Image not found or type unknown

La continuation du bail au profit du concubin en cas de départ du locataire

publié le **22/01/2015**, vu **7553 fois**, Auteur : Franck AZOULAY

L'article 14 de la loi de 1989 énumère la liste des personnes pouvant bénéficier de la continuation du bail en cas de départ du locataire principal, visant notamment son concubin.

L'article 14 de la loi de 1989 énumère la liste des personnes pouvant bénéficier de la continuation du bail en cas de départ du locataire principal, visant notamment son concubin.

En effet, ce texte dispose *« qu'en cas d'abandon du domicile par le locataire, le contrat de location continue […] au profit du concubin notoire qui vivait avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile. »*

Cette disposition est d'autant plus importante en pratique qu'elle est d'ordre public : aucune clause insérée dans le contrat de bail ne peut s'y opposer.

Toutefois, encore faut-il que le concubin qui entend se prévaloir de la continuation du bail à son profit remplisse les deux conditions cumulatives prévues par la loi, à savoir :

- Un concubinage notoire,
- Une cohabitation effective depuis plus de un an.

Concernant cette première condition, l'article 515-8 du code civil définit le concubinage comme *« une union de fait, caractérisée par une vie commune présentant un caractère de stabilité et de continuité, entre deux personnes, de sexe différent ou de même sexe, qui vivent en couple. »*

La preuve de ce concubinage, qui demeure un fait matériel, peut être rapportée par tout moyen ; à ce titre, il convient de signaler que les certificats de concubinage délivrés par les mairies n'ont pas de valeur juridique particulière.

Si la définition du concubinage est fournie par le code civil, celle de la notoriété de ce concubinage a été construite par la jurisprudence.

Ainsi, dans une première affaire, la cour d'appel de Paris a considéré que la condition de notoriété du concubinage était acquise puisque que les concubins pouvaient faire état d'une communauté de vie et d'intérêt hors-mariage, connue de tous (Paris, 16 janvier 2001).

Dans une autre affaire, le concubin a réussi à prouver devant la cour d'appel de Paris (3 mars 2011) qu'il était en situation de concubinage notoire en présentant l'attestation de 9 voisins, témoignant de la communauté de vie des deux concubins dans l'appartement.

La jurisprudence semble être aujourd'hui bien établie : la notoriété du concubinage ressort de

l’existence simultanée des critères de stabilité, de continuité et de publicité des relations.

Concernant la seconde condition, celle-ci ne pose en pratique que peu de difficultés : la fourniture de tout courrier reçu depuis plus d’un an à l’adresse commune suffira à emporter la conviction du juge.

Si ces deux conditions cumulatives sont remplies, le transfert du bail est alors automatique : l’article 14 de la loi de 1989 a pour effet de substituer, de plein droit, le concubin au titulaire originaire du bail.

L’intervention du juge ne sera alors rendue nécessaire qu’en cas de demandes multiples de personnes prétendant pouvoir bénéficier de ce transfert de bail, ou en cas de bailleur souhaitant s’opposer à cette continuation.

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information **(en cliquant ici)**.

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

01 40 39 04 43

contact@azoulay-avocats.com

www.azoulay-avocats.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés