



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

Vérfifié le 06 mai 2022 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Autres cas ? [Couple marié locataire de son logement : quelles sont les règles ? \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1159\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1159) / [Concubins locataires de leur logement : quelles sont les règles ? \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2562\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2562)

Les règles sont différentes selon qu'un seul ou que les 2 partenaires de [Pacs \(\)](#) sont titulaires du bail.

2 titulaires

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'agent immobilier) à être cotitulaires du bail, au motif qu'ils sont Pacsés. Il faut faire cette demande par écrit et l'envoyer par courrier recommandé avec accusé de réception.

Quelles règles pour le paiement du loyer ?

Pendant toute la durée du [Pacs \(\)](#), le propriétaire (ou l'agent immobilier) 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](#).

Même si l'un des 2 partenaires [donne son préavis \(congé\) \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1168\)](#) au propriétaire, il reste encore obligé solidairement de payer le loyer et charges du logement. Cette obligation prend fin :

- Soit lorsque l'autre partenaire donne à son tour son préavis
- Soit à la rupture du [Pacs](#)

Séparation du couple : quelle conséquence ?

Si un seul des 2 partenaires [donne son préavis \(congé\) \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1168\)](#) 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 donne à son tour son préavis au propriétaire
- Soit à la rupture du [Pacs](#)

Rupture du [Pacs](#) : quelle conséquence ?

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 \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1783\)](#) du tribunal judiciaire dont dépend le logement.

Le juge rend sa décision en tenant compte des intérêts sociaux et familiaux des anciens partenaires.

Abandon du logement par un des partenaires : quelle conséquence ?

Le partenaire de [Pacs \(\)](#) qui reste dans le logement reste titulaire du bail.

Décès d'un des partenaires : quelles conséquences ?

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 en donnant son préavis (congé) au propriétaire (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1168>).

Quelles obligations pour le propriétaire du logement ?

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.

1 seul titulaire

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.

Quelles règles pour le paiement du loyer ?

Pendant toute la durée du Pacs (), le propriétaire (ou l'agent immobilier) 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 donne son préavis (congé) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1168>) au propriétaire (ou agent immobilier)

Séparation du couple : quelle conséquence ?

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

Le titulaire du bail donne son préavis et l'autre partenaire reste dans 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.

Le titulaire du bail garde le logement et l'autre partenaire part

Le partenaire qui quitte le logement reste encore solidairement obligé de payer le loyer et les charges du logement. Cette obligation prend fin :

- Soit à la rupture du Pacs ()
- Soit à la fin du délai de préavis, lorsque le partenaire titulaire du bail donne son congé (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1168>) au propriétaire (ou agent immobilier)

Rupture du Pacs : quelle conséquence ?

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 (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1783>) du tribunal judiciaire dont dépend le logement.

Le juge rend sa décision en tenant compte des intérêts sociaux et familiaux des anciens partenaires.

Abandon du logement par le titulaire du bail : quelle conséquence ?

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.

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

Logement social

Si le titulaire du bail abandonne le logement, l'autre partenaire bénéficie du transfert du bail (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1170>), 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 (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1783>) du tribunal dont dépend le logement.

Logement du secteur privé

Cas général

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 (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1783>) du tribunal dont dépend le logement.

Logement soumis à la loi de 1948

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

Décès du titulaire du bail : quelle conséquence ?

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

Logement social

Au décès du titulaire du bail, l'autre partenaire bénéficie du transfert du bail (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1170>), quels que soient ses revenus.

Logement du secteur privé

Cas général

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 (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1783>) du tribunal dont dépend le logement.

Logement soumis à la loi de 1948

Au décès du titulaire du bail, l'autre partenaire bénéficie du transfert du droit au maintien dans les lieux (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1219>).

Quelles obligations pour le propriétaire du logement ?

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.

Textes de loi et références

- Code civil : article 1751 [🔗](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000028806626/) (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000028806626/)
Cotitularité du bail
- Code civil : article 1751-1 [🔗](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000028777681/) (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000028777681/)
Dissolution Pacs
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 9-1 [🔗](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000006475082/) (https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000006475082/)
Notification
- Code civil : articles 515-1 à 515-7-1 [🔗](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006136536/) (<https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006136536/>)

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/loda/article_lc/LEGIARTI000006475111/) (https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000006475111/)
Abandon, décès (cas général)
 - Loi n°48-1360 du 1er septembre 1948 sur les rapports locatifs : article 5 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000029336923/) (https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000029336923/)
Abandon, décès (location dite "loi de 48")
 - 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)
-