Image not found or type unknown

la cotitualarité du bail à usage d'habitation

publié le **07/11/2013**, vu **56565 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

Dans le cadre d'une location, il arrive souvent que plusieurs locataires s'engagent sur un même bien, on parle de co-titularité. Cette article traitera de la cotitularité légale et de labcotitularité conventionnelle dans le cadre d'un bail à usage d'habitation.

La Cotitularité du bail

Le Bail est l'acte par lequel un bailleur donne à une personne ou plusieurs personnes un droit de jouissance portant sur un local moyennant une contrepartie financière.

Le locataire est alors titulaire de certains droits sur ce local.

Il y a cotitularité du bail lorsque plusieurs personnes jouissent en même temps des mêmes droits sur un même local.

La cotitularité du bail joue un rôle important lorsqu'un conflit survient.

Nous verrons brièvement quelles sont les obligations mais aussi les droits de chacun des titulaires du bail.

Il convient de distinguer entre deux types de cotitularité .

Une co titularité légale pour les époux et une co titularié conventionnelle lorsque plusieurs personnes sans liens légal souhaitent habiter dans le même appartement.

I/ La cotitularité du bail entre époux

L'article 1751 du code civil pose la protection qui est accordé au logement des deux époux en ces termes : « Le droit au bail du local, sans caractère professionnel ou commercial, qui sert effectivement à l'habitation de deux époux est, quel que soit leur régime matrimonial et nonobstant toute convention contraire, et même si le bail a été conclu avant le mariage, réputé appartenir à l'un et à l'autre des époux.

En cas de divorce ou de séparation de corps, ce droit pourra être attribué, en considération des intérêts sociaux et familiaux en cause, par la juridiction saisie de la demande en divorce ou en séparation de corps, à l'un des époux, sous réserve des droits à récompense ou à indemnité au profit de l'autre époux.

En cas de décès d'un des époux, le conjoint survivant cotitulaire du bail dispose d'un droit exclusif sur celui-ci sauf s'il y renonce expressément. »

Cet article a un caractère impératif il en résulte que les époux ne peuvent pas prévoir par un contrat de déroger à l'application de l'article 1751 du Code civil.

Cet article s’applique quelques soit le régime matrimonial choisit par les époux.

Cet article pose une protection étendu sur le logement des époux, il est donc impératif que les époux aient vécus ensemble dans le logement ne serait-ce que pour une courte durée, pour que l’article 1751 s’applique.

Lorsqu’une personne signe un bail et se marie par la suite son conjoint et de façon automatique ajouté comme titulaire du bail, alors même qu’il n’était pas partie au contrat initial.

Le principe de la co-titularité du bail joue tant que les époux sont mariés il importe peu que l’un des époux ne vive plus dans l’appartement depuis une dizaine d’années. Cass. 1re civ., 31 mai 2006, n° 04-16.920 FS-P+B+R+I : Juris-Data n° 2006-033726

En vertu de ce principe il est impossible pour l’un des époux de donner seul congé de l’appartement.

Dans cette hypothèse le congé sera alors inopposable à celui des époux qui ne l’a pas signé. Ce dernier reste titulaire du bail. Cass. 3e civ., 1er avr. 2009, n° 08-15.929, FS-P+B : JurisData n° 2009-047671

L’un des effets de la cotitularité est notamment que le bailleur se trouve dans l’obligation de signifier le congé au deux époux.

S’il ne le fait qu’à l’égard de l’un d’entre eux le congé ne sera pas opposable à celui des époux qui n’en a pas été informé. Cass. 3e civ., 27 janv. 1993, no 90-21.825, AJPI 1993, p. 514, Loyers et copr. 1993, comm. no 122).

En cas de non paiement des loyers les deux époux sans distinction pourront se voir réclamer le paiement même si l’un d’entre eux ne réside plus dans l’appartement.

Les époux sont solidairement tenus des loyers afférent au bail du logement occupé avant l'instance en divorce jusqu'à l'intervention d'un jugement de divorce régulièrement publié (Cass. 3e civ., 2 févr. 2000 : Juris-Data n° 2000-000233 ; Dr. famille 2000, comm. 41 ;)

Ce principe résulte de l’article 220 du Code Civil.

Les loyers entrant dans les dettes de ménages le époux sont solidairement tenus de les payer.

Comme préciser précédemment le bailleur doit notifier son congé ou tout acte relatif au bail aux deux époux pour que celui-ci produise son effet.

Néanmoins le législateur a introduit une dérogation à ce principe devant la difficulté pour le bailleur de connaitre l’état matrimonial de son locataire. Notamment lorsque le mariage est intervenu en cours de bail.

L'article 9-1 de la loi de 1989 , issu de la loi du 21 juillet 1994 sur l'habitat, prévoit très clairement que si l'existence du conjoint du locataire "n'a pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur", celui-ci ne peut se voir reproché de n'avoir pas tenu compte de la cotitularité et de ne pas avoir effectué les doubles notifications ou significations qui sont la conséquence normale de l'existence de deux titres locatifs personnels et distincts.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

La cotitularité du bail à l’égard du bailleur reste donc conditionnée à la connaissance qu'il a du mariage du preneur.

Si le bailleur, qui ignorait que son locataire c’était marier, notifie le congé à ce dernier uniquement il devint opposable à son époux.

La cotitularité du bail s’applique également en cas de décès de l’un des époux.

Outre un droit de jouissance temporaire qui permet de rester gratuitement dans les lieux pendant un an, les loyers étant payés par la succession (C. civ., art. 763), le conjoint survivant bénéficie d'un droit exclusif sur le bail d'habitation.

L'article 1751 du Code civil est complété par un alinéa 3 ainsi rédigé : “En cas de décès d'un des époux, le conjoint survivant cotitulaire du bail dispose d'un droit exclusif sur celui-ci sauf s'il y renonce expressément”(L. 3 déc. 2001, art. 14-I).

II/ Cotitularité du bail entre locataire

Pour les personnes non mariées, la co-titularité du bail va résulter d’un contrat.

Chacun des titulaires du bail signe un contrat avec le bailleur.

Une clause de cotitularité du bail doit être insérée dans le ocntrat .

C’est cette clause qui confére à tous les co-titulaires du bail les même droits.

,Dans ce cas de figure , ils peuvent être tenus du paiement des loyers conjointement ou solidairement.

S’ils sont tenus conjointement, le locataire qui donne congé du bail au bailleur ne sera plus tenu de payer les loyers.

Si les colocataires sont tenus solidairement du paiement des loyers, dans ce cas le congé ne produira aucun effet et le colocataire sera toujours tenu de payer les loyers même s’il ne réside plus dans l’appartement. (Cass. 3e civ., 8 nov. 1995, no 93-17.110, Bull. civ. III, no 220).

,Toutefois, la solidarité ne peut se poursuivre au-delà de la période pour laquelle elle a été stipulée c'est-à-dire l'expiration du bail (Cass. 3e civ., 12 juill. 2000, no 98-15.868, Loyers et copr. 2001, comm. 5).

Le débiteur solidaire n'est donc pas redevable d'une quelconque indemnité d'occupation après l'expiration du bail .

Le locataire qui quitte les lieux sans donner congé reste redevable pour sa part des arriérés des loyers qui ont commencé après son départ (Cass. 3e civ., 1er févr. 2005, no 04-10.417, Bull. civ. III, no 60, Loyers et copr. 2005, comm. no 83).

S'il donne congé, il n'est pas redevable des loyers afférents au délai de préavis, Cass. 3e civ., 28 oct. 2009, no 08-17.209, Bull. civ. III, no 236, Rev. loyers 2009/904, no 1131, p. 71, obs. J. Prigent).

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Il convient de rappeler que le congé donné par un seul des co-titulaires du bail ne produit aucun effet à l'égard des autres co-titulaires, sauf en cas de stipulation contraire dans le contrat de baildu type « Le Congé délivré par un seul des preneurs vaut à l'égard de tous. »

Le Bailleur quand, à lui doit adresser son congé à chacun des locataires.

La jurisprudence a posé le principe selon lequel en cas de location solidaire le congé donné à l'un des locataires produit effet à l'égard de tous les locataires. Cass. 3e civ., 12 janv. 1994, no 91-18.687, Loyers et copr. 1994, comm. no 134). Voir cependant, en sens contraire, CA Paris, 6e ch., sect. C, 19 févr. 2008, Ndebayi c/ SCI Laffer, Loyers et copr. 2008, comm. no 122.

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements et contentieux.

Vous pouvez me poser vos questions sur conseiller juridique.net : http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm

Joan DRAY
Avocat à la Cour
joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

tel:09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés