Le bail de couple à un seul nom

Description

Le bail de couple à un seul nom est un contrat de location conclu entre un bailleur et un couple de locataires. Il peut s'agir de personnes :

- Mariées ;
- Pacsées ;
- En concubinage.

Dans un cas comme dans l'autre, la signature du bail peut se faire par un seul des partenaires ou par les deux.

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

Bail de couple à un seul nom : les différents cas de figure

La colocation est un mode de location immobilière qui existe sous diverses formes : le bail étudiant en colocation, la colocation senior, la colocation familiale monoparentale, la colocation en bail unique, etc. On y classe également le contrat de location pour couple marié. Elle existe sous différents aspects : la colocation d'un couple marié, pacsé ou non marié. Mais, quelle que soit sa forme, la location de couple implique, entre autres, la conclusion d'un bail de couple à un seul nom.

Encore appelé contrat de location, le bail est un document rédigé et dûment signé par les parties à la location : le propriétaire et le(s) locataire(s). Sa rédaction s'inscrit dans le cadre de la limitation, voire la disparition des litiges. Conclure un bail est aussi un moyen de prétendre aux aides aux logements (APL).

Pour un couple, le bail peut être conclu à un seul nom. Mais cela implique trois différents cas.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Couple marié

L'article 1751 du Code civil définit la réglementation en matière de bail de couple marié signé à un seul nom :

« 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. »

Conformément à cette disposition, qu'importe leur régime matrimonial, que le bail ait été signé par un des partenaires ou par les deux, il s'applique systématiquement aux époux. Autrement dit, administrativement et juridiquement, ils sont cotitulaires dans un bail de couple à un seul nom. Ce principe du bail de couple marié à un seul nom s'applique même si c'est au cours du bail que les partenaires s'unissent dans les liens du mariage.

Couple pacsé

Par couple pacsé, on entend un couple dont les liens reposent sur le pacte civil de solidarité. Dans ce type d'union, on distingue deux cas de signature de bail.

Un seul partenaire signe le bail de couple à un seul nom

Alors que pour les couples mariés, la cotitularité dans un contrat de location est automatique, pour un couple pacsé tel n'est pas le cas. C'est ce qui ressort de l'article 1751 du Code civil :

« 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, ou de deux partenaires liés par un pacte civil de solidarité, dès lors que les partenaires en font la demande conjointement, est réputé appartenir à l'un et à l'autre […] partenaire liés par un pacte civil de solidarité. »

© 2023 LEGALPLACE SAS

Ainsi, pour un couple pacsé, le bail de couple à un seul nom est possible. Mais il implique que seul le partenaire signataire a un droit de bail. Cependant, d'après les dispositions de la loi ALUR sur la location meublée, les partenaires d'un couple pacsé peuvent tous deux prétendre à ce droit à condition de demander au propriétaire à être cotitulaires.

Les deux partenaires signent le bail de location

Lorsque les partenaires d'un couple pacsé signent tous deux le bail de location, ils sont cotitulaires sans avoir à le demander au propriétaire. Ils bénéficient alors des mêmes droits et devoirs que les couples mariés.

Concubinage (couple non marié)

Au regard de la loi et selon l'article 515-8 du Code civil, un couple de sexes différents ou de même sexe est considéré comme étant en concubinage lorsqu'il entretient des relations notoires. À cette condition, le bail de couple non marié peut être conclu. Deux cas sont alors possibles.

Signature du bail de couple à un seul nom

Étant donné qu'il n'existe pas de lien légal entre les partenaires, seul celui qui signe le contrat a droit au bail. Ainsi, s'il quitte le logement, en principe, le partenaire non-signataire doit lui aussi s'en aller. Toutefois, ce dernier peut demander un transfert du bail de couple à un seul nom sous certaines conditions :

- Le concubinage est notoire : la relation est connue, stable et peut être prouvée ;
- La relation existait au moins un an avant le départ du titulaire de bail du domicile.

