



LOUER À PLUSIEURS





SOMM- AIRE

1. Le logement des époux _____ p.5

- La cotitularité du bail
- La solidarité pour le paiement du loyer
- La notification des actes
- En cas de divorce
- En cas de violences conjugales

2. Le logement des concubins et la colocation _____ p.6

- La titularité du bail
- La clause de solidarité
- La notification des actes
- En cas de violences conjugales

3. Le logement des personnes engagées dans un PACS _____ p.8

- La titularité du bail
- L'obligation de paiement du loyer et des charges
- La notification des actes
- En cas de séparation
- En cas de violences conjugales

Chaque type de cohabitation est soumis à des règles légales qui lui sont propres et peut prendre plusieurs formes.

Les personnes qui occupent un logement sans lien juridique avec le locataire principal et sans avoir signé de contrat n'ont aucun droit sur le logement. Elles sont occupantes sans titre même si elles participent au paiement du loyer.

Pour être colocataire (c'est-à-dire «partager le statut de locataire») et être en relation contractuelle avec le bailleur, impliquant le bénéfice de droits et le respect d'obligations, il faut être signataire d'un bail ou bénéficiaire d'une cotitularité légale.

Si des nuances peuvent apparaître quant au formalisme à respecter dans la notification de certains actes, les mêmes règles sont applicables quel que soit le statut de la location (vide, meublée, HLM).

La note juridique présente les droits et obligations des occupants sur le logement, et ce en fonction de leur situation familiale : couple marié, pacsé, en union libre ou colocataires. La colocation fait l'objet d'une nouvelle note juridique n° 45 en raison de la création d'un statut juridique avec la loi ALUR du 24 mars 2014.

Textes de référence :

Article 1751 du code civil

Article 220 du code civil

Article 262-1 du code civil

Article 515-1 et suivants du code civil

Article 1213 du code civil

Article 1214 du code civil

Article 15 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989

Article 9-1 de la loi du 6 juillet 1989

Article 17-c de la loi du 6 juillet 1989

Article 14 de la loi du 6 juillet 1989

Article 40 de la loi du 6 juillet 1989 (modifié par article 61 loi du 25 mars 2009)

Loi n° 2010-769 du 9 juillet 2010 relative aux violences faites spécifiquement aux femmes, aux violences au sein des couples et aux incidences de ces dernières sur les enfants

Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

Loi n°2015-990 dite Macron du 6 août 2015

1. Le logement des époux

■ La cotitularité du bail

L'article 1751 du code civil prévoit une cotitularité légale : « Le droit au bail du local sans caractère professionnel ou commercial qui sert effectivement à l'habitation des deux époux est, quel que soit le régime matrimonial et même si le bail a été conclu avant le mariage, réputé appartenir à l'un et à l'autre des époux ».

Cette double titularité est une disposition d'ordre public. Aucune clause contractuelle ne peut y déroger.

■ La solidarité pour le paiement du loyer

Du fait de la cotitularité, le bailleur a nécessairement deux débiteurs même si un seul des époux est signataire du bail. C'est sur le fondement de l'article 220 du code civil que les époux sont solidaires du paiement des loyers, qualifiés de « dettes ménagères ». Il s'ensuit que le bailleur est fondé à réclamer au locataire qui a vécu dans l'appartement le paiement de l'arriéré de loyers bien que le bail ait été initialement consenti à l'autre époux.

■ La notification des actes

Le congé délivré par les époux

La notification du congé doit être faite, sauf exceptions, trois mois avant le départ des locataires par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier. Dans la pratique, les locataires n'adressent qu'une seule lettre recommandée avec accusé de réception au bailleur ; les noms et signatures des deux locataires doivent impérativement y figurer.

Si les locataires choisissent d'envoyer chacun une lettre recommandée, l'envoi de ces lettres doit être fait de manière simultanée. En effet, en cas de congé donné par l'un des époux seul, suivi d'un second congé, notifié en commun par les deux époux, c'est ce dernier congé qui marque le point de départ du préavis de trois mois. Le congé donné par l'un des époux est inopposable à l'autre (sans effet pour celui qui n'a pas donné congé), qu'il soit le titulaire originaire du bail ou pas. Il ne met donc pas fin au contrat à l'égard de l'autre époux.

La loi prévoit le droit pour les locataires de ramener le préavis de trois mois à un mois dans certains cas (mutation, perte d'emploi, bénéfice du RSA etc)¹.

Une réponse ministérielle du 1er janvier 2004 est venue préciser qu'en présence de plusieurs locataires, la réduction de la durée de préavis bénéficie à la seule personne concernée par l'événement, sauf en cas de cotitularité légale en vertu de l'article 1751 du code civil, c'est-à-dire pour les couples mariés. Par conséquent, si l'un des époux est concerné par l'un des cas de réduction de préavis prévus par la loi, cela permet aux deux époux de donner un préavis réduit à un mois.

Le congé délivré par le bailleur

Le bailleur est en principe tenu de notifier ou faire signifier congé aux deux époux, sous peine de voir son congé inopposable à celui auquel il n'a pas été adressé. Pour les locations vides, cette règle ne s'applique pas si l'existence du conjoint n'a pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur (ce qui peut se produire lorsque le locataire prend seul le logement et se marie en cours de bail). Cette notification aux deux époux est également obligatoire pour le renouvellement avec nouveau loyer en cas de loyer manifestement sous-évalué

■ En cas de divorce

Il est important de noter que la séparation de fait des époux ne fait pas cesser leur solidarité dans le paiement des loyers même si un congé est adressé par l'époux qui quitte le logement familial. Les époux restent tenus au paiement du loyer jusqu'à la date de transcription du jugement de divorce sur les registres de l'état civil.

Pendant l'instance en divorce, les règles protectrices de l'article 1751 continuent à s'appliquer. Un époux ne pourra disposer, seul, du droit au bail. Lorsque, suite à une ordonnance de non-conciliation ou à un divorce, un des époux souhaite résider séparément et conserver malgré tout le logement, l'attribution préférentielle du bail

¹. Article 15 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989

sera accordée par le juge « en considération des intérêts sociaux et familiaux en cause ». Les éléments pris en considération par les juges sont, par exemple, la garde des enfants ou l'exercice d'une profession dans les lieux loués, pour l'attribution du bail.

■ En cas de violences conjugales ■

Depuis le 1er janvier 2005, le conjoint violent peut faire l'objet d'une procédure d'expulsion ordonnée par le juge aux affaires familiales dans le cadre des mesures urgentes destinées à préserver les intérêts de la famille (CC : art. 220-1). Dans ce cas, le conjoint violent ne pourra pas solliciter les délais de grâce prévus par la loi ni prétendre au bénéfice de la trêve hivernale.

Depuis le 1er octobre 2010, lorsque les violences exercées au sein du couple mettent en danger la personne qui en est victime, le juge aux affaires familiales peut délivrer en urgence à cette dernière une ordonnance de protection. Cette mesure permet d'organiser l'éviction de l'auteur des violences du domicile familial ou d'organiser le relogement de la victime, si celle-ci choisit de quitter le domicile. Le juge peut également l'autoriser à dissimuler son adresse, afin de la mettre hors de portée de son conjoint et de statuer provisoirement sur la garde des enfants.

2. Le logement des concubins et la colocation

Louer à plusieurs sans lien « familial » ou louer en union libre (couple ni marié ni pacsé) est considéré comme de la colocation. La colocation est dorénavant définie comme « la location d'un même logement par plusieurs locataires, constituant leur résidence principale et formalisée par la conclusion d'un contrat unique ou de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur ». Que l'on soit ou non en couple, la colocation consiste à partager un logement à plusieurs, chaque occupant pouvant se prévaloir d'un bail.

La loi du 6 août 2015 dite loi Macron exclut de cette définition les locations consenties exclusivement à des époux ou à des partenaires liés par un PACS au moment de la conclusion initiale du contrat. En conséquence, les dispositions spécifiques à la colocation, prévues à l'article 8-1 de la loi du 6 juillet 1989 ne s'appliquent pas aux baux signés par des époux ou des partenaires de PACS. Les contrats de colocation portant sur un logement vide sont soumis aux articles 1 à 25-2 de la loi du 6 juillet 1989 et ceux portant sur un logement meublé sont soumis aux articles 25-3 à 25-11 de la même loi.

■ La titularité du bail ■

Il n'existe pas d'équivalent à la cotitularité du droit au bail prévue pour les époux. Lorsqu'un

seul des occupants a signé le contrat de location, lui seul est locataire. Le concubin du locataire, qui n'a pas signé le bail, ne bénéficie pas du contrat : il n'a alors aucun droit ni obligation sur la location. Il en est de même pour l'occupant d'une colocation (entre étudiants par exemple) qui n'aurait pas signé de bail. Un locataire ne peut pas imposer au bailleur d'ajouter le nom d'une autre personne sur le contrat, le bailleur étant libre d'accepter ou de refuser de rédiger un avenant au bail.

Tous les occupants qui ont signé le bail bénéficient du contrat de location. Chacun est alors considéré comme locataire avec tous les droits et devoirs que cela implique – notamment le paiement du loyer et des charges, des réparations locatives etc.

Ils sont tenus au paiement des loyers à titre personnel et pour leur quote-part : par exemple, s'ils sont deux et sauf stipulation expresse, chaque concubin ou colocataire est redevable de la moitié du montant du loyer et des charges.

■ La clause de solidarité ■

Le bailleur insère fréquemment une clause imposant une solidarité entre les locataires. Chacun est alors tenu au paiement de

l'intégralité des loyers, le bailleur pouvant réclamer la totalité du paiement à un seul de ses locataires. L'intérêt évident pour le bailleur est de garantir le paiement des loyers en cas de défaillance de l'un d'entre eux.

Cette clause peut poser problème lorsqu'un colocataire souhaite quitter le logement et adresse son congé au bailleur : certains bailleurs refusent le congé d'un seul, se prévalant de la clause de solidarité et répondant au locataire qu'il ne peut pas donner congé seul.

Or, c'est confondre cotitularité et solidarité que d'opposer ce type de réponse : le locataire peut donner congé et quitter le logement (et donc mettre fin au bail à son seul égard) mais rester solidaire. En tant que « non locataire » à l'issue du congé, il n'aura plus à payer le loyer.

En revanche, si celui qui reste dans les lieux contracte une dette, le bailleur pourra se retourner contre son co-solidaire, même s'il a quitté les lieux.

Le co-solidaire qui serait amené à payer une dette alors qu'il n'est plus dans les lieux peut engager une action contre l'auteur de la dette pour obtenir le remboursement des sommes payées à sa place, pour un logement qu'il n'occupait plus et dont il n'était plus locataire s'il avait pris soin d'adresser un congé « officiel », en recommandé avec avis de réception. Il s'avère donc indispensable de conserver l'avis de réception, avec copie du congé, afin de pouvoir prouver si besoin, parfois plusieurs années plus tard, que le bail avait pris fin à l'égard de l'un des locataires.

La loi ALUR du 24 mars 2014 vient préciser, pour les contrats signés à compter du 27 mars 2014, qu'en cas de substitution de locataire (remplacement d'un locataire sortant par un nouveau), la solidarité du colocataire sortant et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui, prennent fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré. A défaut de substitution, la solidarité du colocataire sortant prend fin au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 mois après la date de prise d'effet du congé².

■ La notification des actes

Le congé délivré par les concubins et colocataires

Les mêmes dispositions concernant les époux

s'appliquent aux concubins et colocataires.

Le congé délivré par le bailleur

Le propriétaire doit adresser, à chaque colocataire en nom propre, le congé ; toutefois, en cas de clause de solidarité, il a été admis qu'un seul congé puisse suffire, la règle étant soumise à l'appréciation des tribunaux.

Le renouvellement avec nouveau loyer en cas de loyer manifestement

sous-évalué Cette possibilité est prévue formellement pour les locations vides³. La proposition est soumise à un formalisme strict qui doit être respecté par le bailleur pour que le renouvellement soit régulier⁴. Si les concubins ou colocataires sont signataires du bail, le propriétaire doit envoyer à chacun d'eux la proposition d'augmentation du loyer.

À défaut, elle ne sera pas valable envers le locataire qui ne l'aurait pas reçue.

■ En cas de violences conjugales ■

Depuis la loi du 9 juillet 2010 relative aux violences faites spécifiquement aux femmes, dont les dispositions principales sont entrées en vigueur le 1er octobre 2010, l'expulsion du concubin évincé du domicile pour violences sera effectuée dans les mêmes conditions que celles appliquées au conjoint marié violent. Il n'existe pas de délai après le commandement de quitter les lieux, et la trêve hivernale n'est pas applicable.

2. Article 8-1VI de la loi du 6 juillet 1989

3. Article 17 de la loi du 6 juillet 1989

4. Cf. ADIL du Val-de-Marne, Note juridique n°31, La révision et la réévaluation du loyer, mai 2012

3. Le logement des personnes engagées dans un PACS

Le pacte civil de solidarité est un contrat conclu par deux personnes physiques majeures, de sexe différent ou de même sexe, pour organiser leur vie commune.

La communauté de vie implique une résidence commune. Les personnes liées par un PACS devront donc disposer d'une résidence commune mais pourront avoir des domiciles séparés. La notion de vie commune ne couvre pas seulement une communauté d'intérêts et ne se limite pas à l'exigence d'une simple cohabitation entre deux personnes : la vie commune mentionnée suppose, outre une résidence commune, une vie de couple.

La titularité du bail

Le droit au bail du local à usage d'habitation des partenaires d'un PACS est aligné sur celui des époux : à la demande des partenaires d'un PACS, il est réputé appartenir à l'un ou l'autre⁵.

De même, en cas de décès d'un des partenaires, le co-titulaire du bail dispose d'un droit exclusif sur celui-ci, sauf s'il y renonce expressément.

L'obligation de paiement du loyer et des charges

Les partenaires sont solidaires pour les dépenses non excessives exposées pour les besoins de la vie courante. Concernant le logement commun, il s'agit par exemple des abonnements à l'eau, gaz, électricité, la prime d'assurance et la taxe d'habitation. Qu'ils aient ou non signé tous les deux le contrat de location, les partenaires liés par un PACS sont solidairement responsables des dettes contractées pour les besoins de la vie courante et pour les dépenses relatives au logement commun (jusqu'à la dissolution du PACS).

La loi du 15 novembre 1999 instaurant le PACS n'a pas prévu de règle fixant la contribution respective des partenaires au paiement du loyer. Elle impose toutefois de s'apporter une aide mutuelle et matérielle. Les modalités de

cette aide sont librement décidées par les partenaires. En cas de litige, il appartient au juge de définir les modalités de cette aide en fonction de la situation respective des partenaires.

La notification des actes

Congé et renouvellement avec augmentation de loyer Les mêmes règles que pour les époux s'appliquent aux couples pacés s'ils ont fait la demande conjointe de la co-titularité du bail. (voir ci-dessus).

En cas de séparation

S'il apparaît une mésentente entre les partenaires et que l'un d'eux décide de quitter les lieux loués en délivrant congé, le bail se poursuit pour le partenaire restant dans le logement qu'il soit ou non signataire du bail. Le locataire sortant reste solidaire jusqu'à ce que la résiliation du PACS produise ses effets ainsi que jusqu'à l'expiration du bail.

En outre, la loi ALUR du 26 mars 2014 prévoit qu'en cas de dissolution du PACS, l'un des partenaires peut saisir le juge compétent en matière de bail (tribunal d'instance) aux fins de se voir attribuer le droit au bail du local, sans caractère professionnel ou commercial, qui sert effectivement à l'habitation des deux partenaires, sous réserve des droits à récompense ou à indemnité au profit de l'autre partenaire (le bailleur est appelé à l'instance). Le juge apprécie la demande en considération des intérêts sociaux et familiaux des parties⁶.

En cas de violences conjugales

Depuis la loi du 9 juillet 2010 relative aux violences faites spécifiquement aux femmes, dont les dispositions principales sont entrées en vigueur le 1er octobre 2010, l'expulsion du partenaire de PACS évincé du domicile pour violences sera effectuée dans les mêmes conditions que celles appliquées au conjoint marié violent. Il n'existe pas de délai après le commandement de quitter les lieux, et la trêve hivernale n'est pas applicable.

5. Article 1751 du Code civil.
6. Nouvel article 1751-1 du Code civil.

Conclusion

Les règles liées à la location à plusieurs dépendent donc à la fois du statut du logement, des relations entre les occupants, et des liens juridiques établis entre ces derniers et le bailleur.

La fin des relations entraîne des conséquences, notamment en termes de solidarité en cas de dettes. Mais la fin des relations peut aussi modifier les rapports contractuels eux-mêmes (entre le titulaire initial du bail et le bailleur), lorsqu'elle résulte d'un événement brutal, par exemple en cas de décès ou d'abandon du domicile. Un transfert du bail peut être opéré dans certains cas au profit de certains occupants dépourvus de tout titre locatif, soit avec l'accord du bailleur, soit de plein droit selon le statut de la location.

Il est important de s'informer et de vérifier si les conditions d'un éventuel transfert du bail sont réunies, et si les droits respectifs des parties sont bien respectés.

Pour obtenir davantage d'informations sur une situation particulière,
contactez les juristes de l'ADIL du Val-de-Marne
au 01 48 98 03 48



**AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION
SUR LE LOGEMENT DU VAL-DE-MARNE**

Président : Mathias Levy-Nogueres
Directrice : Hélène Le Gall
Rédaction : Mickaël Noyer
Conception graphique : Ludovic Bouliol

La note juridique n°33 Juillet – 2024