



les obligations du bailleur à l'égard de la caution

Jurisprudence publié le **13/12/2021**, vu **7739 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

La loi n° 2009-323 du 25 mars 2009, a encadré le recours au contrat de cautionnement, en matière d'habitation en précisant que

La loi n° 2009-323 du 25 mars 2009, a encadré le recours au contrat de cautionnement, en matière d'habitation en précisant que

« Le cautionnement ne peut pas être demandé par un bailleur qui a souscrit une assurance garantissant les obligations locatives du locataire. »

Le contrat de cautionnement est soumis à un formalisme prévu par l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989.

Certaines mentions obligatoires sont imposées par la loi, destinées à faire prendre conscience au tiers garant de ce à quoi il s'engage.

Le contentieux du cautionnement ne concerne pas seulement son formalisme mais également les conditions de mise en œuvre de l'engagement de caution.

La loi a imposé au propriétaire de fournir plusieurs informations à la caution et notamment de l'informer en cas de défaillance du débiteur principale.

Ainsi, tout commandement de payer visant la clause résolutoire doit être signifié à la caution.

L'acte délivré à la caution doit l'être dans les quinze jours du commandement signifié au locataire.

Depuis le 1er janvier 2020, les contentieux relatifs au cautionnement relèvent de la compétence du juge des contentieux et de la protection.

§ Sanction du comportement fautif du bailleur

Il arrive parfois que le propriétaire oublie de dénoncer le commandement de payer visant la clause résolutoire.

Dans cette affaire, il était reproché au bailleur d'avoir fait preuve de négligence en ayant laissé s'accroître la dette de loyers sans agir en temps utile contre la caution.

Cette négligence avait privé la caution de la possibilité d'acquitter elle-même les sommes dues et d'exercer, en qualité de caution subrogée dans les droits du créancier désintéressé, l'action en résolution du bail qui aurait pu lui permettre, sinon de recouvrer les sommes versées, du moins d'éviter que les nouveaux loyers ne viennent à échéance et de limiter ainsi le montant de la dette cautionnée.

La caution a sollicité du juge la mise en œuvre de la responsabilité contractuelle du bailleur qui lui a permis d'être déchargé indirectement de son engagement, puisque les dommages-intérêts obtenus ont pu se compenser avec les dettes locatives.

Manque de diligence, et engage sa responsabilité à l'égard du tiers garant, le bailleur qui dénonce très tardivement le commandement de payer, privant la caution de la possibilité de limiter le montant de la dette cautionnée.

CA Aix-en-Provence, 1re et 7e ch., 17 déc. 2020, n° 19/14912 : JurisData n° 2020-021914

§ Le libre-choix du bailleur en cas de cautionnement solidaire

Il est important de savoir si le propriétaire doit avoir poursuivi, au préalable, le débiteur principal avant de poursuivre la caution.

C'est à cette question que la Cour de Cassation a considéré qu'en application de l'article 2298 du Code civil, « **la caution n'est obligée envers le créancier à le payer qu'à défaut du débiteur, qui doit être préalablement discuté dans ses biens** », c'est sous réserve que le tiers garant n'ait pas renoncé à ce bénéfice de discussion ou n'ait pas souscrit un engagement solidaire,

(CA Aix-en-Provence, 1re et 2e ch. réunies, 30 sept. 2021, n° 20/01142 : JurisData n° 2021-018166)

Par conséquent , en cas de cautionnement solidaire, le bailleur est parfaitement libre de ne poursuivre que la caution sans que ce dernier puisse lui opposer que le débiteur principal dispose de revenus suffisants pour désintéresser sa dette.

Dans cette affaire, le locataire opposait que le bailleur n'était pas fondé à agir contre elle, son engagement n'étant que subsidiaire.

En définitive, en cas de cautionnement solidaire, les bailleurs sont en droit d'agir, selon leur choix, contre les deux débiteurs ou uniquement contre la caution.

La caution dispose toujours de la possibilité d'exercer une action récursoire contre le débiteur principal, après avoir réglé, le propriétaire et il convient de préciser que la prescription triennale de l'article 7-1 est applicable à l'action en recouvrement.

L'exécution d'un cautionnement accessoire à un contrat de bail à usage d'habitation obéit à des règles spécifiques exclusives du droit de la consommation.

CA Lyon, 6e ch., 26 avr. 2018, n° 17/01628 : JurisData n° 2018-006600

Vous pouvez me poser vos questions sur conseil-[juridique.net](http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm): <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

JOAN DRAY

Avocat

MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES

[*joanadray@gmail.com*](mailto:joanadray@gmail.com)

[*www.vente-par-avocats.com*](http://www.vente-par-avocats.com)

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

