La cotitularité du bail d'habitation

Description

La cotitularité du bail confère à chaque locataire les **mêmes droits et obligations vis-à-vis du propriétaire du logement**. Elle est souvent mise en place dans un contrat de location pour couple marié. Même en prévoyant une clause de solidarité dans le contrat de location, les implications de cette disposition ne sont pas les mêmes pour :

- Les couples mariés ;
- Les partenaires pacsés ;
- Les concubins.

De plus, contrairement à un contrat de colocation standard, la **cotitularité oblige chaque signataire à remplir certaines obligations envers le propriétaire** jusqu'à la fin du bail, même s'il n'occupe plus le logement loué.

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

Cotitularité du bail : que dit la loi ?

À l'origine, **le bail de location établit le cadre juridique définissant la relation entre le propriétaire du logement et les signataires**. Ainsi, différents types de contrats sont proposés aux couples, aux locataires individuels et aux personnes souhaitant vivre en colocation.

En louant en couple, les deux partenaires sont immédiatement cotitulaires du bail. La situation peut toutefois devenir problématique lorsque **le locataire se met en couple après la signature du contrat** ou que le bail de couple porte un seul nom.

Cotitularité du bail dans le Code civil

L'article 1751 du Code civil est le texte de référence en matière de cotitularité du bail. Cette mesure s'applique généralement dans le cadre d'une location en couple. Au départ, elle a été mise en place pour préciser la relation des locataires, entre eux et

© 2023 LEGALPLACE SAS

avec le bailleur, par rapport au logement qu'ils occupent.

D'après la loi : « *Le droit au bail du local, sans caractère professionnel ou commercial, 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.* »

En d'autres termes, **la cotitularité du bail s'applique systématiquement aux couples mariés**. Cette disposition reste valide, même si seul un des conjoints a signé le contrat de location, avant ou après leur union. Ainsi, ils ont automatiquement les mêmes droits et obligations sur le bail du logement.

Ce texte a ensuite été complété par la loi Alur pour étendre le principe de cotitularité aux couples pacsés « *dès lors que les partenaires en font la demande conjointement* ». Ainsi, contrairement au mariage, **son application au pacs n'est pas systématique**. Néanmoins, les couples pacsés peuvent jouir d'une cotitularité du bail, après avoir effectué les démarches nécessaires.

Dans tous les cas, **la notion de cotitularité ne concerne que les locaux à usage d'habitation** comme le stipule l'article 1751 du Code civil. De ce fait, elle exclut d'emblée les baux professionnels et les baux commerciaux. Par ailleurs, le logement en question doit être la résidence habituelle et principale du couple marié ou uni par un pacte civil de solidarité (PACS).

Précisions apportées par la loi Alur à propos de la cotitularité du bail

La loi Alur est entrée en vigueur en mars 2014. Elle a notamment permis d'inclure les couples pacsés dans la cotitularité du bail. Toutefois, elle ne s'applique que si **les deux partenaires ont signé le bail initial ou s'ils ont effectué ensemble une demande allant dans ce sens**.

Pour introduire un cotitulaire sur un bail en cours, le couple pacsé doit **signer conjointement** la demande et l'envoyer au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception. Dans le cas contraire, le signataire du contrat de location restera le seul titulaire du bail.

Concrètement, la **cotitularité permet aux deux partenaires pacsés de bénéficier des privilèges propres aux signataires du contrat de location**. Pour rappel, le propriétaire n'a aucune obligation légale vis-à-vis du membre du couple qui n'est pas titulaire du bail. De ce fait, le bailleur n'est pas tenu de l'informer de ses décisions, même sur des questions essentielles comme l'augmentation de loyer, les

© 2023 LEGALPLACE SAS

modifications du contrat de location, etc.

Grâce à la cotitularité, les **deux partenaires devront être informés de tout changement sur les modalités de la location** (durée du bail de location, loyer, etc.) et auront la possibilité de mettre un terme au bail. De plus, ils pourront bénéficier d'un traitement égal, même en cas de décès du signataire du contrat initial.

Cotitularité du bail, pacs et mariage

Outre les droits de chaque membre du couple sur le logement loué, la cotitularité implique également certaines obligations à l'égard du partenaire et du bailleur.

Cependant, les **conditions appliquées au mariage et au PACS diffèrent sensiblement en raison de la nature de ces deux types de contrats**.

Quelles obligations pour les cotitulaires mariés ?

Les membres d'un couple marié sont tenus par une **obligation de solidarité** pour ce qui est des dettes et autres charges du ménage. Suivant ce principe, les deux parties sont, au même titre, responsables du paiement du loyer et des dépenses courantes (électricité, chauffage, eau, etc.).

