

## Particuliers

Publié le 19/11/2022

### Couple pacsé locataire de son logement : quelles sont les règles ?

Les règles sont différentes selon qu'un seul ou que les 2 partenaires de Pacs ont signé (simultanément ou non) le bail du logement qu'ils habitent ensemble.

Les règles présentées ici concernent le bail d'habitation d'un logement loué vide.

Les 2 partenaires de Pacs sont tous les 2 titulaires (ou cotitulaires) du bail du logement :

Soit lorsqu'ils ont tous les 2 signé le bail

Soit lorsqu'un seul partenaire a signé le bail, mais qu'ensuite ils demandent ensemble au propriétaire (ou à l'agence immobilière) à être cotitulaires du bail, au motif qu'ils sont Pacsés.

Cette demande doit être faite par écrit et envoyée par courrier recommandé avec accusé de réception.

#### Qui doit payer le loyer et les charges durant le bail ?

Pendant toute la durée du Pacs, le propriétaire (ou l'agence immobilière) peut réclamer le paiement du loyer et des charges à n'importe lequel des partenaires. En effet, les 2 partenaires sont solidairement obligés de payer le loyer et les charges pendant toute la durée du Pacs.

Si un seul des partenaires donne son préavis (congé) au propriétaire (ou à l'agence immobilière), il reste solidairement obligé de payer le loyer et charges du logement. Cette obligation prend fin soit lorsque l'autre partenaire quitte définitivement le logement, soit à la rupture du Pacs.

#### Comment mettre fin au bail ?

Pour mettre fin au bail, les partenaires doivent adresser **ensemble** leur congé au propriétaire (ou à l'agence immobilière).

Si **1 seul** des partenaires donne congé, l'autre partenaire **reste titulaire** du bail en cours et **peut rester** dans le logement. Attention, le partenaire qui donne congé reste solidairement obligé de payer le loyer et les charges du logement jusqu'à la fin du Pacs ou jusqu'à ce que l'autre partenaire quitte définitivement le logement.

#### Que devient le bail en cas de séparation du couple ?

Si un seul des 2 partenaires donne son préavis (congé) au propriétaire (ou agent immobilier), le bail se poursuit avec l'autre partenaire qui reste dans le logement.

Le partenaire qui a donné son préavis reste solidairement obligé de payer le loyer et les charges du logement.

Cette obligation prend fin :

Soit lorsque le partenaire restant dans le logement quitte définitivement le logement

Soit à la rupture du Pacs

#### Que devient le bail en cas de rupture du Pacs ?

L'un des 2 anciens partenaires peut demander au juge qu'il lui attribue le droit au bail du logement.

Le juge compétent est le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire dont dépend le logement.

Mais lorsque des enfants habitent le logement, le juge compétent est le juge aux affaires familiales :

- Demande au juge aux affaires familiales (autorité parentale, droit de visite, pension alimentaire...)

#### Que devient le bail en cas d'abandon du logement par 1 des partenaires ?

Il y a abandon du domicile lorsque les conditions suivantes sont réunies :

Soit lorsque le départ d'un des partenaires est rendu inéluctable et définitif en raison de son état de santé, et que ce départ s'impose à lui-même et à l'autre partenaire. Par exemple, c'est le cas lorsque l'un des partenaires s'installe en maison de retraite.

Soit lorsque le départ d'un des partenaires est brusque et imprévisible et a été programmé à l'insu de l'autre partenaire. Par exemple, c'est le cas lorsqu'un des partenaires part, pendant que l'autre est au travail, en emportant des affaires personnelles, les meubles...

Le partenaire de Pacs qui reste dans le logement reste titulaire du bail.

#### Que devient le bail en cas de décès d'un des partenaires ?

Le partenaire survivant a un droit exclusif sur le bail, c'est-à-dire que les héritiers du défunt n'ont pas de droits sur le bail, dans les situations suivantes :

- Soit lorsque les 2 partenaires avaient signé le bail
- Soit lorsqu'un seul avait signé le bail, mais que les 2 partenaires avaient conjointement demandé au propriétaire (ou agent immobilier) d'en être cotitulaires.

Mais le partenaire survivant peut renoncer au bail endonnant son préavis (congé) au propriétaire.

#### **À qui doit s'adresser le propriétaire ?**

Pendant toute la durée du Pacs , lorsque le propriétaire (ou agent immobilier) envoie un courrier (par exemple pour donner son préavis), il doit l'adresser à chacun des 2 partenaires.

S'il ne le fait pas, le courrier adressé à 1 seul des partenaires n'a aucune valeur à l'égard de l'autre partenaire. En effet, le courrier envoyé à 1 seul des partenaires n'est pas opposable à l'autre partenaire.

Mais si le propriétaire adresse le courrier à 1 seul partenaire parce qu'il n'a pas connaissance du Pacs, alors le courrier devient automatiquement opposable au partenaire qui n'en est pas destinataire.

Un seul partenaire de Pacs est titulaire du bail du logement lorsqu'il est seul à avoir signé le bail **et** que le couple n'a pas demandé au propriétaire d'être cotitulaires du bail.

#### **Qui doit payer le loyer et les charges durant le bail ?**

Pendant toute la durée du Pacs , le propriétaire (ou l'agence immobilière) peut réclamer le paiement du loyer et des charges à n'importe lequel des partenaires. En effet, les 2 partenaires sont solidairement obligés de payer le loyer et les charges pendant toute la durée du Pacs.

