

COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE

Chambre 1-8

ARRÊT AU FOND

DU 12 OCTOBRE 2022

N° 2022/ 435

N° RG 20/01795

N° Portalis DBVB-V-B7E-BFRZ3

[G]

[J]

C/

[D] [O] [R] [C] épouse [S]

Copie exécutoire délivrée

le :

à :

Me Oum keltoum GASMI AMARA

Me Sandrine DUCROCQ-SCHRECK

Décision déferée à la Cour :

Jugement du Tribunal d'Instance de DRAGUIGNAN en date du 22 novembre 2019 enregistrée au répertoire général sous le n° 1119000477.

APPELANT

Monsieur [G] [J]

né le 07 Octobre 1955 à [Localité 5] (TUNISIE), demeurant [Adresse 1]

représenté par Me Oum keltoum GASMI AMARA, membre de la SELARL AMG AVOCAT, avocat au barreau de MARSEILLE

INTIMEE

Madame [D] [O] [R] [C] épouse [S]

née le 13 Juin 1938 à [Localité 4] (54), demeurant [Adresse 2]

représentée par Me Sandrine DUCROCQ-SCHRECK, membre de la SCP SCHRECK, avocat au barreau de DRAGUIGNAN

*_*_*_*_*

COMPOSITION DE LA COUR

En application des dispositions des articles 805 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 20 Juin 2022, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Monsieur Philippe COULANGE, Président, chargé du rapport.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

Monsieur Philippe COULANGE, Président

Madame Céline ROBIN-KARRER, Conseillère

Monsieur Jean-Paul PATRIARCHE, Conseiller

Greffier lors des débats : Mme Maria FREDON.

Les parties ont été avisées que le prononcé de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 12 Octobre 2022.

ARRÊT

Contradictoire, prononcé par mise à disposition au greffe le 12 Octobre 2022, signé par Monsieur Philippe COULANGE, Président et Madame Maria FREDON, greffière auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Par acte sous seing privé en date du 10 septembre 2013, Madame [S], née [C], a consenti un bail d'habitation à Monsieur [N] [J] et à Madame [Y] portant sur un immeuble à usage d'habitation, sis [Adresse 3], moyennant un loyer mensuel révisable de 615 € et 140 € de provision sur charges.

Lors de la souscription de ce bail, Monsieur [G] [J] s'est porté caution pour les locataires.

A compter du mois de janvier 2014, Monsieur [N] [J] et Madame [Y] ont cessé de régler les loyers et charges.

Une ordonnance de référé a été rendue le 16 mai 2019 à la demande de Madame [S] à l'égard de ses deux locataires et un commandement de payer a été dénoncé à Monsieur [G] [J], en date du 28 août 2019.

Par acte d'huissier en date du 5 septembre 2019, Madame [S] a fait assigner Monsieur [G] [J] devant le tribunal d'instance de DRAGUIGNAN aux fins de le voir, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, condamné à lui payer la somme de 19 240, 20 € au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation impayés, la somme de 1 000 € à titre de dommages-intérêts en réparation du préjudice causé et celle de 800 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile.

Par jugement en date du 22 novembre 2019, le tribunal d'instance de DRAGUIGNAN a condamné Monsieur [G] [J] à verser à Madame [S] la somme de 18 115, 51 € au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation, arrêtés au 21 juin 2019, au titre de son engagement de caution, sans possibilité de lui imputer les frais ou intérêts au taux légal et dans la limite des sommes déjà recouvrées auprès de Monsieur [N] [J] et Madame [Y]. Il a, en outre, débouté Madame [S] du surplus de ses demandes, condamné chacune des parties à assumer la charge de ses dépens et ordonné l'exécution provisoire de son jugement.

Par déclaration au greffe en date du 5 février 2020, Monsieur [G] [J] a interjeté appel de cette décision. Il sollicite la réformation du jugement rendu par le tribunal d'instance de DRAGUIGNAN en date du 22 novembre 2019 en ce qu'il l'a condamné à verser à Madame [S] la somme de 18 115, 51 € au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation, arrêtés au 21 juin 2019, au titre de son engagement de caution. A titre principal, il demande à la Cour de dire et juger que

l'acte de cautionnement qu'il a contracté est nul et de nul effet et, en conséquence, de le décharger de ses obligations à ce titre. A titre subsidiaire, il sollicite la réduction de la durée de l'acte de cautionnement à une période de 3 ans, correspondant à la durée du contrat de location initial, à compter de la prise d'effet de ce dernier. A titre infiniment subsidiaire, il demande à la Cour de dire et juger que Madame [S] a commis une faute en laissant s'aggraver la situation sans l'en informer et doit donc lui verser une somme équivalente à celle susceptible d'être couverte par son engagement de caution, en réparation du préjudice subi. Enfin, il sollicite, en tout état de cause, la condamnation de son adversaire au paiement de la somme de 2 000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens.

