

Arrêt n° 37 du 12 janvier 2017 (16-10.324) - Cour de cassation - Troisième chambre civile - ECLI:FR:CCASS:2017:C300037

Demandeur(s) : l'Office Public de l'Habitat d'Amiens

Défendeur(s) : Mme Céline X..., et autre

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Amiens, 1er octobre 2015), rendu en référé, que, le 20 août 2010, l'OPAC d'Amiens, devenu l'Office Public d'Habitat d'Amiens, a donné à bail un appartement à M. Y... et à Mme X..., le contrat comportant une clause de solidarité ainsi rédigée : "Il est expressément stipulé que les époux, quel que soit leur régime juridique, les personnes liées par un PACS, les colocataires sont tenus solidairement et indivisibles de l'exécution du présent contrat. Pour les colocataires, la solidarité demeurera après la délivrance d'un congé de l'un d'entre eux pendant une durée minimum de trois années à compter de la date de la réception de la lettre de congé" ; que, Mme X... ayant donné congé avec effet au 7 mars 2011, M. Y... est demeuré seul dans le logement ; que, le 30 juillet 2013, le bailleur a délivré aux preneurs un commandement visant la clause résolutoire afin d'obtenir le paiement d'un arriéré de loyer puis les a assignés devant le juge des référés en constatation de la résiliation du bail ;

Sur les première et deuxième branches du moyen unique :

Vu l'article L. 132-1 du code de la consommation, dans sa rédaction applicable au litige ;

Attendu que, dans les contrats conclus entre professionnels et non-professionnels ou consommateurs, sont abusives les clauses qui ont pour objet ou pour effet de créer, au détriment du non-professionnel ou du consommateur, un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat ;

Attendu que, pour dire nulle et réputée non écrite la clause de solidarité et rejeter la demande dirigée contre Mme X..., l'arrêt retient que cette clause est discriminatoire en ce qu'elle prévoit une situation plus défavorable pour les colocataires par rapport aux couples mariés ou liés par un pacte civil de solidarité, pour lesquels aucune sanction n'est prévue en cas de congé donné par l'un des deux au bailleur, et qu'elle introduit un déséquilibre entre les parties contractantes au préjudice des colocataires et en faveur du seul bailleur, lequel se réserve le pouvoir d'apprécier, sans limitation dans le temps, la durée pendant laquelle il pourra réclamer le règlement des sommes dues en vertu du bail au colocataire lui ayant donné congé ;

Qu'en statuant ainsi, alors que tous les copreneurs solidaires sont tenus au paiement des loyers et des charges jusqu'à l'extinction du bail, quelle que soit leur situation personnelle, et que la stipulation de solidarité, qui n'est pas illimitée dans le temps, ne crée pas au détriment du preneur un

déséquilibre significatif entre les droits et obligations respectifs des parties au contrat, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Et sur la troisième branche :

Vu l'article 1202, alinéa 1er, du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

Attendu que la solidarité ne se présume point ; qu'il faut qu'elle soit expressément stipulée ;

Attendu que l'arrêt retient encore que la clause de solidarité est imprécise quant aux sommes restant dues, à défaut d'indiquer s'il s'agit seulement des loyers et charges restés impayés ou des loyers et des indemnités d'occupation ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'en l'absence de stipulation expresse visant les indemnités d'occupation, la solidarité ne pouvait s'appliquer qu'aux loyers et charges impayés à la date de résiliation du bail, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 1er octobre 2015, entre les parties, par la cour d'appel d'Amiens ; 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 Douai ;

•

Président :

M. Chauvin

Rapporteur :

M. Parneix

Avocat général : M. Bailly, avocat général

référénaire

Avocat(s) : SCP Monod, Colin et Stoclet - SCP Sevaux et Mathonnet