



L'INFO LOGEMENT DU MOIS

octobre 2016

« La solidarité dans le contrat de bail »

En matière de rapports locatifs, la solidarité permet de minimiser les risques d'impayés pour le bailleur dans l'hypothèse où il loue, par un contrat unique, un même logement à plusieurs locataires. Elle l'autorise à demander à un seul des locataires le paiement de la totalité du loyer, ce dernier ayant ensuite un recours pour demander aux autres locataires de lui rembourser leur part.

Par principe, cette solidarité ne se présume pas. Pour être tenu solidairement aux dettes locatives, il faut être locataire, c'est à dire avoir signé un bail, et que ce bail comporte une clause dite « clause de solidarité ». En l'absence d'une telle clause, le bailleur ne peut exiger de chaque locataire qu'une partie seulement du loyer.

Il convient de préciser que cette clause de solidarité n'empêche pas les différents locataires de donner congé individuellement. En revanche, le bailleur pourra toujours se retourner contre le locataire sortant en cas de non-paiement du loyer par le(s) locataire(s) restant(s).

La solidarité continuera donc à peser sur le locataire sortant pendant un temps variable selon les situations présentées ci-dessous.

Il existe deux exceptions à la nécessité d'une telle clause : en cas de mariage ou de Pacs des locataires. Dans ces deux cas, c'est la loi qui les rend solidaires des dettes.

Baux conclus après 27/03/2014		Colocataires/concubins	PACS	Mariés
Pendant la durée du bail	Cosignataires	Pas de solidarité Sauf / clause expresse stipulée dans le bail	Solidarité	Solidarité légale (Art. 220 du Code Civil)
	Un seul signataire	Pas de solidarité	Solidarité au titre des dettes ménagères (Art. 515-4 du Code Civil)	Solidarité légale (Art. 220 du Code Civil)
A l'issue de la période de préavis	Congé déposé par l'un des cosignataires	Pas de solidarité Sauf / clause expresse stipulée dans le bail = solidarité pendant 6 mois à compter de la fin du préavis sauf si un nouveau locataire figure au bail * Le bail n'est pas résilié.	Solidarité jusqu'à la dissolution du PACS Le bail n'est pas résilié	Solidarité jusqu'à la transcription du divorce sur le registre de l'Etat Civil Le bail n'est pas résilié
	Congé déposé par le seul signataire	Pas de solidarité Le bail est résilié	Solidarité au titre des dettes ménagères (Art. 515-4 du Code Civil) Le bail est résilié	Solidarité jusqu'à la transcription du divorce sur le registre de l'Etat Civil. Le bail n'est pas résilié

* S'agissant des baux conclus antérieurement au 27/03/2014, le colocataire qui a quitté le logement reste, jusqu'à l'expiration du bail en cours, solidaire du paiement des loyers et de toutes sommes qui pourraient être dues au bailleur, sauf si le bailleur accepte un avenant au contrat en dénonçant la clause. En revanche, la solidarité ne s'étend pas au bail renouvelé.

Rappelons que l'ADIL a pour mission d'apporter un conseil complet, gratuit, sur les questions juridiques, financières et fiscales relatives au logement : acquisition, construction, location, conditions d'accès à un logement, copropriété, travaux d'amélioration...

ADIL 38
2 boulevard Maréchal Joffre
38 000 Grenoble 04.76.53.37.30

ADIL 38 / Agence Nord Isère
Immeuble les Bouleaux – 1 rue Buffon
38300 Bourgoin-Jallieu
04.74.93.92.61

Et de nombreuses permanences en Isère. Pour plus d'informations, consultez : www.adil38.org

L'ADIL 38 est agréée par le Ministère chargé du logement; elle regroupe l'Etat, le département, les collectivités locales, Action Logement, la CAF, les organismes de logements sociaux et d'intérêt général, les établissements de crédit, les professionnels et les associations d'usagers. Les conseils de l'ADIL sont totalement gratuits.