



La sélection d'une langue déclenchera automatiquement la traduction du contenu de la page.

Français ▼

Location d'un logement par des concubins : quelles sont les règles ?

Vérfié le 10 avril 2020 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Lorsqu'un couple vit en concubinage (*union libre*), les règles qui s'appliquent diffèrent selon que les 2 concubins ou 1 seul d'entre eux figurent sur le bail. Le concubin dont le nom ne figure pas sur le bail n'a pas le droit de rester dans le logement lorsque l'autre décide de donner son préavis au propriétaire. Mais en cas d'abandon du logement ou de décès, le concubin survivant non signataire du bail peut rester dans les lieux, sous certaines conditions.

Bail signé par un seul concubin

En cours de bail

Si le bail a été signé par un seul concubin, l'autre n'a aucun droit ni titre dans le logement, même s'ils partagent en pratique le paiement des loyers.

Seul le signataire du bail est redevable du paiement du loyer et des charges. En conséquence, le propriétaire ne peut jamais le réclamer au concubin non signataire du bail, sauf si celui-ci s'est porté **caution** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31267>).

En cas de préavis donné au propriétaire

Si le concubin signataire du bail donne son préavis (congé) au propriétaire, l'autre concubin doit quitter les lieux en même temps, sauf si le propriétaire accepte de signer un nouveau bail avec lui.

En cas de décès

En cas de décès du concubin signataire du bail, l'autre concubin peut prétendre au transfert du bail sous certaines conditions :

Logement privé

Le concubin restant peut prétendre au transfert de bail si :

- il vivait avec le signataire du bail depuis au moins 1 an à la date du décès,
- et que le concubinage était notoire (relations continues, stables et connues).

La preuve de ce concubinage peut se faire par tout moyen (attestation des proches, factures, ...).

Si le concubinage a duré moins d'un an, seul l'accord du propriétaire et la signature d'un nouveau bail l'autorise à se maintenir dans les lieux.

Logement social

Le concubin notoire bénéficie du **transfert du bail** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1170>) sans avoir à justifier de conditions de ressources particulières.

La preuve du concubinage notoire (relations continues, stables et connues) peut se faire par tout moyen (attestation des proches, factures...).

Logement loi de 1948

Dans le cas d'un **logement soumis à la loi de 1948** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1219>), le concubin notoire ne bénéficie pas d'un droit au maintien dans les lieux, sauf s'il s'agit d'une personne handicapée.

La preuve du concubinage notoire (relations continues, stables et connues) peut se faire par tout moyen (attestation des proches, factures...).

En cas d'abandon du logement

Il y a abandon du domicile dans 2 cas :

- Le départ du locataire est brusque et imprévisible et il a été programmé à l'insu des autres personnes habitant le logement. Par exemple, le locataire qui part pendant que son concubin est au travail et en emportant des affaires personnelles, voire les

meubles.

- Le départ du locataire est rendu inéluctable et définitif en raison de problème de santé et il s'impose au locataire et à ses proches. Par exemple : installation d'une personne âgée en maison de retraite.

Logement privé

Le concubin restant peut prétendre au transfert de bail si :

- il vivait avec le signataire du bail depuis au moins 1 an à la date de l'abandon de domicile
- et que le concubinage était notoire (relations continues, stables et connues)

La preuve de ce concubinage peut se faire par tout moyen (attestation des proches, factures...).

Si le concubinage a duré moins d'un an, seul l'accord du propriétaire et la signature d'un nouveau bail l'autorise à se maintenir dans les lieux.

Logement social

Le concubin notoire bénéficie du transfert du bail (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1170>) sans avoir à justifier de conditions de ressources particulières.

La preuve du concubinage notoire (relations continues, stables et connues) peut se faire par tout moyen (attestation des proches, factures...).

Logement régi par la loi de 1948

Dans le cas d'un logement soumis à la loi de 1948 (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1219>), le concubin notoire ne bénéficie pas d'un droit au maintien dans les lieux, sauf s'il s'agit d'une personne handicapée.

La preuve du concubinage notoire (relations continues, stables et connues) peut se faire par tout moyen (attestation des proches, factures...).

