

L'obligation qui a une contrepartie indivisible ne se divise pas moins entre les codébiteurs (Civ. 3^{ème}, 30 octobre 2013 : ). La solution est évidente en droit positif, mais seulement en droit positif. Certains juges d'appel refusent d'ailleurs de s'y résoudre, comme l'illustre l'affaire ayant donné lieu à cet arrêt. Deux avocats prennent en location des locaux à usage professionnel. Le contrat présente le locataire comme étant le « Cabinet Yves X et Pierre Y ». On comprend de la sorte que le bail a été pris conjointement par les deux avocats, copreneurs, ledit cabinet n'ayant pas de personnalité morale. Aucune clause de solidarité n'est cependant stipulée. Suit un changement de copreneur : avec l'accord de la SCI bailleuse, M. Y est remplacé par M. Z. Puis, en 2005, ce dernier quitte les lieux mais sans donner congé. Environ deux ans plus tard, M. X donne congé. Sur quoi, la bailleuse l'assigne en paiement d'un solde de loyers échus entre 2005 et 2007. En réplique, M. X. soutient qu'il ne peut pas être condamné à la totalité dudit solde, faute de solidarité stipulée dans le bail. La cour d'appel saisie du litige le condamne néanmoins à payer la totalité, relevant « *qu'une dette de loyer est indivisible entre des colocataires, dans la mesure où elle est la contrepartie du droit de jouissance des biens donnés à bail, droit qui est lui-même indivisible* ». Son arrêt est cassé, au motif « *que le bail ne stipulait pas la solidarité des preneurs et que la dette de loyer n'est pas par elle-même indivisible* ».

Au regard des règles en vigueur, la solution est parfaitement fondée. On sait en effet qu'il existe dans le droit français un principe de division de l'obligation conjointe, en vertu duquel ceux qui promettent ensemble la même chose ne sont pourtant tenus que d'une fraction virile de celle-ci. L'opportunité de ce principe est contestée, pour des raisons de logique et de politique juridiques (outre les réf. ci-après, v. P. Briand, *Éléments d'une théorie de la cotitularité des obligations*, Thèse Nantes, 1999, n° 80 et s. ; rapp. M. Julienne, *Pour un réexamen du principe de division des dettes conjointes*, D 2012, chr. p. 1205). En tout cas et en l'état, ce principe cède dans deux hypothèses : d'une part, lorsque l'obligation est solidaire, ce qui résulte soit de la loi, soit de l'usage (en matière commerciale), soit de la convention des parties ; d'autre part, lorsque l'obligation a un objet indivisible, ce qui résulte soit de la nature des choses, soit, encore, de la convention des parties. D'où la solution de l'espèce. La loi ne prévoit pas de solidarité entre les copreneurs, l'opération n'avait pas de caractère commercial, et le bail ne comportait pas de clause de solidarité. Quant à l'objet de l'obligation (une somme d'argent), il était tout ce qu'il y a de plus naturellement divisible, et le bail ne comportait pas de clause d'indivisibilité.

Les juges d'appel n'ignoraient évidemment pas les principes exposés ci-dessus et leur raisonnement n'en est que plus intéressant. L'idée était apparemment la suivante. Puisque le droit de jouissance ne se divise pas, les copreneurs en profitent chacun pour le tout. Il n'y a pas la jouissance d'une partie des lieux par un preneur, et d'une autre partie par l'autre, mais la jouissance collective de l'ensemble. Or, cette jouissance est la contrepartie du loyer, et *vice versa*. Dès lors, chacun des copreneurs ayant droit à la totalité de cette contrepartie, il n'est pas anormal que chacun d'eux puisse se voir réclamer la totalité du loyer. Le tout pour le tout, donnant-donnant. Intrinsèquement, le raisonnement se tient. D'autres cours d'appel l'avaient d'ailleurs déjà tenu (Versailles, 6 juin 2006, n° 05/01430 ; Toulouse, 7 déc. 2004, JurisData n° 2004-259909 ; *contra* : Lyon, 22 mai 2012, JurisData n° 2012-014125).

