

Il bénéficie toutefois de la jouissance gratuite du logement dans lequel il habitait avec son partenaire pendant un an, sauf si celui-ci l'en a privé par testament.

Prenez conseil auprès d'un notaire : il évoquera avec vous d'autres modes d'acquisition (tontine, achat en SCI...) et vous aidera à déterminer la solution la mieux adaptée sur le plan juridique et fiscal.



À RETENIR

Si vous avez signé un PACS avant le 1^{er} janvier 2007, des règles différentes s'appliquent : vous avez intérêt à vous renseigner auprès d'un notaire. Si les partenaires n'ont rien prévu dans la convention de PACS, le régime applicable aux partenaires est celui de l'indivision : les partenaires sont présumés propriétaires indivis par moitié des biens achetés pendant le PACS.

LES AIDES AU LOGEMENT

Vous pouvez bénéficier d'une aide au logement sous certaines conditions (de ressources, de types d'opérations, de localisation, de date de signature des prêts...) à l'identique d'un couple marié : vos deux revenus sont pris en compte pour évaluer le montant de l'aide à laquelle vous avez éventuellement droit.

LES + D'UN CONSEIL EN ADIL

Un diagnostic financier qui tient compte de l'ensemble des dépenses
Le calcul d'un budget qui intègre les frais annexes liés à l'achat (impôts et taxes, charges, entretien...)

+

Un plan de financement qui intègre l'ensemble des aides mobilisables
Le Prêt à taux (PTZ), le prêt Action logement, le Prêt d'accession sociale (PAS), les prêts ou aides de collectivités locales...

+

Des conseils juridiques sur tous les aspects du projet.
Sur les contrats de prêts, les contrats de vente, de construction, d'entreprise, le droit patrimonial et la protection de la famille...

+

Des conseils sur tout ce qui concerne le projet à court, moyen et long terme, sur la copropriété, la maison individuelle ou la construction, sur les assurances, les responsabilités, les diagnostics techniques, la réalisation de travaux et les possibilités de financement...

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, Action Logement, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des représentants des usagers. Agréée par l'État, l'ADIL s'appuie sur le centre de ressources de l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement) et vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

ACHAT & VENTE

ACHETER UN LOGEMENT DANS LE CADRE D'UN PACS



N'hésitez pas à vous informer auprès de l'ADIL sur les dispositifs adaptés à votre situation

Votre ADIL vous donnera des informations précises et complémentaires.
Ses conseils sont gratuits et indépendants de tout acte commercial. Consultez-la !

Pour contacter votre ADIL

0 806 704 604 Service 0,06 € / min
prix appel

www.anil.org

Février 2022

adil
Agence Départementale
d'Information
sur le Logement

Vous avez signé un contrat de PACS et envisagez d'acheter votre résidence principale commune.

Vous avez intérêt à organiser l'achat de votre logement pour éviter, en cas de séparation ou de décès de l'un d'entre vous, les déconvenues qui pourraient entraîner la vente du bien commun. Ces précautions sont d'autant plus importantes lorsque vous avez des enfants avec votre partenaire et/ou lors d'une précédente union.

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 à la mairie 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 sur l'acte de naissance de chacun des partenaires avec l'indication du nom du partenaire s'ils sont français et sur un registre spécial s'ils sont étrangers.

Pour gérer vos biens mobiliers et immobiliers, vous pouvez choisir entre un régime de séparation des patrimoines ou un régime d'indivision. En l'absence de précision dans la convention de PACS (initiale ou modificative), le régime applicable est celui de la séparation des patrimoines : chacun des partenaires est seul propriétaire des biens qu'il acquiert seul pendant le PACS.



À RETENIR

Prenez conseil auprès d'un notaire : il vous aidera à déterminer la solution la mieux adaptée sur le plan juridique et fiscal.

VOUS ACHETEZ ENSEMBLE

VOUS ACHETEZ EN INDIVISION

Si vos deux noms figurent sur l'acte d'acquisition, vous êtes propriétaires indivis du logement dans les proportions mentionnées dans l'acte de vente.

Il est donc conseillé que cette répartition corresponde à la contribution de chacun au moment de l'achat. En cas de vente, le prix sera réparti en fonction de celle-ci.

Si vous n'indiquez pas les droits de chacun dans l'indivision, le logement est réputé indivis par moitié (cf. « Acheter un logement en union libre »).