Les deux concubins signent le bail de location

Lorsque les deux concubins signent le contrat de location, ils en deviennent cotitulaires. À ce titre, ils bénéficient des droits et devoirs qui en découlent. Beaucoup de professionnels recommandent ce type de bail, car il offre une certaine protection aux deux partenaires.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Que le contrat de location soit conclu par un couple marié, pacsé ou en concubinage,il est nécessaire de payer le loyer. Qui s’en occupe ?

Qui paie le loyer dans un bail de couple à un seul nom ?

Selon les différents cas de bail de couple, le paiement du loyer incombe à l’un ou l’autre, voire aux deux partenaires.

Couple marié

Pour un contrat de location, les partenaires d’un couple marié sont cotitulaires. À ce titre, ils sont solidaires des obligations qui découlent du bail, y compris le paiement du loyer. Donc, même si l’un des conjoints ne le paie pas, le second a l’obligation de le faire.

Il faut aussi noter que dans ce bail de couple à un seul nom, la lettre de résiliation du bail n’est subordonnée qu’à une décision prise de commun accord.

Couple pacsé

Suivant qu’un seul partenaire soit signataire ou non, l’obligation de paiement de loyer peut être différente.

Un seul signataire

Pour un bail de deux noms à une signature, seul le signataire est tenu de payer le loyer. Toutefois, même s’il n’est pas titulaire de droit de bail dans ce cas, le second partenaire peut y participer. Ceci en vertu du principe de la solidarité des partenaires dans les dettes, lorsqu’ils partagent un toit commun.

Les deux partenaires signent le bail

© 2023 LEGALPLACE SAS

En signant le bail de location à deux, les partenaires du couple deviennent cotitulaires. Par conséquent, ils sont solidaires dans le paiement du loyer, les charges afférentes à la location et les sommes dues au propriétaire. Lorsque l'un n'assume pas ses tâches, le second doit le faire.

Couple non marié

Le contrat de location peut être signé par un seul partenaire ou par les deux. Dans le premier cas, seul le signataire est titulaire de droits de logement et obligations y afférant. C'est donc à lui qu'incombe le paiement du loyer.

A contrario, en cas de double signature, les deux partenaires bénéficient des avantages du bail de couple à un seul nom. Par ricochet, ils sont solidaires dans les charges locatives et le paiement du loyer.

Comment se répartissent les charges locatives dans un bail de location de couple à un seul nom ?

La répartition des charges locatives dépend de la situation du couple : marié, pacsé ou en concubinage.

Couple marié

Dans un couple marié prévaut l'indivision du partage des charges. En vertu de ce principe, les deux partenaires doivent payer le loyer et les différentes charges : chauffage, eau, Internet, dettes locatives, etc. Le bailleur et les services compétents sont habilités à réclamer le paiement des charges à un des conjoints, lorsque le second fait défaut.

Couple pacsé

Les partenaires dans un couple pacsé sont solidaires du bail. Toutefois, différents cas sont possibles pour ce qui est des charges locatives.

Partenaires cotitulaires

S'il existe une clause de solidarité dans le contrat de location et que l'un des

© 2023 LEGALPLACE SAS

partenaires quitte le logement, il reste tout de même solidaire des charges locatives jusqu'à expiration de la durée de bail de location ou du Pacs conclu.

En revanche, en l'absence de clause de solidarité dans le bail de couple à un seul nom, le partenaire qui décide de s'en aller doit supporter les charges locatives jusqu'à la fin du Pacs ou de son préavis : un mois pour la location meublée et trois mois pour un contrat de location vide.

Partenaires non-cotitulaires

Dans une colocation bail à un seul nom, lorsque les partenaires ne sont pas cotitulaires et que le signataire du contrat quitte le logement, son second aussi doit s'en aller à la fin de son préavis de location non meublé par exemple.

Si c'est le partenaire non titulaire qui quitte la location, il demeure solidaire du paiement de loyer jusqu'à la dissolution du Pacs ou la fin du contrat de location.

Couple non marié

Pour un couple en concubinage, deux cas sont possibles.

