Image not found or type unknown

la caution en matière de bail d'habitation

publié le **02/12/2013**, vu **8924 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

En raison du risque financier supporté par la caution, pour une dette qui n'est pas la sienne, la loi encadre le cautionnement de règles de forme stricte qui lorsqu'elles ne sont pas respectées entrainent la nullité du cautionnement. La jurisprudence s'est prononcée sur les sanctions attachées au non-respect des formalités prescrites par la loi.

Nullité de l'engagement d'une caution pour vice de forme et commencement d'exécution

La loi est extrêmement protectrice des cautions personnes physiques au stade de la souscription du cautionnement dans le cadre d'un bail d'habitation.

En effet, le cautionnement est un acte lourd et la caution pense souvent, à tort, qu'elle ne fait qu'un acte amical pour aider un membre de sa famille ou un ami.

En réalité, en cas de défaillance du débiteur principal, la caution devra payer en ces lieux et place.

En raison du risque financier supporté par la caution, pour une dette qui n'est pas la sienne, la loi encadre le cautionnement de règles de forme stricte qui lorsqu'elles ne sont pas respectées entrainent la nullité du cautionnement.

I/ les formalités prescrites par la loi

Dans un soucis de protection de la caution l'article 22-1, dernier alinéa, de la loi du 6 juillet 1989 dispose que « ***la personne qui se porte caution fait précéder sa signature de la reproduction manuscrite du montant du loyer et des conditions de sa révision tels qu'ils figurent au contrat de location », ainsi que de la mention manuscrite exprimant de façon explicite et non équivoque la connaissance qu'elle a de la nature et de l'étendue de l'obligation qu'elle contracte et de la reproduction manuscrite de l'alinéa précédent (relatif à la durée du cautionnement), que le bailleur remet à la caution un exemplaire du contrat de location et que l'ensemble de ces formalités sont prescrites à peine de nullité du cautionnement. »***

II/ les conséquences du non-respect de ces dispositions d'ordre public

Dans un arrêt en date du 30 juillet 2013 la Cour d'Appel de VERSAILLES a a rendu une décision sur les conséquences du non-respect des formalités prescrites par la loi sur l'engagement de caution.

(CA Versailles, 1re ch., 30 juill. 2013, n° 12/08320, Zammouche c/ Irzanne : JurisData n° 2013-017034)

Dans cette affaire, un couple s'est porté caution pour les loyers de leurs fils, ils sont appelés une premier foi en garantie de leur engagement et régularisent la situation en payant les loyers.

Lorsqu'ils sont appelés une seconde fois, ils refusent de payer.

La Cour d'Appel devait alors se prononcer sur le point de savoir si le fait que les formalités de l'article 22-1 n'aient pas été respectées emporter la nullité du cautionnement ou si le commencement d'exécution des époux, qui avaient déjà réglé le premier incident, emportait régularisation de l'acte.

En l'espèce, l'une des cautions n'avait pas inscrit les mentions manuscrites prescrites par la loi et l'exemplaire du contrat de location n'avait pas pu être remis aux cautions, puisque qu'il avait été signé après l'acte de cautionnement.

La Cour se prononce de façon très claire.

Elle considère que la nullité du contrat est absolue et qu'il importe peu que les cautions aient commencé à exécuter leurs obligations.

Selon la Cour d'Appel de Versailles, le commencement d'exécution de la caution n'emporte pas confirmation de l'acte.

Les parties sont donc bien fondées et recevables à invoquer la nullité de l'acte pour défaut de l'application de l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989.

La violation du formalisme est la nullité de l'engagement de caution et la nullité n'est pas soumise à l'exigence d'un grief.

Les formalités édictées par l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 sont prescrites à peine de nullité du cautionnement, sans qu'il soit nécessaire d'établir l'existence d'un grief (Cass. com., 8 mars 2006, n° 05-11.042)

La caution pourra également soulever d'autres moyens pour obtenir la nullité de son engagement, tel que le défaut de remise du contrat de location.

Elle soutient que le seul non-respect des exigences posées par l'alinéa 2 de l'article 22-1 de la

loi du 6 juillet 1989, notamment quant à la reproduction dans l'acte de cautionnement de l'alinéa 1re du texte relatif à la faculté de résiliation et à la remise d'un exemplaire du bail, est sanctionné par la nullité du cautionnement. La caution ne saurait, partant, avoir à prouver l'existence d'un grief causé par ces irrégularités.

Elles ont donc pu obtenir la répétition, c'est-à-dire le remboursement par le bailleur, de toutes les sommes qu'elles avaient pu verser en exécution du contrat de cautionnement.

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements et contentieux.

Vous pouvez me poser vos questions sur conseiller juridique.net : http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm

Joan DRAY
Avocat à la Cour
joanadray@gmail.com

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

tel:09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés