



LA CLAUSE DE SOLIDARITÉ





SOMM- AIRE

1. Les formes de la clause _____ p.5
2. Les effets de la clause en cours de bail : solidarité des dettes _____ p.6
3. Les effets de la clause en cas de congé donné par l'un des titulaires du bail _____ p.8
4. Les effets de la clause en cas de congé donné par le bailleur _____ p.9
5. Questions / réponses _____ p.9

Lors de la mise en location ou remise en location d'un logement, le propriétaire bailleur peut inclure dans le contrat de bail une « clause de solidarité ». Ainsi, les titulaires du bail s'engagent, par cette clause, à payer le loyer et les charges dans leur intégralité et ce, même si l'un des titulaires est défaillant (par « solidarité »).

Cette clause n'est pas obligatoire dans un contrat de location mais est très souvent mentionnée. Elle a des conséquences directes sur les titulaires du bail lorsqu'il y a impayé.

La «solidarité» est le rapport juridique obligatoire qui lie entre eux, un ou plusieurs créanciers (solidarité active) à deux ou plusieurs débiteurs (solidarité passive) ayant pour effet, dans le premier cas, de donner à chacun des créanciers le droit d'exiger le paiement de la totalité de la créance sans la présence des autres et, dans le second cas, de permettre à chacun des créanciers d'exiger de n'importe lequel des débiteurs solidaires qu'il se libère de la totalité de la dette.

Textes de référence :

Loi ALUR du 24 mars 2014

Loi du 6 juillet 1989

Code civil

1. Les formes de la clause

La solidarité ne se présume pas. En d'autres termes, elle ne joue que si elle est expressément prévue au contrat de location.

L'article 1202 du code civil exige une stipulation expresse mais sa forme n'est pas précisée : l'usage des mots « solidarité » ou « solidaire » n'est pas indispensable ; toute expression équivalente est admise dès lors qu'elle exprime avec suffisamment de clarté la volonté des parties.

En tout état de cause, il appartient au juge d'apprécier si la solidarité ressort de manière certaine de l'engagement des parties. En cas de doute la solidarité doit être écartée (article 1162 du code civil).

La clause peut être stipulée à plusieurs endroits dans le contrat :

- Au chapitre « désignation des parties », il suffit de mentionner : « Contrat de location entre XXX et YYY ci-après désignés » « les co-preneurs agissant solidairement »
- A la fin du contrat, il suffit d'apposer la mention manuscrite suivante (après la signature) : « Bon pour engagement de location solidaire »
- Dans le corps du contrat il est possible de préciser les effets de la clause de solidarité. « les co-preneurs sont tenus solidairement à l'égard du bailleur du paiement des loyers, charges et taxes, dues en application du présent contrat.

Le bailleur se réservant la possibilité de réclamer le paiement pour le tout à l'un quelconque des co-preneurs ».

2. Les effets de la clause en cours de bail : la solidarité des dettes

Chaque titulaire du bail est responsable de l'intégralité du loyer et des charges. Si l'un des titulaires ne paie plus sa part, l'autre (ou les autres) titulaire est tenu de la régler à sa place.

Le bailleur peut soit poursuivre indifféremment l'un des titulaires, soit les poursuivre tous ensemble. Le titulaire poursuivi seul ne peut se soustraire à la demande de paiement intégral de la dette.

Le titulaire poursuivi pour le paiement de la dette a la possibilité de demander le remboursement de la dette aux autres débiteurs solidaires. En cas d'insolvabilité de l'un d'entre eux, la part de celui-ci est répartie entre les autres titulaires solvables (article 1213 du code civil).

3. Les effets de la clause en cas de congé donné par l'un des titulaires du bail

La clause a également des répercussions si l'un des titulaires souhaite quitter le logement. En l'absence de clause, la personne qui déménage et donne son préavis doit payer sa part du loyer et des charges jusqu'au terme du préavis.

En pratique, au départ d'un des titulaires du bail, les autres titulaires s'accordent pour payer l'intégralité du loyer et des charges à sa place. D'un point de vue juridique, si le bail comporte une clause de solidarité le locataire partant devra continuer de payer sa part du loyer et de charges jusqu'au terme du bail. C'est pourquoi, en cas de dette locative, même après son départ, le locataire partant sera encore tenu du paiement du loyer et des charges ainsi que de la dette.

Il est possible de demander au bailleur un avenant au contrat qui mette fin à la solidarité en cas de départ de l'un des titulaires.

Dans le cadre d'un contrat de colocation unique (exclusion des couples mariés et pacsés) :

Le départ d'un colocataire ne nécessite pas obligatoirement l'établissement d'un nouveau contrat de location. Un avenant suffit. L'engagement solidaire du colocataire qui a donné congé prend fin à la date d'expiration

du délai de préavis, à condition qu'un nouveau colocataire figure au bail. À défaut de nouveau colocataire figurant au bail, son engagement s'éteint, au plus tard, dans un délai de 6 mois à compter de la date d'expiration du délai de préavis (Loi ALUR du 24 mars 2014).

Cas particulier :

En cas de location d'un logement HLM, le bail, d'une durée de 1 mois, est renouvelable tacitement : celui qui quitte le logement est alors solidaire de ceux qui restent tant qu'ils demeurent dans le logement. Seul un avenant au contrat dénonçant cette clause peut mettre fin à la solidarité entre les titulaires.

Cependant par référence au droit des contrats, on ne peut s'engager à vie.

La faculté de résiliation est un droit pour tout contractant engagé sans limitation de durée (CASS.I : 13 décembre 1994).

Il est donc conseillé au titulaire d'indiquer dans son congé qu'il entend se dégager de son obligation de solidarité. Dans le cas contraire, le titulaire pourrait tenter de demander la nullité de l'engagement indéfini (article 1134 du code civil).

4. Les effets de la clause en cas de congé donné par le bailleur

Le congé délivré par le bailleur à un seul des titulaires vaut congé à l'égard de tous les autres. Ainsi, tous les titulaires du bail seront amenés à quitter le logement même si un seul des titulaires a été averti par bailleur (par lettre recommandée avec accusé de réception, six mois avant le terme du bail).

Questions - réponses

Quelles sont les conséquences d'une clause de solidarité sur le dépôt de garantie ?

Il n'y a pas de conséquence. Le titulaire, qui délivre seul un congé, ne peut exiger la restitution d'une fraction du dépôt de garantie. Le remboursement du dépôt de garantie suppose la restitution effective

des lieux (Cass. Civ. III : 21 novembre 1990). Lorsque l'ensemble des titulaires, solidaires ou non, donne congé, le montant du dépôt de garantie sera versé, indifféremment à l'un ou l'autre des titulaires, sauf mention particulière au bail.

La solidarité perdure-t-elle, à l'égard du locataire sortant, lors de la reconduction tacite ou du renouvellement du contrat de bail ?

En cas de renouvellement du bail, il s'agit d'un nouveau contrat que le locataire sortant ne signe pas, la solidarité s'arrête au terme du contrat initial.

En cas de reconduction tacite du bail, le locataire sortant ayant donné congé ne se libère du paiement du loyer et des charges qu'au terme de la solidarité. Celle-ci pouvant intervenir au terme du bail initial ou de l'une de ses reconductions tacites.

Si un bail a été résilié mais que l'un des titulaires du bail reste dans le logement, y a-t-il solidarité du paiement d'indemnités d'occupation ?

Lorsque le bail a été résilié, le locataire qui se maintient dans les lieux paie mensuellement une indemnité d'occupation jusqu'à son départ. Si un engagement de solidarité a été pris par les titulaires et que l'un d'entre eux seulement est resté dans les lieux, l'autre n'a pas à payer cette indemnité d'occupation

(l'indemnité d'occupation étant une dette extracontractuelle) sauf si une stipulation expresse contraire a été prévue au bail, entraînant la solidarité pour le paiement de cette indemnité d'occupation.

Un jugement de divorce a attribué le logement à l'un des deux époux. S'il y a une dette locative, les deux époux sont-ils encore solidaires ?

Si la dette est antérieure au jugement de divorce prononçant l'attribution du logement à l'un des deux, les deux époux sont solidaires du loyer et des charges. Celui (ou celle) qui a quitté le logement pourra être poursuivi par le bailleur pour le recouvrement des impayés. Si la dette est postérieure au jugement de divorce prononçant l'attribution du logement à l'un des deux, seule la personne restante est redevable du loyer et des charges. Il n'y a alors plus de solidarité.

Quels sont les moyens de se défaire de la solidarité du paiement du loyer et des charges ?

Si l'un des titulaires du bail quitte le logement et veut être désolidarisé du paiement des loyers après son départ, il doit convenir avec le bailleur, dans un avenant au contrat, qu'il est libéré de toute solidarité. Il faut donc un accord écrit des parties dénonçant la clause de solidarité. Toutefois, le propriétaire bailleur n'est pas obligé d'accepter cet avenant.



**AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION
SUR LE LOGEMENT DU VAL-DE-MARNE**

Président : Mathias Levy-Nogueres
Directrice : Hélène Le Gall
Rédaction : Mickaël Noyer
Conception graphique : Ludovic Bouliol

La note juridique - Juillet 2024