Image not found or type unknown

Une clause de solidarité stipulée entre colocataires peut-elle être abusive au sens de l'article L.1

publié le **02/03/2017**, vu **3350 fois**, Auteur : Maître Laurence ALOUP

Dans un arrêt en date du 12 janvier 2017, la Cour de cassation précise les conditions de validité d'une clause de solidarité stipulée entre colocataires au regard de la règlementation sur les clauses abusives.

Une clause de solidarité stipulée entre colocataires peut-elle être abusive au sens de l'article L.132-1 du Code de la consommation ?
Dans un arrêt en date du 12 janvier 2017, la Cour de cassation précise les conditions de validité d'une clause de solidarité stipulée entre colocataires au regard de la règlementation sur les clauses abusives.
En application des dispositions de l'article L.132-1 du Code de la consommation, une clause est abusive lorsque, dans les contrats conclus entre professionnels et non-professionnels ou consommateurs, elles 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.
Dans un récent arrêt en date du 12 janvier 2017 (Cass. Civ. 3, 12 janvier 2017, n°16-10.324), la Cour de cassation a considéré que la clause insérée dans un contrat de bail et selon laquelle :
«*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 réception de la lettre de congé*»,
n'est pas abusive.
En l'espèce, Mme X avait donné congé avec effet au 7 mars 2011.
Y était demeuré seul dans le logement et avait cessé de payer ses loyers.
Le 30 juillet 2013, le bailleur avait délivré aux colocataires un commandement visant la clause résolutoire afin d'obtenir le paiement de l'arriéré de loyers puis les avait assignés devant le juge des référés en constatation de la résiliation du bail.
Considérant cette clause comme étant abusive, la Cour d'appel l'a déclarée nulle et non écrite comme étant discriminatoire aux motifs qu'elle prévoyait une situation plus défavorable pour les colocataires par rapport aux couples mariés ou liés par un PACS, pour lesquels aucune sanction n'était prévue en cas de congé donné par l'un des deux au bailleur.
La Cour d'appel a considéré également que cette clause introduisait un déséquilibre entre les parties au préjudice des colocataires et en faveur du seul bailleur, lequel se réservait le pouvoir d'apprécier, sans limitation dans le temps, la durée pendant laquelle il pourrait réclamer le règlement des sommes dues en vertu du bail au colocataire lui ayant donné congé.

La Cour de cassation a cassé l’arrêt de la Cour d’appel en relevant, après avoir rappelé la définition des clauses abusives édictée par l’article L.132-1 du Code de la consommation, 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’était pas illimitée dans le temps, ne créait pas au détriment du preneur un déséquilibre significatif entre les droits et obligations respectifs des parties.
Une clause stipulant une durée minimum de solidarité n’est donc pas abusive.
La Cour de cassation a également censuré l’arrêt de la Cour d’appel en ce qu’il retenait que la clause de solidarité était imprécise quant aux sommes restant dues, à défaut d’indiquer s’il s’agissait seulement des loyers et charges restés impayés ou des loyers et des indemnités d’occupation.
L’absence de stipulation expresse visant les indemnités d’occupation a pour effet de limiter la solidarité aux loyers et charges impayés à la date de résiliation du bail.
Cet arrêt limite la dette du preneur en ce qu’il applique la clause de solidarité aux seuls loyers et charges à l’exclusion de toute indemnité d’occupation.
Il préserve également la créance du bailleur en ce qu’il valide la clause de solidarité.
Bien que cet arrêt dégage une solution équitable visant à préserver les intérêts de chacun, l’interprétation du caractère abusif de la clause stipulée quant à sa durée s’avère cependant critiquable en ce qu’elle fixait une durée minimale, laissant penser l’application d’une durée supérieure à trois ans sans préciser la durée maximum.
Laurence ALOUP
Avocat à la Cour
aloup.avocat@orange.fr
4, rue Alfred Bruneau
75016 Paris
Tel : 01.76.31.95.06

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés