



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

Vérfié le 25 novembre 2019 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Autres cas ? [Location d'un logement par un couple marié : quelles sont les règles ? \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1159\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1159) / [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)

Dans un couple pacsé, les 2 partenaires sont cotitulaires du bail s'ils ont tous les 2 signé le bail ou, si un seul a signé le bail mais qu'ils demandent ensemble au bailleur à être cotitulaires du droit au bail dans le cadre de leur Pacs. Sans cette demande, seul le signataire du bail est locataire du logement. Dans tous les cas, les partenaires de Pacs sont tenus solidairement au paiement du loyer pendant toute la durée du Pacs.

## Bail signé par une seule personne

### Titulaire du bail

Seul le signataire du contrat de bail est locataire du logement que les partenaires de Pacs occupent.

**À noter** : les 2 partenaires peuvent demander au bailleur de devenir cotitulaires du droit au bail dans le cadre de leur Pacs (demande conjointe par courrier recommandé avec accusé de réception).

### Solidarité du paiement des loyers

Les partenaires de Pacs sont solidairement tenus au paiement des loyers et des charges pendant toute la durée de leur Pacs.

Le bailleur peut s'adresser à n'importe lequel des partenaires pour obtenir le règlement du loyer et des charges ou pour réclamer le versement d'arriérés.

Si le partenaire qui n'est pas titulaire du bail quitte le logement, il reste tenu au paiement des loyers de son partenaire. Cette obligation prend fin :

- à la dissolution du Pacs,
- lorsque le partenaire donne congé au bailleur.

### Envoi des courriers

Pendant la durée du Pacs, les courriers adressés par le bailleur à l'un des partenaires ne sont pas *opposables* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R16368>) à l'autre partenaire.

En pratique, le bailleur doit donc adresser ses courriers (par exemple pour notifier un congé, une revalorisation ou une augmentation de loyer), à chacun des partenaires de Pacs, même si l'un d'entre eux n'est pas locataire. Dans le cas contraire, le courrier adressé à l'un des partenaires de Pacs n'a aucune valeur à l'égard de l'autre partenaire.

**À noter** : si le bailleur n'a pas connaissance du Pacs au moment de la notification, le courrier devient automatiquement opposable au partenaire de Pacs qui n'en n'a pas été destinataire.

## Séparation, dissolution de Pacs

### En cas de séparation

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

Le non titulaire du bail reste dans le logement, alors que le titulaire donne son préavis au bailleur

Le partenaire de Pacs non titulaire du bail doit quitter le logement au terme du délai de préavis donné au bailleur par le titulaire du bail.

Le non titulaire du bail quitte le logement, alors que le titulaire reste dans le logement

Le partenaire de Pacs non titulaire du bail qui a quitté le logement reste tenu au paiement des loyers de son partenaire. Cette obligation prend fin :

- à la dissolution du Pacs,
- lorsque le partenaire titulaire du bail donne son congé au bailleur (au terme du préavis).

### En cas de dissolution du Pacs

En cas de dissolution de Pacs, l'un des anciens partenaires peut saisir le juge pour se voir attribuer le droit au bail du logement. Le juge rend sa décision en fonction des intérêts sociaux et familiaux.

Où s'adresser ?

Précisez votre ville ou votre code postal Le choix d'une commune dans la liste de suggestion déclenchera automatiquement une mise à jour du contenu

- [Tribunal d'instance \(TI\)](http://www.annuaires.justice.gouv.fr/annuaires-12162/annuaire-des-tribunaux-dinstance-21775.html)  (<http://www.annuaires.justice.gouv.fr/annuaires-12162/annuaire-des-tribunaux-dinstance-21775.html>)

## Abandon du logement

Il y a abandon du logement 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 partenaire 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.

### Cas général

Si le locataire abandonne le domicile, le bail se poursuit avec l'autre partenaire de Pacs. Toutefois, certains proches (*descendants* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R12574>), *ascendants* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R12668>), ...) ont le droit de réclamer l'attribution du bail. En cas de conflit, il revient au juge de décider.

Où s'adresser ?

Précisez votre ville ou votre code postal Le choix d'une commune dans la liste de suggestion déclenchera automatiquement une mise à jour du contenu

- [Tribunal d'instance \(TI\)](http://www.annuaires.justice.gouv.fr/annuaires-12162/annuaire-des-tribunaux-dinstance-21775.html)  (<http://www.annuaires.justice.gouv.fr/annuaires-12162/annuaire-des-tribunaux-dinstance-21775.html>)

### Logement social

Si le locataire abandonne le domicile, l'autre partenaire de Pacs bénéficie du transfert du bail (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1170>) sans avoir à justifier de conditions de ressources particulières.

Toutefois, d'autres proches (*descendants* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R12574>), *ascendants* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R12668>), ...) ont le droit de réclamer l'attribution du bail. En cas de conflit, il revient au juge de décider.

Où s'adresser ?

Précisez votre ville ou votre code postal Le choix d'une commune dans la liste de suggestion déclenchera automatiquement une mise à jour du contenu

- [Tribunal d'instance \(TI\)](http://www.annuaires.justice.gouv.fr/annuaires-12162/annuaire-des-tribunaux-dinstance-21775.html)  (<http://www.annuaires.justice.gouv.fr/annuaires-12162/annuaire-des-tribunaux-dinstance-21775.html>)

### Logement régi par la loi de 1948

Si le locataire abandonne le domicile, le partenaire de Pacs restant dans les lieux bénéficie du transfert du droit au maintien dans les lieux (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1219>).

## Décès

### Cas général

Si le locataire décède, son partenaire de Pacs bénéficie du transfert du bail. Toutefois, d'autres proches (*descendants* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R12574>), *ascendants* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R12668>), ...) ont le droit de réclamer l'attribution du bail. En cas de conflit, il revient au juge des contentieux de la protection de décider.

Où s'adresser ?

- [Tribunal judiciaire ou de proximité](https://www.justice.fr/recherche/annuaires)  (<https://www.justice.fr/recherche/annuaires>)

### Logement social

Si le locataire décède, son partenaire de Pacs bénéficie du transfert du bail (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1170>) sans avoir à justifier de conditions de ressources particulières.

Logement régi par la loi de 1948

Si le locataire décède, son partenaire de Pacs bénéficie du transfert du droit au maintien dans les lieux (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1219>).

## Bail dont les 2 personnes sont cotitulaires

### Cotitularité du bail

Au sein d'un couple pacsé, les partenaires sont tous 2 locataires du logement qu'ils occupent ensemble si :

- chacun a signé le contrat de bail,
- ou si un seul a signé le bail, mais qu'ils demandent ensemble au bailleur à être cotitulaires du droit au bail dans le cadre de leur Pacs (demande conjointe par courrier recommandé avec accusé de réception).

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

### Solidarité du paiement des loyers

Les partenaires de Pacs restent solidairement tenus au paiement des loyers et des charges pendant toute la durée de leur Pacs.

Le bailleur peut s'adresser à n'importe lequel des partenaires pour obtenir le règlement du loyer et des charges ou pour réclamer le versement d'arriérés.


Si l'un des partenaires de Pacs donne congé (préavis) au bailleur en cours de bail, il reste tenu au paiement des loyers de son partenaire. Cette obligation prend fin :

- lorsque l'autre partenaire donne lui-même congé (préavis) au bailleur,
- ou à la dissolution du Pacs.

### Envoi des courriers

Pendant la durée du Pacs, les courriers adressés par le bailleur à l'un des partenaires ne sont pas opposables (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R16368>) à l'autre partenaire.

En pratique, le bailleur doit donc envoyer ses courriers (par exemple pour donner congé, informer d'une revalorisation ou augmentation de loyer), à chacun des partenaires de Pacs. Dans le cas contraire, le courrier adressé à l'un des partenaires de Pacs n'a aucune valeur à l'égard de l'autre partenaire.

 **À noter** : si le bailleur n'a pas connaissance du Pacs au moment de la notification, le courrier devient automatiquement opposable au partenaire de Pacs qui n'en n'a pas été destinataire.

### Séparation, dissolution de Pacs

#### En cas de séparation

Si un seul partenaire de Pacs donne congé (préavis) au bailleur, le bail se poursuit avec le partenaire de Pacs restant. Le partenaire qui a donné congé au bailleur reste toutefois solidairement tenu au paiement du loyer et des charges du locataire restant. Cette obligation prend fin :

- lorsque le partenaire restant donne lui-même congé,
- ou, si le partenaire restant ne donne pas congé, à la dissolution du Pacs.

#### En cas de dissolution de Pacs

En cas de dissolution de Pacs, l'un des anciens partenaires peut saisir le juge pour se voir attribuer le droit au bail du logement. Le juge rend sa décision en fonction des intérêts sociaux et familiaux en cause.

#### Où s'adresser ?

Précisez votre ville ou votre code postal Le choix d'une commune dans la liste de suggestion déclenchera automatiquement une mise à jour du contenu

- Tribunal d'instance (TI)  (<http://www.annuaires.justice.gouv.fr/annuaires-12162/annuaire-des-tribunaux-dinstance-21775.html>)

## Abandon du logement

Le partenaire de Pacs restant conserve son statut de locataire.

## Décès

Le partenaire survivant bénéficie d'un droit exclusif sur le bail (les héritiers du défunt n'ont pas de droits sur le bail) :

- si les 2 partenaires avaient signé le bail,
- ou si l'un des partenaires de Pacs n'avait pas signé le bail, mais que les 2 partenaires avaient conjointement demandé au bailleur d'en être cotitulaires.

Toutefois, il peut formellement renoncer au bail.

## 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>)  
*Cotitularité du bail*
- Code civil : **article 1751-1** [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000028777681&cidTexte=LEGITEXT000006070721) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000028777681&cidTexte=LEGITEXT000006070721>)  
*Dissolution Pacs*
- 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 : **articles 515-1 à 515-7-1** [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006136536&cidTexte=LEGITEXT000006070721) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006136536&cidTexte=LEGITEXT000006070721>)  
*Solidarité des partenaires de Pacs (article 515-4)*
- 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>)  
*Abandon, décès (cas général)*
- 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 40** [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000020459174&cidTexte=LEGITEXT000006069108) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000020459174&cidTexte=LEGITEXT000006069108>)  
*Abandon, décès (logement social)*