Par conséquent, si l'un des deux époux déroge à son obligation, **le bailleur a le droit de réclamer la somme due, en partie ou en totalité, à son conjoint**. Ce dernier doit régler les charges locatives réclamées, car tout engagement pris par l'autre le concerne également. Il s'agit d'un effet direct du mariage contracté en amont. Ainsi, selon la loi, les deux époux locataires doivent être solidaires de leurs obligations vis-à-vis du bailleur.

D'autre part, **aucun des membres du couple ne peut mettre fin au bail de façon unilatérale**. En effet, pour résilier le contrat de location, les deux conjoints doivent notifier leur bailleur sur cette décision par courrier recommandé avec accusé de réception. Il peut s'agir d'un seul courrier ou de deux lettres différentes. Néanmoins, la notification ne sera valide que si elle comporte les signatures des cotitulaires du bail.

Quelles obligations pour les cotitulaires pacsés ?

Si un seul des partenaires pacsés a signé le bail, la **cotitularité du bail n'entre en vigueur qu'après l'envoi d'une demande conjointe à l'adresse du propriétaire**

© 2023 LEGALPLACE SAS

et l'officialisation de cette nouvelle disposition. Sans cette démarche ou avant son application, seul le signataire bénéficie des privilèges du titulaire du bail. Il est le seul à pouvoir mettre fin au contrat de location, à avoir accès aux informations sur les modifications du bail, etc.

Toutefois, même s'il n'y a qu'une seule signature sur le bail, l'autre membre du couple doit aider le contractant à payer le loyer et les dépenses liées à leur résidence commune. En effet, **en vertu du principe de solidarité du pacs, les deux partenaires sont obligés de s'entraider pour couvrir toutes les dépenses du couple**, y compris les charges locatives de leur logement.

En somme, dans les couples pacsés, le partenaire non titulaire du bail hérite systématiquement des obligations liées au logement loué, mais non des droits y afférents. Il faudra effectuer une demande de cotitularité pour pouvoir bénéficier de ces droits.

Si le bail a été signé à deux, les membres du couple pacsé sont d'emblée cotitulaires du bail, au même titre que les couples mariés. Les deux doivent ainsi participer de manière solidaire au paiement du loyer et de toutes autres charges associées au logement, tout en jouissant des privilèges associés. Par ailleurs, **le propriétaire peut réclamer indifféremment les sommes dues à l'un ou à l'autre**.

Et en cas de séparation ?

En cas de séparation des locataires mariés ou pacsés, la loi prévoit des dispositions particulières.

En cas de divorce

En cas de divorce, l'époux **qui a quitté le logement conjugal doit continuer à s'acquitter de sa part de loyer** et des autres charges locatives tant que l'autre occupe le local. **Cette obligation prendra seulement fin lors de la prononciation du divorce**. De plus, l'époux qui a pris congé n'a pas le droit d'empêcher son conjoint de rester dans le logement, même s'il est le seul signataire du bail.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Néanmoins, l'**un des partenaires a toujours la possibilité de renoncer unilatéralement à son statut de cotitulaire du bail** à condition de le notifier à son conjoint et au propriétaire. Selon la situation, cette décision pourrait nécessiter une officialisation à travers une notification par lettre recommandée aux partiesconcernées.

En **cas de litige au cours du divorce**, il revient au juge de trancher sur la personne qui aura le droit d'occuper l'ancienne résidence du couple. Cette décision reposera foncièrement sur la situation familiale, financière et sociale de chacun. Il faut toutefois noter qu'avant la prononciation du verdict, l'obligation de solidarité liant les cotitulaires du bail reste en vigueur, sauf en cas de violences conjugales.

Ce cas particulier est exclu du principe de solidarité par la loi Elan (loi n° 2018-1021 en vigueur depuis le 23 novembre 2018). Ainsi, **le cotitulaire du bail n'est plus obligé d'être solidaire des charges locatives s'il quitte le domicile conjugal en raison de violences** subies par sa personne ou par ses enfants.

Le **partenaire victime de violences doit toutefois en informer le propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception**. Le courrier doit également être accompagné d'une copie de la condamnation pénale du conjoint violent ou de l'ordonnance restrictive obtenue auprès du juge aux affaires familiales.

En cas de séparation de couple pacsé

Dans un **couple pacsé et cotitulaire du bail**, il peut arriver que chacune des deux parties souhaite conserver leur ancien logement, même après la séparation. Dans ce cas, il est nécessaire de **saisir le juge d'instance** pour trancher. Le magistrat décidera d'attribuer le droit au bail selon les intérêts familiaux et sociaux de chacun.

