

**Cour de cassation
3ème chambre civile**

22 octobre 2015
n° 14-23.726

Sommaire :

*
**

Texte intégral :

Cour de cassation 3ème chambre civile 22 octobre 2015 N° 14-23.726

Rejet

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Donne acte à la SCI Via Pierre I du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre Mme X... et les ayants droit d'Elisa Y... ;

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 26 juin 2014), que la société civile immobilière Via Pierre I (la SCI) a donné à bail en 1991 aux époux Y... un appartement à usage d'habitation ; que le jugement de divorce du 2 septembre 1997 a attribué le droit au bail à Elisa Y... qui a été par la suite placée en liquidation judiciaire et est décédée le 11 septembre 2010 ; que la SCI a assigné M. Y... et Mme X..., mandataire à la liquidation judiciaire d'Elisa Y..., en paiement des loyers échus d'octobre 2010 au 20 mai 2011, date de restitution des clés ;

Attendu que la SCI fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande en paiement dirigée contre M. Y... alors, selon le moyen, que chaque colocataire d'un bail d'habitation demeure redevable du paiement des loyers tant que le bail n'a pas été résilié ; que le divorce des époux colocataires d'un bail d'habitation met certes fin au bénéfice de la cotitularité légale du bail prévue à l'article 1751 du code civil à compter de la transcription du jugement prononçant le divorce, en cas d'attribution du bail à l'un des ex-époux, mais ne met pas fin pour autant à la colocation résultant de la signature du bail par chacun des époux ; qu'en l'espèce, la société Via Pierre I faisait valoir que le bail avait été signé par M. Y... et Mme Y... et que leur divorce, s'il avait mis fin à la cotitularité légale du bail entre eux, n'avait pas, en revanche, mis un terme à la colocation conventionnelle de ce bail, résultant d'une clause les engageant expressément de manière solidaire ; qu'elle en déduisait que M. Y... ne pouvait dès lors, du fait de son divorce, soutenir qu'il avait perdu la qualité de locataire, dans la mesure où il n'avait jamais donné congé à la société Via Pierre I, laquelle n'avait d'ailleurs pas été avertie du divorce des époux ; qu'en déboutant la société Via Pierre I de ses demandes contre M. Y... au motif que la cotitularité du bail prévue par la loi entre deux époux avait cessé à compter de la transcription du jugement de divorce le 7 janvier 1998, sans rechercher, comme elle y était invitée, si la colocation conventionnelle entre M. et Mme Y..., résultant de leur engagement solidaire stipulé dans le bail, avait persisté, malgré leur divorce, en l'absence de congé donné par M. Y..., la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1134, 1200 et 1751 du code civil ;

Mais attendu que la transcription du jugement de divorce ayant attribué le droit au bail à l'un des époux met fin à la cotitularité du bail tant légale que conventionnelle ; qu'ayant relevé que le jugement de divorce des époux Y... ayant attribué le droit au bail de l'appartement à Elisa Y... avait été transcrit sur les registres de l'état civil le 7 janvier 1998, ce dont il résultait que M. Y... n'était plus titulaire du bail depuis cette date, la cour d'appel a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société civile immobilière Via Pierre I aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société civile immobilière Via Pierre I à payer la somme de 3 000 euros à M. Y... ; rejette la demande de la société civile immobilière Via Pierre I ;
Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-deux octobre deux mille quinze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Baraduc, Duhamel et Rameix, avocat aux Conseils pour la SCI Via Pierre I

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir débouté la SCI Via Pierre I de sa demande de condamnation de M. Y... à lui payer diverses sommes au titre des loyers, indemnités d'occupations et charges arrêtés au 20 mai 2011 inclus, date de restitution des locaux loués, outre les intérêts au taux légal ;

