

Si le partenaire survivant obtient le droit de rester dans les lieux, les héritiers du défunt doivent lui rembourser les loyers pendant un an, sauf si le défunt l'a privé de ce droit par testament.

■ S'il s'agit d'un logement soumis à la loi de 48, le partenaire a le droit au maintien dans les lieux.

■ **En cas de mésentente ou en cas de congé**

■ Si le locataire adresse un congé au bailleur, l'autre partenaire doit quitter le logement à l'expiration du préavis, sauf si le bailleur accepte de lui établir un nouveau bail.

■ Si celui qui est hébergé quitte le logement, il reste tenu du paiement du loyer et des charges jusqu'à ce que la résiliation du PACS produise ses effets.

■ Lorsque le bailleur donne congé :

- S'il a été informé préalablement de l'existence du PACS, il doit notifier le congé au locataire et à son partenaire.

- S'il n'a pas été informé de l'existence du PACS, la notification du congé faite au seul locataire vaut pour son partenaire.

Les aides au logement

Les partenaires peuvent bénéficier de l'allocation logement ou de l'aide personnalisée au logement dans les mêmes conditions qu'un couple marié : qu'ils soient colataires 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.

➤ **Vous êtes signataire d'un PACS et propriétaire d'un logement que vous mettez en location, non meublé.**

A la fin du bail, vous pouvez donner congé à votre locataire pour reprendre votre logement pour vous-même, vos ascendants, vos descendants ou pour votre partenaire, ainsi que pour les ascendants et descendants de votre partenaire.

Le congé doit toujours être donné avec un préavis de six mois minimum avant la fin du bail.



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

9

LOCATION ET PACS

**Mesurez bien
la portée de
votre engagement**



PROPRIÉTAIRE / LOCATAIRE

*Votre ADIL vous conseille gratuitement
consultez-la*

Vous êtes signataires d'un PACS et vous louez un logement qui est votre résidence principale commune

- Si vos deux noms figurent dans le bail, vous êtes **colocataires**, c'est-à-dire tous les deux locataires.
- Si seul l'un d'entre vous a signé le bail, il est seul locataire.

Mesurez bien les conséquences de chaque situation.

Le pacte civil de solidarité

■ C'est un contrat conclu par deux personnes majeures pour organiser leur vie commune. Pour être valable et opposable aux tiers, le PACS doit faire l'objet d'une déclaration conjointe des deux partenaires au greffe du tribunal d'instance du lieu de leur résidence commune ou, pour les français résidant à l'étranger, auprès de l'agent diplomatique ou consulaire du lieu de la résidence commune. La déclaration est inscrite en marge de l'acte de naissance des partenaires s'ils sont français, et sur un registre spécial pour les partenaires étrangers.

■ Date de résiliation ou d'extinction du PACS

- Que le PACS se termine d'un commun accord ou de façon unilatérale, il prend fin entre les partenaires dès l'enregistrement de la dissolution au tribunal d'instance.

La dissolution n'a d'effet vis-à-vis des tiers qu'une fois mentionnée sur l'acte de naissance.

- En cas de décès ou de mariage de l'un des partenaires (ou de mariage entre les partenaires), le PACS prend fin à la date de l'événement.

Vous êtes colocataires

Comme pour toute colocation, si le nom de chacun figure sur le bail, vous êtes **cotitulaires du bail**.

Vous êtes solidaires pour les dépenses non excessives exposées pour les besoins de la vie courante. Concernant le logement commun, il s'agit notamment des dépenses suivantes : abonnements divers (eau, gaz, électricité...), prime d'assurance et taxe d'habitation. Chacun d'entre vous peut être tenu au paiement de la totalité du loyer, des charges et de toute somme due au bailleur, jusqu'à la dissolution du PACS.

■ En cas de décès ou d'abandon de domicile

S'il s'agit d'un logement soumis à la loi du 6 juillet 1989 ou d'un logement social (HLM) : le partenaire survivant ou abandonné peut rester dans le logement puisque le bail se poursuit sans changement pour lui. Les héritiers de son partenaire doivent lui rembourser les loyers pendant un an, sauf si le défunt l'a privé de ce droit par testament.

■ En cas de mésentente

Si l'un des partenaires adresse un congé au bailleur, le bail se poursuit pour le colocataire qui reste dans le logement.

■ Si le bail contient une clause de solidarité, celui qui a quitté le logement reste solidaire jusqu'à ce que la résiliation du PACS produise ses effets, ainsi que jusqu'à l'expiration du bail.

Exemples :

- Le PACS cesse de produire ses effets le 1er juillet 2010. Le bail expire le 1er janvier 2012. Celui qui a quitté le logement reste solidaire jusqu'à l'expiration du bail.

- Le PACS cesse de produire ses effets le 1er juillet 2010. Le bail expire le 1er avril 2010 et est renouvelé par le locataire resté en place. Celui qui a quitté le logement reste en principe solidaire jusqu'au 1er juillet 2010.

■ En l'absence de clause de solidarité, celui qui a quitté le logement, reste solidaire jusqu'à ce que la résiliation du PACS produise ses effets et jusqu'à l'expiration de son préavis donné au bailleur pour le congé.

■ Vous souhaitez tous les deux mettre fin au bail

Vous donnez congé au bailleur dans les mêmes conditions que tout colocataire, soit en lui adressant chacun un congé, soit en lui adressant un congé commun comportant vos deux noms et signatures.

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

■ Le propriétaire (ou son mandataire) 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, une seule offre de renouvellement peuvent en principe suffire.

Un seul des partenaires signe le bail

Un seul des partenaires est locataire.

Vous êtes solidaires pour les dépenses relatives au logement commun : notamment, abonnements divers (eau, gaz, électricité...), prime d'assurance et taxe d'habitation. Chacun d'entre vous peut être tenu au paiement de la totalité du loyer, des charges et de toute somme due au bailleur, jusqu'à la dissolution du PACS (cf. § date de résiliation ou d'extinction du PACS).

■ En cas de décès ou d'abandon de domicile

■ S'il s'agit d'un logement soumis à la loi du 6 juillet 1989 ou d'un logement social (HLM) : le contrat de location continue au profit du partenaire survivant ou abandonné de façon brusque et imprévisible. Le partenaire peut se maintenir dans le logement social après l'abandon ou le décès du locataire, quelles que soient ses ressources et la taille de son ménage.

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