

La clause de solidarité dans le bail

## Description

La clause de solidarité peut s'appliquer dans un bail de colocation, aussi bien meublé que vide et dans les baux commerciaux. Elle doit figurer dans les dispositions du contrat pour être valable.

En vertu d'une telle clause, les colocataires sont solidairement tenus aux obligations engendrées par le contrat de location, notamment en ce qui concerne le paiement du loyer et des charges.

**Flash actu :** Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

[Modèles de contrats de location avec clause de solidarité](#)

## Qu'est-ce qu'une clause de solidarité ?

La clause de solidarité est une disposition d'un contrat de bail. Elle doit être rédigée attentivement pour produire les effets escomptés.

## Définition

La clause de solidarité est une disposition très régulièrement insérée dans les différents contrats de bail, aussi bien les [contrats de location meublée](#) ou les [contrats de location vide](#).

**A noter :** une clause de solidarité peut être insérée dans un bail à usage d'habitation mais également dans un bail à usage professionnel, tel qu'un [bail commercial](#).

En pratique, l'insertion d'une telle clause **est quasi systématique dans les contrats de colocation**.

Ainsi, grâce à cette clause les colocataires forment un ensemble, faisant **qu'ils sont tenus solidairement**, ensemble aux obligations découlant du contrat de bail à savoir :

- Le paiement du loyer ;

- Le paiement de charges locatives ;
- Toute les autres obligations induites par le contrat (notamment suivant la répartition des charges entre le bailleur et locataire).

Par conséquent, face au non respect d'une clause du contrat sur les point susvisés, le bailleur peut se retourner contre n'importe lequel des colocataire afin de réclamer son dû pour le tout.

Ensuite, si l'irrespect du contrat incombe à un autre colocataire rien n'empêche le colocataire en contact avec le bailleur **de se retourner contre le colocataire défaillant.**

**Attention** : bien que similaires, les notions de clause de solidarité et [caution solidaire en colocation](#) sont différents. En effet, la caution solidaire représente une tierce personne qui, part un acte, se porte garante du paiement du loyer ou des charges pour un ou l'ensemble des colocataire.

## Exemple de clause

Afin de vous aider dans la rédaction de telles clauses, voici un exemple de clause de solidarité à insérer dans un contrat de bail à usage d'habitation :

« En cas de pluralité de locataires, ceux-ci sont tenus solidairement et indivisiblement de l'exécution des obligations du présent contrat. En particulier, les locataires sont tenus solidairement et indivisiblement à l'égard du bailleur au paiement du loyer, charges et accessoires éventuels. La solidarité du colocataire sortant s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé, sauf si celui-ci est remplacé par un autre colocataire avant cette date. Dans ce cas, dès le remplacement du colocataire sortant, la présente clause cesse de produire ses effets à son égard ».

**Bon à savoir** : dans tous les cas, il existe de nombreux modèles de clause de solidarité sur internet. En cas de doute sur la formulation de celle-ci n'hésitez pas à solliciter l'avis d'un professionnel.

## Quel est l'intérêt d'une telle clause ?

En pratique, insérer une telle clause dans les contrats de bail **permet de limiter le risque de loyer impayés.**

En effet, grâce à une telle clause, en cas de départ d'un des colocataires, les

locataires restant **restent soumis à l'intégralité du paiement du loyer et des charges locatives.**

De plus, en cas d'incident de paiement de leur part, les colocataires restant peuvent être amenés à payer une partie ou la totalité du montant du loyer et/ou des charges locatives pendant au moins 6 mois après un départ.

**Zoom** : Afin de vous assurer de la conformité de votre bail de location à la législation en vigueur, LegalPlace met à votre disposition, un [modèle de contrat de location](#), disponible en ligne et conçu sur-mesure à votre situation.

## Comment fonctionne la clause de solidarité dans le contrat de bail en colocation ?

Pour être valable, la clause doit être insérée dans le contrat et prend effet le plus souvent lors du départ d'un des colocataires.

### Une clause du contrat

Tout d'abord, et conformément à l'[article 1202 du code civil](#), que se soit dans un contrat de bail en colocation ou un autre type de contrat de bail, la solidarité **ne se présume pas, elle doit être expressément mentionnée dans le contrat.**

En pratique insérer une mention "obligés solidairement et indivisiblement" permet d'instaurer valablement une solidarité entre les colocataires titulaires du bail.

Ainsi, une telle **tient tous les colocataires responsables du paiement** du loyer et des charges, même si un seul est défaillant et/ou délivre son congé.

**Bon à savoir** : Si le contrat de bail de colocation est renouvelé, la solidarité reste valable et continue de produire ses effets juridiques jusqu'à la fin du renouvellement.

### L'exercice la clause en cas de départ d'un colocataire

Au-delà des conséquences énoncées ci-dessus, la portée de la clause de solidarité va encore plus loin.

Par conséquent, cette clause implique qu'en cas de [résiliation du bail de colocation](#), le colocataire sortant **reste solidairement tenu au paiement du loyer** et des charges jusqu'à l'arrivée d'un nouveau colocataire.

Ainsi, le départ d'un des colocataires ne met pas fin au contrat de bail.

Le locataire sortant doit respecter un préavis et à l'issue les colocataires restant font face à 2 situations différentes selon que le bail contient une clause de solidarité ou non :

- Le bail contient une clause de solidarité : dans ce cas, le locataire sortant doit retrouver un colocataire ou il est tenu au paiement du loyer et des charges locatives en cas d'incident de paiement des locataires restants ;
- Le bail ne contient pas de clause de solidarité : dans ce cas, le départ est libre et les locataires restant doivent au bailleur l'intégralité du loyer et des charges locatives sans qu'il soit possible de demander la part au locataire sortant.