Certes, chacun des copreneurs ne jouit du tout qu'aux côtés de l'autre. Mais cela concerne les rapports des copreneurs entre eux, et justifie seulement que si l'un d'eux a payé le bailleur, il puisse demander compte à l'autre de sa part. C'est dans ces rapports qu'une répartition doit intervenir. Le bailleur, lui, y est juridiquement étranger. Il a loué non pas deux parcelles à deux locataires distincts, mais l'ensemble des lieux à deux locataires conjoints, qui ont tous deux vocation à exiger de lui la jouissance de toute la chose, et qui lui ont chacun promis, non pas deux loyers distincts de la moitié, mais « le loyer ». Un autre arrêt rendu le même jour que la décision commentée l'illustre d'ailleurs très bien (Civ. 3^{ème}, 30 oct. 2013, n° 12-21973). Il juge en effet que lorsque l'un des deux copreneurs non-solidaires a donné congé, le bail se poursuit avec l'autre sur l'ensemble des locaux avec obligation de payer l'intégralité du loyer. Une telle solution ne serait pas concevable s'il fallait considérer que les deux copreneurs sont *ab initio* engagés divisément chacun pour une partie. Le départ de l'un serait alors sans incidence sur la situation de l'autre.

Pour revenir à notre arrêt, on rejoint d'autant plus les juges d'appel dans leur raisonnement que l'équation « le tout contre le tout » devrait, nous semble-t-il, être appliquée même dans l'hypothèse où la contrepartie fournie aux débiteurs conjoints est divisible (v. A. Hontebeyrie, *Le fondement de l'obligation solidaire en droit privé français*, Economica, 2004, préf. L. Aynès). Même dans ce cas, en effet, les débiteurs conjoints agissent par définition comme un seul, indivisément si l'on veut. Sinon, c'est qu'ils ne sont pas conjoints. Or, plus que l'éventuelle indivisibilité de la contrepartie, c'est, en amont, cette conjonction elle-même qui fait qu'ils ont chacun vocation à la totalité de la contrepartie. Voilà pourquoi les débiteurs

conjointes devraient être tenues de la totalité en toute hypothèse. Mais cela ne vaut que *de lege ferenda* (v. L. Aynès et A. Hontebeyrie, Pour une réforme du Code civil, en matière d'obligation conjointe et d'obligation solidaire D 2006, chr., p. 328). En décidant le contraire, la Cour de cassation ne fait qu'appliquer le droit positif, de façon indiscutable, alors qu'elle avait semblé s'en distancier il y a peu (Civ. 3^{ème}, 11 juillet 2012, Bull. n° 106, notre Lettre, oct. 2012).

L'arrêt a, du reste, quelque chose d'exemplaire. Autant le fait qu'une contrepartie échoie toute entière à tous les débiteurs conjoints nécessite une démonstration lorsque ladite contrepartie est divisible. Autant cette idée est plus simple à admettre lorsque la contrepartie est indivisible. Et pourtant, même dans ce cas, les débiteurs restent tenus d'une fraction seulement de la dette. C'est ce que montre l'arrêt. L'étrangeté du droit positif y est ainsi nettement apparente. Va-t-elle être maintenue dans le cadre de la réforme qui s'annonce tout prochainement (v. projet de loi d'habilitation du 27 nov. 2013) ? C'est probable, même s'il est encore trop tôt pour en avoir la certitude. Au moins pour l'instant, le bailleur conserve donc tout intérêt à exiger la présence d'une clause de solidarité. Il est même opportun pour lui d'y ajouter une clause d'indivisibilité, qui empêchera également la division successorale de la dette de loyers en cas de décès d'un preneur laissant plusieurs héritiers.

