



# Délai de prescription du recours subrogatoire de la caution contre le locataire (loi 1989)

Commentaire d'arrêt publié le **25/05/2022**, vu **812 fois**, Auteur : [ET SI ON PARLAIT DROIT?](#)

**Civ. 3e, 11 mai 2022, FS-B, n° 20-23.335**

Il résulte des articles 7-1 de la loi du 6 juillet 1989 et 2306 du code civil, dans sa version applicable, que le recours subrogatoire intenté par une caution contre le locataire se prescrit par trois ans.

La solution de cet arrêt combine deux principes. D'une part, la prescription biennale du code de la consommation n'est pas applicable à l'action en recouvrement des loyers d'un bail d'habitation régi par la loi du 6 juillet 1989. D'autre part, l'action subrogatoire de la caution contre le débiteur est soumise à la prescription s'appliquant à l'action du créancier contre le débiteur.

Au cas particulier, une association se porte caution solidaire de locataires. Ayant réglé les loyers et charges impayés, et ainsi subrogée dans les droits du bailleur, elle obtient une ordonnance en injonction de payer à l'encontre de laquelle un preneur forme opposition. Condamné à verser une certaine somme, ce dernier reproche à la Cour d'appel d'avoir déclaré l'action de l'association recevable alors que s'applique le délai de prescription biennale de l'article 218-2 du code de la consommation.

La Cour de cassation rejette le pourvoi. Elle énonce d'abord que le délai de prescription des actions dérivant d'un contrat de bail d'habitation étant spécifiquement fixé à trois ans par les dispositions de l'article 7-1 de la loi n° 89-162 du 6 juillet 1989, l'article L. 218-1 du code de la consommation ne leur est pas applicable. Puis elle rappelle qu'il résulte de l'article 2306 du code civil dans sa version applicable que l'action subrogatoire de la caution contre le débiteur est soumise à la même prescription que celle applicable à l'action du créancier contre le débiteur. Elle approuve par conséquent la cour d'appel d'avoir considéré que l'action de la caution était recevable alors que moins de trois ans s'étaient écoulés entre son point de départ et l'acte interruptif de prescription.

Sur l'éviction des dispositions du code de la consommation

En matière de bail d'habitation, la Cour de cassation écarte le droit de la consommation au profit de la loi du 6 juillet 1989 lorsque celle-ci contient une disposition contraire. La solution n'est pas inédite. Dans un arrêt précédent, elle a affirmé que « le bail d'habitation régi par la loi du 6 juillet 1989 obéit à des règles spécifiques exclusives du droit de la consommation, de sorte que la

prescription édictée par l'article 7-1 de cette loi est seule applicable à l'action en recouvrement des réparations et des loyers impayés » (Civ. 3e, 26 janv. 2017, n° 15-27.580, D. 2017. 388 , note V. Pezzella ; ibid. 1149, obs. N. Damas ; ibid. 2018. 583, obs. H. Aubry, E. Poillot et N. Sauphanor-Brouillaud