



Le paiement solidaire des loyers par les colocataires

Fiche pratique publié le **27/02/2014**, vu **12907 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Aussi, avant de signer un bail avec plusieurs colocataires, un propriétaire averti se devra de prévoir les dispositions contractuelles qui s'imposent pour sécuriser tant que faire se peut la relation locative.

~~Le paiement solidaire des loyers par les colocataires

Contraction du marché de l'immobilier, intérêt économique, convivialité, le recours à la colocation en ces temps de crises est de plus en plus apprécié tant par les bailleurs que par les locataires.

Qu'il s'agisse de propriétaires qui louent une partie de leur habitation ou de jeunes actifs attirés par les avantages de la colocation, le nombre d'offres de colocation a augmenté de plus de 11% sur l'année 2013.

Pourtant, ce franc succès ne doit pas cacher certains inconvénients inhérents à ce mode de partage des logements tel que l'instabilité due aux changements réguliers de preneurs où les doutes qui peuvent exister concernant l'étendue précise de leurs obligations.

Il en est ainsi notamment en matière de paiement des loyers.

Aussi, avant de signer un bail avec plusieurs colocataires, un propriétaire averti se devra de prévoir les dispositions contractuelles qui s'imposent pour sécuriser tant que faire se peut la relation locative.

I L'obligation de paiement des loyers en colocation

La plus importante des obligations du locataire réside dans le paiement du loyer (art. 7 de la loi du 6 juillet 1989).

En principe, tous les signataires du bail sont tenus de façon conjointe au paiement de leur partie respective du loyer.

Cela signifie que chacun d'entre eux paye sa part de loyer sans se préoccuper de ce que fait le ou les autres.

Il existe ainsi autant d'obligations de paiement à l'égard du bailleur qu'il existe de locataires.

Mais dans une telle situation, la position du bailleur est fragile car c'est autant de risques d'impayés de possibilités pour les preneurs de rejeter la faute les uns sur les autres.

Bien souvent, un bailleur prudent intégrera une clause de solidarité des débiteurs dans le contrat conformément aux dispositions de l'article 1200 du Code civil.

Celui-ci dispose en effet qu'il y a « solidarité de la part des débiteurs, lorsqu'ils sont obligés à une même chose, de manière que chacun puisse être contraint pour la totalité, et que le paiement fait par un seul libère les autres envers le créancier ».

II La stipulation d'une clause de solidarité dans le contrat de bail

Le Code civil précise que « la solidarité ne se présume point ; il faut qu'elle soit expressément stipulée. » (art. 1202 Code civil).

Bien sûr il existe des situations prévues par la loi dans laquelle la solidarité est présumée.

C'est par exemple le cas du mariage. Le bailleur qui loue un appartement à un couple marié peut exiger le paiement du loyer à l'un ou l'autre des époux quand bien même un seul d'eux serait signataire du bail dès lors qu'il n'est pas démontré que les locataires ont cessé la vie commune.

Mais, la plupart du temps, au sein d'une colocation, il n'existe pas de lien juridique entre les colocataires comparable à une présomption de solidarité.

Par conséquent, les parties doivent expressément convenir d'un tel mécanisme par l'insertion d'une clause de solidarité dans le bail (Civ. 3e, 30 oct. 2013).

III Effets de la clause de solidarité

« Le créancier d'une obligation contractée solidairement peut s'adresser à celui des débiteurs qu'il veut choisir, sans que celui-ci puisse lui opposer le bénéfice de division. » (1203 Code civil)

Ainsi, l'utilisation d'une clause de solidarité a pour effet de rendre chaque colocataire responsable à l'égard du bailleur des fautes contractuelles commises par les autres colocataires.

Par exemple, lorsque le bail prévoit à la fois une indemnité d'occupation en cas d'application de la clause résolutoire pour non-paiement du loyer et à la fois une clause de solidarité, les indemnités d'occupation sont dues solidairement par les colocataires (Civ. 3e, 24 mars 1999).

Les preneurs doivent veiller à donner un congé mutuelle et simultanée ou tout du moins, à s'assurer que le bail est effectivement résilié. En effet, la solidarité stipulée entre les deux preneurs d'un local d'habitation ne cesse pas du fait que l'un d'eux donne congé. Bien qu'ayant donné régulièrement congé à son bailleur, un colocataire qui aurait quitté les lieux peut très bien être tenu solidairement des loyers et charges échues après son départ si l'autre colocataire se maintient dans les lieux (Civ. 3e, 8 nov. 1995).

Toutefois, le bail peut tout à fait prévoir qu'un des colocataires a la faculté de résilier le contrat de location à tout moment sous réserve d'un préavis et en ne prévoyant aucune solidarité entre les locataires.

Dans un tel cas de figure, un seul des colocataires peut donner valablement congé et le bail se poursuit alors avec le (ou les autres) locataire(s) qui resteraient dans les lieux avec obligation de payer l'intégralité du loyer (Civ. 3e, 30 oct. 2013).

Il est à noter que la notification du congé par le bailleur à l'un des preneurs solidaires est opposable aux autres colocataires (Civ. 3e, 20 juill. 1989).

Cette solidarité est particulièrement contraignante pour les locataires qui doivent bien prendre

conscience de l'étendue des obligations qui pèsent sur eux.

Le colocataire qui estimerait avoir été injustement tenu au paiement solidaire de loyer ou de charges peuvent agir en remboursement contre les autres colocataires (Civ. 3e, 27 févr. 2002).

Il est donc important en amont, avant de s'engager dans un bail de colocation, de prévoir une clause de solidarité suffisamment détaillée pour assurer sécurité et flexibilité aux parties, le cas échéant avec l'aide et les conseils d'un professionnel.

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements et contentieux.

Vous pouvez me poser vos questions sur [conseiller juridique.net](http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm) : <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

Joan DRAY
Avocat à la Cour
joanadray@gmail.com
76/78 rue Saint-Lazare
75009 PARIS
tel:09.54.92.33.53
FAX: 01.76.50.19.67