



Nullité des hypothèques judiciaires définitives à défaut de consentement de l'époux de la caution d'engager les biens communs

Commentaire d'arrêt publié le **06/01/2020**, vu **3274 fois**, Auteur : [Anthony BEM](#)

La validité d'une hypothèque judiciaire définitive peut-elle être remise en cause par une caution débitrice à défaut de consentement de l'époux de la caution d'engager les biens communs ?

Le 20 décembre 2019, la Cour d'appel de Rennes a ordonné la **main levée d'une hypothèque judiciaire définitive prise par une banque contre une caution**, à défaut de consentement de l'époux de celle-ci d'engager les biens communs (Cour d'appel de Rennes, 2ème chambre, 20 décembre 2019, n° 16/06384).

En l'espèce, la banque Crédit Agricole a dénoncé à une caution l'inscription d'une **hypothèque provisoire** qu'elle a prise sur ses droits dans un bien immobilier, en garantie du paiement de sa créance.

Les juges ont condamné la caution à payer à la banque le montant de sa créance de sorte que cette dernière a fait procéder à l'enregistrement d'une **hypothèque judiciaire définitive**.

La caution et son épouse ont saisi le **juge de l'exécution** du tribunal de grande instance d'une demande de mainlevée et la radiation de l'inscription d'hypothèque définitive auprès du bureau des hypothèques.

Les juges ont donné satisfaction à la caution en la déclarant recevable à agir même si l'inscription provisoire d'hypothèque judiciaire a été confirmée par une publicité définitive et que celle-ci n'a pas été contesté devant le juge de l'exécution dans le délai qui leur était imparti.

En effet, aux termes de l'article 1415 du code civil, **chacun des époux ne peut engager que ses biens propres et ses revenus, par un cautionnement ou un emprunt, à moins que ceux-ci n'aient été contractés avec le consentement exprès de l'autre conjoint qui, dans ce cas, n'engage pas ses biens propres**.

En application du texte précité, les biens communs sont exclus du gage des créanciers lorsqu'un époux s'est porté caution seul, sans le consentement exprès de l'autre conjoint.

Or, en l'espèce, il ne résulte pas du cautionnement conclu que l'épouse de la caution a consenti à l'acte et accepté d'engager les biens communs.

L'épouse n'a pas signé cet acte et la seule mention dactylographiée de son nom ne permettait pas de constater un quelconque engagement de sa part.

Dès lors, les juges ont considéré que la banque ne pouvait pas valablement poursuivre le recouvrement de sa créance sur un immeuble qui était commun au moment du cautionnement.

La caution ne pouvait donc pas valablement engager l'immeuble commun par son cautionnement.

C'est donc, en vain, que la banque soutenait que l'inscription d'hypothèque était valable dans la mesure où elle ne portait que sur les droits de l'époux commun en biens.

Les juges ont ainsi ordonné à juste titre la mainlevée de l'hypothèque judiciaire définitive.

Il résulte de cette décision que les cautions, emprunteurs ou débiteurs peuvent utilement se défendre contre les banques dans le cadre des tentatives de saisie immobilière pratiquées par ces dernières aux fins de recouvrement forcé de leur créance.

Enfin, il convient de garder en mémoire que les cautions disposent, par ailleurs, en amont, de la capacité de se défendre utilement contre les banques lorsqu'elles sont poursuivies en paiement en invoquant l'un des [nombreux moyens de défense](#) consacré par la jurisprudence.

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