Un seul partenaire signe le bail de location

Lorsque le contrat de location n'est signé que par un partenaire, c'est à lui seul qu'incombent les charges locatives. Autrement dit, son second n'est pas solidaire des charges. De fait, le bailleur ne peut lui réclamer le règlement des dettes locatives.

Toutefois, lorsque le titulaire du bail quitte le logement, le partenaire non-signataire peut demander le transfert du bail de location. Dès lors, il devra s'acquitter des charges locatives.

Les deux partenaires signent le bail

Si le bail de couple à un seul nom est conclu par les deux partenaires, la répartition des charges locatives dépend de l'existence ou non d'une clause de solidarité dans le contrat de location :

- Existence de clause de solidarité : les deux partenaires sont solidaires des charges liées à la location ;
- Absence de clause de solidarité : chaque partenaire contribue à hauteur de 50 %

© 2023 LEGALPLACE SAS

(moitié) des charges locatives.

Lorsque l'un des partenaires change de location, son second reste dans le logement en tant que signataire du bail. À noter : le partenaire qui quitte le logement demeure tout de même redevable des charges pendant une période définie au préalable dans le bail de location.

Bail de couple à un seul nom : quid des aides aux logements (APL) ?

En se conformant à un certain nombre de conditions, les locataires, y compris les couples, peuvent bénéficier des aides aux logements auprès de la CAF (Caisse d'allocation familiale). Il existe différentes catégories d'aides au logement.

L'aide personnalisée au logement

Conçue pour les colocataires vivant dans un logement remplissant certains critères d'habitabilité, elle est définie en fonction de la part de loyer supportée par le colocataire, ses revenus et la composition du foyer ayant conclu le bail de couple à un seul nom.

Il est possible de recevoir les APL même si le logement appartient à une SCI.

Allocation de logement à caractère social (ALS)

L'ALS est une aide relative aux logements non conventionnés conformes aux normes de sécurité. Cette forme d'APL est destinée entre autres à une personne sans enfant qui conclut un bail à un seul nom, mais vit en couple. Elle tient compte des revenus des locataires.

Allocation de logement familiale (ALF)

Cette aide est conçue pour les familles non bénéficiaires de l'APL ou de l'ALS. Elle implique d'avoir un bail de location et de remplir l'une des conditions suivantes :

© 2023 LEGALPLACE SAS

- Avoir moins de 40 ans à la date du mariage, compter au moins 5 ans d'union et être sans enfant ;
- Si on a à sa charge un ou des enfants ayant moins de 20 ans ;
- Dans le cas ou on a un senior ou handicapé à sa charge et dans le logement.

Bail de couple à un seul nom : que se passe-t-il à la séparation ?

La loi admet qu'un couple puisse se séparer, même s'il bénéficiait d'un bail non signé par le locataire. Mais les effets de la séparation diffèrent en fonction de la situation du couple.

Couple marié

En cas de séparation, le conjoint donne acte de son départ au propriétaire avec lequel a été contracté le bail de couple à un seul nom. Dès lors, il peut quitter le logement. Toutefois, en raison du principe de cotitularité, il reste solidaire du paiement des charges locatives jusqu'à la prononciation du divorce.

Couple pacsé

Lorsqu'il y a double signature du bail de couple, la séparation n'exonère pas les partenaires des charges locatives. Ceci ne sera possible qu'à la résiliation du pacte et sa dissolution par le tribunal d'instance territorialement compétent. Dans ce cas, l'un des partenaires peut conserver le bail, s'il le veut. Mais s'il n'est pas signataire, il ne bénéficie pas de ce droit.

Couple non marié

En cas de séparation d'un couple en concubinage ayant un bail de location, différents cas sont possibles.

Si les deux concubins sont signataires, le partenaire qui quitte le logement le fait en ayant le devoir de supporter les charges locatives ou non, suivant la présence d'une clause de solidarité. Son second continue cependant d'occuper le logement.

© 2023 LEGALPLACE SAS

A contrario, si un seul partenaire est signataire du bail et qu’il change de location, son concubin devra quitter le logement à moins de signer un bail en son nom avec le propriétaire.

© 2023 LEGALPLACE SAS