

renouvelé le cas échéant), du paiement du loyer et de toute autre somme qui pourrait être due au bailleur, même s'il a pris la précaution d'adresser un congé au bailleur.

Seul un avenant au bail dénonçant cette clause peut mettre fin à la solidarité entre les deux colocataires.

Le locataire qui a quitté le logement peut engager une action contre le locataire resté dans le logement pour obtenir le remboursement des sommes qu'il a dû régler à sa place.

• **En l'absence de clause de solidarité** : celui qui reste dans le logement est, en principe, à l'expiration du délai de préavis du congé délivré par son colocataire, seul responsable du paiement du loyer et des charges vis-à-vis du bailleur.

Le colocataire qui quitte le logement sans donner congé au bailleur, reste en revanche tenu au paiement du loyer.

En outre, la personne qui s'est portée caution pour vous, reste engagée jusqu'à la date d'expiration du bail en cours, même si vous quittez le logement avant ; si elle s'est portée caution pour une durée indéterminée ou non précisée, elle doit néanmoins notifier au bailleur la résiliation de son engagement (cf. dépliant "Se porter caution d'un locataire").

Dans tous les cas, celui qui donne son congé ne peut exiger la restitution d'une partie du dépôt de garantie tant que le logement n'est pas libéré par l'autre colocataire.

■ **Vous souhaitez tous les deux conserver le logement**

Le juge ne peut, en principe, décider l'attribution du logement à l'un ou à l'autre.

■ **En cas de décès de l'un d'entre vous**

Le bail se poursuit sans changement pour le colocataire survivant, qui conserve les mêmes droits et obligations vis-à-vis du propriétaire.

Les aides au logement

Les concubins peuvent bénéficier de l'allocation logement ou de l'aide personnalisée au logement dans les mêmes conditions qu'un couple marié : qu'ils soient colocataires ou qu'un seul soit titulaire du bail, leurs deux revenus sont pris en compte pour évaluer le montant de l'APL ou de l'allocation logement à laquelle ils ont éventuellement droit.



ADIL / AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, les organismes d'intérêt général, les professionnels publics et privés et les représentants des usagers. Elle est agréée par le Ministère chargé du Logement après avis de l'ANIL.

L'ADIL vous offre un **conseil complet, neutre et gratuit** sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

L'ADIL vous conseille, consultez-la !

**Avec l'ADIL,
étudiez la solution la mieux adaptée à votre situation**



**Pour tout renseignement
concernant le réseau des ADIL,
composez le : 08 20 16 75 00
(0,12 € la minute au 1.5.09)**

Internet : www.anil.org

8

LA LOCATION EN UNION LIBRE

**Vous vivez
en couple
et louez
votre logement**



PROPRIÉTAIRE / LOCATAIRE

*Votre ADIL vous conseille gratuitement
consultez-la*

Vous vivez en couple et partagez un logement en location.

Sachez que les protections dont chacun d'entre vous peut bénéficier sont fonction de votre statut

■ Si vos deux noms figurent dans le bail : vous êtes colocataires, c'est-à-dire tous les deux locataires et vous bénéficiez d'un droit équivalent sur le logement.

■ Si seul l'un d'entre vous a signé le bail : il est seul locataire. A la différence de la situation d'un couple marié, l'autre est occupant sans titre et dans une situation précaire ; il est hébergé.

Mesurez bien les conséquences de chaque situation.

Un seul des concubins est locataire

Seul celui qui a signé le bail a des droits et obligations vis-à-vis du bailleur.

Il est notamment responsable du paiement du loyer. Son concubin est occupant sans titre, même s'il participe au paiement du loyer.

■ En cas de mésentente

■ Soit le locataire quitte le logement

• **Il donne congé au bailleur** : l'autre n'a pas, en principe, la possibilité de rester dans le logement au-delà de l'expiration du préavis, sauf s'il obtient l'accord du propriétaire avec lequel il signe alors un nouveau bail.

Dans le cas contraire, et sauf abandon brusque et imprévisible du domicile par le locataire, le propriétaire est en droit de demander son expulsion.

