de référence différents :

- d'une part, « la charge mensuelle de remboursement ne doit pas être supérieure à 33% des revenus mensuels » ;

- d'autre part, « la charge moyenne annuelle en France des emprunts long terme souscrits par les particuliers s’élève à un peu moins de 4 fois leurs revenus annuels. »

En l’espèce, la Banque Populaire a consenti à un prêt professionnel à une société, et a recueilli le cautionnement personnel et solidaire du gérant de ladite société.

En outre, le gérant s'est aussi porté caution de la société « tous engagements » de sa société.

Suite au prononcé de la liquidation judiciaire de l’entreprise, la banque a assigné en règlement la

caution.

Celle-ci a invoqué en défense le caractère disproportionné de son engagement au regard de ses revenus et de son patrimoine.

Or, dans le cadre de cette affaire, la caution avait déclaré être propriétaire de parts d'une société civile immobilière (SCI), elle-même propriétaire d'un bien immobilier financé par le biais d'un crédit immobilier consenti par la banque et faisant l'objet d'une inscription hypothécaire.

Dans ce contexte, le 10 octobre 2018, la Cour d'appel de Nancy a jugé que la valeur du bien immobilier au jour de l'engagement de la caution ne pouvait pas être prise en compte dans le calcul de la disproportion du cautionnement.

A cet égard, les juges ont souligné que :

« il n'est pas douteux qu'à la date de l'engagement de caution, le patrimoine immobilier de M.Z Y n'était absolument pas mobilisable afin de garantir une éventuelle défaillance de l'emprunteur principal. » (Cour d'appel de Nancy 10 octobre 2018 n°17/00765).

Il ressort de cette décision que le patrimoine immobilier faisant l'objet d'une inscription hypothécaire, ne permet pas à la banque de justifier valablement que la caution pouvait faire face à son obligation de paiement au jour de la conclusion de son engagement.

Cet arrêt est extrêmement important en pratique puisqu'elle permet aux cautions d'exclure très souvent la valeur de leur patrimoine immobilier détenu sous forme de SCI et lorsque celui-ci est hypothéqué dans le cadre de crédit bancaire.

En conséquence, les juges ont estimé que « la cour ne peut que constater que ledit engagement était de nature à priver la caution du minimum vital nécessaire à ses besoins, dans l'hypothèse d'une telle défaillance. »

Outre le remboursement d'une partie de ses frais d'avocat, la caution a pu faire annuler son cautionnement et sa dette auprès de la Banque Populaire.

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