

Cour de cassation

Chambre civile 1

Audience publique du 17 juin 2015

N° de pourvoi: 14-17.906

ECLI:FR:CCASS:2015:C100694

Publié au bulletin

Cassation partielle

Mme Batut (président), président

SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel, SCP de Chaisemartin et Courjon, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que Robert X... a donné un appartement en location à M. Jean-Baptiste Y... et à son épouse, Mme Z..., suivant acte du 13 novembre 2008 conclu par l'intermédiaire de l'agence immobilière Xpert Immo, M. Jean-Arnaud Y... s'étant porté caution solidaire ; que M. Jean-Baptiste Y... a quitté le domicile conjugal, le 21 août 2009, et que, par ordonnance de non-conciliation du 16 mars 2010, la jouissance du domicile conjugal a été attribuée à Mme Z..., qui n'a pas réglé les loyers ; que, par lettre du 5 mai 2010, la société Xpert Immo, mandataire de Robert X..., a accepté la désolidarisation du bail de M. Jean-Baptiste Y... et de M. Jean-Arnaud Y... à compter du 1er mai 2010, et constaté le paiement par eux du solde des loyers à cette date ; que Robert X... a assigné M. Jean-Baptiste Y... et Mme Z..., ainsi que M. Jean-Arnaud Y..., en paiement solidaire des loyers et charges impayés, résiliation du bail et expulsion ;

Sur le moyen unique, pris en sa première branche :

Attendu que la première branche n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Sur le moyen unique, pris en sa seconde branche, en ce qu'elle critique la mise hors de cause de M. Jean-Arnaud Y... :

Attendu que Mme Z..., locataire, ne disposant pas d'action à l'encontre de M. Jean-Arnaud

Y..., pris en sa qualité de caution garantissant le paiement des loyers et indemnités d'occupation, le grief n'est pas fondé ;

Mais sur le moyen unique, pris en sa seconde branche, en ce qu'elle critique la mise hors de cause de M. Jean-Baptiste Y... :

Vu l'article 1165 du code civil, ensemble l'article 220 du même code ;

Attendu que, pour mettre hors de cause M. Jean-Baptiste Y... et rejeter la demande de Mme Z... tendant à voir celui-ci déclaré solidairement responsable de la dette locative, l'arrêt énonce que Mme Z... ne peut invoquer une solidarité ménagère à laquelle le bailleur a renoncé ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la convention par laquelle Robert X... avait déchargé M. Jean-Baptiste Y..., à compter d'une certaine date, de ses obligations nées du bail portant sur le domicile conjugal, était susceptible de nuire à Mme Z..., au titre de la créance résultant de la contribution à la dette locative, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il met hors de cause M. Jean-Baptiste Y... et rejette la demande de Mme Z... tendant à le voir déclarer solidairement responsable de la dette locative, l'arrêt rendu le 29 octobre 2013, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ; remet, en conséquence, sur ces points, 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 Paris ;

Condamne M. Jean-Baptiste Y... aux dépens ;

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 partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix-sept juin deux mille quinze.
MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP de Chaisemartin et Courjon, avocat aux Conseils, pour Mme Z...

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir mis hors de cause M. Jean-Baptiste Y... et M. Jean-Arnaud Y... et d'avoir débouté Mme Nathalie Z... de ses demandes tendant à ce que

M. Jean-Baptiste Y... soit déclaré solidairement responsable de la dette locative et M. Jean-Arnaud Y... tenu au paiement de la dette locative en sa qualité de caution ;

AUX MOTIFS QU'il ressort des pièces versées aux débats que le 5 mai 2010, l'agence immobilière Expert a écrit aux consorts Y... la lettre suivante : « Nous vous confirmons qu'au titre du jugement que vous nous avez fait parvenir, vous êtes désolidarisé du bail. Nous reconnaissons avoir reçu ce jour deux chèques en règlement de votre solde de tout compte au 30 avril 2010 inclus. Nous vous confirmons la désolidarisation du bail de M. Y... Jean-Arnaud. » Il résulte de l'article 1134 du code civil que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites ; elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise ; elles doivent être exécutées de bonne foi. La convention passée le 5 mai 2010 entre l'agence immobilière qui a toujours représenté le bailleur, M. X..., et les consorts Y... est certaine, claire et non équivoque. Les avantages des parties sont d'ailleurs équilibrés : en contrepartie du règlement des loyers alors dus, l'agence renonce à la solidarité existant à son profit et à la charge des consorts Y... pour les indemnités d'occupation à venir. Il importe peu que M. X... ait tenté de revenir sur cet accord en engageant par la suite une procédure qu'il a d'ailleurs interrompue en ne relevant pas appel de la décision qui constatait la désolidarisation. Mme Z..., en ne payant pas sa dette locative, ne peut invoquer une solidarité ménagère à laquelle le bailleur créancier a renoncé. Il y a donc lieu de confirmer le jugement en toutes ses dispositions ;

1) ALORS QUE le mandat de renoncer à un droit doit être exprès ; qu'il s'ensuit qu'il n'entraîne pas dans le mandat de l'agence immobilière Xpert immo de décharger l'un des époux, M. Jean-Baptiste Y..., ainsi que la caution, M. Jean-Arnaud Y..., de leurs obligations solidaires envers le bailleur ; qu'en se fondant pourtant sur le fait que l'agence immobilière avait toujours représenté le bailleur, M. X..., pour en déduire que l'agence immobilière avait pu renoncer à la solidarité existant à son profit et à la charge des consorts Y..., la cour d'appel a violé l'article 1988 du code civil.

2) ALORS, EN TOUT ETAT DE CAUSE, QUE l'accord conclu entre le bailleur et l'un des époux, cotitulaire du bail, le déchargeant, ainsi que la caution, de ses obligations à compter d'une certaine date, n'est pas opposable à l'autre époux, un tel accord ayant pour effet de nuire à la situation de ce dernier, qui de ce fait resterait seul tenu des obligations du bail ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a retenu qu'il résultait de la convention du 5 mai 2010 entre l'agence immobilière Xpert, d'une part, et M. Jean-Baptiste Y..., cotitulaire du bail, et M. Jean-Arnaud Y..., caution, d'autre part, que le mandataire du bailleur avait renoncé à la solidarité existant à son profit et à la charge des consorts Y... pour les indemnités d'occupation à venir, pour en déduire que Mme Nathalie Z..., en ne payant pas sa dette locative, ne pouvait invoquer une solidarité ménagère à laquelle le bailleur avait renoncé ; qu'en statuant de la sorte, quand la convention du 5 mai 2010 qui avait pour effet de nuire à la situation de Mme Nathalie Z... ne lui était pas opposable, la cour d'appel a violé l'article 1165 du code civil.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Versailles , du 29 octobre 2013

