

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

Chaque époux est titulaire du bail et locataire du logement qu'ils habitent ensemble, quel que soit son régime matrimonial, et même si 1 seul des époux a signé le bail avant le mariage. Ils ont tous les 2 les mêmes droits et mêmes obligations concernant ce logement. Nous vous expliquons.

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 (ou l'agence immobilière) peut demander le paiement à n'importe lequel des époux.

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

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).

Que doit faire l'époux qui est seul à vouloir quitter le logement ?

La démarche à faire est différente, selon qu'il y a ou non violences au sein du couple ou sur au moins un enfant vivant dans le logement :

-
-

Que devient le bail en cas de divorce ?

-
-

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 en donnant son préavis (congé). Cela signifie que pour qu'un autre proche du défunt obtienne le transfert du bail, il faut d'abord que l'époux survivant renonce au bail.

Attention

Si l'époux survivant n'habite pas le logement, il peut demander le transfert de bail, tout comme un ascendant, un descendant ou une personne à charge qui vit dans le logement depuis au moins un an à la date du décès.

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

Il y a abandon du domicile dans 2 cas seulement :

- Soit lorsque le départ d'un des époux est rendu inéluctable et définitif en raison de son état de santé. Ce départ s'impose à lui et à l'autre époux. Par exemple, lorsque l'un des époux s'installe en Ehpad .
- 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, lorsqu'un des époux part, pendant que l'autre est au travail, et en emportant des affaires personnelles, voire les meubles...

L'époux restant a un droit exclusif sur le bail, sauf s'il y renonce en donnant son préavis (congé). Cela signifie que pour qu'un autre proche de l'époux parti obtienne le transfert du bail, il faut d'abord que l'époux restant renonce au bail.

Attention

Si l'époux restant n'habite pas le logement, il peut demander le transfert de bail, tout comme un ascendant, un descendant ou une personne à charge qui vit dans le logement depuis au moins un an à la date de l'abandon.

À qui doit s'adresser le propriétaire d'un logement habité par un couple marié ?

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.

Et aussi...

- Divorce, séparation de corps
- Mariage
- Violences conjugales

Où s'informer ?

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

Comment faire si...

- Je me sépare
- J'organise ma succession

Textes de référence

- Code civil : article 1751
Co-titularité, séparation, divorce, abandon, décès
- Code civil : articles 373-2-6 à 373-2-13
Juge aux affaires familiales : article 373-2-9-1
- Code de l'organisation judiciaire : articles L213-4-1 à L213-4-8
Juge des contentieux de la protection : article L213-4-4
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 8-2
En cas de violences
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 9-1
Notification
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 15
Congé du locataire
- 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")
- Code civil : articles 515-9 à 515-13
Eviction du logement