

COUR DE CASSATION

Audience publique du **30 octobre 2013**

Cassation

M. TERRIER, président

Arrêt n° 1234 FS-P+B

Pourvoi n° M 12-21.034

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

Statuant sur le pourvoi formé par M. Yves Mounier, domicilié
6 bis rue de la Croix de Seguey, 33000 Bordeaux,

contre l'arrêt rendu le 22 mars 2012 par la cour d'appel de Bordeaux
(1^{re} chambre civile, section A), dans le litige l'opposant à la société civile
immobilière (SCI) du 12 cours Xavier Arnoz, dont le siège est 8 rue Jean
Moulin, 33700 Mérignac,

défenderesse à la cassation ;

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen
unique de cassation annexé au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, composée conformément à l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, en l'audience publique du 24 septembre 2013, où étaient présents : M. Terrier, président, M. Parneix, conseiller rapporteur, Mmes Fossaert, Feydeau, Masson-Daum, Andrich, Salvat, Dagneaux, conseillers, Mmes Proust, Pic, M. Crevel, Mmes Meano, Collomp, conseillers référendaires, M. Bruntz, avocat général, M. Dupont, greffier de chambre ;

Sur le rapport de M. Parneix, conseiller, les observations de la SCP Piwnica et Molinié, avocat de M. Mounier, de Me Carbonnier, avocat de la SCI du 12 cours Xavier Arnozan, l'avis de M. Bruntz, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Sur le moyen unique :

Vu les articles 1202 et 1222 du code civil ;

Attendu que, selon le premier de ces textes, la solidarité ne se présume point et doit être expressément stipulée ; que, selon le second, chacun de ceux qui ont contracté conjointement une dette indivisible en est tenu pour le total, encore que l'obligation n'ait pas été contractée solidairement ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Bordeaux, 22 mars 2012), que la SCI du 12 cours Xavier Arnozan (la SCI) a donné à bail des locaux à usage professionnel à MM. Mounier et Gramage, avocats, le contrat mentionnant le « Cabinet Yves Mounier et Pierre Gramage » en qualité de locataire ; que M. Frago, ayant remplacé M. Gramage avec l'accord de la SCI, a quitté les lieux courant 2005 sans donner congé ; que M. Mounier a donné congé et a restitué les lieux le 9 juillet 2007 ; que la SCI a assigné celui-ci en paiement d'un solde de loyers échus de 2005 à 2007 ;

Attendu que pour accueillir cette demande, l'arrêt retient 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, qu'il s'ensuit que la SCI est fondée à agir contre M. Mounier seul en paiement de la totalité des loyers impayés ;

Qu'en statuant ainsi alors que le bail ne stipulait pas la solidarité des preneurs et que la dette de loyer n'est pas par elle-même indivisible, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 22 mars 2012, entre les parties, par la cour d'appel de Bordeaux ; remet,

en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Bordeaux, autrement composée ;

Condamne la SCI du 12 cours Xavier Arnoz aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la SCI du 12 cours Xavier Arnoz à payer à M. Mounier la somme de 3 000 euros ; rejette la demande de la SCI du 12 cours Xavier Arnoz ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du trente octobre deux mille treize.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Piwnica et Molinié, avocat aux Conseils, pour M. Mounier

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir condamné Monsieur MOUNIER à payer à la SCI du 12 Cours Xavier Arnozan la somme de 7619 €, augmentée des intérêts au taux légal à compter du 23 octobre 2007,

AUX MOTIFS QUE si le contrat de bail litigieux ne comporte aucune clause de solidarité passive, l'article 1222 du code civil énonce cependant que « chacun de ceux qui ont contracté conjointement une dette indivisible, en est tenu pour le total, encore que l'obligation n'ait pas été contractée solidairement » ; 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 ; qu'il s'ensuit que la SCI du 12 Cours Xavier Arnozan est fondée à agir contre Monsieur Yves MOUNIER seul en paiement de la totalité des loyers impayés ;

ALORS QUE la solidarité ne se présume pas ; qu'elle ne peut résulter de la formation d'un bail professionnel par deux co preneurs, acquittant chacun au bailleur sa part des loyers et de charge ; qu'à défaut d'engagement solidaire par les deux copreneurs d'un local professionnel, divisant auprès du bailleur la dette de loyer et des charges, l'un des preneurs ne peut être tenu de payer un solde de loyers et de charges resté impayé par l'autre ; qu'en retenant le caractère indivisible du droit de jouissance des lieux loués, pour en déduire la solidarité des preneurs quant au paiement de la dette de loyers et en conséquence, condamner Monsieur MOUNIER au paiement du solde de loyers et de charges laissé impayé par le copreneur, la cour d'appel a violé, par refus d'application, l'article 1202 du code civil et par fausse application l'article 1222 du même code ;