

Arrêt n° 1110 du 22 octobre 2015 (14-23.726) - Cour de cassation - Troisième chambre civile - ECLI:FR:CCASS:2015:C301110

Bail d'habitation

Rejet

Bail d'habitation

Demandeur(s) : société Via Pierre I

Défendeur(s) : M. Alain X... ; et autres

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 26 juin 2014), que la société civile immobilière Via Pierre I (la SCI) a donné à bail en 1991 aux époux X... un appartement à usage d'habitation ; que le jugement de divorce du 2 septembre 1997 a attribué le droit au bail à Elisa X... qui a été par la suite placée en liquidation judiciaire et est décédée le 11 septembre 2010 ; que la SCI a assigné M. X... et Mme Y..., mandataire à la liquidation judiciaire d'Elisa X..., en paiement des loyers échus d'octobre 2010 au 20 mai 2011, date de restitution des clés ;

Attendu que la SCI fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande en paiement dirigée contre M. X... alors, selon le moyen, *que chaque colocataire d'un bail d'habitation demeure redevable du paiement des loyers tant que le bail n'a pas été résilié ; que le divorce des époux colocataires d'un bail d'habitation met certes fin au bénéfice de la cotitularité légale du bail prévue à l'article 1751 du code civil à compter de la transcription du jugement prononçant le divorce, en cas d'attribution du bail à l'un des ex-époux, mais ne met pas fin pour autant à la colocation résultant de la signature du bail par chacun des époux ; qu'en l'espèce, la société Via Pierre I faisait valoir que le bail avait été signé par M. X... et Mme X... et que leur divorce, s'il avait mis fin à la cotitularité légale du bail entre eux, n'avait pas, en revanche, mis un terme à la colocation conventionnelle de ce bail, résultant d'une clause les engageant expressément de manière solidaire ; qu'elle en déduisait que M. X... ne pouvait dès lors, du fait de son divorce, soutenir qu'il avait perdu la qualité de locataire, dans la mesure où il n'avait jamais donné congé à la société Via Pierre I, laquelle n'avait d'ailleurs pas été avertie du divorce des époux ; qu'en déboutant la société Via Pierre I de ses demandes contre M. X... au motif que la cotitularité du bail prévue par la loi entre deux époux avait cessé à compter de la transcription du jugement de divorce le 7 janvier 1998, sans rechercher, comme elle y était invitée, si la colocation conventionnelle entre M. et Mme X..., résultant de leur engagement solidaire stipulé dans le bail, avait persisté, malgré leur divorce, en l'absence de congé donné par M. X..., la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1134, 1200 et 1751 du code civil ;*

Mais attendu que la transcription du jugement de divorce ayant attribué le droit au bail à l'un des époux met fin à la cotitularité du bail tant légale que conventionnelle ; qu'ayant relevé que le jugement de divorce des époux X... ayant attribué le droit au bail de l'appartement à Elisa

X... avait été transcrit sur les registres de l'état civil le 7 janvier 1998, ce dont il résultait que M. X... n'était plus titulaire du bail depuis cette date, la cour d'appel a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Président : M. Chauvin

Rapporteur : Mme Collomp, conseiller référendaire

Avocat général : M. Sturlèse

Avocat(s) : SCP Baraduc, Duhamel et Rameix ; SCP Bouzidi et Bouhanna
