

Déclaration de décès

Qui a la qualité de locataire en cas de concubinage ?

Mis à jour le 31 mai 2016 par « direction de l'information légale et administrative »

Lorsqu'un couple vit en concubinage (union libre), la qualité de locataire dépend du nombre de signataires du contrat de location. Le concubin dont le nom ne figure pas sur le bail n'a pas le droit de rester dans le logement si l'autre décide de donner congé. En cas d'abandon du logement ou de décès, le concubin survivant non signataire du bail peut toutefois et sous conditions rester dans les lieux.

▣ **SITUATION 1 : UN SEUL CONCUBIN SIGNE**

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 les loyers.

Seul le signataire du bail est redevable du loyer et des charges : le bailleur ne peut jamais les réclamer au concubin non signataire du contrat, sauf s'il s'est porté caution (particuliers).

Si le concubin signataire du bail donne congé, l'autre doit quitter les lieux en même temps que lui sauf si le bailleur accepte de signer un nouveau bail lui.

Le bailleur qui souhaite donner congé peut adresser son courrier au seul concubin locataire du logement.

En cas d'abandon du logement ou de décès du signataire du bail, son concubin peut prétendre au transfert du bail sous certaines conditions :

* **Cas 1 : Cas général**

Le concubin restant peut prétendre au transfert de bail si :

- il vivait avec le signataire du bail depuis au moins un an à la date de l'abandon de domicile ou 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 bailleur et la signature d'un nouveau bail l'autorise à se maintenir dans les lieux.

*** Cas 2 : Logement social**

Le concubin notoire bénéficie du transfert du bail (particuliers) 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...).

*** Cas 3 : Logement régi par la loi de 1948**

Dans le cas d'un logement soumis à la loi de 1948 (particuliers), 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...).

▣ SITUATION 2 : LES 2 CONCUBINS SIGNENT

Lorsque les deux 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 :

- solidairement si une clause de solidarité est insérée dans le contrat de location (le bailleur peut s'adresser à n'importe lequel pour obtenir le paiement),
- à hauteur de 50 % si aucune clause de solidarité n'a été intégrée au contrat de location.

Si un concubin donne congé, l'autre reste locataire du bail en cours.

Pour que le bail prenne fin, les concubins doivent envoyer au bailleur leur lettre de congé :

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

Le délai pendant lequel le concubin qui donne congé reste redevable du loyer et des charges dépend de la présence ou non d'une clause de solidarité dans le contrat de bail.

*** Cas 1 : Le bail prévoit une clause de solidarité**

**** Cas 1.1 : Bail signé après le 27 mars 2014**

Le concubin qui donne congé reste redevable du loyer et des charges :

- pendant 6 mois après la fin de son préavis (particuliers),
- ou dès la fin de son préavis, si un nouveau locataire arrive avant la fin de ce délai.

**** Cas 1.2 : Bail signé avant le 27 mars 2014**

Le concubin qui donne congé reste redevable du loyer et des charges jusqu'à l'échéance du bail.

*** Cas 2 : Le bail ne prévoit pas de clause de solidarité**

Le concubin qui donne congé reste redevable du loyer et des charges :

- jusqu'à la fin de la période de son préavis (particuliers),
- ou jusqu'à l'arrivée d'un nouveau locataire, si ce dernier arrive avant la fin du préavis du concubin donnant congé.

Le bailleur qui souhaite donner congé doit adresser un courrier à chacun des concubins locataires. À défaut, le congé n'est pas valide.

Si l'un des signataires du bail abandonne le logement ou décède, le contrat de location se poursuit au profit du seul concubin signataire restant en place.

Références

- Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs : article 14 - Abandon, décès (cas général)
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs : article 40 - Abandon, décès (logement social)
- Loi n°48-1360 du 1 septembre 1948 relative aux rapports des bailleurs et locataires : article 5 - Abandon, décès (location dite "loi de 48")



**Mairie
de Nargis**

*1, rue de la Mairie
45210 Nargis
02 38 26 03 04 accueil@mairie-nargis.fr*

Source URL: <http://www.mairie-nargis.com/vie-pratique/demarches-administratives/declaration-de-deces?publication=F2562>