

La clause de solidarité dans le bail

Description

En colocation, qu'il s'agisse d'un [bail d'habitation meublée](#) ou d'un [bail d'habitation vide](#), une clause de solidarité peut être stipulée dans les dispositions du contrat de location. La clause de solidarité est également valable dans les [baux commerciaux](#). 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 ?

Il est d'usage qu'un [contrat de colocation](#) contienne une clause de solidarité. En vertu de cette clause, les colocataires sont liés ensemble et notamment sont tenus solidairement à l'exécution des obligations engendrés par l'exécution du contrat de bail. Cela concerne notamment l'obligation de payer le montant du loyer et des charges stipulées dans les dispositions du bail.

La clause de solidarité permet au bailleur de **limiter les risques d'impayés** en cas de défaillance de l'un des colocataires.

Ainsi, en cas d'impayés de l'un des colocataires, le bailleur pourra se retourner contre n'importe lequel des autres colocataires pour réclamer son dû. Néanmoins, rien n'interdit au colocataire solidaire de se retourner ensuite contre le colocataire défaillant.

Attention ! Il ne faut pas confondre clause de solidarité et [caution solidaire](#), qui est l'acte par lequel une tierce personne se porte garante des obligations de paiement du loyer et des charges pour l'un ou pour l'ensemble des colocataires.

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

Bon à savoir : La clause de solidarité peut être insérée dans un bail à usage d'habitation comme dans un bail à usage professionnel, à l'instar du bail commercial.

Clause de solidarité et loi Alur : une durée de six mois à compter du congé du colocataire sortant

Comme vu ci-dessus, dans un bail à usage d'habitation, la clause de solidarité emporte que tous les colocataires sont tenus au paiement du loyer et des charges dû au bailleur, et ce, même si l'un des colocataires est défaillant financièrement ou si l'un d'entre eux délivre son congé.

[La loi Alur de mars 2014](#) a toutefois assoupli le régime en matière de clause de solidarité dans un bail de colocation. D'après [l'article 8-1 de la loi du 6 juillet 1989](#), modifié par la loi Alur susvisée, le colocataire sortant ne doit plus honorer le paiement du loyer et des charges en cas d'arrivée d'un nouveau colocataire. Le cas échéant, le colocataire sortant est délivré de son obligation **six mois après la date d'effet du congé**.

Pour rappel, le congé du colocataire doit être adressé au propriétaire-bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, signification par acte d'huissier ou remise en mains propres contre récépissé ou émargement. Si le congé du colocataire sortant est irrégulier ou s'il ne délivre pas de congé, il sera tenu indéfiniment au paiement du loyer et des charges en cas de défaillance des autres colocataires tant que sa situation n'a pas été régularisée auprès du bailleur.

Bon à savoir : Si le contrat de bail de colocation est renouvelé, la clause de solidarité demeure valable et continue à produire des effets juridiques.

Clause de solidarité et indivisibilité

La clause de solidarité est souvent appelée clause d'indivisibilité. En effet, comme les colocataires sont ensemble tenus solidairement au paiement du loyer et des charges, on peut considérer qu'ils représentent un seul et même débiteur.

À ce titre, la clause stipulée dans le bail de colocation est fréquemment intitulée « clause de solidarité et d'indivisibilité ».

Il convient de noter que la clause de solidarité est mentionnée dans les colocations à bail unique, c'est-à-dire que tous les colocataires signent un seul et même contrat de bail où toutes les identités des colocataires apparaissent.

Bon à savoir : Si vous ne souhaitez pas être tenus solidairement du paiement du loyer et des charges des autres colocataires, vous pouvez décider de conclure chacun un contrat de bail différent. Dans ce cas, chaque contrat de bail est indépendant. Chaque locataire est alors individuellement responsable de son obligation de payer le loyer et les charges.

La clause de solidarité pour les couples : le cas des époux, des partenaires de PACS et du concubinage

Dans le cadre d'un couple, la clause de solidarité va parfois s'appliquer automatiquement.

Si un couple marié signe un contrat de colocation, ils sont automatiquement cotitulaires du contrat de bail. Cela est valable même si le bail est signé par un seul des deux conjoints. La clause de solidarité s'éteint après le divorce du couple marié.

En effet, un récent arrêt de la Cour de cassation (Cass. 3e civ. 22-10-2015 no 14-23.726) a confirmé la jurisprudence existant depuis plusieurs années au titre de laquelle dès lors que le jugement de divorce a été retranscrit sur les registres de l'état civil et qu'il attribue le droit au bail à l'un des époux, alors l'autre époux n'est plus solidairement tenu du paiement des loyers, quand bien même les deux époux ont initialement signé le contrat de bail, contenant une [clause de solidarité](#).

En revanche, si un couple est pacsé, alors les partenaires ne sont pas automatiquement [cotitulaires du bail](#). Seul un bail co-signé implique que les partenaires de PACS sont tenus solidairement au paiement du loyer et des charges.

Attention ! Si un seul des partenaires de PACS a signé le bail, l'autre partenaire n'a aucun droit sur le logement sauf s'il fait une demande postérieure de cotitularité.

Pour les concubins, le régime est tout autre. Les droits et les obligations concernant le logement faisant l'objet d'un contrat de colocation varient selon les modalités de

signature du contrat de bail :

- **Si les deux concubins ont signé le bail**, alors chaque partie est tenu au paiement du loyer et des charges pour la part qui lui revient. Les partenaires ne sont pas tenus solidairement au paiement du loyer et des charges en cas de défaillance financière sauf si une clause de solidarité est expressément stipulée dans elle contrat de bail ;
- **Si un seul des concubins a signé le bail**, alors il est seul responsable du paiement du loyer et des charges qui sont dus au propriétaire-bailleur.

Exemple gratuit de clause de solidarité conforme à la loi Alur

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 ».

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.

La clause de solidarité dans le bail commercial : les limites imposées par la loi Pinel

Comme vu précédemment, la [clause de solidarité s'applique au bail commercial](#) et aussi aux contrats de baux à usage professionnel.

Toutefois, depuis [la loi Pinel](#) promulguée le 18 juin 2014, la clause de solidarité a une portée limitée en ce qui concerne les baux commerciaux.

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. Toutefois, cette disposition n'est pas d'ordre public. Cela laisse donc à penser que les bailleurs peuvent y déroger facilement.

Par ailleurs, 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 ce dernier aurait dû honorer le paiement de la somme due.