A l'appui de son recours, il fait valoir :

que l'acte de caution qu'il a souscrit est nul car la mention manuscrite de l'avant dernier alinéa de l'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 n'y est pas reproduite.

que Madame [S] a été négligente en s'abstenant de l'informer des impayés et en les laissant courir pendant plusieurs années ce qui constitue une faute de nature à le décharger de ses obligations au titre du cautionnement.

qu'à titre subsidiaire, il ne saurait être tenu au paiement des loyers et charges au-delà du 1^{er} octobre 2016 car il ne s'est porté garant des loyers et des charges que pour la durée du contrat de location initiale, soit 3 ans à compter de son engagement souscrit en date du 21 septembre 2013.

qu'à titre infiniment subsidiaire, Madame [S] devra être condamnée à lui verser une somme d'un montant équivalent à la somme susceptible d'être couverte par l'acte de cautionnement souscrit à son profit, à titre de dommages-intérêts, car elle a manqué à son devoir d'information et a laissé s'aggraver la dette locative pendant plusieurs années ce qui a causé un lourd préjudice à Monsieur [J].

Par ordonnance en date du 12 janvier 2021, le conseiller de la mise en état a déclaré irrecevables les conclusions transmises le 25 novembre 2020 par Madame [S], en sa qualité d'intimée.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 7 juin 2022.

MOTIFS DE LA DECISION

Attendu que, par acte sous seing privé en date du 10 septembre 2013, Madame [S], née [C], a consenti un bail d'habitation à Monsieur [N] [J] et à Madame [Y] portant sur un immeuble à usage d'habitation, sis [Adresse 3], moyennant un loyer mensuel révisable de 615 € et 140 € de provision sur charges ;

Que lors de la souscription de ce bail, Monsieur [G] [J] s'est porté caution pour les locataires ;

Qu'à compter du mois de janvier 2014, Monsieur [N] [J] et Madame [Y] ont cessé de régler les loyers et charges ;

Attendu que, sur le fondement des dispositions de l'article 564 du Code de procédure civile, à peine d'irrecevabilité relevée d'office, les parties ne peuvent soumettre à la Cour de nouvelles prétentions en appel, si ce n'est pour opposer compensation, faire écarter des prétentions adverses ou faire juger les questions nées de l'intervention d'un tiers, ou de la survenance ou de la révélation d'un fait ;

Attendu que le jugement rendu par le tribunal d'instance de DRAGUIGNAN en date du 22 novembre 2019, mentionne expressément le fait que Monsieur [G] [J] ne contestait pas l'acte de cautionnement mais indiquait seulement avoir eu connaissance des impayés de loyers tardivement ;

Que, par conséquent, ses demandes, tendant à ce que son engagement de caution, souscrit en date du 21 septembre 2013, soit déclaré nul pour non-respect des formalités prescrites par la loi à peine de nullité, sont présentées pour la première fois en appel et sont donc nouvelles ;

Qu'il en va de même pour sa demande, visant à circonscrire la durée de son engagement en qualité de caution, à une période de 3 ans suivant la souscription dudit engagement, dans la mesure où il n'a avancé aucun moyen en ce sens en première instance ;

Attendu que ces demandes ne visent en effet ni à opposer compensation, ni à faire écarter des prétentions adverses, ni à faire juger les questions nées de l'intervention d'un tiers, de la survenance ou de la révélation d'un fait ;

Qu'il résulte de tout ce qui précède que les demandes formées par Monsieur [J], visant à ce que son engagement de caution soit déclaré nul pour non-respect des formalités prescrites par la loi à peine de nullité et à ce que cet engagement soit circonscrit à la période allant du 1er octobre 2013 au 1er octobre 2016, sont présentées pour la première fois en cause d'appel et doivent donc, d'office, être déclarées irrecevables ;

Attendu qu'en application des dispositions de l'article 2314 du Code civil, la caution est déchargée, lorsque la subrogation aux droits, hypothèques et privilèges du créancier, ne peut plus, par le fait de ce créancier, s'opérer en faveur de la caution ;

Attendu que sur le fondement de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, lorsque les obligations résultant d'un contrat de location sont garanties par un cautionnement, le commandement de payer est signifié à la caution dans un délai de quinze jours à compter de sa signification au locataire ;

Qu'à défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou des intérêts de retard ;

Attendu qu'une ordonnance de référé a été rendue le 16 mai 2019 à la demande de Madame [S], à l'égard de ses locataires, sans que Monsieur [J], en qualité de caution, ne soit assigné ;

Que le commandement de payer délivré aux locataires ne lui a pas non plus été dénoncé ;

Qu'un commandement de payer a finalement été dénoncé à Monsieur [G] [J], en date du 28 août 2019, soit postérieurement à l'ordonnance de référé ;

Que cela a pour conséquence que Monsieur [J] a eu connaissance des impayés de loyer tardivement ce qui commande qu'il ne puisse être tenu que des loyers, charges et indemnités d'occupation impayés mais pas au paiement des pénalités ou des intérêts de retard ;

Attendu, en revanche, que la caution ne peut être déchargée en raison d'un fait du créancier que lorsque la subrogation aux droits, hypothèques et privilèges du créancier ne peut plus, en conséquence de cet acte, s'opérer en faveur de la caution ;

Que l'acte accompli par le créancier ne décharge donc la caution que lorsqu'il a entraîné la perte d'un droit préférentiel ;

Attendu que Monsieur [G] [J] indique que le manquement de Madame [S] à son obligation d'information dans le délai légal a conduit à une aggravation de la dette locative car la situation d'impayé s'est installée et a perduré dans le temps ;

Attendu, cependant, qu'il ne justifie pas de la perte d'un droit préférentiel, causé par ce défaut d'information ;

Attendu qu'il résulte de tout ce qui précède que, si la dette de Monsieur [J] doit bel et bien demeurer cantonnée à la somme correspondant aux loyers, charges et indemnités d'occupation impayés, sans inclure les pénalités et intérêts de retard, le manquement de Madame [S] à son obligation d'information dans le délai légal n'a pas pour effet de le décharger de son engagement en qualité de caution ;

Attendu que, sur le fondement de l'article 1240 du Code civil, tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer ;

Que doit donc être rapportée la preuve d'une faute, d'un préjudice et d'un lien de causalité entre les deux ;

Attendu qu'en application des dispositions de l'article 1103 du Code civil, les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits ;

Attendu que Madame [S] a omis de dénoncer, à Monsieur [J], l'acte de commandement de payer délivré aux locataires, à la suite de l'ordonnance de référé rendue le 16 mai 2019 et ne l'a pas fait assigner devant le juge des référés ;

Qu'elle a donc commis une faute ;

Attendu que Monsieur [G] [J] soutient que ce défaut d'information dans les délais l'a privé de la possibilité de réagir pour débloquer la situation et de prendre les dispositions adéquates pour préserver ses intérêts ;

Qu'il évalue le montant de son préjudice à la somme mise à sa charge en qualité de caution des locataires de Madame [S] ;

Attendu, cependant, que le manquement de Madame [S] à son obligation dans le délai légal a déjà été sanctionné par le retrait des pénalités et intérêts de retard de la somme due par Monsieur [J] au titre de son engagement de caution ;

Attendu, au surplus, que le préjudice de Monsieur [G] [J] ne peut découler de la seule obligation d'exécuter son engagement de caution en vertu d'un contrat légalement formé ;

Que sa demande de dommages-intérêts doit donc être rejetée ;

Attendu qu'il n'y a pas lieu de faire application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile au profit de Monsieur [J] dans la mesure où toutes ses demandes ont été rejetées ou déclarées irrecevables ;

Attendu que Monsieur [G] [J], qui succombe, supportera les dépens d'appel.

PAR CES MOTIFS,

La Cour, statuant publiquement, par arrêt contradictoire, rendu par mise à disposition au greffe, en dernier ressort,

CONFIRME en toutes ses dispositions le jugement rendu le 22 novembre 2019 par le tribunal d'instance de DRAGUIGNAN ;

Y ajoutant,

REJETTE toutes autres demandes ;

CONDAMNE Monsieur [J] aux dépens d'appel.

LA GREFFIERE LE PRESIDENT