Image not found or type unknown

CAUTIONNEMENT D'UN BAIL D'HABITATION : FORMALITES PRESCRITES A PEINE DE NULLITE

publié le **27/09/2010**, vu **11081 fois**, Auteur : philippe magdelaine, immobilier

Selon l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989, la personne qui se porte caution doit faire 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, 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. Ces formalités sont prescrites à peine de nullité du cautionnement. L'arrêt de la Cour de cassation du 14 Septembre 2010 (n° 09-14.001) confirme la rigueur avec laquelle ce texte est appliqué.

On connaît les dispositions de l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 selon lesquelles la personne qui se porte caution doit faire 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, 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. Ces formalités sont prescrites à peine de nullité du cautionnement.

Le premier alinéa vise les engagements à durée déterminée, tandis que le second vise les formalités à respecter à peine de nullité sans préciser quel sorte de cautionnement.

Dans cette espèce, le cautionnement avait été souscrit pour une durée déterminée et la mention manuscrite ne reproduisait que le premier alinéa. La Cour d'appel de Rennes a alors jugé que ce cautionnement était valable. D'autres Cours d'appel ont antérieurement jugé dans le même sens (notamment celle de Paris à plusieurs reprises).

L'arrêt de la Cour de cassation du 14 Septembre 2010 (n° 09-14.001) confirme la rigueur avec laquelle ce texte est appliqué. Peu importe qu'il s'agisse d'un engament à durée déterminée, le texte impose la reproduction intégrale de la totalité du texte et à défaut, la nullité est prononcée.

Cette décision est à rapprocher d'un arrêt rendu dans le même sens le 27 septembre 20006 (pourvoi 05-17.804)

Voici le texte de l'arrêt :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Rennes, 4 septembre 2008), que
Mme X... a donné une maison à bail d'habitation à Mme Y... et M. Z..., Mme A... s'étant portée caution solidaire pour les preneurs sur une durée de six ans ; que la bailleresse a assigné ses locataires et leur caution aux fins de faire constater la résiliation du bail et d'obtenir leur condamnation à lui payer notamment un arriéré de loyers et des dommages-intérêts ainsi qu'une

indemnité d'occupation ; que Mme A... a soulevé la nullité de son engagement pour défaut de respect des formalités exigées par l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 ;

Attendu que pour accueillir les demandes de Mme X... et rejeter l'exception de nullité, l'arrêt retient, d'une part que, si Mme A... a renoncé à recopier l'alinéa 2, de l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989, cette irrégularité est sans emport dès lors que ce texte ne concerne que les seuls cautionnements à durée indéterminée et, d'autre part, que la caution a porté toutes les mentions manuscrites démontrant qu'elle avait une connaissance explicite et non équivoque de la nature et de l'étendue de ses obligations ;
Qu'en statuant ainsi, alors que les formalités édictées par l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989, qui, en son dernier alinéa n'opère pas de distinction selon le caractère déterminé ou indéterminé de la durée du cautionnement, sont prescrites à peine de nullité de l'acte, sans qu'il soit nécessaire d'établir l'existence d'un grief, la cour d'appel, qui n'a pas constaté que toutes les mentions manuscrites prévues par la loi figuraient dans l'acte de cautionnement de Mme A..., a violé le texte susvisé ;

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés