

Les personnes qui se portent caution dans un prêt immobilier ?

Formes de caution

Se porter caution, s'est s'engager à rembourser l'emprunt immobilier à la place de l'emprunteur, si celui-ci ne peut faire face au paiement de sa dette.

L'engagement de caution doit être écrit. Il peut être établi par acte sous seing privé ou par acte authentique.

Dans la pratique, l'acte de caution est souvent établi « sous seing privé », c'est-à-dire signé directement entre l'établissement prêteur et la personne qui apporte la caution.

La caution peut figurer sur l'acte principal, c'est-à-dire le contrat de prêt ou en annexe, plutôt que par acte séparé : ainsi, la caution a une meilleure connaissance des obligations de la personne qu'elle cautionne.

L'acte de caution peut aussi être établi par un notaire, sous sa responsabilité : c'est alors un acte authentique ; son contenu n'est pas règlement comme les actes « sous seing privé ».

Le notaire informe et conseille la caution sur l'engagement qu'elle prend.

Clauses obligatoires

L'acte de caution sous seing privé comprend obligatoirement, suivie de signature de la caution, une mention écrite de sa main indiquant :

1) la durée de la caution: c'est-à-dire le délai pendant lequel la caution est engagée. L'acte de caution ne peut être dénoncé avant le terme prévu.

Si l'acte de caution ne comporte pas de durée précise, la caution peut à tout moment se retirer de l'engagement, en adressant une lettre recommandée avec accusé de réception au créancier.

La caution ne sera alors engagée que pour les sommes dues avant la dénonciation.

2) la somme en chiffres et en lettres: dont la caution s'engage à garantir le paiement ; en cas de contradiction entre les deux, c'est la somme en lettres qui sera retenue.

La caution n'est pas obligée de s'engager à couvrir la totalité de la dette.

Elle peut choisir d'indiquer une somme maximale au-delà de laquelle, elle ne cautionnera pas : même si la dette est supérieure, il ne pourra lui être réclamé un montant plus élevé.

La mention manuscrite doit reproduire la formule prévue par la loi du 13.7.79 (art.9-1) :
« en me portant caution X... dans la limite de la somme de X... couvrant le paiement du principal, des intérêts et le cas échéant, des pénalités ou intérêts de retard et pour la durée de ..., je m'engage à rembourser au prêteur les sommes dues sur mes revenus et mes biens si X...n'y satisfait pas lui-même ».

L'établissement prêteur est tenu d'adresser à la caution un exemplaire de l'offre de prêt qui doit préciser, notamment, la nature du prêt consenti à la personne cautionnée, son coût total : montant, taux, durée.

3) la nature de la caution, si la caution est solidaire: une mention manuscrite expresse et spéciale doit préciser que la personne qui se porte caution s'engage à rembourser le créancier sans pouvoir exiger qu'il poursuive préalablement le débiteur.

La formule à faire figurer est prévue par la loi du 13.7.1979 (art.9-2) : « en renonçant au bénéfice de discussion défini à l'article 2021 du Code Civil et en m'obligeant solidairement avec X...je m'engage à rembourser le créancier sans pouvoir exiger qu'il poursuive préalablement X...».

Les obligations de la caution dans un emprunt immobilier

La personne qui se porte caution engage ses biens personnels, ses revenus, salaires, ou pensions ainsi que son logement si elle en est propriétaire ; elle pourrait être privée de la majeure partie de ses ressources sauf un minimum égal au revenu minimum d'insertion.

Si la personne cautionnée ne rembourse pas son emprunt, le logement de la caution pourra être mis en vente à l'initiative du créancier.

Un engagement manifestement disproportionné aux revenus de la caution lors de la signature du contrat ne sera pas valable sauf si les biens de la caution sont suffisants au moment où la caution est mise en œuvre. Dans le cas contraire, la banque ne pourra s'en prévaloir.

Si la caution est mariée sans contrat, sous le régime légal, le créancier exige fréquemment que le conjoint de la caution donne son consentement exprès à l'acte de caution : dans ce cas, les biens personnels et les biens communs du ménage, notamment le logement de la famille, s'il dépend de la communauté, sont engagés.

Les biens personnels du conjoint de la caution seront en principe épargnés : par sécurité il est conseillé de le préciser.

Si le conjoint de la caution ne donne pas son accord exprès, seuls les biens personnels de celle-ci et ses revenus sont engagés.

Si la caution est hypothécaire: seul l'immeuble hypothéqué pourra être saisi par le créancier.

Si la caution est personnelle, et hypothécaire: elle est engagée, pour toute la dette, non seulement à titre personnel sur tout son patrimoine, mais aussi sur le bien hypothéqué.

L'établissement de crédit qui a consenti le prêt doit informer la caution :

- ° dès le premier retard de paiement non régularisé par l'emprunteur dans le délai d'un mois suivant la date de son exigibilité (code de la consommation, art.L.341.1),
- ° et au premier retard de paiement caractérisé, en général 3 mois de retard de paiement pour une échéance mensuelle (code de la consommation art.313-9).

Dans le cas contraire, la caution ne sera pas tenue de payer les pénalités ou intérêts de retard échus entre la date de ces premiers incidents et celle à laquelle elle a été informée (loi du 13.7.79 art.9-3).

Dans la pratique la caution peut être simple ou solidaire

Les obligations de la caution simple dans un prêt immobilier

Si la caution est simple: le bénéfice de discussion lui permet de demander au créancier de poursuivre directement sur ses biens, la personne qu'elle a cautionnée.

La caution ne sera alors tenue de payer que si le débiteur est insolvable ou si les poursuites contre lui échouent.

En revanche, si l'acte de caution comporte une clause par laquelle la caution renonce au bénéfice de la discussion, l'établissement prêteur peut s'adresser à elle avant même d'avoir effectué des poursuites contre l'emprunteur cautionné.

S'il y a plusieurs cautions:

Chacune ne sera poursuivie que pour une part de la dette dont le montant total sera réparti entre les différentes cautions, à moins que l'acte de caution ne comporte une clause par laquelle la caution renonce au bénéfice de la division.

Les obligations de la caution solidaire dans un prêt immobilier

Si la caution est solidaire:

- elle est engagée, au même titre que la personne cautionnée,
- le créancier peut, à son choix, s'adresser à l'un ou à l'autre.
- la caution peut être poursuivie pour toute la dette dont le débiteur est redevable, dans la limite des sommes pour lesquelles elle s'est engagée.

S'il y a plusieurs cautions:

Chaque caution peut être poursuivie pour l'ensemble de la dette, ou seulement la plus solvable, au choix du créancier.

La caution bénéficie ensuite d'une action directe contre le débiteur.

Elle peut le poursuivre par tous les moyens légaux, elle dispose des mêmes droits à son encontre que le créancier initial.

Fin de l'engagement

L'engagement de la caution prend fin en principe:

- au terme prévu dans l'acte de caution,
- au remboursement total de la dette par le débiteur principal,
- au décès du débiteur garanti, si le contrat principal disparaît avec lui,
- au décès de la caution si l'acte le prévoit ; dans le cas contraire, les héritiers de la caution sont en principe tenus de payer.