



# Banque et organisme-caution, un cumul de responsabilité au titre de la déchéance du terme ?

Commentaire d'arrêt publié le 21/12/2024, vu 98 fois, Auteur : [Laurent LATAPIE Avocat](#)

**La notion de délai raisonnable du prononcé de la déchéance du terme du prêt immobilier, nouvel axe de défense pour l'emprunteur, toujours seul face à ces deux léviathans, l'établissement bancaire et l'organisme caution?**

Il convient de s'intéresser à deux jurisprudences qui ont été rendues coup sur coup par la Cour de cassation dans deux affaires, l'une le 29 mai 2024, et la deuxième le 18 septembre 2024, qui viennent aborder la problématique de la validité de la déchéance du terme.

Sujet qui a déjà fait couler beaucoup d'encre, aussi bien de la part de mon cabinet que de par la doctrine de manière générale,

La deuxième jurisprudence venant, quant à elle, aborder, de manière plus spécifique, la problématique des conséquences que cela peut avoir à l'encontre de l'organisme de caution qui, bien souvent, se subroge dans les droits de l'établissement bancaire lorsque la déchéance du terme est prononcée, alors que celle-ci peut, elle-même finalement, engager sa responsabilité.

## Un cumul de responsabilité entre établissement bancaire et organisme caution

Ces deux jurisprudences méritent d'être analysées de concert pour justement voir s'il n'y aurait pas un doublement des hypothèses de responsabilité de l'établissement bancaire et de l'organisme de caution, tantôt au titre de l'attitude de l'établissement bancaire d'un côté, et tantôt de l'organisme de caution de l'autre.

Dans la première jurisprudence qu'il convient d'analyser, de mai 2024, il est question d'une déchéance du terme remise en question.

## Quels sont les faits ?

Dans cette affaire, la banque avait consenti à Monsieur T un prêt immobilier et des échéances étant demeurées impayées, la banque avait alors, le 30 mars 2018, mis en demeure l'emprunteur de régulariser la situation dans un délai de quinze jours, puis, le 05 juin 2018, avait prononcé la déchéance du terme.

Or, dans le cadre de son pourvoi, l'emprunteur faisait grief à la Cour d'appel de l'avoir condamné à payer à la banque la somme de 126 516.55 € avec intérêts au taux contractuel de 4,05 % à compter du 20 juin 2018, et de rejeter ses demandes.

Pour l'emprunteur, la Cour n'aurait pas dû faire application de la clause du contrat de prêt immobilier autorisant la banque à exiger immédiatement, sans préavis avec une durée raisonnable, la totalité des sommes dues au titre de ce prêt en cas de défaut de paiement d'une échéance à cette date sans examiner d'office le caractère abusif d'une telle clause.

#### **La durée raisonnable du préavis, qu'en est-il ?**

L'emprunteur soulignait que la Cour d'appel avait pourtant observé que les conditions générales du prêt stipulées en page 7 sous l'intitulé exigibilité, qu'en cas notamment de défaillance dans le remboursement des sommes dues par l'emprunteur, le prêteur pourra se prévaloir de l'exigibilité immédiate du prêt en capital, intérêts et accessoires, sans qu'il ne soit besoin d'aucune formalité judiciaire et après mise en demeure restée infructueuse pendant quinze jours.

La Cour d'appel en avait effectivement déduit qu'en application de cette clause la déchéance du terme avait été valablement prononcée par la banque dans son courrier daté du 05 juin 2018 et que, dès lors, la déchéance du terme était donc parfaitement opposable à l'emprunteur, la créance de la banque étant alors parfaitement exigible.

Pour autant, pour l'emprunteur, il appartenait au juge d'examiner d'office le caractère abusif de la clause autorisant la banque à exiger immédiatement la totalité des sommes dues au titre du prêt en cas de défaut de paiement d'une échéance à cette date sans préavis d'une durée raisonnable,

L'emprunteur considérant que la Cour d'appel avait procédé à une mauvaise interprétation de l'article L 132-1 du Code de la consommation.

La Cour construit son raisonnement au visa de l'article L 132-1 du Code de la consommation.

En effet, selon ce texte, dans les contrats conclus entre professionnels et non professionnels au consommateur sont abusives les clauses qui ont pour effet ou pour objet de créer au détriment du non professionnels du consommateur un déséquilibre significatif entre les droits et les obligations des parties au contrat.

## **La notion de clauses abusives et la jurisprudence de la CJUE**

C'est d'autant plus vrai que plusieurs décisions de la Cour de justice Européenne sont venues effectivement entériner cette approche.