**A noter** : la [loi Alur du 24 mars 2014](#) vient assouplir l'[article 8-1 de la loi du 6 juillet 1989](#) faisant que le colocataire sortant n'est plus tenu d'assurer le paiement du loyer et des charges en cas d'arrivée d'un nouveau colocataire. Et si aucun colocataire le remplace, ce dernier est libéré de son obligation 6 mois après la date de son congé.

## Quel est le lien entre clause de solidarité et indivisibilité ?

La clause de solidarité engendre une certaine indivisibilité car les locataires sont tenus ensemble au paiement du loyer et des charges faisant **qu'ils représentent un seul et même débiteur**.

Pra conséquent, cette clause insérée dans un contrat de bail **est généralement appelée clause de solidarité et d'invisibilité**.

C'est donc pour cela que la clause se retrouve dans les colocations à bail unique, c'est-à-dire celle où il y a qu'un seul bail pour tous les colocataires.

**Bon à savoir** : pour éviter, une telle solidarité, il est possible de demander à ce que chaque colocataire dispose d'un bail unique. Ainsi, dans une telle situation, chaque bail est indépendant et chaque locataire dispose d'une obligation personnelle de payer sa part du montant des charges.

## Comment une clause de solidarité prend fin ?

Suite aux apports de la loi Alur de mars 2014, venant modifier l'article 8-1 de la du 6 juillet 1981 **la clause de solidarité prend fin au choix :**

- A la date du congé délivré si un nouveau colocataire vient à être inscrit sur le contrat de bail ;
- Au plus tard, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant le congé si le locataire sortant n'est pas remplacé.

Lorsque la clause de solidarité prend fin, **les cautions sont également libérés (en qualité d'acte accessoire).**

### La fin de la **clause de solidarité**



1

A la date du congé si un nouveau colocataire arrive



2

6 mois après le congé si le locataire sortant n'est pas remplacé

**LegalPlace.**

## Comment s'exprime la solidarité entre les partenaires et les époux ?

Au-delà d'une solidarité entre colocataire, cette dernière s'applique entre les membres du couple marié mais pas toujours entre les partenaires de Pacs (et même de concubinage).

## Entre les époux

En effet, si un membre d'un couple marié signe un contrat de bail, les époux **deviennent automatiquement cotitulaires du bail et donc solidaires** y compris si le bail n'est signé que par un seul des époux.

Dans cette situation, la solidarité prend fin une fois le couple divorcé.

**Bon à savoir** : en effet, un jugement de divorce retranscrit sur les registres de l'état civil attribuant le droit au bail à un seul des époux, libère l'autre époux des charges induites par le contrat de bail, et ce même si le bail avait initialement été signé par les 2 époux ([Cass. civ 3ème, 22 octobre 2015, n°14-23.726](#)).

## Entre les partenaires de Pacs

Pour les partenaires de Pacs, **la solidarité s'exprime différemment**.

En effet, ses derniers ne bénéficient pas automatiquement d'une [cotitularité du bail](#).

Par conséquent, seul un bail **co-signé par les 2 partenaires, tient les signataires solitairement au paiement** du loyer et des charges locatives.

**Attention** : Si un bail est signé par un seul des partenaires alors l'autre partenaire ne dispose pas de droit sur le bail. En revanche, il peut toujours faire une demande de cotitularité postérieurement à la signature.

## Entre les concubins

Enfin, face à des concubins, les modalités face à la solidarité sont différents.

Ainsi, les modalités de solidarité **s'expriment différemment selon les signataires du contrat** :

- Les 2 concubins ont signé le bail : les deux concubins sont donc tenu au paiement de leur loyer pour leur part et la solidarité ne s'applique que si celle-ci est expressément prévue ;

- Un seul des concubins a signé le bail : il est seul responsable du paiement du loyers des charges locatives qui sont dues au bailleur.

## Quelles sont les limites de la clause de solidarité dans le bail commercial ?

Enfin, la [clause de solidarité s'applique aussi aux baux commerciaux](#) et aux contrat de baux à usage professionnel.

Néanmoins, la [loi Pinel de juin 2014](#) est venue réduire la portée de la clause de solidarité.

En effet, en premier lieu, la clause de solidarité ne peut être **mise en œuvre par le bailleur que dans un délai de trois ans maximum** à compter de la cession du bail commercial.

**A noter** : Toutefois, cette disposition n'est pas d'ordre public. Par conséquent, et si besoin, les bailleurs peuvent y déroger.

Ensuite pour toute cession de bail commercial conclu après le 20 juin 2014, le bailleur doit informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire **dans un délai maximum d'un mois à compter de la date à laquelle** le paiement aurait été du.

## FAQ

### Comment ne pas être tenu par une clause de solidarité ?

Afin de ne pas être tenu solidairement au paiement du loyer et des charges locatives, dans le cadre d'une colocation, il est possible de demander à ce que chaque colocataire dispose d'un bail différent et qu'il n'y ait pas un bail unique pour tous.

### Comment savoir si le bail contient une clause de solidarité ?

Conformément aux dispositions du code civil, la solidarité ne se présume pas. Ainsi, le contrat de bail doit expressément contenir une clause mentionnant une telle solidarité

entre les locataires

## **Comment résilier un bail pour un locataire ?**

En qualité de locataire vous pouvez résilier le bail à tout moment et sans justification. A ce moment, il vous suffit d'envoyer votre congé par LRAR, par acte de commissaire de justice ou par une remise en main propre contre récépissé ou émargement, en respectant un préavis d'un mois pour un logement meublé et 3 mois pour un logement vide.