

Le contrat de location d'un logement pour un couple marié

Description

Le contrat de location en couple crée des droits et obligations communes dès lors que le couple est marié. Les époux sont nécessairement cotitulaires du bail d'habitation.

En effet, cela vaut quel que soit le type de bail, que le mariage soit antérieur ou postérieur à sa signature et que les partenaires l'aient signé ensemble ou non. De la même manière, le régime matrimonial ([communauté réduite aux acquêts](#), séparations de biens...) n'a aucune importance.

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 !

[Modèle de bail d'habitation en couple](#)

Qui signe le contrat de location d'un couple marié ?

Le contrat de location d'un couple marié peut être signé par l'un ou l'autre des époux ou par les deux.

Conformément à [l'article 1751 du Code civil](#), le contrat de location à usage d'habitation d'un couple marié est **réputé appartenir à l'un et à l'autre**, et ce quel que soit leur régime matrimonial et nonobstant toute convention contraire.

Ainsi, les dispositions légales prévoient donc une **cotitularité du bail**.

Par conséquent, tout locataire qui se marie en cours de bail doit en avertir le propriétaire. Il est très important que le propriétaire détienne cette information. Notamment, lorsque le bailleur doit envoyer un courrier ([révision du loyer](#), notification de préavis, etc...), il doit l'adresser aux deux conjoints.

Le courrier adressé à seulement l'un des époux n'est **pas opposable** à l'autre.

Zoom : LegalPlace vous propose des modèles de [contrat de location](#). Qu'il s'agisse d'une location meublée ou d'une location vide, adaptez le contrat à la situation de vos locataires ! Pour cela, il suffit de compléter un formulaire en ligne permettant la génération de votre contrat. Vous pourrez ensuite télécharger votre document

entièrement personnalisé.

Quelles sont les règles relatives au paiement du loyer ?

Chaque époux étant titulaire du contrat de location, ils disposent alors des **mêmes droits et obligations**.

En tout état de cause, la location en couple marié implique systématiquement la solidarité dans le paiement du loyer et des [charges locatives](#). Cela découle du principe selon lequel *“toute dette ainsi contractée par l’un oblige l’autre solidairement”*. Cette obligation concerne les contrats conclus dans le cadre de l’entretien du ménage ou de l’éducation des enfants.

Attention : Il n’existe pas de solidarité dans les dettes lorsque les dépenses sont manifestement excessives.

Le propriétaire peut donc réclamer le paiement du loyer ou le remboursement des [impayés](#), le cas échéant, à l’un ou l’autre des conjoints.

Par ailleurs, si l’un des conjoints donne congé au propriétaire, il n’en reste pas moins solidairement obligé au paiement du loyer et des charges. Si les époux souhaitent quitter le logement ensemble, ils devront donner leur congé ensemble.

Comment mettre fin au contrat de location en couple ?

Plusieurs situations peuvent amener les époux à résilier leur contrat de location. Par exemple, ils peuvent simplement avoir envie de changer de logement ou faire face à des difficultés familiales. Ces difficultés peuvent correspondre à la prise de décision d’un divorce ou au décès de l’un des époux.

La résiliation du bail

Le couple marié peut décider de **résilier le contrat de location** en adressant une [lettre de résiliation](#) au propriétaire.

Si seulement l’un des époux donne congé au bailleur, l’autre reste titulaire du bail. De plus, celui qui a donné congé doit continuer à payer le loyer et les charges jusqu’à ce

que :

- l'autre époux donne également congé au propriétaire ;

ou

- le divorce soit retranscrit en marge de l'acte d'état civil.

Les locataires devront respecter le [délai légal de préavis](#) avant de quitter le logement.

Les cas de divorce

Les époux peuvent **mettre fin au bail de location suite à un divorce**. Pour cela, ils devront respecter les délais de préavis imposés par la loi. Par ailleurs, les solutions qui s'offrent à eux varient en fonction du type de divorce :

Le sort du bail de location en cas de divorce	
Type de divorce	Formalités à réaliser
Divorce par consentement mutuel	Résiliation du bail en donnant congé au propriétaire ensemble ou Les époux décident que l'un donne congé au bailleur et l'autre continue d'habiter dans le logement. Dans ce cas, celui qui donne congé reste solidaire du paiement du loyer et des charges.

Autre type de divorce	<p>3 solutions pendant la procédure :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Congé donné au propriétaire par les 2 époux ; 2. L'un donne congé et l'autre reste dans le logement. Celui qui donne congé reste solidaire du paiement du loyer et des charges ; 3. Les 2 souhaitent récupérer le logement seul. Le juge devra alors attribuer le bail à l'un des époux. <p>Après la prononciation du divorce :</p> <p>Attribution du bail à l'un des époux en tenant compte des intérêts sociaux et familiaux (si une demande est adressée au juge). L'autre sera automatiquement libéré de son obligation solidaire de payer le loyer et les charges après la retranscription du divorce en marge de l'état civil.</p>
-----------------------	---

À noter : En pratique, lorsque le juge intervient, il attribue le bail à l'époux ayant la garde des enfants.

Le décès de l'un des époux

Lorsque l'un des époux décède, l'autre garde un **droit exclusif sur le bail**. Cela vaut également lorsque le défunt était l'unique signataire du bail.

Le conjoint survivant est alors assimilé au seul signataire du contrat de location.

En revanche, s'il le souhaite, le conjoint survivant peut décider de résilier le bail. Dans ce cas, il devra suivre les règles de [résiliation du bail par le locataire](#).

Quelle différence entre le contrat de location d'un couple marié et celui d'un couple non marié ?

Les règles en matière de location sont différentes en fonction du lien qui unit le couple. En effet, le couple n'est pas soumis aux mêmes droits et obligations selon qu'il est marié, pacsé ou en simple concubinage.

Le contrat de location d'un couple pacsé

Pour les couples pacsés, **2 situations** se distinguent : les 2 partenaires sont titulaires du bail ou seulement l'un des deux.

Les partenaires sont cotitulaires uniquement s'ils ont tous les deux signé le contrat de location ou si seulement l'un d'eux l'avait signé mais qu'ils ont demandé au propriétaire d'être cotitulaires suite à la conclusion du [PACS](#).

Toutefois, les partenaires sont **solidaires dans le paiement du loyer et des charges**. Cette obligation solidaire pèse sur le couple durant toute la durée du PACS.

En cas de [dissolution du PACS](#), si l'un des partenaires donne congé au bailleur, le contrat se poursuit avec l'autre. Toutefois, le partenaire ayant donné congé reste solidaire jusqu'à la rupture du PACS ou lorsque l'autre donne également congé.

Par ailleurs, l'un des partenaires peut **demandeur au juge l'attribution du droit au bail**.

Le contrat de location d'un couple en concubinage

Comme pour les couples pacsés, le bail peut être signé par l'un des concubins ou par les deux.

Lorsque seulement l'un des concubins signe le contrat de location, l'autre n'a **aucun droit sur le logement**. Par ailleurs, seul le signataire du bail d'habitation a l'obligation de payer le loyer et les charges.

Par conséquent, si le signataire décide de donner congé au propriétaire, l'autre concubin doit obligatoirement quitter le logement, à moins que le propriétaire accepte de lui faire signer un nouveau bail.

Cependant, en cas de décès ou d'abandon du logement du concubin signataire, l'autre peut demander un [transfert du bail](#) à **2 conditions cumulatives** :

Conditions de transfert du bail en cas d'abandon du logement ou de décès du concubin signataire



Le concubinage était continu, stable et connu



Le concubin survivant vivait dans le logement depuis au moins 1 an

LegalPlace.

1. le concubin survivant vivait dans le logement depuis au moins 1 an à la date du décès ;
2. la situation de concubinage était continue, stable et connue.

Bon à savoir : Le concubin survivant peut apporter la preuve du concubinage par tout moyen.

En outre, si les deux concubins ont signé le bail d'habitation et que ce dernier contient une clause de solidarité, non seulement les concubins sont cotitulaires mais ils sont tous les deux **tenus au paiement du loyer et des charges**.

De plus, si l'un des deux souhaite donner congé au propriétaire, l'autre reste titulaire du bail. Selon le type de contrat, celui qui a donné congé peut rester redevable du loyer et des charges pendant une durée plus ou moins longue.

En cas d'abandon du logement ou de décès de l'un des concubins, le second reste seul titulaire du bail en cours.

FAQ

Quel bail signer quand on est en couple ?

Un couple peut signer le type de bail de location qu'il souhaite. Il peut aussi bien s'agir d'un bail de location meublée que d'un bail de location vide. Toutefois, les droits et obligations de chacun ne sont pas les mêmes selon que le couple est en concubinage, pacsé ou marié.

Comment louer un appartement à deux ?

Il est possible d'être cotitulaires d'un bail d'habitation. Pour cela, il faut signer ensemble le contrat de location. Si le contrat a été signé par un seul des partenaires, l'autre peut demander à être cotitulaire dans le cadre du PACS. Quant aux couples mariés, ils sont systématiquement cotitulaires, que le contrat ait été signé par les 2 ou par un seul des partenaires et que le mariage soit antérieur ou postérieur à la conclusion du contrat. Cela vaut quel que soit le régime matrimonial.

Qui doit payer le loyer dans le couple ?

Lorsque le couple est marié, les époux sont solidairement obligés de payer le loyer et les charges locatives. Cette même obligation solidaire pèse sur les couples pacsés durant toute la durée du PACS. En revanche, pour les couples en concubinage, seul le signataire du bail est redevable du paiement du loyer. Si les 2 ont signé le bail, alors les 2 sont redevables.