• **Le locataire abandonne le logement de façon brusque et imprévisible** sans que ce départ ait été préalablement convenu : s'il s'agit d'un logement soumis à la loi du 6 juillet 1989 ou d'un logement social, le bail peut se poursuivre avec le concubin qui vivait effectivement avec le locataire, dans le logement, depuis au moins un an à la date de l'abandon de domicile.

Il doit s'agir d'un concubinage notoire, c'est-à-dire de relations continues, stables et connues que le concubin prouvera par tous moyens, en cas de contestation.

Le concubin peut alors se maintenir dans le logement et devient locataire en titre.

Toutefois, si des ascendants, descendants ou personnes à charge du locataire, vivaient également avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon de domicile, le bail peut aussi continuer à leur profit. En cas de conflit, c'est le tribunal qui tranche et attribue le logement à l'un des bénéficiaires.

Si le bail a moins d'un an ou si vous viviez en concubinage depuis moins d'un an, sans avoir signé le bail, vous ne pouvez rester dans le logement qu'avec l'accord exprès du propriétaire.

■ **Soit celui qui est hébergé quitte le logement** : il peut partir du jour au lendemain sans préavis. Seul le locataire reste responsable du paiement du loyer et des charges.

■ En cas de décès du locataire

S'il s'agit d'un logement soumis à la loi du 6 juillet 1989 ou d'un logement social, le bail peut être transféré à celui qui n'était qu'hébergé, mais qui vivait effectivement en concubinage notoire avec le locataire depuis au moins un an. Il peut alors se maintenir dans le logement et devient locataire en titre.

Toutefois si des ascendants, descendants ou personnes à charge du locataire vivaient également avec lui depuis au moins un an à la date du décès, le bail peut aussi leur être transféré. En cas de conflit, c'est le tribunal qui tranche et attribue le logement à l'un des bénéficiaires.

Si le bail a moins d'un an ou si vous viviez en concubinage depuis moins d'un an, sans avoir signé le bail, vous ne pouvez rester dans le logement qu'avec l'accord exprès du propriétaire.

■ Dans tous les cas

• **S'il s'agit d'un logement soumis à la loi de 48**, le concubin n'a, dans aucun cas, le droit au maintien dans les lieux.

• **S'il s'agit d'un logement social**, le concubin qui vivait depuis au moins un an avec le locataire peut se maintenir dans le logement après l'abandon ou le décès de celui-ci, quelles que soient ses ressources et la taille de son ménage.

Vous êtes colocataires

Vous signez tous les deux le bail : vous avez les mêmes droits et obligations vis-à-vis du bailleur.

Vous êtes responsables tous les deux du paiement du loyer et de toute somme due au bailleur (charges, réparations locatives).

Le bail peut prévoir expressément votre solidarité : elle joue alors, même en cas de départ de l'un d'entre vous.

La clause de solidarité est une mention dans le bail qui ne comporte pas obligatoirement le mot "solidarité" mais qui exprime clairement que chacun des colocataires peut être tenu responsable du paiement de la totalité du loyer et de toute somme due au propriétaire jusqu'à l'expiration du bail.

■ Le propriétaire doit vous adresser, à chacun en nom propre, certaines notifications : la proposition de renouvellement de bail, le congé ; toutefois, en cas de clause de solidarité, un seul congé ou une seule offre de renouvellement peut en principe suffire.

■ Vous souhaitez tous les deux mettre fin au bail : vous donnez congé au bailleur dans les mêmes conditions que tout locataire. Soit vous lui adressez chacun un congé, soit vous lui adressez un congé commun comportant vos deux noms et signatures.

Si vous êtes dans un cas qui vous permet de donner congé avec un préavis réduit à un mois, vous pourrez bénéficier du préavis réduit, même si le motif ne concerne que l'un d'entre vous.

Le montant du dépôt de garantie vous est versé indifféremment à l'un ou l'autre, sauf mention particulière au bail.

■ En cas de mésentente

■ L'un d'entre vous quitte le logement et adresse un congé au bailleur

Le bail se poursuit pour le colocataire qui reste dans le logement ; il conserve en effet son statut de locataire.

• **Si le bail contient une clause de solidarité** : celui qui a quitté le logement reste solidaire jusqu'à l'expiration du bail (qu'il s'agisse du bail initial, reconduit ou