

Couple marié locataire de son logement : quelles sont les règles ?

Les 2 époux sont tous les 2 titulaires du bail du logement qu'ils habitent ensemble, quel que soit leur régime matrimonial, et même si 1 seul des époux a signé le bail avant le mariage.

Les règles présentées ici concernent le bail d'habitation d'un logement loué vide (logement social, logement du secteur privé, logement soumis à la loi de 1948).

Qui doit payer le loyer et les charges durant le bail ?

Les époux doivent solidairement payer le loyer et les charges.

Cela signifie que le propriétaire peut demander le paiement à n'importe lequel des époux.

Comment mettre fin au bail ?

Lorsque les 2 époux veulent quitter le logement au même moment, ils doivent adresser ensemble leur lettre de préavis (congé) au propriétaire (ou à l'agence immobilière).

L'époux qui veut quitter le logement doit donner son préavis (congé) au propriétaire (ou à l'agence immobilière).

Le bail se poursuit avec l'autre époux.

Mais l'époux qui a donné son préavis reste solidairement obligé de payer le loyer et les charges dus jusqu'à la fin du préavis donné par l'autre époux, ou dus jusqu'à ce que le divorce soit noté sur l'acte d'état civil.

Lorsque l'un des époux est violent, l'autre époux peut donner son congé au propriétaire (ou à l'agence immobilière) avec un délai de préavis de 1 mois.

Les violences doivent être commises sur l'époux ou sur l'enfant qui vit habituellement avec lui.

L'époux qui quitte le logement doit envoyer son congé par lettre recommandée avec accusé de réception. Il faut y indiquer le motif du départ (violences) et y joindre l'un des documents suivants :

Soit une copie de l'ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales

Soit une copie de la condamnation pénale pour des faits de violences. Cette condamnation doit dater de moins de 6 mois.

À savoir

Si l'époux violent ne paie pas le loyer à partir du lendemain de la présentation de la lettre recommandée au propriétaire (ou à l'agence immobilière) :

Le propriétaire (ou l'agence immobilière) a un motif légitime et sérieux pour reprendre ou vendre le logement

L'époux qui quitte le logement (et sa caution) n'est pas redevable de ces impayés

Que devient le bail en cas de divorce ?

Les époux doivent tous les 2 adresser leur préavis (congé) au propriétaire (ou à l'agence immobilière).

Pour quitter le logement au même moment, ils doivent :

Soit adresser ensemble une seule lettre de préavis (congé) au propriétaire (ou à l'agence immobilière)

Soit adresser au même moment la lettre de congé de chacun au propriétaire (ou à l'agence immobilière)

L'époux qui veut quitter le logement doit donner son préavis (congé) au propriétaire (ou à l'agence immobilière). Il reste solidairement obligé de payer le loyer et les charges dus jusqu'à ce que le divorce soit noté sur l'acte d'état civil.

Pendant la procédure de divorce

Lorsque les 2 époux veulent mettre fin au bail, ils doivent tous les 2 adresser leur préavis (congé) au propriétaire (ou à l'agence immobilière).

Lorsqu'un seul des époux veut quitter le logement, il doit donner son préavis (congé) au propriétaire (ou à l'agence immobilière). Il reste solidairement obligé de payer le loyer et les charges dus jusqu'à ce que le jugement de divorce soit noté sur l'acte d'état civil.

Lorsque les 2 époux réclament à habiter le logement sans l'autre, c'est au juge de décider à qui revient le bail. Sa décision est valable jusqu'au prononcé du divorce. Le juge compétent est le juge de la protection des contentieux du tribunal dont dépend le logement. Mais si des enfants vivent dans le logement, c'est le juge aux affaires familiales.

Après le divorce

Lorsque les 2 époux réclament à habiter le logement sans l'autre, c'est au juge de décider de l'attribution du bail. Le juge compétent est le juge de la protection des contentieux du tribunal dont dépend le logement. Mais si des enfants vivent dans le logement, c'est le juge aux affaires familiales.

L'époux à qui le bail n'est pas attribué par le juge n'a pas besoin de donner son préavis (congé) au propriétaire (ou à l'agence immobilière). Mais il reste solidairement obligé de payer le loyer et les charges dus jusqu'à ce que le jugement de divorce soit noté sur l'acte d'état civil.

Que devient le bail en cas de décès d'un des époux ?

L'époux survivant a un droit exclusif sur le bail, sauf s'il y renonce.

Cela signifie qu'aucun autre proche du défunt ne peut obtenir le bail, sauf si l'époux restant y renonce.

Que devient le bail en cas d'abandon du logement par l'un des époux ?

Il y a abandon du domicile lorsque les conditions suivantes sont réunies :

Soit lorsque le départ d'un des époux est rendu inéluctable et définitif en raison de son état de santé, et que ce départ s'impose à lui-même et à l'autre époux. Par exemple, c'est le cas lorsque l'un des époux s'installe en maison de retraite.

Soit lorsque le départ d'un des époux est brusque et imprévisible et a été programmé à l'insu de l'autre époux. Par exemple, c'est le cas lorsqu'un des époux part, pendant que l'autre est au travail, en emportant des affaires personnelles, les meubles...

L'époux survivant a un droit exclusif sur le bail, sauf s'il y renonce.

Cela signifie qu'aucun autre proche du défunt ne peut obtenir le bail, sauf si l'époux restant y renonce.

À qui doit s'adresser le propriétaire ?

Les échanges de courriers entre le propriétaire (ou l'agence immobilière) et 1 seul des époux ne sont pas opposables à l'autre époux. En pratique, le propriétaire (ou l'agence immobilière) doit adresser le courrier à chacun des époux pour qu'il soit valide.

Seule exception, lorsque le propriétaire (ou l'agence immobilière) n'a pas connaissance du mariage au moment où il adresse le courrier à l'un des époux. Dans ce cas, le courrier devient automatiquement opposable à l'époux qui n'en a pas été destinataire.

Location immobilière : contrat de location (bail)

Et aussi...

- Divorce, séparation de corps
- Mariage
- Violences conjugales

Où s'informer ?

- Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)

Textes de référence

- Code civil : article 1751
Co-titularité, séparation, divorce, abandon, décès
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 9-1
Notification
- Code civil : article 220
Solidarité des époux
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 14
logement vide : abandon, décès
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 40
Transfert de bail (logement social)
- Code civil : articles 254 à 256
Pendant la procédure de divorce : article 255
- Code civil : article 262
Jugement de divorce
- Loi n°48-1360 du 1er septembre 1948 sur les rapports locatifs : article 5
Maintien dans les lieux (location dite "loi de 48")



Ville de

Palavas-les-Flots

Mairie de Palavas-les-Flots

Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.

Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots

Tél. : 04 67 07 73 00