



n° 171 - 2015

... Actu de la semaine ...

## **Location : solidarité ménagère des époux après la loi ALUR**

Il existe 2 formes de solidarité à distinguer dans le cadre d'un contrat de location :

- ⇒ **la solidarité légale** dispose : « *le droit au bail du local, sans caractère professionnel ou commercial, qui sert effectivement à l'habitation de 2 époux, quel que soit leur régime matrimonial et notwithstanding toute convention contraire, et même si le bail a été conclu avant le mariage, ou de 2 partenaires liés par un pacte civil de solidarité, dès lors que les partenaires en font la demande conjointement, est réputé appartenir à l'un et à l'autre des époux ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité* ». Les époux doivent notamment payer le loyer, même en cas de congé de l'un d'eux, jusqu'à l'inscription de la mention de divorce sur les actes d'état civil.
- ⇒ **la solidarité conventionnelle** s'applique lorsque le bail prévoit une clause de solidarité entre les locataires (« *les locataires sont tenus solidairement et indivisiblement aux obligations du bail* »). En colocation, le texte prévoit que la solidarité d'un des colocataires prend fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail. A défaut, elle s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 mois après la date d'effet du congé. Sont exclues de la colocation, les locations consenties exclusivement à des époux ou à des partenaires liés par un PACS au moment de la conclusion initiale du bail. Ainsi, ces dispositions spécifiques ne s'appliquent pas aux baux signés par des époux ou des partenaires pacsés.

La Cour de Cassation a estimé que le bailleur ne pouvait pas, même par convention, décharger l'un des époux ayant quitté le logement, de la solidarité légale.

Un bail est consenti à un couple marié, garanti par une caution solidaire : l'époux quitte le logement, et la jouissance de celui-ci est attribuée à l'épouse. Le bailleur accepte la désolidarisation du bail du conjoint ayant quitté les lieux et de sa caution.

L'épouse cesse de payer les loyers et le bailleur assigne le couple et la caution, en résiliation du bail. La Cour d'Appel considère que l'époux, non attributaire du logement, ainsi que la caution sont hors de cause.

La Cour de Cassation casse l'arrêt au motif que la solidarité ménagère permet au créancier de poursuivre l'un ou l'autre des époux. Le bailleur ne peut donc pas décharger conventionnellement l'un des époux de ses obligations dans la mesure où cela porte préjudice à l'autre.

Source :  
Arrêt Cass. Civ I, 17 juin 2015



Réalisé le 2 octobre 2015