LES ACTES CONCERNANT LE LOGEMENT

- Vous ne pouvez pas vendre le logement sans l'accord de l'autre.** En cas de refus, il est nécessaire de recourir au tribunal.
- Si l'un de vous détient au moins 2/3 des droits dans l'indivision,** il peut accomplir seul les actes d'administration comme souscrire ou résilier une police d'assurance, engager des travaux d'entretien sur le bien indivis... Il peut également envisager la vente du logement sans l'accord de l'autre, après avoir obtenu l'autorisation du Tribunal judiciaire et fait établir auprès d'un notaire un procès verbal constatant le refus de vendre du partenaire.
- Si le logement est situé dans une copropriété,** vous devez vous mettre d'accord sur celui qui aura pouvoir de voter en assemblée générale.
- Vous pouvez passer **une convention d'indivision entre vous** établie par acte notarié, dans l'acte d'acquisition ou séparément ; elle prévoit les modalités de gestion de l'indivision et la situation en cas de séparation ou de décès.

La convention peut être établie pour une durée déterminée, dans la limite de 5 ans maximum, renouvelable d'un commun accord, ou pour une durée indéterminée.

Par exemple, elle peut prévoir de désigner l'un des indivisaires comme gérant ou bénéficiaire du droit de vote à l'assemblée des copropriétaires et au décès de l'un, la faculté d'acheter la quote-part du défunt.

Si vous décidez, dans la convention de PACS, de soumettre à l'indivision tous les biens acquis au cours du PACS, vous pouvez établir une convention d'indivision destinée à s'appliquer à toutes les acquisitions réalisées pendant cette période. La convention est réputée conclue pour la durée du PACS.

- 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, taxe d'habitation et charges de copropriété, le cas échéant. Cette solidarité ne cesse qu'en cas de dénonciation ou d'extinction du PACS.

Si l'un d'entre vous emprunte pour financer l'achat, l'autre n'est pas solidaire du remboursement du prêt. En pratique toutefois, le prêteur exigera souvent que vous empruntiez à deux. Dans ce cas, chacun d'entre vous est totalement engagé vis-à-vis de l'établissement de crédit pour le montant total du prêt.



ATTENTION

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 en mairie.
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.

AU DÉCÈS DE L'UN D'ENTRE VOUS

En l'absence de convention, l'autre n'a aucun droit sur vos biens : ce sont les héritiers du partenaire décédé qui deviennent propriétaires de sa part ; le survivant sera donc en indivision avec eux. Pour éviter, en cas de conflit, d'être dans l'obligation de vendre le logement, vous pouvez léguer chacun par testament, à l'autre, l'usufruit de votre part.

Si vous avez établi une convention, elle peut prévoir qu'au décès de l'un, le survivant pourra acquérir la quote-part du défunt (en usufruit ou en nue-propriété) et que la gérance sera confiée au survivant.

Dans tous les cas, le partenaire survivant peut demander l'attribution préférentielle du logement. Elle est de droit si le défunt l'a prévu par testament.

Le partenaire survivant bénéficie de la jouissance du logement pendant un an sans que les héritiers puissent revendiquer le paiement d'une quelconque indemnité. Son partenaire peut néanmoins l'avoir privé de ce droit par testament.

EN CAS DE SÉPARATION

Vous êtes d'accord pour vendre le logement : vous vous partagez le prix, proportionnellement à vos quotes-parts respectives. Si l'un d'entre vous désire conserver l'immeuble, il a un droit de priorité pour racheter la part de l'autre.

Vous pouvez aussi décider de maintenir l'indivision et convenir que l'un d'entre vous restera dans les lieux en contrepartie d'une indemnité dont vous fixerez ensemble le montant.

Vous n'arrivez pas à vous mettre d'accord

- En l'absence de convention d'indivision, c'est le Tribunal judiciaire qui ordonne le partage ou la poursuite de l'indivision pendant 2 ans maximum.
- Si vous avez passé une convention d'indivision :
 - **à durée déterminée :** vous êtes théoriquement liés jusqu'à son expiration ; si l'un d'entre vous désire un partage immédiat, il peut exceptionnellement demander au juge de mettre fin à la convention de façon anticipée,
 - **à durée indéterminée :** le partage peut alors être provoqué plus facilement, à tout moment. Dans tous les cas, vous pouvez demander l'attribution préférentielle du logement.

UN SEUL PARTENAIRE ACHÈTE

- Si vous n'avez pas décidé dans la convention de PACS de soumettre au régime de l'indivision les biens acquis au cours du PACS, seul celui qui signe l'acte d'acquisition du logement en est propriétaire.
- Si vous avez opté pour un régime d'indivision dans la convention, le logement est réputé indivis par moitié même si seul l'un d'entre vous est signataire.

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, taxe d'habitation et charges de copropriété, le cas échéant.

Vous n'êtes en revanche pas solidaire du remboursement du prêt qu'aurait souscrit seul le partenaire acquéreur.

Cette solidarité ne cesse qu'en cas de dénonciation ou d'extinction du PACS.

En cas de décès ou de séparation

- Si le bien est indivis, les conséquences sont identiques à celles d'un bien acquis ensemble par les deux partenaires.
- Si le bien appartient à un seul des partenaires, l'autre n'est pas protégé : il est sans droit ni titre sur le logement et pourra être expulsé.