



Clause de solidarité

Par Town

Bonjour,

J'ai quitté mon logement social en décembre 2022 que j'occupais avec mon ex ami. Une clause de solidarité était présente dans le bail, suite à mon départ, le bailleur m'a informé que je restais solidaire des loyers pendant 2 ans en cas d'impayés.

A ce jour, mon ex ami toujours présent dans le logement n'a pas payé depuis mon départ, la dette s'élève à 4000 euros.

Y a t'il un recours possible pour rompre la clause de solidarité et me retirer du bail ? (Le bailleur ne veut pas)

Y a t'il un moyen de contraindre cette personne à payer les loyers impayés avant que le bailleur se retourne contre moi et me réclame la somme ?

Y a t'il un recours possible pour assigner la personne à payer ?

Je n'ai pas envie d'attendre que la dette augmente et que la situation locative aille au contentieux et que cela me mette en grande difficulté financière..

En vous remerciant de vos précieux conseils et connaissances.

Par AGeorges

Bonsoir Town,

C'est délicat. La clause de solidarité est un dispositif que vous avez signé. Vous devez donc respecter vos engagements.

Cependant, il me semble que la loi Alur du 24 mars 2014, a limité cette solidarité à un maximum de 6 mois après la fin de votre préavis. Il faut donc vérifier si cette limite s'applique à vous ou pas.

Ceci requiert déjà de disposer au moins d'une copie du bail que vous avez signé, de savoir si ce logement social relevait bien des clauses de la loi ALUR.

Ensuite, et c'est le plus important : AVEZ-VOUS donné congé à votre bailleur quand vous êtes parti ?

Si NON, c'est plus que compromis. Que vous occupiez encore le logement ou pas, votre bail est toujours actif, vous êtes toujours considéré comme colocataire et vous devez toujours votre part de loyer voire tout le loyer du fait de la clause de solidarité.

Il est dommage que vous vous inquiétiez de tout ça aussi tard.

Si c'est bien votre cas, dépêchez-vous de donner congé au bailleur, et cela limitera vos engagements aux prochains mois. Sinon, cela peut durer des années.

La clause de solidarité fait que dès que le colocataire concerné ne paye plus, le bailleur peut se retourner vers la caution. Ici, c'est vous.

Par Town

Merci de votre réponse.

J'ai effectivement bien donné congé de mon logement en courrier recommandé avec AR.

Leur courrier de réponse est bien la prise en compte de mon départ et du fait que je reste solidaire pendant 2 ans (c'est bien notifié dans le bail).

Ma question est quel est mon recours possible ?

Et à quel moment, ou au bout de combien de temps le bailleur peut se retourner contre moi ? Faut il que le locataire restant dans les lieux passe au contentieux avant de se retourner contre moi ?

Par janus2

Bonjour AGeorges,

Cependant, il me semble que la loi Alur du 24 mars 2014, a limité cette solidarité à un maximum de 6 mois après la fin de votre préavis.

C'est oublier l'article 40 de la loi 89-462 qui dit :

Article 40

Modifié par Ordonnance n°2019-770 du 17 juillet 2019 - art. 13

I. - Les 4°, 7° à 9° et le dernier alinéa de l'article 3, l'article 3-1, le II de l'article 5, les articles 8, 8-1, 10 à 12, 15 à 18, le 1° de l'article 20, les cinq premiers alinéas de l'article 23 et les articles 25-3 à 25-11 ne sont pas applicables aux logements appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré et ne faisant pas l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 831-1 du code de la construction et de l'habitation.

L'article 14 leur est applicable à condition que le bénéficiaire du transfert ou de la continuation du contrat remplisse les conditions d'attribution et que le logement soit adapté à la taille du ménage. Les conditions de ressources et d'adaptation du logement à la taille du ménage ne sont pas requises envers le conjoint, le partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité ou le concubin notoire et, lorsqu'ils vivaient effectivement avec le locataire depuis plus d'un an, les ascendants, les personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles et les personnes de plus de soixante-cinq ans. Lorsque le bénéficiaire du transfert est un descendant remplissant les conditions de ressources mais pour lequel le logement est inadapté à la taille du ménage, l'organisme bailleur peut proposer un relogement dans un logement plus petit pour lequel l'intéressé est prioritaire.

Les treizième à vingt-troisième alinéas du I de l'article 15 sont applicables lorsque le congé émane du locataire.

II. - Les dispositions des articles 3, 3-1, 8,8-1,9 à 20, du premier alinéa de l'article 22 et de l'article 24 ne sont pas applicables aux logements dont le loyer est fixé en application des dispositions du chapitre III de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée.

III. - Les 4°, 7° à 9° et le dernier alinéa de l'article 3, l'article 3-1, le II de l'article 5, les articles 8, 8-1, 10 à 12, 15 et 17, le II de l'article 17-1 et les articles 17-2 et 18 ne sont pas applicables aux logements régis par une convention conclue en application de l'article L. 831-1 du code de la construction et de l'habitation.

L'article 14 leur est applicable à condition que le bénéficiaire du transfert ou de la continuation du contrat remplisse les conditions d'attribution et que le logement soit adapté à la taille du ménage. Les conditions de ressources et d'adaptation du logement à la taille du ménage ne sont pas requises envers le conjoint, le partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité ou le concubin notoire et, lorsqu'ils vivaient effectivement avec le locataire depuis plus d'un an, les ascendants, les personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles et les personnes de plus de soixante-cinq ans.

Les treizième à vingt-troisième alinéas du I de l'article 15 leur sont applicables.

L'article 16, le I de l'article 17-1, l'article 18, le 1° de l'article 20 , les cinq premiers alinéas de l'article 23 et les articles 25-3 à 25-11 ne sont pas applicables aux logements régis par une convention conclue en application de l'article L. 353-14 du code de la construction et de l'habitation.

Les articles 25-3 à 25-11 de la présente loi ne sont pas applicables aux logements appartenant à une société d'économie mixte et qui sont régis par une convention conclue en application de l'article L. 831-1 du code de la construction et de l'habitation.

Par AGeorges

Bonjour Town,

(texte annulé, voir la précision de Janus qui précède et que je n'avais pas encore 'reçue')

A ma connaissance, pour cette solidarité, le bailleur n'a pas d'obligation de passer par une mécanique contentieuse envers le "colocataire" qui ne paye pas.

Il peut s'adresser directement à la caution.

(Ceci reste à vérifier).

Par janus2

AGeorges, prenez connaissance de l'article 40 que je vous ai mis ci-dessus, l'article 8-1 n'est pas applicable aux logements sociaux.

Par AGeorges

Bonjour Janus,

J'ai corrigé mon message précédent. Merci.

Je me pose tout de même la question :

Tous les logements sociaux sont-ils concernés par la "convention conclue en application de l'article L. 831-1 du code de la construction et de l'habitation" ?

Quand on voit le fouillis des références croisées de ces textes, il y a de quoi s'interroger !

Par Town

Puis je me retourner directement vers le locataire en place par une injonction de payer d'un huissier ? Ou une démarche de ce type ?

Merci.

Par AGeorges

Bonjour Town,

Il existe déjà des limitations en lien avec ce système de caution. Elles concernent l'information du bailleur à votre endroit.

1. Avez-vous été correctement informé de vos engagements au début. Sur ce point, lire les articles 2299 et 2300 du Code civil.

2. Le bailleur vous a-t-il informé dès le premier impayé ?

Apparemment, si vous avez seulement été informé au bout d'un an, par exemple, votre dette n'est pas rétroactive.

Et aussi :

3. OUI vous pouvez vous retourner contre le colocataire défaillant. Sauf que, s'il n'est pas solvable, cela ne servira pas à grand chose.

Par Nihilscio

Bonjour,

Il ne s'agit pas d'un cautionnement mais d'un contrat solidaire.

Vous êtes débitrice de l'intégralité des loyers au même titre que le locataire qui est resté en place tant que vous restez solidaire. Il n'y a pas de « rétroactivité de la dette ».

Vous êtes en droit de vous faire rembourser par le locataire resté en place tout ce que vous avez été contrainte de payer au bailleur depuis la date d'effet du congé que vous avez donné. Si nécessaire, vous pouvez le demander en justice.

Par Town

Mais est ce que je peux le contraindre à payer avant de devoir payer moi même ? C'est à dire le faire en anticipation ?

Par Town

Je n'ai pas tout à fait saisi, les 6 mois maximum de clause de solidarité n'est pas valable pour un logement social ?

Par janus2

Oui c'est ça, l'article 8-1 de la loi ne s'applique pas aux logements sociaux.

Par AGeorges

Bonsoir,

J'insiste donc aussi :

III. - Les 4°, 7° à 9° et le dernier alinéa de l'article 3, l'article 3-1, le II de l'article 5, les articles 8, 8-1, 10 à 12, 15 et 17, le II de l'article 17-1 et les articles 17-2 et 18 ne sont pas applicables aux logements régis par une convention conclue en application de l'article L. 831-1 du code de la construction et de l'habitation.

Ce morceau de l'Article 40, qui dit que l'article 8.1 (que j'ai cité) n'est pas valide, EST LIMITATIF.

C'est vrai SI et SEULEMENT SI le logement est régi par la convention ci-dessus.

EST-CE VOTRE CAS ?????

Par janus2

L'article 8-1 n'est pas applicable :

- aux logements appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré et ne faisant pas l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 831-1 du code de la construction et de l'habitation.

- aux logements dont le loyer est fixé en application des dispositions du chapitre III de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée.

-aux logements régis par une convention conclue en application de l'article L. 831-1 du code de la construction et de l'habitation.

Par AGeorges

Bonjour Town,

L'article 40 parle aussi de transfert vers un concubin notoire (donc votre ex-compagnon) :

L'article 14 leur est applicable à condition que le bénéficiaire du transfert ou de la continuation du contrat remplisse les conditions d'attribution et que le logement soit adapté à la taille du ménage. Les conditions de ressources et d'adaptation du logement à la taille du ménage ne sont pas requises envers le conjoint, le partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité ou le concubin notoire et, lorsqu'ils vivaient effectivement avec le locataire depuis plus d'un an, les ascendants, les personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles et les personnes de plus de soixante-cinq ans. Lorsque le bénéficiaire du transfert est un descendant remplissant les conditions de ressources mais pour lequel le logement est inadapté à la taille du ménage, l'organisme bailleur peut proposer un relogement dans un logement plus petit pour lequel l'intéressé est prioritaire.

Mais évidemment, il aurait fallu qu'un "transfert" soit demandé. C'est peut-être à creuser, même si cela n'a pas un rapport direct avec votre engagement de solidarité.

Note pour Janus

=====

Merci de comprendre que je n'essaye pas de mettre en tort votre raisonnement mais de TROUVER UNE SOLUTION pour Town.

Ce qui est tout à fait différent !

Par yapasdequoi

J'ai quitté mon logement social
De quelle manière êtes vous parti ? et pour quel motif ?
Avez-vous donné un congé au bailleur ? Et sous quelle forme ?

Par Nihilscio

Bonjour,

De toute façon en l'espèce, qu'il s'agisse d'un logement social ou non et que l'article 8-1 s'applique ou non, la question du transfert du bail ne se pose pas et il n'y a pas lieu à appliquer l'article 14 qui ne vise que le droit éventuel d'un tiers qui n'était pas partie au contrat. Il s'agit d'une colocation. Les deux colocataires étaient parties au contrat et solidaires dans leurs obligations.

Soit l'article 8-1 s'applique et le colocataire ayant donné congé reste solidaire du colocataire pendant six mois.

Soit il ne s'applique pas, ce qui semble être le cas, et alors les droits et obligations des parties sont définies par le contrat. Y est stipulé la possibilité de résiliation par un des colocataires. Cette résiliation a pour effet que le colocataire restant devient seule partie au contrat, le colocataire ayant donné congé restant cependant solidaire de l'autre pour le paiement du loyer pendant deux ans.

Par AGeorges

De quelle manière êtes vous parti ? et pour quel motif ? Avez-vous donné un congé au bailleur ? Et sous quelle forme ?

Réponse de Town le 16.06 à 0h33 :

J'ai effectivement bien donné congé de mon logement en courrier recommandé avec AR.

Le récapitulatif de Nihilscio est fort utile.

Par yapasdequoi

AGeorges

Encore des remarques désagréables qui n'apportent rien à personne.

Demander une confirmation de la situation n'a rien d'incongru au milieu de toutes les digressions et réponses hors sujet.

Et surtout il serait préférable de balayer devant votre porte et d'éviter des réponses erronées qui induisent en erreur :
Ayant donné congé l'article 14 qui est totalement hors sujet.

Article 14

Modifié par Loi n°2001-1135 du 3 décembre 2001 - art. 14 () JORF 4 décembre 2001 en vigueur le 1er juillet 2002

En cas d'abandon du domicile par le locataire, le contrat de location continue :

etc

Par AGeorges

Oh !

J'aurais donc encore commis un crime de lèse-majesté !

Enfin, sauf erreur grossière de ma part, nous ne sommes pas en royauté.

Par ailleurs, erronées s'écrit avec un seul 'n'.

Ce qui prouve bien que vous mettez trop de "haine" dans vos réponses. Ici, il s'agit de discussions techniques et juridiques sur des sujets posés. Des sentiments comme haine, jalousie, vengeance n'ont pas leur place.

Comme expliqué, je me limite à chercher une solution au poseur de question. L'analyse de voies multiples n'aide sûrement pas les cerveaux pas trop clairs à suivre, tout cela dépasse nettement le copier-coller. Quand on ne suit plus, on n'intervient pas, ce que vous ne savez visiblement pas faire.

Pour me répéter, un récapitulatif comme a fait Nihilscio est utile, balancer une série de questions ne l'est pas, surtout

quand elles incluent des curiosités personnelles.

Le donneur de leçons n'en donne que lorsque cela paraît justifié. Sur un ton aimable. Quand on m'en donne, ce qui arrive, je dis Merci. Votre attitude n'est donc pas correcte. Mais cela n'est pas nouveau. Puisque vous aimez les adjectifs, puis-je vous suggérer celui de "indécrottable" ?

Par yapasdequoi

Propos inacceptables.
Que j'ignore donc pour éviter de me prendre en plus les baffes de la modération.

Par yapasdequoi

D'ailleurs quand on arrive à la page 2 c'est que ça commence à sentir le moisi...