Si le partenaire qui n'est pas titulaire du bail est seul à quitter le logement, il reste solidairement obligé de payer le loyer et les charges du logement. Cette obligation prend fin :

- Soit lorsque le Pacs prend fin
- Soit lorsque l'autre partenaire quitte définitivement le logement

#### **Comment mettre fin au bail ?**

Le partenaire qui a signé le bail doit donner son congé au propriétaire (ou à l'agence immobilière) en respectant un délai de préavis.

L'autre partenaire doit quitter le logement au plus tard au départ du partenaire qui a signé le bail, à moins que le propriétaire (ou l'agence immobilière) accepte de signer un bail avec lui.

#### **Que devient le bail en cas de séparation du couple ?**

Les conséquences sont différentes selon le partenaire qui quitte le logement :

Le partenaire qui n'est pas titulaire du bail doit quitter le logement au plus tard à la fin du délai de préavis (congé) donné par le titulaire du bail.

Lorsque l'autre partenaire quitte le logement, il reste encore solidairement obligé de payer le loyer et les charges du logement. Cette obligation prend fin :

- Soit à la rupture du Pacs
- Soit lorsque le partenaire qui a signé le bail quitte définitivement le logement

#### **Que devient le bail en cas de rupture du Pacs ?**

L'un des 2 anciens partenaires peut demander au juge qu'il lui attribue le droit au bail du logement.

Le juge compétent est le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire dont dépend le logement.

Lorsque des enfants habitent le logement, le juge compétent est le juge aux affaires familiales :

- Demande au juge aux affaires familiales (autorité parentale, droit de visite, pension alimentaire...)

#### **Que devient le bail en cas d'abandon du logement par le titulaire du bail ?**

Il y a abandon du logement dans l'un des 2 cas suivants :

Le départ est rendu inéluctable et définitif en raison de problème de santé.

Par exemple : le titulaire du bail part en maison de retraite.

Le départ est brusque et imprévisible et il a été programmé à l'insu de l'autre partenaire.

Par exemple : le titulaire du bail part en emportant des affaires personnelles pendant que l'autre partenaire est au travail.

Lorsque le partenaire titulaire du bail abandonne le logement, l'autre partenaire peut obtenir le transfert du bail à certaines conditions, qui dépendent du logement loué :

Si le titulaire du bail abandonne le logement, l'autre partenaire bénéficie du transfert du bail, quels que soient ses revenus.

Mais d'autres proches (descendants, ascendants...) peuvent réclamer l'attribution du bail.

En cas de conflit, c'est au juge de décider.

Le juge compétent est le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement.

Si le titulaire du bail abandonne le logement, le bail se poursuit avec l'autre partenaire.

Mais certains proches (descendants, ascendants...) peuvent réclamer l'attribution du bail.

En cas de conflit, c'est au juge de décider.

Le juge compétent est le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement.

Si le titulaire du bail abandonne le logement, le partenaire restant dans les lieux bénéficie du transfert du droit au maintien dans les lieux.

#### **Que devient le bail au décès du partenaire titulaire du bail ?**

Au décès du partenaire qui a signé le bail, l'autre partenaire bénéficie du transfert du bail, quels que soient ses revenus.

Au décès du titulaire du bail, l'autre partenaire bénéficie du transfert du bail.

Mais d'autres proches (descendants, ascendants...) peuvent réclamer l'attribution du bail.

En cas de conflit, c'est au juge de décider.

Le juge compétent est le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement.

Au décès du partenaire qui a signé le bail, l'autre partenaire bénéficie du transfert du droit au maintien dans les lieux.

#### **À qui doit s'adresser le propriétaire ?**

Pendant toute la durée du Pacs, lorsque le propriétaire (ou agent immobilier) envoie un courrier (par exemple pour donner son préavis), il doit l'adresser à chacun des 2 partenaires.

S'il ne le fait pas, le courrier adressé à 1 seul des partenaires n'a aucune valeur à l'égard de l'autre partenaire.

En effet, le courrier envoyé à 1 seul des partenaires n'est pas opposable à l'autre partenaire.

Mais si le propriétaire adresse le courrier à 1 seul partenaire parce qu'il n'a pas connaissance du Pacs, alors le courrier devient automatiquement opposable au partenaire qui n'en est pas destinataire.

#### **Questions - Réponses**

- Couple marié locataire de son logement : quelles sont les règles ?
- Concubins locataires de leur logement : quelles sont les règles ?
- Décès du partenaire de Pacs : quelles sont les règles de succession ?

Toutes les questions réponses

#### **Où s'informer ?**

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

#### **Services en ligne**

- Demande au juge aux affaires familiales (autorité parentale, droit de visite, pension alimentaire...)  
Formulaire

#### **Et aussi...**

#### **Textes de référence**

- Code civil : article 1751  
Cotitularité du bail
- Code civil : article 1751-1  
Dissolution Pacs
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 9-1  
Notification
- Code civil : articles 515-1 à 515-7-1  
Solidarité des partenaires de Pacs (article 515-4)
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 14  
Abandon, décès (cas général)
- Loi n°48-1360 du 1er septembre 1948 sur les rapports locatifs : article 5  
Abandon, décès (location dite "loi de 48")
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 40  
Abandon, décès (logement social)



VILLE DE  
**Châtillon**

Hôtel de Ville

*Horaires : Lundi, mardi, mercredi et vendredi : de 8h30 à 12h15 et de 13h30 à 18h*

*Jeudi : 13h30 à 19h — Samedi : de 8h30 à 13h30*

*Adresse : 1, place de la Libération, 92320 Châtillon*

*Tél. : 01 42 31 81 81*