



« Toulouse Capitole Publications » est l'archive institutionnelle de l'Université Toulouse 1 Capitole.

BAIL D'HABITATION

FRANCINE MACORIG-VENIER

Référence de publication : Droit et Patrimoine, N° 76, 1er novembre 1999

Pour toute question sur Toulouse Capitole Publications,
contacter portail-publi@ut-capitole.fr

BAIL D'HABITATION

Observations : Un appartement avait été donné à bail à deux locataires en vertu d'un bail contenant une stipulation de solidarité, ainsi qu'une clause résolutoire pour non-paiement des loyers et prévoyant le paiement d'une indemnité d'occupation en cas d'application de la clause. Des difficultés de paiement survinrent et la clause résolutoire fut mise en œuvre. Ses effets furent néanmoins suspendus par le juge des référés, et malgré l'inexécution de l'ordonnance rendue par ce dernier, un procès-verbal de conciliation intervint. Les mensualités prévues par celui-ci ne furent pas toutes payées. Un des preneurs refusa de quitter les lieux. Le bailleur demanda la saisie des rémunérations du second locataire. La cour de Paris accueillit sa demande. Un pourvoi fut formé par le preneur concerné, soutenant notamment que la solidarité ne s'appliquait pas à l'indemnité d'occupation, celle-ci ne pouvant être due que par celui qui se maintient dans les lieux. L'argument est écarté par la Cour de cassation qui rejette le pourvoi.

Obligation solidaire des anciens locataires au paiement des indemnités d'occupation.

[Cass. 3ème civ., 24 mars 1999, n° 97-12.982, Basquiat c/ Guillemeau, rejet, CA Paris, 22 janvier 1997]

Observations :

L'arrêt rendu par la troisième chambre civile de la Cour de cassation, le 24 mars 1999, précise le régime de l'indemnité d'occupation due par le preneur n'ayant pas satisfait à son obligation de restitution, c'est-à-dire qui est demeuré sans droit ni titre dans les lieux précédemment loués. La détermination du régime de cette indemnité n'est pas aisée en raison de la nature mixte qui lui est reconnue, à la fois compensatoire et indemnitaire, à la fois contrepartie de la jouissance et réparation du préjudice subi par le bailleur privé de la disposition de son bien (v. Ph. Malaurie et L. Aynès, Les contrats spéciaux, Cujas, 1998, n° 666 ; B. Vial-Pédroletti, J.-Cl. Bail à loyer, Fasc. n° 292, n° 6).

En raison de sa nature délictuelle, il avait été jugé qu'elle n'était due que par celui des locataires qui occupait effectivement les locaux (Cass. 3ème civ., 16 mai 1984, Bull. civ. III, n° 99).

Très récemment, cependant, un arrêt de la cour de Paris (CA Paris, 6ème ch., 8 déc. 1998, Loyers et copr., avr. 1999, p. 10, B. Vial-Pédroletti) a retenu l'engagement solidaire d'un des colocataires ayant quitté les lieux au paiement de l'indemnité d'occupation, considérant que la solidarité est due par celui-ci tant qu'il n'a pas dénoncé son engagement.

C'est la même solution qu'ont retenue les Hauts magistrats dans le présent arrêt, l'engagement solidaire du colocataire absent des lieux loués ayant été admis. Néanmoins, il convient d'observer que dans l'affaire

soumise à la cour de Paris, aucune clause du contrat ne prévoyait le paiement de l'indemnité d'occupation. La juridiction parisienne avait néanmoins considéré que la stipulation de solidarité s'appliquait également à l'indemnité d'occupation car elle concernait l'ensemble des obligations résultant du bail, y compris l'obligation de restitution, dont l'inexécution est précisément sanctionnée par le paiement d'une indemnité d'occupation.

Ici, la Cour de cassation prend, au contraire, bien soin de mentionner qu'une telle clause avait été relevée par la cour d'appel, sans doute parce qu'en matière civile, la solidarité doit être expressément stipulée, ce qui commande de préciser exactement les obligations concernées par ladite stipulation. Il résulte ainsi du présent arrêt qu'il importe au bailleur, soucieux du paiement de l'indemnité d'occupation, d'insérer dans le contrat de bail une stipulation de solidarité relative à cette dernière.

Au-delà de cette première précision, faut-il considérer que l'arrêt du 24 mars 1999 constitue un revirement par rapport au précédent arrêt de 1984 ? Pas nécessairement, dans la mesure où la solidarité ne constitue qu'une modalité de l'obligation, qui, si elle affecte l'obligation à la dette, n'a pas d'incidence sur la contribution à cette même dette. Sans doute la solidarité concerne-t-elle, en général, des codébiteurs, chacun tenu d'une partie au moins de la dette. Néanmoins, l'article 1216 du Code civil prévoit l'hypothèse où un seul des codébiteurs serait tenu de manière définitive à la dette, les autres codébiteurs étant alors considérés, par rapport à lui, comme des cautions. Ainsi, le locataire engagé solidairement au paiement de l'indemnité d'occupation n'en supportera pas forcément le poids dès lors qu'il a cessé d'occuper les lieux.