ARTICLE

UNE SURETÉ RÉELLE CONSENTIE POUR GARANTIR LA DETTE D'AUTRUI N'EST PAS UN CAUTIONNEMENT

Corporate - M&A Immobilier et Construction | 29/05/18 |

Dès lors que la sûreté réelle consentie pour garantir la dette d'autrui n'implique aucun engagement personnel à satisfaire l'obligation d'autrui, la qualification de cautionnement doit être exclue et par voie de conséquence le bénéfice de l'article 2314 du code civil doit être écarté.

La sûreté réelle (telle que notamment l'hypothèque immobilière, le gage ou le nantissement) consentie pour garantir la dette d'autrui n'est pas un cautionnement dans la mesure où elle n'implique aucun engagement personnel à satisfaire à l'obligation d'autrui. L'article 2314 du Code civil qui permet dans certaines conditions d'obtenir la décharge de la caution ne lui est donc pas applicable.

Tel est l'enseignement de l'arrêt de la troisième chambre civile de la Cour de cassation en date du 12 avril 2018.

La constitution d'une sûreté réelle pour garantir la dette d'autrui avait jusque-là soulevé la question de la nature d'un tel engagement et partant, de la possibilité de le qualifier en « cautionnement rée »l.

En effet, une telle sureté était traditionnellement considérée comme une figure hybride, à la fois sûreté réelle par la technique utilisée, et cautionnement en ce que cet engagement porte sur la dette d'autrui.

Par un arrêt en date du 4 mai 1999[1], la première chambre civile de la Cour de cassation avait qualifié cet engagement de pure sûreté réelle.

Cependant la haute juridiction n'avait pas clairement distingué le cautionnement de la constitution de sûreté réelle consentie pour garantir la dette d'autrui, comme en témoigne notamment l'utilisation du terme de « *cautionnement réel* » qui participait à la confusion entre ces deux mécanismes.

La Cour de cassation a donc saisi l'opportunité de se prononcer à nouveau sur le sujet pour tirer les conséquences du caractère exclusivement réel de l'engagement du constituant en précisant qu'il ne peut se prévaloir d'aucune des dispositions protectrices relatives au cautionnement dès lors que la sureté réelle ne revêt aucune forme d'engagement personnel.

En l'espèce, M. Y avait consenti à la société A une hypothèque sur un immeuble lui appartenant en garantie du paiement d'une somme due à cette société par la société B.

La société B ayant été mise en liquidation judiciaire, la société A a sollicité M. Y afin de faire valoir l'hypothèque. En retour, M. Y assigna la société A en mainlevée de la sûreté, invoquant le bénéfice de l'article 2314 du Code civil, applicable au cautionnement, lequel prévoit que : « *la caution est déchargée, lorsque la subrogation aux droits, hypothèques et privilèges du créancier, ne peut plus, par le fait de ce créancier, s'opérer en faveur de la caution. Toute clause contraire est réputée non écrite* ».

Si la décharge de l'article 2314 du Code civil avait pu profiter à M. Y, celui-ci aurait alors pu obtenir la mainlevée de l'hypothèque immobilière consentie, mettant en conséquence fin à son engagement de garantie.

Rejeté dans sa demande, M. Y se pourvoit en cassation, mais la Cour rejette le pourvoi et valide la décision de la Cour d'appel laquelle a « *exactement retenu que la sûreté réelle consentie par M. Y pour garantir la dette de la société B, laquelle n'impliquait aucun engagement personnel à satisfaire à l'obligation d'autrui, n'était pas un cautionnement, de sorte que l'article 2314 du Code civil n'était pas applicable* ».

La solution n'est en soi pas révolutionnaire puisqu'il est constant que le cautionnement (tel que défini à l'article 2288 du Code civil) oblige le constituant à répondre personnellement (et indéfiniment souvent) de la dette du débiteur tandis qu'une sureté réelle n'est assise que sur un bien dont l'assiette est précisément définie.

Le présent arrêt, largement diffusé et qui semble incontestablement être un arrêt de principe en raison de la clarté de son attendu, a donc le mérite de mettre un terme définitif à la confusion autour de la notion de « cautionnement réel », lequel ne bénéficie pas du régime du cautionnement en l'absence d'engagement personnel du constituant.

La disparition du cautionnement réel apparaît donc aujourd'hui acquise, les effets de la sûreté et son régime dépendent uniquement des règles applicables à la sûreté réelle considérée.

Gestion des cookies

August Debouzy utilise sur ce site des cookies indispensables à son fonctionnement mais également des cookies de mesure d'audience.

En savoir +

PERSONNALISER MES CHOIX

TOUT REFUSER

TOUT ACCEPTER

Ainsi le constituant de la sûreté réelle consentie pour garantir la dette d'autrui ne profite ni du bénéfice de discussion, ni du bénéfice de division[2] ou encore de l'obligation d'information de la loi de 1984, pas plus que de l'exigence de proportionnalité entre le montant de l'engagement et les biens et revenus de la caution. A l'inverse, la déchéance du terme applicable au débiteur principal profite de plein droit au constituant de la sûreté réelle, alors qu'elle ne profite pas à la caution personnelle.

---

[1] Civ. 1re, 4 mai 1999, n° 97-15.378

[2] Civ. 1re, 25 nov. 2015, n° 14-21.332

coécrit avec l'aide de Thami El Idrissi

Gestion des cookies

August Debouzy utilise sur ce site des cookies indispensables à son fonctionnement mais également des cookies de mesure d'audience.
En savoir +

PERSONNALISER MES CHOIX

TOUT REFUSER

TOUT ACCEPTER