Premièrement, et par arrêt du 26 janvier 2017 (C-421/14), la Cour de justice de l'Union Européenne (CJUE) a dit pour droit que l'article 3.1 de la directive 93/13CEE du Conseil du 05 avril 93 concernant les clauses abusives dans les contrats conclus avec les consommateurs devait être interprété en ce sens.

Ainsi, s'agissant de l'appréciation par une juridiction nationale de l'éventuel caractère abusif de la clause relative à la déchéance du terme en raison de manquement du débiteur à ses obligations pendant une période limitée, il incombait à cette juridiction d'examiner si la faculté laissée au professionnel de déclarer exigible la totalité du prêt dépendait de l'inexécution par le consommateur d'une obligation qui présentait un caractère essentiel dans le cadre du rapport contractuel.

Si cette faculté était prévue pour les cas dans lesquels une telle inexécution revêtait un caractère suffisamment grave au regard de la durée du montant du prêt, si ladite faculté dérogeait aux règles de droit commun applicables en la matière en l'absence des dispositions contractuelles spécifiques et si le droit national prévoyait des moyens adéquates et efficaces permettant au consommateur soumis à l'application d'une telle clause de remédier aux effets de ladite exigibilité du prêt.

De même, et ce, au visa d'une autre jurisprudence et par arrêt du 08 décembre 2022 (C-600/21), la Cour de justice de l'Union Européenne a dit pour droit que l'arrêt précité devait être interprété en ce sens que les critères qu'il dégagait pour l'appréciation du caractère abusif d'une clause contractuelle, notamment du déséquilibre significatif entre les droits et les obligations des parties au contrat.

## **L'appréciation du caractère abusif d'une clause de déchéance du terme**

Cette clause créée au détriment du consommateur ne pouvait être comprise ni comme étant cumulative, ni comme étant alternative mais devait être comprise comme faisant partie de l'ensemble des circonstances entourant la conclusion du contrat concerné, que le Juge national devait examiner afin d'apprécier le caractère abusif d'une telle clause pour exclure le caractère abusif.

A la lueur de cette jurisprudence de la CJUE, la Cour de cassation souligne que la Cour d'appel, pour exclure le caractère abusif de la clause stipulant la résiliation de plein droit du contrat de prêt quinze jours après une simple mise en demeure adressée à l'emprunteur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en cas de défaut de paiement de tout ou partie des sommes dues à leur échéance, a retenu que la déchéance du terme a été prononcée après une mise en demeure restée sans effet précisant le délai dont les emprunteurs disposaient pour y faire obstacle.

La Cour de cassation considère qu'en statuant ainsi alors que la clause, qui prévoyait la résiliation de plein droit du contrat de prêt après une mise en demeure de régler une ou plusieurs échéances impayées sans préavis d'une durée raisonnable, créait un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au détriment du consommateur ainsi exposé à une aggravation soudaine des conditions de remboursement.

De telle sorte que pour celle-ci la Cour d'appel avait violé le texte susvisé.

La Cour de cassation cassant et annulant l'arrêt rendu et renvoyant les parties devant une autre Cour d'appel.

### **Quel délai raisonnable en cas d'impayés sur un crédit immobilier de plus de 20 ans ?**

Il est vrai que, à bien y réfléchir, ces jurisprudences grandissantes sur cette notion de délais raisonnables doivent effectivement être interprétées à la lueur du contrat lui-même car il est bien évident qu'en l'état de ces crises économiques où bon nombre d'emprunteurs se retrouvent en situation financière délicate ou difficile, il est vrai que la notion de déraisonnable prend tout son sens.

Ceci d'autant plus que lorsque l'emprunteur va contracter un prêt immobilier sur vingt, vingt-cinq et, maintenant bientôt trente ans dans certains cas, la banque ne manque pas de promettre, sinon monde et merveilles, mais à tout le moins d'être un partenaire privilégié toujours disponible en cas de difficultés et, immanquablement, la vie actuelle a son lot de difficultés pouvant être lié parfois à une séparation, parfois un divorce, parfois même un licenciement, ou une autre étape difficile de la vie telle qu'un accident ou la maladie.

