



## CLAUSE SOLIDARITE BAIL COLOCATION MEUBLEE

Par **MICHELCIRQUE**, le **22/06/2021** à **17:33**

Bonjour, Je suis en train d'établir un bail de colocation meublée étudiante. Je souhaite éviter le bail unique de colocation car trop contraignant pour les locataires avec la clause de solidarité et indivisible et ses conséquences financières collectives. En revanche, est-il possible légalement d'aménager cette clause en reprenant certains termes mais en la résumant à un seul critère et en la limitant à une responsabilité individuelle en l'occurrence : "En cas de congé donné avant la fin du bail par un colocataire, son engagement contractuel auprès du bailleur prendra fin à la date d'effet de son congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau colocataire viendra en substitution de son bail. A défaut, l'engagement s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet de son congé.

En outre, la solidarité du garant dudit colocataire cesse selon les mêmes modalités"

D'autre part, si j'opte pour un bail individuel pour chaque colocataire, puis-je inclure légalement la clause modifiée que je vous soumetts ? Ce bail individuel avec cette clause modifiée et individualisée serait la solution idéale.

Par **janus2fr**, le **22/06/2021** à **19:09**

Bonjour,

Si vous faites des baux individuels, il ne peut plus être question de solidarité puisque chaque colocataire n'est plus responsable que de son propre bail et donc du paiement de son propre loyer.

[quote]

"En cas de congé donné avant la fin du bail par un colocataire, son engagement contractuel auprès du bailleur prendra fin à la date d'effet de son congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau colocataire viendra en substitution de son bail. A défaut, l'engagement s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet de son congé.

En outre, la solidarité du garant dudit colocataire cesse selon les mêmes modalités"

[/quote]

Ca, c'est tout simplement la loi !

Article 8-1 de la loi 89-462 :

[quote]

VI. ? La solidarité d'un des colocataires et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail. A défaut, elles s'éteignent au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé.

[/quote]

Par **MICHELCIRQUE**, le **23/06/2021** à **15:39**

Bonjour Janus,

Merci d'avoir répondu à mes interrogations. En fait, dans le cadre d'un bail unique, pour rendre la clause de solidarité moins contraignante, je voulais juste retenir l'aspect pour un colocataire partant avant la fin du bail, de devoir trouver un nouveau colocataire et, à défaut, d'être tenu de payer son loyer à l'expiration d'un délai de 6 mois après la date de départ comme prévu dans le texte.

Pour les colocataires, je souhaitais exclure de la clause de solidarité d'être tenu solidairement et indivisiblement à l'égard du bailleur en cas du non paiement des loyers d'un colocataire au cour du bail mais je vois que cela ne semble pas possible.

Bonne journée

Michel

Par **janus2fr**, le **23/06/2021** à **19:14**

[quote]

En fait, dans le cadre d'un bail unique, pour rendre la clause de solidarité moins contraignante, je voulais juste retenir l'aspect pour un colocataire partant avant la fin du bail, de devoir trouver un nouveau colocataire et, à défaut, d'être tenu de payer son loyer à l'expiration d'un délai de 6 mois après la date de départ comme prévu dans le texte.

[/quote]

Bonjour,

Vous interprétez mal le texte. Un colocataire ne peut pas être tenu de payer son loyer après avoir donné congé et son préavis terminé. C'est aux colocataires restants de payer le loyer total. Le colocataire sortant, en revanche, reste solidaire en cas d'impayés des colocataires restants, mais cela ne veut pas dire qu'il doit continuer de payer son loyer. Il se trouve dans la même situation qu'une personne caution. Il n'a normalement rien à payer tant que les locataires paient bien leur loyer. Il n'est appelé que si les locataires ne paient pas.

Par **MICHELCIRQUE**, le **24/06/2021** à **16:56**

Bonjour,

Merci beaucoup. Je prends note de votre éclaircissement très cohérent.

Bien cordialement

Michel