



La clause de solidarité dans le bail

En matière de rapports locatifs, la solidarité permet à un bailleur dans l'hypothèse où il loue un même logement à plusieurs locataires de demander à un seul d'entre eux le paiement de la totalité du loyer. En l'absence de solidarité le bailleur ne pourrait exiger de chaque locataire qu'une partie seulement du loyer.

Par principe on dit que la solidarité « ne se présume point ». Concrètement pour qu'elle joue entre locataires, le bail doit comporter une clause claire, dite clause de solidarité. Il existe deux exceptions à ce principe, en cas de mariage de colocataires ou s'ils sont partenaires d'un Pacs. Dans ces deux cas c'est la loi qui les rend solidaires des dettes.

La présence d'une clause de solidarité dans le bail

Pour être tenu solidaire des dettes locatives il faut être locataire et donc avoir signé un bail qui contient une clause de solidarité. Cela signifie, en cas de non-paiement du loyer par le locataire, que le bailleur ne peut pas se retourner contre une autre personne si elle n'a pas signé le bail, même si cette personne habite effectivement avec le locataire et même si, par exemple, elle paye le loyer à sa place.

En revanche, si cette clause est présente, tous les locataires sont tenus de payer. Le bailleur peut choisir de demander le paiement de la totalité du loyer à un seul. Bien entendu, ce locataire a ensuite un recours pour demander aux autres locataires de lui rembourser leur part.

Cette clause de solidarité n'empêche pas les différents locataires de donner congé chacun individuellement. Le bail peut donc continuer au profit du seul locataire restant dans le logement. En revanche, la clause de solidarité s'applique, elle, pendant toute la durée du bail. Donc un colocataire qui donne congé perd sa qualité de locataire mais restera toujours tenu du paiement du loyer et des charges en vertu de la clause de solidarité jusqu'à la fin du bail en cours. Il prend à peu de choses près le statut d'un garant. A l'inverse, si aucune clause de solidarité n'est mentionnée dans le bail, l'un des concubins locataires qui donne congé n'est plus tenu au paiement du loyer et des charges dès la fin de son préavis.

La solidarité entre époux

Tout d'abord, précisons qu'en vertu de l'article 1751 du code civil, les époux sont obligatoirement cotitulaires du bail qui

porte sur leur habitation commune et ce même si un seul des époux a signé le bail (avant le mariage par exemple). Les deux époux sont donc obligatoirement débiteurs de la dette de loyer.

Mais en plus, la loi fait d'eux des débiteurs solidaires, en vertu de l'article 220 du code civil, pour le paiement du loyer et des charges. En cas de congé de l'un des époux, l'autre reste toujours tenu du paiement du loyer et des charges tant que les époux sont mariés. En revanche, la solidarité légale prend fin dès que le jugement de divorce est transcrit sur les registres de l'état civil.

Les partenaires d'un pacte civil de solidarité

Il n'existe pas de cotitularité automatique du bail entre partenaires. En conséquence, seul le partenaire qui a signé le bail est considéré comme locataire.

En revanche, en vertu de l'article 515-4 du code civil, « les partenaires sont tenus solidairement à l'égard des tiers des dettes contractées par l'un d'eux pour les besoins de la vie courante ». La dette de loyer étant une dette pour les besoins de la vie courante, le partenaire est placé dans la même situation que l'époux, il est tenu du paiement du loyer et des charges même s'il n'a pas signé de bail.

En revanche, la grande différence avec les époux est que le partenaire qui n'a pas signé de bail n'est pas considéré comme un locataire par la loi. Son statut est à mi-chemin entre le concubin et l'époux. ■

CONTACT

CGL
29, rue des Cascades
75020 PARIS
Tél. : 01 40 54 60 80
info@lacgl.fr
www.lacgl.fr