

La clause de solidarité dans le bail commercial

Description

La clause de solidarité dans un bail commercial relate l'engagement solidaire des personnes ayant signé le contrat. Cette disposition permet au bailleur de limiter les risques d'impayés et est surtout utilisée dans le cadre d'un contrat de colocation. La clause stipule que la responsabilité de l'intégralité des obligations revient à chacun des locataires. Depuis la sortie de la [loi Pinel du 18 juin 2014](#), sa portée est limitée.

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

[Rédiger mon bail commercial](#)

Qu'est-ce que la clause de solidarité dans le bail commercial ? Est-elle systématique ?

En cas de colocation, il est de coutume d'intégrer une **clause de solidarité au bail commercial**. Pour mieux comprendre cette disposition, il convient de s'informer sur les deux termes.

Le bail commercial

Le **bail commercial** est un contrat définissant les termes de la location d'un local utilisé à des fins commerciales ou d'un terrain nu entre un bailleur et un preneur. Les locataires peuvent être des artisans, des commerçants ou des industriels. Selon l'[article L. 145-1-I, alinéa 1er, du Code de Commerce](#), le bail doit répondre à des exigences légales et contenir : un local commercial, un contrat de bail, un fonds de commerce et l'immatriculation du preneur. Cet engagement encadre les relations entre le propriétaire et le locataire. Il définit également les droits du preneur comme le renouvellement du bail et l'[indemnité d'éviction](#).

A noter : Néanmoins, [la demande de renouvellement de bail commercial](#) est un acte juridique lourd de conséquences et bien encadré pour assurer une meilleure sécurité juridique aux bailleurs et aux locataires.

La clause de solidarité

La **clause de solidarité** est un article comportant un engagement solidaire en ce qui concerne l'exécution des obligations d'un contrat signé par deux ou plusieurs personnes. Elle évoque la responsabilité de chaque locataire dans la réalisation des charges stipulées dans le contrat. Les termes concernent généralement le paiement du loyer, mais aussi les réparations. À noter que la clause est réputée non écrite, et ce, de manière définitive, depuis la décision rendue par la Cour de cassation le 15 novembre 2017.

La clause de solidarité dans un bail commercial

La **clause de solidarité dans un bail commercial** lie les locataires dans la prise en charge du loyer et des autres obligations stipulées dans le contrat. Dans le cas du loyer, par exemple, un locataire peut être tenu de payer l'intégralité du loyer si les autres dérogent au contrat. Toutefois, il lui est permis de réclamer l'argent qu'il a avancé aux colocataires. L'engagement solidaire concerne tous les termes du bail.

La clause solidaire est-elle systématique ?

Non, la **clause solidaire** n'est pas systématique. Le choix de l'insérer ou non dépend du bailleur et du preneur. Cette disposition est tout de même recommandée dans le cadre d'une location collective. De manière générale, elle s'applique automatiquement pour un bail commercial signé par deux personnes légalement mariées. Pour les partenaires de [PACS](#), la clause solidaire s'applique si le bail a été cosigné. En ce qui concerne les couples en concubinage dans le [bail de couple à un seul nom](#), les charges reviennent uniquement à celle ou celui qui signé le contrat.

Pourquoi insérer une clause de solidarité ?

La **clause solidaire** se présente comme une garantie pour le bailleur, mais elle peut également être avantageuse pour les locataires.

Les avantages pour le bailleur

La **clause de solidarité** dans un bail commercial permet de limiter les litiges entre le bailleur et le preneur en cas de colocation quand un locataire ne respecte pas les termes du contrat. Elle est surtout profitable au propriétaire, car elle constitue une

solution pratique pour prévenir les risques d'impayés. En effet, le bailleur peut réclamer son argent ou l'exécution d'une tout autre obligation (détaillée dans la clause) à l'un des colocataires ayant signé le contrat.

Cette disposition protège également les droits du propriétaire en cas de **résiliation du bail de colocation** par un locataire. Si cette situation se présente, les colocataires ou le colocataire sortant sont solidairement tenus de payer les charges et le loyer jusqu'à ce qu'un nouveau colocataire se présente.

Les avantages pour le locataire

Même si la clause de solidarité est surtout bénéfique pour le bailleur, le locataire peut également en profiter. Si ses colocataires dérogent à l'accomplissement des obligations, notamment le paiement, il peut demander de droit un remboursement de ce qu'il a payé auprès de ses colocataires.

Que doit/peut indiquer une clause de solidarité ?

La **rédaction de la clause de solidarité** ou d'invisibilité s'effectue selon la loi en vigueur. La clause doit contenir tous les articles nécessaires permettant au bailleur de profiter de tous les droits mentionnés par la loi. La clause de solidarité doit alors indiquer un maximum d'informations, à savoir :

- les obligations du colocataire (le loyer, les réparations...)
- la durée de la solidarité du colocataire ;
- la durée de la garantie solidaire du cédant selon la loi Pinel ;
- les détails des obligations en cas de résiliation du bail ;
- les détails de la garantie solidaire.

Il faut donc être minutieux dans la rédaction de la clause de solidarité.

Les limites de la clause de solidarité dans le bail commercial depuis la loi Pinel

La **clause de solidarité dans le bail commercial** est soumise à des limites depuis la promulgation de la loi Pinel le 18 juin 2014. Les limites concernent :

La clause de garantie solidaire

L'application de la clause de solidarité ne peut se faire que dans un délai de 3 ans maximum à compter de la cession du bail selon l'article L. 145-16-2 du Code de commerce. Cela s'applique aux cessions conclues après le 20 juin 2014. Cependant, comme cette disposition n'est pas d'ordre public, les bailleurs peuvent ne pas le prendre en compte.

Si les cessions ont été conclues avant le 20 juin 2014, le colocataire se voit dans l'obligation de payer les charges pendant la durée du bail comme l'engagement solidaire le stipule. La résiliation du bail ou un congé marque la fin de la garantie.

L'obligation d'information du bailleur

Pour les cessions conclues après le 20 juin 2014, l'article L. 145-16-1 du Code de commerce stipule que le bailleur doit informer le preneur si l'un des locataires n'a pas effectué le paiement convenu. Cette procédure s'effectue au plus tard après un mois après la date de paiement prévue. Cet article s'applique si le contrat contient une clause de garantie du cédant. Il est important de préciser que les sanctions en cas non-respect de cette disposition ne sont pas mentionnées dans l'article. Le preneur est appelé à informer d'un éventuel manquement en ce qui concerne l'obligation d'information.

Le bailleur n'est pas tenu d'informer des manquements sur le paiement des loyers si la cession a été signée avant le 20 juin 2014. Toutefois, la jurisprudence peut mener à la condamnation du bailleur qui ne respecte pas le droit d'information vis-à-vis du cédant.

La cession de bail en cours de procédure collective

Selon l'article L 641-12 alinéa 5 du Code de Commerce, la clause de solidarité du bail commercial est réputée non écrite si le locataire tenant du droit de bail et cédant fait face à une procédure collective en cas de cession du bail. La jurisprudence encadre cette disposition à défaut d'application. Cet article ne profite généralement qu'au locataire cédant sous procédure collective. En effet, la clause de solidarité du bail reprend effet si une nouvelle [cession du bail commercial nécessitant l'accord du propriétaire](#) se présente dans le cadre du régime de droit commun. Cette disposition a été établie pour ne pas exiger l'exécution des charges au locataire cédant en cas de procédure de sauvegarde.