



La disproportion de la caution comme moyen de défense contre le Crédit Logement : fin de l'immunité

publié le **06/12/2018**, vu **4421 fois**, Auteur : [Anthony BEM](#)

La caution peut-elle faire annuler son cautionnement en invoquant la disproportion de son engagement contre le Crédit Logement ?

Pour la première fois, la cour de cassation a jugé le 26 septembre 2018 que la caution peut opposer à son cofidélisateur les moyens de défense personnels tels que la disproportion manifeste de leur cautionnement (Cour de cassation, première chambre civile, 26 septembre 2018, n°17-17.903).

Jusqu'alors, la caution ne pouvait pas opposer au Crédit Logement [les moyens de défense classiques](#).

En effet, la jurisprudence considérait que la caution était privée de ses arguments juridiques contre la banque lorsque le Crédit Logement agissait en recouvrement en lieu et place de la banque.

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 BNP Paribas, La Banque Postale, Société Générale, le Crédit Lyonnais, ING Banque, Crédit Mutuel, Crédit Agricole, CIC, HSBC, etc ...

La garantie proposée par le Crédit Logement est 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, la banque prêteuse sollicite une garantie du remboursement du prêt auprès du Crédit Logement, qui intervient en quelque sorte en tant que caution.

Ainsi, lorsque l'emprunteur n'est plus en mesure de pouvoir rembourser son crédit bancaire, la banque sollicite le paiement de la dette auprès du Crédit Logement qui se retourne en suite contre l'emprunteur, 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, le Crédit Logement récupère la dette auprès de l'emprunteur défaillant.

Or, le Crédit Logement bénéficiait jusqu'à présent une immunité sur le plan juridique dans le cadre de ce recours.

En effet, l'emprunteur ou la caution d'un prêt ne pouvait pas, pour des raisons jurisprudentielles, se défendre convenablement en mettant en avant les moyens de défense susceptibles de pouvoir être opposés à la banque désintéressée.

Dans le cadre de l'affaire jugée par la Cour de cassation, le 26 septembre 2018, une banque a consenti à une Société Civile Immobilière (SCI) un prêt immobilier, d'un montant de 180.000 €, garanti, d'une part, par le cautionnements personnel et solidaire des associés de la SCI et, d'autre part, par le Crédit Logement.

Le Crédit Logement est appelé juridiquement « cofidéjusseur » des cautions ou cocautions.

Les cautions ont opposé comme moyen de défense au Crédit Logement la disproportion manifeste de leurs cautionnements personnels.

Dans un premier temps, la Cour d'appel a considéré que les cautions ne pouvaient pas valablement opposer au Crédit Logement les moyens de défense personnels tels que la disproportion manifeste de leur cautionnement et les a condamnés au remboursement du Crédit Logement.

Cependant, la Cour de cassation a cassé et annulé l'arrêt d'appel en jugeant que des cautions ne peuvent pas être condamnées à payer quelque argent à la société Crédit Logement comme ils sont en droit de lui opposer « les exceptions purement personnelles aux cautions dans leurs rapports avec le prêteur, telle que la disproportion manifeste de leur engagement ». (Cour de cassation, Première chambre civile du 26 septembre 2018, n°17-17.903).

En effet, selon le code de la consommation et le code civil, un créancier professionnel (ex. : une banque) ne peut pas valablement se prévaloir d'un contrat de cautionnement conclu par une personne physique notamment si l'engagement était, lors de sa conclusion, manifestement disproportionné à ses biens et revenus.

La sanction de la disproportion du cautionnement est l'annulation du contrat de cautionnement.

Ce dernier sera privé d'effet à l'égard tant du créancier (la banque) que des cofidéjusseurs (le Crédit Logement)

Il résulte donc de cette décision que, le cas échéant, les cautions et les emprunteurs défaillants peuvent utilement invoquer contre le Crédit Logement tous les moyens de défense juridiques qu'ils auraient pu invoquer contre la banque tels que la disproportion financière de du crédit ou du cautionnement, les vices de forme du contrat, le défaut de déchéance du terme du prêt valable, les erreurs de taux d'intérêt de l'emprunt, etc ...

A cet égard, il convient de garder en mémoire qu'il existe de nombreux moyens de défense dont dispose la caution et les emprunteurs défaillants.

Ainsi, il ressort de ce qui précède que les cautions et les emprunteurs peuvent se défendre utilement afin de tenter soit de limiter soit d'anéantir leur engagement envers la banque.

Compte tenu du caractère de plus en plus technique de ce type de litige, l'assistance d'un avocat expert en droit bancaire est devenue indispensable afin que les droits et les intérêts des cautions et emprunteurs soient défendus avec la garantie de ne pas être passé à côté d'un argument.

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