AUX MOTIFS PROPRES QU'au soutien de son appel, la SCI Via Pierre I fait valoir que le bail avait été contracté dès l'origine tant par M. Alain Y... que par son épouse, tout comme d'ailleurs l'avenant ultérieur de 1997 signé par les deux co-preneurs dont il était stipulé dans le bail qu'ils agissaient conjointement et solidairement ; qu'elle prétend donc que la qualité d'époux de M. Y... est indifférente quant à sa qualité de locataire, puisque n'eût-il eu aucun lien avec Mme Y..., il était bien cotitulaire

du bail en vertu même de ce bail ; qu'il suit de là, selon la bailleuse, que M. Y... ne pouvait, du fait de son divorce, voir disparaître sa qualité de cotitulaire du bail, quand bien même son ex épouse s'est vu attribuer le domicile conjugal en vertu du jugement de divorce ; que la SCI Via Pierre I ajoute qu'elle n'a jamais été avisée du divorce intervenu entre les époux ; que l'article 1751 du Code Civil dispose que le droit au bail du local, sans caractère professionnel ou commercial, qui sert effectivement à l'habitation des deux époux est, quel que soit leur régime matrimonial et nonobstant toute convention contraire, et même si le bail a été conclu avant le mariage, réputé appartenir à l'un et à l'autre des époux ; qu'en cas de divorce ou de séparation de corps, ce droit pourra être attribué, en considération des intérêts sociaux et familiaux en cause, par la juridiction saisie de la demande en divorce ou en séparation de corps, à l'un des époux, sous réserve des droits à récompense ou à indemnité au profit de l'autre époux ; que pour autant et en dépit de ses dispositions, les époux ne restent cotitulaires du bail que jusqu'à la transcription du jugement de divorce sur le registre de l'état civil ; qu'en l'espèce, il est établi et non contesté que M. Alain Y... a cessé d'habiter les lieux loués dès l'année 1997, que le jugement prononçant le divorce a été transcrit sur les registres de l'état civil le 7 janvier 1998, de sorte qu'il n'est plus tenu légalement aux obligations du bail depuis cette date ; que le jugement ne peut qu'être confirmé en ce qu'il a débouté la SCI Via Pierre I de ses demandes dirigées à l'encontre de M. Alain Y... (arrêt, p. 4) ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QU'il est établi, et du reste non contesté, qu'Alain Y... a cessé d'habiter les lieux dès l'année 1997 et que le jugement prononçant le divorce a bien été transcrit sur les registres de l'état civil le 7 janvier 1998 ; qu'il n'est donc plus tenu aux obligations du bail depuis cette date ; qu'il convient par conséquent, les loyers réclamés étant échus seulement depuis le mois d'octobre 2010, de débouter la SCI Via Pierre I de ses prétentions à l'égard d'Alain Y... (jugement, p. 3 dernier § et p. 4 § 1) ;

ALORS QUE chaque colocataire d'un bail d'habitation demeure redevable du paiement des loyers tant que le bail n'a pas été résilié ; que le divorce des époux colocataires d'un bail d'habitation met certes fin au bénéfice de la cotitularité légale du bail prévue à l'article 1751 du code civil à compter de la transcription du jugement prononçant le divorce, en cas d'attribution du bail à l'un des ex-époux, mais ne met pas fin pour autant à la colocation résultant de la signature du bail par chacun des époux ; qu'en l'espèce, la société Via Pierre I faisait valoir que le bail avait été signé par M. Y... et Mme Y... et que leur divorce, s'il avait mis fin à la cotitularité légale du bail entre eux, n'avait pas, en revanche, mis un terme à la colocation conventionnelle de ce bail, résultant d'une clause les engageant expressément de manière solidaire (concl., p. 3) ; qu'elle en déduisait que M. Y... ne pouvait dès lors, du fait de son divorce, soutenir qu'il avait perdu la qualité de locataire, dans la mesure où il n'avait jamais donné congé à la société Via Pierre I, laquelle n'avait d'ailleurs pas été avertie du divorce des époux (concl., p. 4) ; qu'en déboutant la société Via Pierre I de ses demandes contre M. Y... au motif que la cotitularité du bail prévue par la loi entre deux époux avait cessé à compter de la transcription du jugement de divorce le 7 janvier 1998 (arrêt, p. 4), sans rechercher, comme elle y était invitée, si la colocation conventionnelle entre M. et Mme Y..., résultant de leur engagement solidaire stipulé dans le bail, avait persisté, malgré leur divorce, en l'absence de congé donné par M. Y..., la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1134, 1200 et 1751 du code civil.

Composition de la juridiction : M. Chauvin (président), Me Bertrand, SCP Baraduc, Duhamel et Rameix, SCP Bouzidi et Bouhanna

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris 2014-06-26 (Rejet)