

## **La fin de la cotitularité du droit au bail de l'article 1751**

**Bastien Baret**

ATER à l'université Jean Moulin Lyon 3

L'article 1751 du Code civil a pour vocation la protection des intérêts du conjoint locataire. Il prévoit que le droit au bail d'un local qui sert d'habitation effective aux époux, quelle que soit la date du mariage, appartient aux deux époux. Parfois, cette protection va cependant se retourner contre les époux.

Dans les faits, un locataire, marié, souhaite échapper au paiement de loyers et indemnités d'occupation en démontrant qu'il n'y a plus de bail et qu'il a quitté les lieux. A l'inverse, son bailleur s'appuie sur le maintien dans l'immeuble de l'épouse du locataire et des enfants du couple, ainsi que sur la non restitution des clés, pour demander le versement de ces différentes sommes.

La cour d'appel de Lyon, après avoir constaté que ce locataire ne parvenait pas à démontrer qu'il avait restitué les clefs, s'appuie sur le fait que son épouse et ses enfants vivent encore dans l'immeuble et sur l'absence de divorce entre les époux pour considérer qu'il est tenu solidairement avec son épouse du paiement des loyers jusqu'à ce que celle-ci quitte les lieux. Elle confirme donc la décision rendue en première instance qui impose au locataire le paiement des loyers et indemnités d'occupation réclamés par le bailleur. La cour précise également que la clause résolutoire est suspendue et que le bail reprend son cours tant que les époux payent les loyers et les arriérés dans les délais qu'elle impose.

La cour d'appel considère que le locataire est tenu du paiement des loyers jusqu'au départ des lieux de son épouse ou jusqu'à la retranscription de leur jugement de divorce sur les registres de l'état civil. Tant la doctrine que la Cour de cassation considèrent que le critère de l'habitation effective de l'article 1751 correspond à l'exigence que l'immeuble en question ait servi d'habitation principale aux époux à un certain moment, et non pas nécessairement au moment où cette cotitularité trouve son intérêt (« D'ailleurs, restreindre les effets de la cotitularité au temps où le conjoint du locataire est dans les lieux serait un non-sens. Cela reviendrait en effet peu ou prou à lui proposer de s'abriter sous un parapluie alors que la météo est clémente... et à le replier prestement dès les premiers nuages ! », Y. Rouquet, *AJDI* 2006, p. 729). L'habitation effective peut donc être présente ou passée. De ce fait, si l'un des époux n'habite plus le local, il est toujours cotitulaire du bail, et cela jusqu'à la retranscription du jugement de divorce en marge des registres de l'état civil. Le fait qu'il n'occupe plus les lieux depuis plusieurs années n'est pas un élément pris en compte par la jurisprudence (Cass. civ. 1<sup>re</sup>, 31 mai 2006, n° 04-16920).

**Bacaly n° 12 - octobre 2018-février 2019**

Dans cette affaire, le locataire n'arrivait pas à démontrer qu'il avait quitté les lieux, et surtout il était acté que son épouse et ses enfants y vivaient encore. Il était donc évident qu'il était toujours cotitulaire du bail, ce qui, en combinaison avec l'article 220 du Code civil, a pour conséquence de l'obliger solidairement au paiement des loyers.

Si la solution de la cour d'appel de Lyon ne souffre d'aucune critique, il est intéressant de remarquer que l'interprétation de l'article 1751 effectuée par la Cour de cassation peut parfois avoir pour conséquence de protéger non plus le conjoint du locataire, mais le bailleur des époux.

Arrêt commenté :

CA Lyon, 8<sup>e</sup> chambre, 30 octobre 2018, n° 17/00655