Bref rappel des effets de la cotitularité d'un bail consenti à des époux

Olivier Gout

▶ **To cite this version:**

Olivier Gout. Bref rappel des effets de la cotitularité d'un bail consenti à des époux. Bulletin des arrêts de la Cour d'appel de Lyon, 2016, 8. hal-02893983

HAL Id: hal-02893983
https://univ-lyon3.hal.science/hal-02893983

Submitted on 8 Jul 2020

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Bref rappel des effets de la cotitularité d'un bail consenti à des époux

Olivier Gout

Professeur à l'Université Jean Moulin Lyon III

Comme on le sait, la protection du logement familial est une préoccupation majeure du législateur contemporain. Ce logement est en effet essentiel à la vie, à la sécurité et à la cohésion de la famille. Ainsi, un véritable statut du logement familial s'est progressivement élaboré d'abord à travers l'article 215 alinéa 3 du Code civil, qui interdit à un époux de disposer seul du logement familial y compris lorsque ce bien appartient à un seul membre du couple, puis à travers l'article 1751 du Code civil qui met en place une cotitularité du bail d'habitation. Selon ce texte, le droit au bail du local sans caractère professionnel ou commercial qui sert effectivement à l'habitation de deux époux ou de deux partenaires liés par un pacte civil de solidarité est réputé appartenir à l'un et à l'autre des époux ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité. Il en résulte notamment, et c'est là que s'exprime la protection mise en place par la loi, que tout acte de disposition portant sur le bail – cession, résiliation, échange – requiert le consentement des deux conjoints ou des deux partenaires d'un pacte civil de solidarité. Pour cette raison, le congé donné par le bailleur n'est efficace qu'autant qu'il a été signifié à chacun des époux. Le congé délivré à un seul est en effet inopposable à l'autre. Mais la cotitularité fait également naître des obligations à la charge des locataires comme en témoigne la présente espèce aux dépens de l'un des locataires.

Dans cette affaire un bail est consenti à des époux. Du fait d'une procédure de divorce, l'épouse donne congé au bailleur le 13 août 2012 en lui demandant de se rapprocher de son conjoint qui avait déjà quitté l'appartement pour que ce dernier résilie à son tour le contrat. Le bailleur écrit alors le 30 octobre 2012 à l'époux pour lui indiquer que le congé donné par un seul époux ne met pas fin au bail. Il rétorque alors qu'il avait signé un papier signé désignant son ex-épouse comme seule locataire et que celle-ci ne voulait pas lui rendre les clés. Le 13 novembre 2012, le bailleur procède à l'état des lieux de sortie en la présence de la seule épouse.

Par acte d'huissier des 23 et 25 janvier 2013, le bailleur a fait délivrer aux deux époux des commandements d'avoir à justifier une assurance locative et d'avoir à payer des arriérés de charges et de loyers. Il déclare par ailleurs vouloir se prévaloir

de la clause résolutoire insérée dans le bail. Le mari a alors fait savoir qu'il refusait de payer dès lors que son épouse avait rendu les clés.

Les deux époux sont assignés en mai 2013 devant le juge des référés pour faire constater la résiliation de plein droit du bail, ordonner leur expulsion et les voir solidairement condamner au paiement des loyers arriérés. Le juge des référés constate alors que si la résiliation du bail avait joué à l'égard de l'épouse lorsqu'elle a restitué les clés, elle n'avait en revanche pris effet à l'égard du mari, resté seul titulaire du bail, qu'en application de la clause résolutoire. Ce dernier est alors condamné à verser différents arriérés de loyers et de charges.

Cette décision est frappée d'appel par l'ensemble des parties au procès. Alors que l'ex-époux tente de convaincre que le bail avait été résolu bien plus tôt en ce qui le concerne, le bailleur défend quant à lui l'idée que le bail avait subsisté à l'égard des deux locataires, car il aurait fallu que les deux donnent congé pour que le contrat cesse. Un arrêt rendu le 19 juin 2002 a déjà été rendu en ce sens puisqu'il avait posé en règle que le congé donné par un seul des époux titulaires du bail n'est pas opposable à l'autre et que l'époux qui a donné congé reste solidairement tenu des loyers (Cass. 3e civ., 19 juin 2002, pourvoi n° 01-00652, *Bull. civ.*, III, n° 140). Le bailleur demande en conséquence en l'espèce à bénéficier du jeu de la solidarité. La question est alors posée de savoir si en cas de cotitularité d'un contrat de bail, la résiliation d'un seul est susceptible de le libérer de son engagement.

Tout comme le juge des référés, la cour d'appel rend une solution nuancée. Elle confirme la libération de l'ex-épouse dans la mesure où le congé donné par cette dernière avait été accepté par le bailleur comme en atteste l'état des lieux de sortie ayant eu lieu entre ces parties et la restitution des clés. En revanche le bail s'est poursuivi à l'égard du mari qui, bien qu'informé de la nécessité de donner lui-même congé, n'a pas cru devoir répondre en ce sens. La résiliation résulte donc, en ce qui le concerne, de la mise en œuvre de la clause résolutoire par le bailleur.

Arrêt commenté :
CA Lyon, 13 octobre 2015, n° 14/00397