

La cotitularité du bail entre concubins n'entraîne ni solidarité ni indivisibilité de la dette de loyers

Stessy Tetard

Doctorante contractuelle en droit privé

04-07-2013

« Le droit au logement revêt une dimension particulière lorsqu'il concerne une famille, le logement devenant un lieu de partage, de réalisation de la vie commune et de stabilité mais également l'objet de pouvoirs exercés par chaque membre du couple » (C. Coutant-Lapalus, « La résiliation du bail du logement familial : de la cotitularité à la solidarité », in *Logement et famille : des droits en question*, C. Coutant-Lapalus et M. Barré-Pépin (dir.), Dalloz, 2005, p. 135). Le logement est un lieu important pour tous les couples. Pourtant, ils ne bénéficient pas tous des mêmes règles juridiques, notamment lorsqu'il est question du paiement des loyers : les époux sont solidairement tenus de cette dette (art. 220), de même que les partenaires (art. 515-4), à l'inverse des concubins. L'assimilation des modes de conjugalité n'est alors pas permise, ce que ne manque pas de rappeler la décision de la cour d'appel de Lyon rendue le 22 mai 2012 à propos d'un contrat de bail conclu par deux concubins.

I/ Présentation de la décision

Deux concubins ont conclu un contrat de bail portant sur leur logement principal, mais le délitement de leurs liens conjugaux a conduit M. G à quitter les lieux en 2003, tout en continuant de s'acquitter de sa dette de loyer jusqu'en 2009. En 2010, il informe par courrier le bailleur de son départ du logement. Les loyers n'étant plus payés, ce dernier a fait jouer la clause résolutoire figurant dans le contrat et délivré un commandement de payer le 9 décembre 2009. En l'absence de règlement de la dette, le bail a alors automatiquement pris fin le 9 février 2010. À la suite d'un jugement du tribunal d'instance de Roanne, la société bailleresse a interjeté appel afin d'obtenir le paiement solidaire de la dette de loyer par les concubins locataires. C'est donc sur cette question que la cour d'appel de Lyon a eu à se prononcer.

Comme il n'existe pas de solidarité de plein droit entre concubins, la solidarité ne peut résulter que d'une clause la prévoyant expressément. Toutefois, en l'espèce cette clause faisait défaut, la société a alors tenté de démontrer que la dette était indivisible en raison de la signature conjointe du contrat de bail. Si elle parvient à démontrer cette indivisibilité, elle pourra donc obtenir le paiement intégral de la dette auprès de l'un des concubins. Son raisonnement mérite d'être étudié car elle considère que le droit acquis, c'est-à-dire la jouissance du bien des locataires, étant indivisible, le paiement des loyers qui en constitue la contrepartie l'est aussi. Cet argument aurait pu convaincre les juges lyonnais à l'instar de leurs homologues bordelais qui ont admis très récemment « qu'une dette de

loyer est indivisible entre des colocataires, dans la mesure où elle est la contrepartie du droit de jouissance des biens donnés à bail, droit qui est lui-même indivisible » (Bordeaux, Ch. civ. 01, sect. B, 22 mars 2012). Pourtant, la cour d'appel ne relève pas l'argument et se montre peu prolixe dans sa démonstration. Le syllogisme utilisé constitue une piqure de rappel (comp. Cass. civ. 1^{re}, 11 janv. 1984, n° 82-16198, *Bull. civ. I*, n° 12) : il n'existe pas de solidarité pour le paiement des loyers. Par conséquent, en l'absence de clause expresse dans le contrat de bail, chaque concubin ne peut être tenu que de la moitié de la dette.

II/ Explication de la solution

Même si la vie de couple implique nécessairement une proximité des patrimoines, qui facilite ou invite parfois une mutualisation des richesses, les concubins ont fait le choix d'un mode de conjugalité qui n'instaure pas de solidarité passive. Dans la décision, le rappel opéré par les juges ne présente, juridiquement, que peu d'intérêt. Cependant, cette décision conduit à s'interroger sur l'argument soulevé par la société bailleuse à propos de l'indivisibilité de la dette de loyer. Comme nous l'avons vu, les juges ne se prononcent pas spécifiquement sur ce point et on ne peut que le regretter. En effet, en plus de rappeler l'absence de solidarité entre concubins, cette décision aurait pu également constituer l'occasion de clarifier la question de la divisibilité ou de l'indivisibilité d'une somme d'argent.

L'indivisibilité d'une obligation, prévue aux articles 1217 et suivants du Code civil, évite, lorsqu'il existe plusieurs débiteurs ou plusieurs créanciers, un fractionnement de la dette, « en permettant à chaque créancier d'exiger de chaque débiteur le paiement en totalité » (P. Malaurie, L. Aynès et P. Stoffel-Munck, *Les obligations*, 5^e éd., Defrénois, 2011, n° 1351, p. 713). L'intérêt pour la société bailleuse de démontrer l'indivisibilité de la dette de loyer est donc clair : permettre d'obtenir du concubin le paiement de la totalité des loyers impayés. Par cet intermédiaire, l'impossibilité d'invoquer la solidarité est contournée et permet au créancier d'obtenir le même résultat puisque par l'effet de l'indivisibilité la dette devient solidaire (Cass. civ. 14 mars 1933, *DH*, 1933.234). Mais encore faut-il que le paiement d'une somme d'argent soit indivisible ? La Cour de cassation ne semble pas l'admettre, considérant que « l'obligation au paiement d'une somme d'argent n'est pas, par elle-même indivisible » (Par ex. : Cass. civ. 1^{re}, 9 mars 2004, n° 01-18026 ; Cass. civ. 3^e, 12 sept. 2012, n° 11-18732). La position des juges est donc univoque et ne laisse que peu de place au doute. Or, dans le bail, le loyer se traduit par le versement d'une somme d'argent, il ne semble alors pas judicieux de démontrer l'indivisibilité de cette obligation alors que la Cour de cassation la rejette ardemment. Pourtant, comme nous avons déjà pu le remarquer, la démonstration du bailleur est plus subtile. Il démontre l'indivisibilité de la dette en raison de l'indivisibilité du droit de jouissance dont elle est la contrepartie. Est-ce davantage convaincant ? Rien n'est moins sûr. Comme l'écrit le professeur Moury, « l'indivisibilité paraît ne pouvoir lier, dans le cadre du contrat, que des obligations conjonctives, c'est-à-dire des obligations à l'exécution desquelles un même débiteur est cumulativement tenu. L'analyse des obligations réciproques des parties dans une convention synal-

lagmatique en obligations indivisibles procède d'une utilisation abusive du concept » (« De l'indivisibilité entre les obligations et entre les contrats », *RTD. civ.*, 1994, p. 255 s., n° 20). Ainsi, déduire l'indivisibilité d'une obligation de sa réciprocité avec une autre, elle-même indivisible, ne doit pas emporter la conviction des juges. Par ailleurs, l'intention finaliste de la démarche ne trompe personne et bien que certaines juridictions du fond aient admis cette solution (Bordeaux, arrêt préc.), les juges lyonnais ne s'aventurent pas sur cette question. La question de l'indivisibilité de la dette de loyers dans le bail, pour contourner l'absence de solidarité entre concubins, reste donc ouverte.

Arrêt commenté :

CA Lyon, 22 mai 2012, n° 10/08393934, JurisData n° 2012-014125