N° RG 24/01651 - N° Portalis DBVM-V-B7I-MHNS

N° Minute :

C1

Copie exécutoire délivrée

le :

à

Me Christelle AMIRIAN

Me Sonia PERIOCHE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE GRENOBLE

Chambre civile section B

ARRÊT DU MARDI 16 DECEMBRE 2025

Appel d'un jugement (N° R.G 23/00456) rendu par le Juge des contentieux de la protection de Valence en date du 06 décembre 2023, suivant déclaration d'appel du 26 avril 2024

APPELANT :

M. [K] [U]

de nationalité Centrafricaine

[Adresse 5]

[Localité 2]

représenté par Me Christelle AMIRIAN, avocat au barreau de LA DRÔME

INTIM ÉS :

M. [I] [N]

né le 02 Novembre 1956 à [Localité 1] (26)

de nationalité Française

[Adresse 4]

[Localité 1]

représenté par Me Sonia PERIOCHE, avocat au barreau de LA DRÔME

M. [Z] [H] [R]

de nationalité Nigérianne

[Adresse 3]

[Localité 1]

non représenté

COMPOSITION DE LA COUR :

LORS DU DÉLIBÉRÉ :

Mme Anne-Laure Pliskine, conseillère, faisant fonction de présidente de la chambre civile Section B,

Mme Ludivine Chetail, conseillère,

M. Jean-Yves Pourret, conseiller,

DÉBATS :

A l'audience publique du 14 octobre 2025, Mme Ludivine Chetail, conseillère qui a fait son rapport, assistée de Mme Claire Chevallet, greffière, a entendu seule les avocats en leurs conclusions, les parties ne s'y étant pas opposées conformément aux dispositions des articles 805 et 907 du code de procédure civile.

Il en a été rendu compte à la cour dans son délibéré et l'arrêt a été rendu à l'audience de ce jour.

EXPOSE DES FAITS ET DE LA PROCEDURE

Par acte sous seing privé du 18 juin 2018, M. [I] [N] a consenti un bail d'habitation à M. [Z] [H] [R] sur des locaux situés [Adresse 3] à [Localité 1].

Le paiement du loyer était garanti par le cautionnement de M. [K] [U].

Par acte de commissaire de justice du 30 juin 2022, le bailleur a fait délivrer au locataire un commandement de payer la

somme principale de 11 448,58 euros au titre de l'arriéré locatif, visant la clause résolutoire prévue dans le contrat.Ce commandement a également été dénoncé à la caution le 13 juillet 2022.

La commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives a été informée de la situation de M. [Z] [H] [R] le 1er juillet 2022.

Par assignations du 9 juin 2023, M. [I] [N] a ensuite saisi le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Valence pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire, être autorisé à faire procéder à l'expulsion de M. [Z] [H] [R] et obtenir sa condamnation solidaire avec M. [K] [U] au paiement de diverses sommes.

Par jugement du 6 décembre 2023, le tribunal judiciaire de Valence a :

- constaté que la dette locative visée dans le commandement de payer du 30'juin 2022 n'a pas été réglée dans le délai de deux mois ;

- constaté, en conséquence, que le contrat conclu le 18 juin 2018 entre M. [I] [N], d'une part, et M. [Z] [H] [R], d'autre part, concernant les locaux situés au [Adresse 3] à [Localité 1] est résilié depuis le 31 aout 2022 ;

- dit n'y avoir lieu d'octroyer des délais de paiement à M. [Z] [H] [R], sans préjudice des délais qui pourraient lui être accordés dans le cadre d'une procédure de surendettement ;

- ordonné M. [Z] [H] [R] de libérer de sa personne, de ses biens, ainsi que tout occupant de son chef, les lieux situés au [Adresse 3] à [Localité 1] ainsi que, le cas échéant, tous les lieux loués accessoirement au logement,

- dit qu'à défaut de libération volontaire, il pourra être procédé à son expulsion et à celle de tous occupants de son chef avec l'assistance de la force publique ;

- dit que le sort des meubles sera régi conformément aux dispositions des articles L. 433-1 et L. 433-2 du code des procédures civiles d'exécution ;

- rappelé que l'expulsion ne pourra avoir lieu que hors période hivernale et à l'expiration d'un délai de deux mois suivant la délivrance d'un commandement d'avoir à libérer les lieux ;

- condamné M. [Z] [H] [R] au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle égale au loyer et aux charges qui auraient été dus en cas de poursuite du bail, soit 356,08 euros par mois ;

- dit que cette indemnité d'occupation, qui se substitue au loyer dès le 31 août 2022, est payable dans les mêmes conditions que l'étaient le loyer et les charges, jusqu'à libération effective des lieux et remise des clés au bailleur ou à son mandataire ;

- condamné M. [Z] [H] [R] solidairement avec M.[K] [U], à payer à M. [I] [N] la somme de 16 068,30 euros au titre de l'arriéré locatif arrêté au 9 novembre 2023, avec intérêts au taux légal à compter de la signification de la présente décision,

- condamné M. [Z] [H] [R] solidairement avec M.[K] [U], à payer à M. [I] [N] la somme de 150 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamné M. [Z] [H] [R], solidairement avec M. [K] [U], aux dépens de l'instance, comprenant notamment le cout des commandements de payer du 30'juin 2022 et celui des assignations du 9 juin 2023.

Par déclaration reçue au greffe de la cour le 26 avril 2024, M.[K] [U] a interjeté appel du jugement en ce qu'il a :

- condamné M. [Z] [H] [R] solidairement avec M.[K] [U], à payer à M. [I] [N] la somme de 16 068,30 euros au titre de l'arriéré locatif arrêté au 9 novembre 2023, avec intérêts au taux légal à compter de la signification de la présente décision,

- condamné M. [Z] [H] [R] solidairement avec M.[K] [U], à payer à M. [I] [N] la somme de 150 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamné M. [Z] [H] [R], solidairement avec M. [K] [U], aux dépens de l'instance, comprenant notamment le coût des commandements de payer du 30'juin 2022 et celui des assignations du 9 juin 2023.

EXPOSE DES PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Suivant dernières conclusions notifiées le 18 juin 2024, l'appelant demande à la cour de déclarer M. [K] [U] recevable et bien fondé en toutes ses demandes, fins et conclusions et réformer le jugement déféré et de statuer comme suit :

- juger que M. [K] [U] n'a rédigé ni signé aucun acte d'engagement de cautionnement du bail litigieux et n'est redevable d'aucune somme à l'égard de M. [I] [N] ;

- juger que l'acte de cautionnement n'est pas intégralement rempli et ne comporte pas la mention manuscrite exigée par l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 dans sa version en vigueur du 29 janvier 2017 au 25 novembre 2018 ;

- juger que M. [K] [U] n'a même pas cosigné le contrat de bail d'habitation dont la partie prévue à cet effet est restée vide ;

- juger que l'acte de cautionnement afférent au bail litigieux est nul et sans effet ;

- condamner solidairement M. [I] [N] et M. [Z] [H] [R] à payer à M. [K] [U] la somme de 5 000'euros de dommages et intérêts outre 2 500'euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

- mettre les dépens à la charge solidaire des intimés.

À titre subsidiaire, si la cour venait à considérer le cautionnement comme valable, il lui demande de juger que M. [U] n'est tenu que pour les sommes dues durant la première période de durée du bail et n'étant pas prescrites, l'assignation au fond étant introduite le 9 juin 2023, soit seulement les éventuelles sommes dues sur la période du 9 juin 2020 jusqu'au 17 juin 2021 (terme de la durée du cautionnement).

Au soutien de ses demandes, l'appelant fait valoir que l'acte de cautionnement est nul comme ne remplissant pas les

conditions de forme prévues à l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989. Il précise n'avoir jamais signé cet acte de cautionnement et avoir déposé plainte pour faux.

Suivant dernières conclusions notifiées le 22 aout 2024, M. [I] [N] demande à la cour de débouter M. [K] [U] de l'intégralité de ses demandes et de confirmer en toutes ses dispositions le jugement déféré, de condamner M. [K] [U] à lui verser la somme de 2 000 euros au l'article 700 du code de procédure civile et de condamner M. [K] [U] aux entiers dépens.

Au soutien de ses demandes, M. [I] [N] fait valoir que l'acte de caution remplit bien les conditions posées par la loi et que M. [U] ne peut ajouter des stipulations supplémentaires en dehors de celles expressément prévues par la loi. Il précise que la loi ELAN a supprimé l'obligation de mention manuscrite.

M. [Z] [H] [R] a été assigné devant la cour par acte de commissaire de justice en date du 19 juin 2024, signifié à étude. L' intimé n'a pas constitué avocat ni donc conclu en cause d'appel.

MOTIVATION

Sur la nullité de l'acte de caution :

En application de l'article 2288 du code civil, celui qui se porte caution d'une obligation s'engage envers le créancier à satisfaire à cette obligation si le débiteur n'y satisfait pas lui-même.

L'article 22-1 du la loi du 6 juillet 1989 fixe des conditions particulières à la validité des cautionnements conclus en garantie des obligations du locataire d'un bail d'habitation.

À cet égard l'article 22-1 in fine, dans sa version applicable au présent litige, dispose que la personne physique 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, 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. Le bailleur remet à la caution un exemplaire du contrat de location. Ces formalités sont prescrites à peine de nullité du cautionnement.

M.[K] [U] réfute s'être engagé comme caution à l'égard du locataire alléguant de la nullité de l'acte faute de signature du contrat de bail, de l'absence du nom de la personne pour laquelle l'acte de cautionnement serait consenti, du défaut d'indication de la somme en lettre ou encore faute de mention manuscrite prévue par l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989.

C'est en vain que M. [N] fait valoir que, depuis la loi Elan du 23 novembre 2018, les mentions obligatoires doivent être présentes dans l'acte sans qu'il ne soit nécessaire pour la caution de les recopier à la main. En effet, l'acte de cautionnement a été signé le 18 juin 2018, soit avant la loi Elan et le cautionnement reste régi par les dispositions anciennes susvisées.

En l'espèce, l'acte litigieux ne contient ni la reproduction manuscrite intégrale du montant du loyer et des conditions de sa révision, tels qu'ils figurent au contrat de location ni la reproduction manuscrite de l'alinéa 5 de l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989.

Il s'ensuit que l'acte de cautionnement doit être déclaré nul.

Le jugement sera infirmé des condamnations solidaires mises à la charge de M. [U].

Sur la demande de dommages et intérêts :

M. [U] qui sollicite la somme de 5 000'euros de dommages et intérêts, ne soutient, pour autant, aucun moyen au soutien de sa prétention qui sera dès lors rejetée.

PAR CES MOTIFS

La cour, statuant publiquement, par arrêt rendu par défaut et après en avoir délibéré conformément à la loi :

Confirme le jugement en toutes ses dispositions, sauf en ce qu'il a condamné M. [K] [U] en tant que caution à payer la somme de 16 068,30 euros au titre de l'arriéré locatif ainsi qu'une indemnité au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens ;

Statuant à nouveau et y ajoutant :

Déclare nul et de nul d'effet l'acte de cautionnement établi le 18 juin 2018 ;

Déboute M. [K] [U] de sa demande de dommages et intérêts ;

Condamne in solidum M. [I] [N] et M. [Z] [H] [R] à payer à M. [K] [U] la somme de 2 000'euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamne M. [I] [N] et M. [Z] [H] [R] aux dépens d'appel.

Prononcé par mise à disposition de la décision au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

Signé par Anne-Laure Pliskine, Conseillère faisant fonction de Présidente de section, et par la Greffière, Claire Chevallet, à laquelle la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

La Greffière La Présidente de section