En revanche, si l'un des partenaires **'a pas signé le contrat de location et n'a pas demandé de droit au bail**, il devra céder le logement au titulaire en cas de séparation. Si la personne **non titulaire du bail** occupe encore le logement après la séparation, elle **devra donner congé au terme du préavis** fixé par le signataire du contrat ou par le bailleur.

Comme dans le cadre du mariage, **les partenaires pacsés sont tenus de rester solidaires du paiement du loyer et autre charge locative tant que leur PACS n'est pas officiellement dissout**. Une fois cette démarche effectuée, la personne non titulaire du bail est déchargée de toute obligation liée à son ancien logement.

Dans le cadre d'un pacs, l'ancien partenaire a également la possibilité de renoncer

© 2023 LEGALPLACE SAS

expressément à son statut de cotitulaire du bail. Cependant, ses droits et obligations sur le logement loué seront révoqués seulement lorsque toutes les personnes concernées (le partenaire et le bailleur) en seront informées et auront accepté cette requête.

Enfin, à l'instar des couples mariés, **la loi Elan permet aussi de mettre un terme à l'obligation de solidarité entre les partenaires pacsés**. Toutefois, le partenaire de pacs qui a quitté le logement doit fournir des preuves concernant les actes de violence perpétrés envers sa personne ou envers l'un de ses enfants (selon l'article 8-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989). Il devra par ailleurs envoyer ces pièces justificatives (décisions de justice, ordonnances de protection…) en copie au bailleur pour mettre immédiatement fin au principe de solidarité liant les partenaires pacsés.

Quelles conséquences en cas de décès ?

En cas de décès de son époux, **le survivant hérite automatiquement d'un droit exclusif sur le lieu d'habitation du couple marié**. Il peut ainsi garder la location comme résidence principale. De même, **le survivant pacsé et cotitulaire du bail a le droit de conserver le logement** après le décès de son partenaire.

En effet, le logement loué par les couples mariés ou pacsés est protégé par le principe de cotitularité précisé dans l'article 1751 du Code civil. De plus, cette disposition s'applique quel que soit le régime matrimonial choisi par le couple.

Cependant, si le **partenaire pacsé survivant n'est pas cotitulaire du bail**, il pourra aussi transférer la location à son nom, mais au même titre que les membres de la famille du conjoint décédé. Ainsi, les ascendants et les descendants du défunt ont la possibilité de contester son droit au bail et de revendiquer le logement.

Dans le cas du **concubinage**, en cas de décès du signataire du contrat de location, **le concubin non titulaire peut hériter du bail à condition de prouver la nature de sa relation avec le défunt**. Par ailleurs, leur vie commune doit avoir duré au moins un an et être considérée comme notoire (attestations de témoins, factures communes, comptes joints, etc.). Cependant, le propriétaire du logement n'est pas obligé de lui faire bénéficier d'un transfert de bail.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Par conséquent, le concubin survivant ne dispose d'aucun recours légal si le bailleur décide de mettre fin au contrat de location à la mort du signataire. Néanmoins, le propriétaire est obligé d'accorder un préavis aux occupants du logement et de les informer de ce délai.

Cotitularité du bail, colocation et concubinage

Si la **cotitularité du bail concerne généralement les couples mariés ou pacsés**, elle est également possible pour les couples en union libre ou les colocataires.

Cotitularité et colocation

Il est important de **distinguer la cotitularité de la colocation**. Dans ce dernier cas de figure, le logement est partagé par plusieurs personnes signataires d'un seul ou de plusieurs contrats de colocation. Chaque signataire est lié au bailleur par un engagement formel et personnel. Les termes de ces contrats peuvent ainsi être différents selon le locataire en question.

La **notion de cotitularité du bail concerne**, en revanche, **deux personnes liées par un seul et même contrat de location au propriétaire du bien immobilier**. Les deux locataires vivent par ailleurs dans le même local et sont supposés bénéficier des mêmes droits sur le logement occupé. De ce fait, l'idée de cotitularité renvoie souvent aux couples, mariés ou pacsés. Néanmoins, les colocataires peuvent aussi bénéficier des avantages de ce système par l'introduction de clauses spécifiques dans le contrat initial.

D'un commun accord, les **colocataires et le propriétaire peuvent notamment insérer une clause de solidarité dans le bail du logement**. Étant chacun des locataires à part entière, le bailleur est obligé de les informer sur tout ce qui concerne leur logement. Toutefois, s'ils ont signé un seul contrat, ils s'exposent à de graves problèmes si l'un des occupants ne participe pas aux charges locatives ou si un locataire est parti sans payer sa part de loyer.