### **L'interprétation du délai raisonnable à la lueur du contrat de prêt immobilier**

Il est vrai que projeter un crédit sur vingt ans ou trente ans, comprenant ainsi 240 à 360 mensualités et pour lequel immanquablement sur ces 240 à 360 mensualités le hasard de la vie fait qu'il serait très présomptueux de penser qu'aucun accident ne pourrait arriver, font que l'on peut s'étonner de ce que les conditions contractuelles du crédit prévoient un pauvre délai de huit jours à quinze jours pour faire face à un impayé alors qu'immanquablement, si l'emprunteur n'est pas en mesure de payer son crédit immobilier, c'est qu'il a immanquablement des difficultés qui ne peuvent raisonnablement se résorber en huit jours ou en quinze jours.

Que dès lors, ces jurisprudences amènent à une véritable réflexion sur la notion de lien de proportionnalité entre le crédit immobilier, sa longueur, et les modalités suivant lesquelles la déchéance du terme pourrait être prononcée.

L'esprit même de ces décisions de la Cour de justice Européenne, qu'emprunte d'ailleurs la Cour de cassation dans son analyse, amène effectivement à une sorte de contrôle de proportionnalité entre la durée d'un crédit sur vingt ans jusqu'à trente ans, sur 240 à 360 mensualités, pour finalement exposer l'emprunteur en difficultés à une déchéance du terme à huit jours ou à quinze jours d'une simple mise en demeure alors même qu'il est bien évident que si celui-ci se retrouve dans l'incapacité de payer son échéance de crédit, c'est que sa problématique économique est plus importante et ne peut se résorber clairement en huit et quinze jours.

Ceci d'autant plus que, est-il besoin de le rappeler, bon nombre d'emprunteurs sont des employés, salariés, et que ces derniers sont tributaires du paiement d'un salaire qu'ils n'ont lieu qu'une fois par mois.

Un mois en difficulté, répercute le problème au mois suivant.

Quel sens alors donner à une mise en demeure avec un préavis de régularisation de 8 jours ou de 15 jours ?

## **Un préavis de régularisation trop court et inapproprié ?**

Ainsi, cette projection sur un délai aussi court est effectivement parfaitement inappropriée et que, dès lors, la réflexion qu'impose la Cour de cassation dans cette jurisprudence qui vient compléter bon nombre de jurisprudences que j'ai d'ailleurs pris soin de commenter à plusieurs reprises, laisse effectivement à penser que cette projection doit se faire sur un délai beaucoup plus long en termes de raisonnable.

Sans quoi, il y a effectivement une disproportion entre la courtesse de la mise en demeure à huit jours ou quinze jours et la longueur du crédit et son montant qui ne peuvent être résorbés en cas d'incident sur huit ou quinze jours.

Ceci est d'autant plus vrai que la Loi permet justement à l'emprunteur en difficultés qui se heurte à un impossible dialogue constructif avec l'établissement bancaire de saisir le Juge qui, au visa des dispositions qui régissent cette procédure spécifique de suspension judiciaire des échéances, peut offrir des délais jusqu'à deux ans.

## **L'option de la suspension judiciaire des échéances d'un crédit allant jusqu'à 2 ans**

Dès lors, là-encore, si certaines banques font « l'effort » d'offrir parfois trois mois à leurs clients pour faire face à une difficulté conjoncturelle qui peut être liée à un licenciement ou à une séparation, n'oublions pas que le Juge a le pouvoir d'offrir jusqu'à deux ans de délais pour passer outre cette problématique conjoncturelle qui ne peut, en l'état des montants engagés et des objectifs qui sont attachés à l'emprunt immobilier qui consistent à préserver et à conserver sa résidence principale font que ce dernier Juge de proximité peut donner jusqu'à deux ans.

Malheureusement, cette problématique de suspension judiciaire des échéances est malheureusement trop peu connue mais elle reste une faculté qui n'est pas à ignorer, bien au contraire.

Toujours est-il que cette jurisprudence vient amener le Juge du fond à s'interroger dans une sorte de contrôle de proportionnalité du délai raisonnable par rapport à la longueur des engagements, par rapport à l'importance des montants et du déroulement du crédit.

Cette jurisprudence est salutaire.

Mais, elle peut être aussi analysée sous un autre regard, celui d'une deuxième décision de justice qui vient également mettre en avant l'hypothèse de responsabilité d'un organisme de caution car, effectivement de plus en plus, des actes de prêt sont garantis non plus par une hypothèque mais de plus en plus d'établissements bancaires ont recours à un organisme de caution.

### **La responsabilité de l'organisme caution, trop emprunt à poursuivre l'emprunteur ?**

Or, l'organisme de caution, également établissement financier dans ce jeu de « bonnet blanc et blanc bonnet » entre établissement bancaire et organisme de caution, établissements financiers, font que ces derniers ont une dynamique où, à peine un impayé est survenu, la banque, si celle-ci ne se précipite pas tout de suite vers une déchéance du terme aux conséquences irréparables, a pour habitude d'enclencher très rapidement l'organisme de caution, puis, de se précipiter vers une déchéance du terme amenant ainsi l'organisme de caution à se précipiter lui aussi dans le cadre de son recours subrogatoire et/ou de son recours personnel de se retourner contre le débiteur en difficultés pour arriver à une procédure d'exécution quasi immédiate.

Ce qui nous amène finalement à nous intéresser à cette deuxième jurisprudence pour justement déterminer l'imbrication existant entre établissements bancaires pour justement voir quelles sont les hypothèses de responsabilités propres à l'organisme de caution dans ce triptyque, établissement bancaire, débiteur principal et organisme de caution.

### **La responsabilité de l'organisme caution**

Dans cette jurisprudence du 18 septembre 2024, la banque avait, suivant offre acceptée le 30 juillet 2024, avait consenti à Madame S, l'emprunteuse, un prêt immobilier garanti par le cautionnement par l'organisme de caution.

Or, l'organisme de caution, qui avait réglé le solde du prêt après une mise en demeure de l'emprunteuse par la banque et sa déchéance du terme, avait alors assigné l'emprunteuse en remboursement.

C'est dans ces circonstances que Madame S avait formé un pourvoi contre l'arrêt rendu par la Cour d'appel de Versailles le 08 septembre 2022 dans ce contentieux qui l'opposait seulement à l'organisme de caution sans que celle-ci n'ait eu la présence d'esprit d'appeler dans la cause l'établissement bancaire.

Toujours est-il que, dans ce pourvoi, l'emprunteuse faisait griefs à l'arrêt de la Cour d'appel de l'avoir condamné à verser à la caution la somme de 71 538,00 €, outre intérêts au taux légal à

compter du 03 janvier 2018 et ce, jusqu'à parfait paiement, et de rejeter sa demande de condamnation de la caution au paiement d'une somme de 128 819.61 €.

Pour Madame S, la caution qui a payé dans les limites de son engagement une dette éteinte dispose d'un recours personnel contre le débiteur principal, lequel peut lui exposer les exceptions qui ne lui put opposer au créancier principal constituant une cause d'extension de son obligation.

### **L'obligation de vérification du bien-fondé de la créance,**

Or, en jugeant que la nature personnelle du recours de la caution, en ce qui concerne les sommes acquittées auprès de la banque, ne permet pas à l'emprunteuse d'opposer à la caution la faute de la banque consistant en l'absence d'indications du taux de période sur l'offre de prêt de nature à minorer le solde du prêt impayé, de telle sorte que, pour l'emprunteuse, la Cour d'appel avait violé l'article 2305 du Code civil.

Bien plus, celle-ci rappelait en tant que de besoin que la caution qui a payé le créancier sans être poursuivie et sans avoir averti le débiteur principal ne dispose pas de recours à son encontre si au moment du paiement ce dernier pouvait faire déclarer la dette principale éteinte.

Étant précisé que l'absence de délais suffisant laissés au débiteur pour répondre à la caution équivaut à un défaut d'avertissement.

### **L'absence de délai raisonnable laissé à l'emprunteur par l'organisme caution**

Or, Madame S faisait grief à la Cour d'appel de s'être bornée à relever pour la condamner à verser la somme de 71 538.60 € à la caution, que l'emprunteuse ne soutenait pas avoir informé la caution d'une quelconque faute pouvant être opposée à la banque comme l'absence d'indications du taux de période sur l'offre de prêt ou sur le caractère injustifié de la déchéance du terme.

En effet, elle reprochait à la Cour d'appel de ne pas avoir recherché, comme elle lui avait pourtant demandé, si la débitrice avait bénéficié d'un délai suffisant entre la première présentation de la lettre caution le 26 décembre et le paiement du créancier à peine une semaine plus tard pour informer la caution des moyens dont elle disposait pour faire échec au recours de la banque.

La Cour de cassation partage l'analyse de l'emprunteuse et, au visa des articles 2305 et 2308 du Code civil, considère qu'il résulte de ces textes que, lorsque la caution a payé sans être poursuivie et sans avoir averti le débiteur principal, elle n'a point de recours contre lui dans le cas où au moment du paiement ce débiteur aurait eu des moyens pour faire déclarer la dette éteinte sauf son action en répétition contre le créancier.

### **Le paiement de la caution sans avoir averti le débiteur principal, source de responsabilité ?**

Ainsi, pour la Cour de cassation, pour condamner l'emprunteuse à payer à la caution les sommes réglées à la banque et rejeter sa demande de dommages et intérêts, la Cour d'appel a retenu que la nature personnelle du recours de la caution en ce qui concerne les sommes acquittées auprès de la banque ne permet pas à la débitrice de lui opposer des fautes imputables à la banque telle que l'absence d'indication du taux de période sur l'offre de prêt, et que l'emprunteuse avait été avertie par la caution du paiement à intervenir.

La Haute juridiction considère qu'en se déterminant ainsi, alors que le moyen que l'emprunteuse aurait pu opposer à la banque était de nature à faire éteindre partiellement sa dette et sans rechercher comme il le lui était demandé si l'emprunteuse avait bénéficié d'un délai suffisant entre la première présentation de la lettre de la caution le 23 décembre 2017 et le paiement constaté par la quittance subrogative du 03 janvier 2018 pour informer la caution des moyens dont elle disposait pour faire échec à la demande de la banque, la Cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

Cette jurisprudence est intéressante, d'autant plus que la Cour de cassation dans cette jurisprudence vient apporter un regard sur la portée et les conséquences de sa décision.

En effet, celle-ci considère qu'en application de l'article 124 du Code de procédure civile, la cessation des chefs des dispositifs de l'arrêt condamnant l'emprunteuse à verser à la caution la somme de 71 538.60 € outre les intérêts au taux légal à compter du 03 janvier 2018 et jusqu'à parfait paiement en rejetant sa demande de condamnation de la caution au paiement d'une somme de 128 819.61 € entraîne la cassation des chefs de dispositif rejetant la demande de délais de paiement de l'emprunteuse et la demande de capitalisation des intérêts de la caution qui s'y rattache par un lien de dépendance nécessaire.

Dès lors, cette jurisprudence est intéressante car elle vient finalement compléter la première jurisprudence étudiée.

### **Un cumul de responsabilité entre établissement bancaire et organisme caution ?**

Ainsi, d'un côté, la banque engage sa responsabilité pour avoir prononcé une déchéance du terme sans avoir pris soin d'octroyer un délai raisonnable au débiteur pour faire face à ses obligations dans le cadre d'un engagement de longue durée et, de l'autre, l'organisme de caution engage également sa responsabilité pour s'être précipité à la libération des fonds au profit de son cher cousin, l'établissement bancaire, sans vérifier auprès du débiteur principal si celui-ci n'avait pas des moyens d'opposer à la banque des moyens de prescriptions venant ainsi, là-encore, reprocher cette fois-ci non plus à la banque mais à l'organisme de caution d'avoir immédiatement libéré les fonds sur la base d'une déchéance du terme précipitée, pour immédiatement assigner en paiement l'emprunteuse sans chercher, en se réfugiant derrière son recours personnel et en se refusant d'aller tout simplement s'interroger sur l'hypothèse de responsabilité de prescription qui pourrait être opposé à l'établissement bancaire.

### **Le délai raisonnable, nouvel outil contre la banque et l'organisme caution ?**

Dès lors, ces deux jurisprudences mises bout à bout ramènent un certain équilibre dans ce rapport de force entre ce partenariat, établissement bancaire et organisme de caution, avec le fragile pot de terre qui est l'emprunteur en difficultés qui, dans le cadre du parcours d'une vie sur plus de vingt ou trente ans est inmanquablement nécessairement amené d'une manière ou d'une autre à rencontrer des difficultés.

De telle sorte qu'il est bien évident que cette notion de délais raisonnables doit prendre également tout son sens avec une projection temporelle adaptée au crédit bancaire lui-même.

Étant d'ailleurs rappelé, et je finirai sur cette note, qu'il est extrêmement important, lorsqu'il y a un organisme de caution lorsque la banque pousse à la déchéance du terme et que finalement l'organisme de caution assigne en paiement, de ne jamais oublier d'appeler en cause l'établissement bancaire pour justement rétablir cette relation tripartite avec un établissement bancaire, un client emprunteur en difficultés, et un organisme de caution.

Article rédigé par Maître Laurent LATAPIE,

Avocat à Fréjus-Saint-Raphaël,

Docteur en Droit, Chargé d'enseignement,

[www.laurent-latapie-avocat.fr](http://www.laurent-latapie-avocat.fr)