L’avenant au bail de location suite à une séparation

Description

Un **avenant au bail de location** peut intervenir dans **plusieurs cas de figure** : un avenant au bail de location pour **travaux**, un avenant pour le **renouvellement** du bail, un avenant au contrat de bail après un **changement de propriétaire** ou lorsqu’un **couple se sépare**, qu’il soit marié, pacsé ou qu’il s’agisse de concubins. La question, au sujet des **conséquences de cette séparation** pour le logement qu’ils occupaient en commun, se pose. Celles-ci diffèrent ainsi selon le statut du couple, ainsi que le contenu du contrat :

- **Couple marié** : les **époux** sont solidaires pendant toute la durée de leur mariage. La séparation est alors indifférente, et l’**époux qui a quitté le logement peut être tenu de payer le loyer** si celui qui y demeure échoue à correctement exécuter le bail.
- **Couple pacsé** : les partenaires de **PACS** répondent solidairement du paiement du loyer. Le fait qu’ils soient **cotitulaires** du bail ou **séparés** est donc indifférent : le bailleur peut toujours **exiger le paiement au partenaire qui a quitté le logement**.

Afin d’**échapper au principe de solidarité**, l’époux ou le partenaire de PACS qui quitte le logement suite à une séparation peut **demander au bailleur la signature d’un avenant au bail de location**, de la même manière que le **concubin cotitulaire d’un bail comportant une clause de solidarité** qui adresse son congé au bailleur. Les concubins sont en effet assimilés à des colocataires et soumis aux règles du contrat de colocation.

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 !
Modèles de contrats de location

L’avenant au bail de location en cas de séparation d’un couple de concubins

Contrairement au couple marié ou pacsé, **la solidarité des concubins quant au paiement du loyer ne se présume pas**

© 2023 LEGALPLACE SAS

, et il n'est pas toujours nécessaire de signer un avenant au bail de location en cas de séparation. 3 situations peuvent être distinguées, en application des règles relatives à la colocation :

- **Le bail de couple à un seul nom** : le concubin qui quitte le logement sans être titulaire du bail ne sera pas tenu de payer le loyer en cas de manquement du concubin qui continue à y demeurer.
- **Les concubins sont cotitulaires et le bail ne comporte pas de clause de solidarité** : le concubin qui résilie son contrat de location peut quitter librement le logement sans risquer de devoir payer le loyer en cas de manquement du cotitulaire du bail.
- **Les concubins sont cotitulaires et le bail comporte une clause de solidarité** : le concubin qui résilie son contrat de location est solidairement responsable, avec le colocataire qui demeure dans le logement, du paiement du loyer.

Absence de cotitularité des concubins : pas de nécessité de signer un avenant

Lorsque seul un concubin est titulaire d'un bail de location, **son partenaire peut librement quitter le logement en cas de séparation**. En effet, ce dernier n'est pas lié au bailleur par le contrat de location, et il ne peut donc être tenu de payer le loyer en cas de défaillance du titulaire du bail. Par conséquent, il ne lui est pas nécessaire de demander au bailleur la signature d'un avenant au bail de location.

Cependant, le concubin qui n'est pas cotitulaire du bail ne peut demeurer dans le logement lorsque son partenaire souhaite résilier son bail à la suite de leur séparation. En effet, **le congé délivré par le titulaire du bail emporte résiliation pure et simple du bail** à l'égard du bailleur. Tous les occupants du logement sont alors tenus de quitter les lieux.

Cotitularité des concubins : pas de nécessité de signer un avenant en l'absence de clause de solidarité

Lorsque les concubins sont cotitulaires du bail de location, **ils sont assimilés à des colocataires** étant donné que leur relation personnelle n'est pas reconnue par le droit : ils ne disposent ainsi pas du même statut que les couples mariés ou pacsés, qui déroge au régime classique de la colocation.

L'article 8-1 de la loi du 6 juillet 1989 tel que modifié par la loi Alur du 24 mars 2014 apporte une définition de la colocation : *"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"*

© 2023 LEGALPLACE SAS

.

De la même manière que deux personnes sans lien affectif qui partagent le même logement, il suffit au concubin colocataire qui souhaite partir suite à une séparation de **résilier le bail qu'il a conclu à titre personnel avec le bailleur**. Ainsi, le contrat de location signé par le concubin qui demeure dans les lieux peut se poursuivre et lui permettre de **jouir librement du logement**, sans que le partenaire qui est parti ne risque d'être inquiété du fait de tout défaut de paiement du loyer de sa part. En effet, comme le dispose l'article 1310 du Code civil : *"La solidarité est légale ou conventionnelle ; elle ne se présume pas."*

A titre d'exemple, si l'un des concubins cotitulaires du bail donne son congé au bailleur avec un **préavis de 3 mois le 1er juillet 2019**, il ne sera **plus tenu du paiement** du loyer à compter du **1er octobre** suivant. **Même s'il demeure dans le logement**, il sera considéré comme un simple **occupant** et non un locataire à part entière.

Cotitularité des concubins : nécessité de signer un avenant en présence d'une clause de solidarité

Il est fréquent que soit inclus une **clause de solidarité** dans le bail locatif entre un bailleur et des colocataires **concubins**. Cette clause permet de **lier l'ensemble des cotitulaires** du bail en cas de difficulté de l'un d'eux à payer le loyer : le bailleur pourra alors se retourner contre l'autre et lui demander de s'acquitter de l'intégralité du loyer jusqu'à l'expiration du bail.

De manière générale, la clause de solidarité sera rédigée comme suit : *"Les colocataires sont tenus solidairement à l'égard du bailleur de toutes les obligations résultant du présent contrat."*

Il résulte de cette clause que le concubin qui met fin à son contrat avec le bailleur et **quitte le logement** jusque-là occupé avec son partenaire **ne voit pas l'obligation tirée de la clause de solidarité s'éteindre**. En effet, il ressort d'un arrêt du 27 septembre 2005 de la 3e chambre civile de la Cour de cassation que *"la seule volonté d'un locataire de résilier le bail ne peut suffire à mettre fin au contrat à l'égard des autres copreneurs."* Tant que le bail subsiste entre le locataire subsistant et le bailleur, le concubin qui a quitté les lieux peut être tenu solidairement responsable du paiement du loyer.

Pour cette raison, la **rédaction d'un avenant au bail** de location au départ d'un des

© 2023 LEGALPLACE SAS

concubins cotitulaires du logement peut s'avérer particulièrement utile. Elle permet ainsi d'**écarter l'application de la clause de solidarité** en modifiant le bail, et de libérer le locataire partant de son obligation de paiement du loyer en cas de difficulté du locataire demeurant. L'avenant doit alors **comporter** un certain nombre d'éléments :

- **Dénomination des parties** : nom, prénom, nationalité, date et lieu de naissance du bailleur et des locataires.
- **Rappel du bail signé** : il peut s'agir d'une formulation telle que *"Le contrat de location signé le* [date] *à* [lieu] *portant sur le bien situé au* [adresse, étage et numéro d'appartement le cas échéant]*"*.
- **Raisons motivant la modification du bail** : il s'agit en l'occurrence du congé donné par l'un des colocataires.
- **Modifications apportées au bail principal** : rappel de la clause de solidarité, mention indiquant sa suppression, mention indiquant que les seules parties au bail de location sont désormais le propriétaire et le locataire qui demeure dans le logement.

La loi Alur de 2014 introduit toutefois un **tempérament** à cette règle par ses modifications de la loi du 6 juillet 1989. L'article 8-1 VI établit ainsi que *"La solidarité d'un des colocataires et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail. A défaut, elles s'éteignent au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé."*

Ainsi, même en cas de refus du bailleur d'établir un avenant au bail de location, le concubin cotitulaire qui a quitté le logement verra son obligation de solidarité à l'égard du locataire subsistant **disparaître au plus tard 6 mois après son départ**.

L'avenant au bail de location en cas de séparation d'un couple marié

Lors d'un contrat de location pour un couple marié, il n'est **pas nécessaire que les époux soient cotitulaires** du bail pour qu'il existe une solidarité entre les partenaires. En effet, il existe une solidarité légale entre les époux, **quel que soit le régime matrimonial choisi** : dès lors, l'option pour le régime de la séparation des biens n'a aucune incidence sur la présomption de solidarité entre les époux quant au logement

© 2023 LEGALPLACE SAS

qui leur sert d'habitation principale. La présence d'une **clause de solidarité** dans le bail de location est indifférente.

En effet, l'article 1751 du Code civil dispose : *"Le droit au bail du local qui sert effectivement à l'habitation de deux époux, quel que soit leur régime matrimonial et nonobstant toute convention contraire et même si le bail a été conclu avant le mariage, est réputé appartenir à l'un et à l'autre des époux."*

Bon à savoir : cet article s'applique également aux partenaires de PACS.

En cas de divorce ou de simple séparation, il est donc nécessaire pour l'époux qui quitte le logement de **signer un avenant au bail de location** afin de se prémunir contre les risques de défaillance du locataire qui demeure dans les lieux quant au paiement du loyer. Dans le cas contraire, étant donné que les règles relatives à la colocation excluent de leur champ d'application les couples mariés et pacsés, le bailleur peut se retourner contre l'époux partant pendant toute la durée du bail, **sans prendre en considération le délai maximum de 6 mois** applicable aux colocataires classiques.

La forme de l'avenant est alors similaire à celle requise en cas de séparation d'un couple de concubins. Il est toutefois nécessaire d'**expliquer clairement le contexte du divorce ou de la séparation des époux**.

Zoom : il est conseillé de faire appel à un professionnel afin de dûment préparer votre nouveau contrat de location. C'est ainsi que LegalPlace met à votre disposition un modèle de contrat de location disponible en ligne et conçu sur-mesure selon vos attentes.

L'avenant au bail de location en cas de séparation d'un couple pacsé

Au même titre que le couple marié, il existe une solidarité légale entre les **partenaires de PACS**. En effet, l'article 515-4 du Code civil dispose que *"les partenaires sont tenus solidairement à l'égard des tiers des dettes contractées par l'un d'eux pour les besoins de la vie courante."*. Ainsi, même en cas de séparation du couple pacsé sans rupture de la convention de PACS, le partenaire qui quitte le logement commun demeure **solidairement responsable du paiement du loyer**, peu important qu'il soit titulaire ou cotitulaire du bail ou qu'il figure au bail une clause de solidarité.

La signature d'un avenant est alors **nécessaire pour le partenaire** partant afin

© 2023 LEGALPLACE SAS

d’écarter l’application de la solidarité légale qui, conformément à l’article 1751 du Code civil, peut être limitée par une convention contraire.

Cette règle change toutefois en cas de **dissolution du PACS**. En effet, **cet événement fait cesser la solidarité entre les partenaires** et est opposable aux tiers au jour de son enregistrement par l’officier d’état civil, une fois les formalités de publicité effectuées.

A compter de la **date d’enregistrement de la dissolution du PACS**, le bailleur ne pourra alors **plus se retourner contre le partenaire** qui a quitté le logement en cas de **défaut de paiement** du loyer par le partenaire qui y demeure.

© 2023 LEGALPLACE SAS