



Location d'un logement par un couple marié : quelles sont les règles ?

Vérfifié le 16 avril 2018 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Autres cas ? [Location d'un logement par un couple pacsé : quelles sont les règles ?](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2565) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2565>) / [Location d'un logement par des concubins : quelles sont les règles ?](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2562) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2562>)

Les époux sont tous deux locataires en titre du logement qu'ils occupent, quel que soit leur régime matrimonial et même si le bail a été conclu avant le mariage par l'un des époux. Ils sont également tenus solidairement au paiement du loyer pendant toute la durée du bail, renouvellements compris.

Cotitularité du bail

Au sein d'un couple marié, chaque époux est locataire en titre du logement où ils vivent ensemble, quel que soit leur régime matrimonial et même si le bail a été conclu avant le mariage par un seul des époux.

Si l'un des époux donne congé, son conjoint reste locataire du bail.

Pour que le bail prenne fin, les époux doivent adresser ensemble leur lettre de congé.

Solidarité du paiement des loyers

Les époux sont solidaires du paiement des loyers et des charges.

Le bailleur peut s'adresser à n'importe lequel des époux pour en obtenir leur règlement ou le remboursement d'éventuels impayés.

Si l'un des époux donne congé (préavis) au bailleur, il reste solidaire du paiement du loyer et des charges. Cette obligation prend fin :

- lorsque l'autre époux a lui-même donné congé (préavis) au bailleur, si le couple reste marié,
- lorsque le divorce est retranscrit en marge de l'acte d'état civil, si le couple se sépare.

Opposabilité des courriers

Les échanges de courriers entre le bailleur et l'un des époux ne sont pas opposables (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R16368>) à l'autre époux.

En pratique, le bailleur doit donc notifier ses échanges à chacun des époux pour qu'ils soient valides (s'il notifie un congé, une revalorisation ou une augmentation de loyer par exemple).

À noter : si le bailleur n'a pas connaissance du mariage au moment de la notification, le courrier devient automatiquement opposable à l'époux qui n'en a pas été destinataire.

Divorce

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

Divorce par consentement mutuel

Les époux peuvent convenir :

- de mettre fin au bail en adressant tous les 2 leur congé au bailleur (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1168>),
- qu'un seul conserve la jouissance du logement. Dans ce cas, celui qui a quitté le logement et donné congé au bailleur restesolidairement tenu de payer le loyer et les charges (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1159>) jusqu'à la transcription du divorce en marge de l'état civil.

Autre type de divorce

Pendant la procédure de divorce

Les époux peuvent convenir :

- de mettre fin au bail en adressant tous les 2 leur congé au bailleur (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1168>),
- qu'un seul conserve la jouissance du logement. Dans ce cas, celui qui a quitté le logement et donné congé au bailleur restesolidairement tenu de payer le loyer et les charges (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1159>) jusqu'à la transcription du jugement prononçant le divorce en marge de l'état civil.

En cas désaccord, le juge peut décider de l'attribution du bail. Sa décision sera valable jusqu'au prononcé du divorce.

Après le divorce

Si l'un des époux demande à conserver le logement après le divorce, le juge l'attribue en fonction des intérêts sociaux et familiaux. En pratique, si l'époux souhaitant rester dans le logement a la garde des enfants, il obtiendra l'attribution du bail.

L'autre époux cessera automatiquement d'être solidairement tenu de payer le loyer et les charges du logement(<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1159>) dès que le jugement du divorce sera transcrit en marge de l'état-civil. Il n'est donc pas nécessaire qu'il délivre un congé au bailleur.

Décès

L'époux(se) resté dans le logement dispose d'un droit exclusif sur le logement (les héritiers du défunt n'ont pas de droits sur le bail), sauf s'il y renonce expressément.

Textes de référence

- Code civil : **article 1751** [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006443079&cidTexte=LEGITEXT000006070721) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006443079&cidTexte=LEGITEXT000006070721>)
Co-titularité, séparation, divorce, abandon, décès
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : **article 9-1** [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006475082&cidTexte=LEGITEXT000006069108) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006475082&cidTexte=LEGITEXT000006069108>)
Notification
- Code civil : **article 220** [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006422807&cidTexte=LEGITEXT000006070721) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006422807&cidTexte=LEGITEXT000006070721>)
Solidarité des époux
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : **article 14** [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006475109&cidTexte=JORFTEXT00000509310) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006475109&cidTexte=JORFTEXT00000509310>)
logement vide : abandon, décès
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : **article 40** [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000020459174&cidTexte=LEGITEXT000006069108) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000020459174&cidTexte=LEGITEXT000006069108>)
Transfert de bail (logement social)
- Code civil : **articles 254 à 257** [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006165746&cidTexte=LEGITEXT000006070721) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006165746&cidTexte=LEGITEXT000006070721>)
Pendant la procédure de divorce : article 255
- Code civil : **article 262** [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006423684&cidTexte=LEGITEXT000006070721) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006423684&cidTexte=LEGITEXT000006070721>)
Jugement de divorce
- Loi n°48-1360 du 1er septembre 1948 sur les rapports locatifs : **article 5** [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006462951&cidTexte=LEGITEXT000006068038) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006462951&cidTexte=LEGITEXT000006068038>)
Maintien dans les lieux (location dite "loi de 48")