La clause de réserve de propriété ne confère pas de droit de préférence (Com., 15 octobre 2013 : ). La réserve de propriété constitue une garantie particulièrement efficace, parce qu'assise sur l'exclusivité inhérente à la propriété. C'est tout spécialement le cas dans l'hypothèse d'une procédure collective, où le privilège et les autres garanties du vendeur de meuble sont généralement privés d'effets (v. art. L. 624-11 et s. C. com.). Mais c'est le propriétaire que la clause protège, non le créancier qui est par ailleurs en lui et dont le présent arrêt montre qu'il reste un créancier ordinaire. Une société vend à une autre société des marchandises sous réserve de propriété. L'acheteuse est mise en liquidation, sans que le prix ait été payé. N'ayant pas agi en revendication dans le délai légal de trois mois (art. L. 624-9 C. com.), la venderesse déclare sa créance de prix à titre privilégié. La cour d'appel saisie du litige estime que ce caractère privilégié doit être rejeté dès lors que le droit de propriété du réservataire n'est pas opposable à la procédure faute de revendication. Le pourvoi contre son arrêt est rejeté, mais par substitution de motifs : « *en application des dispositions combinées des articles 2329 du code civil et L. 624-9 du code de commerce, si la clause de réserve de propriété constitue une sûreté réelle, elle ne confère à son bénéficiaire aucun droit de préférence dans les répartitions* ».

La solution était prévisible. D'une part, elle conditionne l'efficacité de la sanction du défaut de revendication dans les délais, qui serait mise à mal si le réservataire défaillant pouvait encore jouir d'une primauté au sein de la procédure (S. Pellet, note sous l'arrêt, LEDC déc. 2013, n° 176). D'autre part, elle résulte naturellement du principe voulant qu'il n'y ait pas de privilège sans texte, principe qui découle lui-même de l'égalité entre créanciers (J. Mestre, E. Putman, M. Billiau, Droit commun des sûretés réelles, LGDJ, 1996, n° 237). De ce principe, exprimé sous une forme différente à l'article 2285 du Code civil, la Cour de cassation déduit notamment « *qu'aucune cause de préférence ne peut (...) exister qu'en vertu d'une disposition de la loi* » (Civ., 31 mai 1880, D. P. 1880, 1, p. 271). Or, si la loi accueille désormais très largement la réserve de propriété (not. art. 2367 et s. C. civ.), elle n'y attache nulle part un droit de préférence.

Le raisonnement du pourvoi reposait, semble-t-il, sur le fait que la réserve de propriété est aujourd'hui qualifiée par la loi de sûreté (art. 2329 et 2373 C. civ. ; v. P. Malaurie, L. Aynès et P. Crocq, Les sûretés, La publicité foncière, Lextenso, 7^{ème} éd., n° 805), et que la notion de sûreté réelle implique la préférence (v. J. Mestre, E. Putman, M. Billiau, préc., n° 127 et s. – l'ouvrage est antérieur à la réforme de 2006 d'où résulte la qualification de sûreté appliquée à la réserve de propriété). D'une certaine façon, en intégrant la propriété réservée dans la catégorie des sûretés, le législateur aurait implicitement doté son titulaire d'un droit de préférence. L'arrêt signalé condamne sans surprise cette perspective. D'abord, un raisonnement basé sur l'intention implicite du législateur est difficilement compatible avec le principe précité. Ensuite, la loi précise que le privilège résulte de « *la qualité de la créance* » (art. 2324 C. civ.), ce qui suppose une situation suffisamment circonstanciée pour justifier l'attention particulière du législateur (créance de salaire, de frais de justice, etc.). Déceler une telle situation dans la seule présence d'une clause de réserve de propriété serait excessif. Enfin, il resterait à déterminer l'assiette (et le rang) du privilège du réservataire. On ne conçoit guère qu'il aurait pu porter sur autre chose que sur le bien concerné par la clause. Le privilège du réservataire aurait donc été un privilège spécial. Or, les privilèges spéciaux reposent généralement sur le fait que le créancier a introduit ou conservé une valeur dans le patrimoine du débiteur sans en être payé, ou encore sur l'idée que la chose assiette du privilège est en quelque sorte tacitement gagée au profit du créancier. C'est tout l'inverse pour le réservataire, qui a vocation à conserver la propriété du bien jusqu'à complet paiement. Et joyeuses fêtes à toutes et à tous !