

Concubins locataires de leur logement : quelles sont les règles ?

Lorsqu'un couple vit en concubinage (ou union libre), les règles sont différentes selon qu'un seul concubin signe le bail, ou que les 2 concubins signent le bail (simultanément ou non).

Les règles présentées ici concernent le bail d'habitation d'un logement loué vide.

Location immobilière : contrat de location (bail)

Chaque concubin est titulaire du bail, et locataire en titre du logement qu'ils habitent ensemble.

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

Les concubins doivent payer le loyer et les charges de façon solidaire.

Cela signifie que le propriétaire (ou l'agence immobilière) peut s'adresser à n'importe lequel d'entre eux pour obtenir la totalité du paiement.

Chaque concubin doit payer 50 % du loyer et des charges.

Que doivent faire les concubins qui veulent tous les 2 quitter le logement ?

Les concubins doivent donner leur préavis (congé) au propriétaire (ou à l'agence immobilière).

Pour cela, ils peuvent soit envoyer une seule lettre qu'ils signent tous les 2, soit rédiger chacun une lettre qu'ils envoient au même moment.

Que doit faire le concubin qui veut seul quitter le logement ?

Lorsque l'un des concubins est violent, l'autre concubin peut donner son congé au propriétaire avec un délai de préavis de 1 mois.

Les violences doivent être commises sur le concubin qui quitte le logement ou sur l'enfant qui vit habituellement avec lui.

Le concubin qui quitte le logement doit envoyer son congé par lettre recommandée avec accusé de réception. Il doit indiquer le motif du départ (violences) et comporter 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 du concubin violent pour des faits de violences sur l'autre concubin ou sur un enfant qui réside habituellement avec ce dernier. Cette condamnation doit dater de moins de 6 mois.

À savoir

Le concubin qui quitte le logement, et sa caution, ne sont pas redevables des impayés faits à partir du lendemain de la présentation de la lettre de congé au propriétaire

Si le concubin violent ne paie pas le loyer à partir du lendemain de la présentation de la lettre au propriétaire, le propriétaire a un motif légitime et sérieux pour vendre ou reprendre le logement.

Le concubin qui veut mettre fin au bail doit donner son préavis (congé) au propriétaire (ou à l'agence immobilière).

Le bail se poursuit avec le concubin restant.

Lorsque le bail contient une clause de solidarité, le concubin qui donne son préavis reste redevable du loyer et des charges dus :

pendant les 6 mois qui suivent la date de fin de son préavis

ou dès la fin de son préavis, si un nouveau locataire arrive avant cette date

Lorsque le bail ne contient pas cette clause, le concubin qui donne son préavis reste redevable du loyer et des charges dus :

jusqu'à la fin de son préavis

ou jusqu'à l'arrivée d'un nouveau locataire, si celui-ci arrive avant la fin du préavis

Que devient le bail au décès d'un des concubins ?

Lorsque l'un des concubins meurt, le bail se poursuit avec le concubin restant dans le logement.

Que devient le bail lorsqu'un des concubins abandonne le logement ?

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

Soit lorsque le départ d'un des concubins 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 concubin. Par exemple, c'est le cas lorsque l'un des concubins s'installe en maison de retraite.

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

Lorsque l'un des concubins abandonne le logement, le bail se poursuit avec le concubin restant dans le logement.

À qui doit s'adresser le propriétaire ?

Le propriétaire (ou l'agence immobilière) doit adresser chacun de ses courriers aux 2 concubins, pour qu'ils soient valides.

En effet, les échanges de courriers entre le propriétaire (ou l'agence immobilière) et 1 seul des concubins ne sont pas opposables à l'autre concubin.

Seul le concubin qui a signé le bail est titulaire du bail (ou locataire en titre du logement).

L'autre concubin n'a aucun droit ni titre sur le logement, même s'ils ont décidé ensemble de partager le paiement du loyer.

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

Seul le concubin qui a signé le bail est redevable du paiement du loyer et des charges à l'égard du propriétaire (ou de l'agence immobilière). En conséquence, le propriétaire (ou l'agence immobilière) ne peut jamais réclamer le paiement à l'autre concubin, sauf si celui-ci s'est porté caution.

À savoir

Pour réclamer le paiement à la caution, le propriétaire (ou l'agence immobilière) doit respecter certaines règles.

Comment mettre fin au bail ?

Le concubin qui a signé le bail doit donner son préavis (congé) au propriétaire (ou à l'agence immobilière). L'autre concubin doit quitter le logement au plus tard au départ du concubin qui a signé le bail, à moins que le propriétaire (ou l'agence immobilière) accepte de signer un nouveau bail avec l'autre concubin.

Décès du titulaire du bail : quelle conséquence ?

Lorsque le concubin qui a signé le bail meurt, l'autre concubin peut obtenir le transfert du bail à certaines conditions, qui dépendent du logement loué :

Le concubin restant peut obtenir le transfert de bail si **toutes les conditions** suivantes sont remplies :

Le concubinage était notoire (la relation était continue, stable et connue). Le concubinage peut être prouvé par tout moyen (attestation des proches, factures...)

A la date du décès, il vivait depuis au moins 1 an avec le concubin qui a signé le bail

Si toutes ces conditions ne sont pas remplies, le concubin ne peut rester dans le logement qu'en signant un nouveau bail avec le propriétaire (ou avec l'agence immobilière).

Le concubin restant peut obtenir le transfert du bail. Il peut prouver que le concubinage était notoire (la relation était continue, stable et connue) par tout moyen (attestation des proches, factures...).

À savoir

Si d'autres proches demandent également le transfert du bail, le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement rend sa décision en tenant compte des intérêts de chacun.

Le concubin restant ne peut rester dans le logement que s'il remplit toutes les conditions suivantes :

Il vivait depuis plus d'un an avec le concubin qui a signé le bail

Il est handicapé et reçoit, soit une pension de grand invalide de guerre, soit une rente d'invalide du travail correspondant à une incapacité au moins égale à 80 %, soit une allocation versée à toute personne ayant au moins 80 % d'incapacité permanente.

Il peut prouver le concubinage notoire (la relation était continue, stable et connue) par tout moyen (attestation des proches, factures...).

À savoir

Si d'autres proches demandent également le transfert du bail, le juge des contentieux de la protection, du tribunal dont dépend le logement, rend sa décision en tenant compte des intérêts de chacun.

Abandon du logement par le titulaire du bail : quelle conséquence ?

Il y a abandon du domicile lorsque les conditions suivantes soient remplies :

Soit lorsque le départ du concubin titulaire du bail 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 concubin.

Par exemple, c'est le cas lorsque le concubin titulaire du bail s'installe en maison de retraite.

Soit lorsque le départ du concubin titulaire du bail est brusque et imprévisible et a été programmé à l'insu de l'autre concubin.

Par exemple, c'est le cas lorsque le concubin titulaire du bail part pendant que l'autre concubin est au travail, en emportant des affaires personnelles, les meubles...

Lorsque le concubin titulaire du bail abandonne le logement, l'autre concubin peut obtenir le transfert du bail à certaines conditions, qui dépendent du logement loué :

Le concubin restant peut obtenir le transfert de bail si toutes les conditions suivantes sont remplies :

Le concubinage était notoire (la relation était continue, stable et connue). Il peut prouver le concubinage par tout moyen (attestation des proches, factures...)

Il vivait avec le concubin titulaire du bail depuis au moins 1 an, à la date de l'abandon

Si le concubinage a duré moins d'un an, il ne peut rester dans le logement qu'en signant un nouveau bail avec le propriétaire (ou avec l'agence immobilière).

Le concubin restant peut obtenir le transfert du bail.

Il peut prouver que le concubinage était notoire (la relation était continue, stable et connue) par tout moyen (attestation des proches, factures...).

À savoir

Si d'autres proches demandent également le transfert du bail, le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement rend sa décision en tenant compte des intérêts de chacun.

Le concubin restant ne peut rester dans le logement qu'il remplit toutes les conditions suivantes :

Il vivait depuis plus d'un an avec le concubin qui a signé le bail

Il est handicapé et reçoit, soit une pension de grand invalide de guerre, soit une rente d'invalidité du travail correspondant à une incapacité au moins égale à 80 %, soit une allocation versée à toute personne ayant au moins 80 % d'incapacité permanente.

Il peut prouver le concubinage notoire (la relation était continue, stable et connue) par tout moyen (attestation des proches, factures...).

À savoir

Si d'autres proches demandent également le transfert du bail, le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement rend sa décision en tenant compte des intérêts de chacun.

Où s'informer ?

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

Et aussi...

Textes de référence

- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 14
Abandon, décès (cas général)
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 40
Abandon, décès (logement social)
- Loi n°48-1360 du 1er septembre 1948 sur les rapports locatifs : article 5
Abandon, décès (location dite "loi de 48")
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 8-1
Concubin et clause de solidarité (VI)



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