Si le propriétaire donne son préavis

Le propriétaire qui souhaite donner son préavis (congé) peut adresser son courrier au seul concubin signataire du bail.

Bail signé par les 2 concubins

En cours de bail

Lorsque les 2 concubins ont signé le bail, chacun est locataire du logement qu'ils occupent ensemble.

Les concubins signataires du bail sont tenus au paiement du loyer et des charges :

- si une *clause de solidarité* est insérée dans le bail, de façon solidaire (le propriétaire peut s'adresser à n'importe lequel d'entre eux pour obtenir le paiement)
- si aucune *clause de solidarité* n'a été insérée dans le bail, à hauteur de 50 % chacun

En cas de préavis (congé) donné au propriétaire

Pour que le bail prenne fin, les concubins doivent envoyer au propriétaire leur lettre de préavis (congé) :

- simultanément s'ils rédigent chacun un courrier,
- ou conjointement s'ils souhaitent donner leur préavis au sein du même courrier.

Si un seul concubin donne son préavis, l'autre reste locataire du bail en cours.

Selon le type de bail, le concubin sortant reste redevable du loyer et des charges un laps de temps plus ou moins long.

Le bail prévoit une clause de solidarité

Bail signé après le 27 mars 2014

Le concubin qui donne son préavis au propriétaire reste redevable du loyer et des charges :

- pendant 6 mois après la fin de son préavis (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1168>)
- ou dès la fin de son préavis, si un nouveau locataire arrive avant la fin de ce délai

Bail signé avant le 27 mars 2014

Bail renouvelé à partir du 27 mars 2014

Le concubin qui donne son préavis au propriétaire reste redevable du loyer et des charges :

- ▶ pendant 6 mois après la fin de son [préavis \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1168\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1168),
- ▶ ou dès la fin de son préavis, si un nouveau locataire arrive avant la fin de ce délai.

Bail tacitement reconduit à partir du 6 août 2015

Le concubin qui donne son préavis au propriétaire reste redevable du loyer et des charges :

- ▶ pendant 6 mois après la fin de son [préavis \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1168\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1168),
- ▶ ou dès la fin de son préavis, si un nouveau locataire arrive avant la fin de ce délai.

Autre cas

Le concubin qui donne son préavis au propriétaire reste redevable du loyer et des charges dus jusqu'à l'échéance du bail.

Le bail ne contient pas de clause de solidarité

Le concubin qui donne son préavis au propriétaire reste redevable du loyer et des charges dus :

- ▶ jusqu'à la fin de la période de son [préavis \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1168\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1168)
- ▶ ou jusqu'à l'arrivée d'un nouveau colocataire, si ce dernier arrive avant la fin de la période de son préavis

En cas de décès

Si l'un des concubins décède, le bail se poursuit au profit du seul concubin restant en place.

Abandon du logement

Il y a abandon du domicile :

- ▶ Lorsque le départ du locataire est brusque et imprévisible et il a été programmé à l'insu des autres personnes habitant le logement. Par exemple, le locataire qui part pendant que son concubin est au travail et en emportant des affaires personnelles, voire les meubles.
- ▶ Ou lorsque le départ du locataire est rendu inéluctable et définitif en raison de problème de santé et il s'impose au locataire et à ses proches. Par exemple : installation d'une personne âgée en maison de retraite.

Si l'un des concubins abandonne le logement, le bail se poursuit au profit du seul concubin restant en place.

Si le propriétaire donne son préavis

Le propriétaire qui souhaite donner son préavis (congé) doit adresser un courrier à chacun des concubins. S'il ne l'adresse qu'à un seul des concubins, le préavis n'est pas valide.

Textes de loi et références

- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 14 [✉ \(https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006475109&cidTexte=JORFTEXT000000509310\)](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006475109&cidTexte=JORFTEXT000000509310)
Abandon, décès (cas général)
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 40 [✉ \(https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000038834701/\)](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000038834701/)
Abandon, décès (logement social)
- 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)
Abandon, décès (location dite "loi de 48")
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 8-1 [✉ \(https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000038834725/\)](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000038834725/)
Concubin et clause de solidarité (VI)