Ainsi, **la clause de solidarité est particulièrement utile pour protéger le bailleur et les occupants de la non-solvabilité de certains locataires**. La participation des personnes vivant dans un logement au paiement du loyer peut paraître évidente. Toutefois, contrairement à la clause de solidarité, cette idée n'offre aucun recours en

© 2023 LEGALPLACE SAS

cas de litige.

D'ailleurs, d'après l'article 1202 du Code civil, la clause de solidarité ne peut faire l'objet de présomption. Elle doit être clairement formulée et mentionnée dans le contrat de location. De cette manière, tous les colocataires sont tenus de respecter leur engagement envers le propriétaire du logement jusqu'à la fin du bail. Ils s'exposent par ailleurs à des poursuites en cas de manquements.

Il est possible d'opter pour la colocation en bail unique, qui permet de louer un logement avec un seul contrat de colocation signé par les colocataires et le bailleur.

Le cas du concubinage

Par définition, dans le concubinage, les deux partenaires ne sont liés par aucune obligation légale. Ils sont donc libres de participer ou non aux diverses dépenses du ménage. Par ailleurs, **le principe de cotitularité ne s'applique pas aux couples en union libre**. De ce fait, la personne non titulaire du bail n'est pas tenue d'être solidaire des charges locatives. Elle peut toutefois être obligée de participer aux loyers et aux dépenses connexes si une clause du contrat initial le précise.

En d'autres termes, il est plus **judicieux de prévoir une clause de solidarité entre concubins dans le contrat de location pour anticiper la séparation du couple et les éventuels litiges**. Il est tout à fait possible d'en faire la demande au bailleur dès la rédaction du contrat de location.

Si le bail a seulement été signé par l'un des membres du couple, il est encore **possible de réclamer la révision du contrat et l'ajout d'une clause de solidarité**. Il revient ensuite au propriétaire d'établir un avenant pour compléter l'accord initial. D'après la loi Alur, la clause de solidarité prendra fin six mois après la durée du préavis ou lorsque le bail sera signé par son remplaçant.

Les concubins peuvent aussi devenir cotitulaires du bail s'ils ont conjointement signé le contrat de location. Cette disposition les oblige à participer au paiement de toutes les dépenses liées au logement du couple. Le propriétaire peut ainsi réclamer l'intégralité de la somme due si le bail contient une clause de solidarité, ou seulement la moitié des charges locatives, en l'absence de ladite clause.

Cotitulaire du bail, mais non occupant du logement :

© 2023 LEGALPLACE SAS

que faire ?

En règle générale, les **droits et obligations de chaque cotitulaire du bail dépendent foncièrement de la relation entretenue par les occupants du logement** . Ce critère définit ainsi les différents recours possibles en cas de séparation et de désaccords sur le bénéficiaire du droit au bail.

Il **existe différentes situations comme le mariage ou les signatures conjointes qui entraînent systématiquement la cotitularité du bail**. En revanche, la cotitularité du bail est soumise à condition dans les autres cas de figure. Le pacs, par exemple, nécessite d'anticiper cette situation dans le contrat liant le couple ou de procéder à une demande auprès du propriétaire si le bail ne contient qu'une seule signature.

Dans certains cas, il est parfois nécessaire de prévoir un avenant au contrat de location pour préciser les **modalités de la cohabitation et les obligations de chaque locataire envers le bailleur**. Quoi qu'il en soit, lorsqu'un cotitulaire du bail n'occupe pas ou n'occupe plus le logement en question, il reste tenu par ses obligations de solidarité ou de participation dans le paiement des charges locatives (loyer, factures eau/électricité/gaz, etc.).

Si le **cotitulaire non occupant du logement souhaite se décharger de ces dépenses**, il peut entamer une procédure pour renoncer à ses droits sur le bail. Il doit informer l'autre titulaire ainsi que le propriétaire de son intention et en faire expressément la demande. Une fois sa requête acceptée, il n'aura plus à **payer les charges associées au local concerné**.

En revanche, le **cotitulaire non occupant du logement devra mener l'affaire devant la justice s'il veut conserver ses droits de bail**, mais fait face à une contestation. Cette situation peut se produire en cas de divorce, de dissolution de pacs ou de séparation de concubins cosignataires du contrat de location. Le juge saisi se chargera d'attribuer le droit au bail en fonction des intérêts familiaux, financiers et sociaux de chaque partie.

© 2023 LEGALPLACE SAS