



Refus de l'agence de mettre ma concubine sur le bail

Par **DDZ33**, le **25/08/2011** à **15:50**

Bonjour,

Nous avons déménagé à 600 km d'ou moi et mon amie avons un logement commun depuis plusieurs années. Nous avons un enfant ensemble.

Pour le nouveau logement, l'agence a refusé au dernier moment de faire apparaître mon amie sur le bail, ne mettant que mon nom, au titre qu'elle a démissionné de son emploi (logique quand on déménage une famille aussi loin, et c'était bien la peine de nous demander pleins de justificatifs sur sa situation.....)

Cela me met dans l'embarras, puisque normalement le pole emploi demande un nouveau bail commun pour justifier de la légitimité de la démission (et donc toucher les indemnités de chômage), mais comme nous avons un livret de famille, un enfant et si j'atteste sur l'honneur que nous vivons ensemble, j'ose espérer qu'ils seront suffisamment intelligent pour accepter quand même.

Mais quel en sont les autres inconvénients ? (Si on exclu le fait qu'elle ne pourrait pas forcément récupérer l'appartement en cas de séparation évidemment)

Merci d'avance.

Par **mimi493**, le **25/08/2011** à **16:24**

[citation]Mais quel en sont les autres inconvénients ? (Si on exclu le fait qu'elle ne pourrait pas forcément récupérer l'appartement en cas de séparation évidemment) [/citation] elle n'est qu'hébergée chez un tiers, sans lien avec elle-même, un étranger ou lieu d'être cotitulaire d'un bail avec ce même étranger.

Elle n'a aucun droit sur le logement mais n'a pas non plus (et ne doit pas d'ailleurs), payer sa part de loyer et des autres charges.

Quand on a un enfant, on se marie, croyez-moi, c'est vous, en cas de séparation, qui aurez le plus de souffrance de ne pas être marié.

Par **DDZ33**, le **25/08/2011 à 16:34**

Oui certes on ne peut pas savoir ce qu'il se va se passer, mais en cas de séparation, vu que nous sommes des adultes, et qui plus est que c'est la mère de mon enfant, on fera en sorte que ça se passe bien niveau logement. (De toute façon elle ne pourrait payer l'appartement seule, même avec un emploi).

Ma question était plutôt de savoir, au delà de toute considération morale, si un quelconque problème administratif pouvait exister ou si il y avait un droit que l'on ne pourrait pas faire valloir, etc...

Autre question complémentaire : si nous nous marrions ou nous pacsons, après la signature du bail, est-ce que ma compagne sera alors implicitement et automatiquement inscrite au bail ?

Merci d'avance.

Par **mimi493**, le **25/08/2011 à 16:48**

[citation]si nous nous marrions ou nous pacsons, après la signature du bail, est-ce que ma compagne sera alors implicitement et automatiquement inscrite au bail ? [/citation] non mais en cas de mariage, ça deviendra le domicile conjugal avec un statut protégé spécial. Vous ne pourrez pas, par exemple, donner votre congé sans son autorisation.

Le PACS est une mauvaise idée (c'est une usine à gaz légal ouvert aux hétéro uniquement pour faire croire qu'on ne le faisait pas pour interdire le mariage aux gays. Les gens se croient protégés mais c'est faux. Beaucoup de juristes prévoient une explosion en vol d'ici 20 ans, des gens se croyant à l'abri. tiens, elle a peu de revenus, et si vous mourrez, elle n'aura pas un centime de pension de reversion pour les années passées avec vous hors mariage. Si elle a un accident, que des décisions médicales doivent être prises, vous n'avez aucun droit de rien, même pas de la voir)

Attention, loin de moi de donner une opinion morale (perso, je suis contre le mariage), mais les lois en France font que de ne pas se marier n'est pas une bonne idée. On le voit tous les jours sur ce forum.

[citation]mais en cas de séparation, vu que nous sommes des adultes, et qui plus est que c'est

la mère de mon enfant,[/citation] ça c'est qu'on pense quand tout va bien. Et non, en cas de séparation, on n'est plus des adultes, et qu'on soit lié avec un enfant ne change pas souvent les choses. Tout le monde pense être différent, mais quand ça arrive, on est comme les autres. Donc protégez-vous, protégez la mère de vos enfants, protégez votre enfant en pensant au pire.

Vous risquez aussi de payer plus de TH (elle ne va pas apparaitre, forcément)

Par **alterego**, le **25/08/2011** à **19:54**

Bonjour,

"pole emploi demande un nouveau bail commun pour justifier de la légitimité de la démission (et donc toucher les indemnités de chômage), mais comme nous avons un livret de famille, un enfant et si j'atteste sur l'honneur que nous vivons ensemble, j'ose espérer qu'ils seront suffisamment intelligent pour accepter quand même."

La légitimité de la démission est simple, vous avez tout pour ne pas mettre à l'épreuve l'intelligence des gens de Pôle Emploi

- vous vivez tous deux en concubinage (attestation sur l'honneur signée par chacun de vous et non pas par vous seul),
- elle et votre enfant habitez la nouvelle adresse (il n'est pas nécessaire d'avoir son nom mentionné dans un bail pour avoir une adresse), et vous pouvez toujours attester qu'elle habite avec vous. L'attestation de concubinage suffit donc à Pôle Emploi,
- votre livret de famille,
- la lettre de démission adressée à l'employeur par votre amie.

Au vu de la situation que vous décrivez, le refus de l'agence se comprend aisément. Pour un bailleur, en cas de rupture, l'union libre n'offre absolument pas les mêmes garanties qu'un couple marié ou pacsé.

L'union libre est un statut sans convention légale, contrairement au mariage et au PACS.

Comme disait Napoléon *"les concubins ignorent la loi, la loi ignore les concubins"*.

Cordialement

Par **mimi493**, le **25/08/2011** à **22:22**

[citation]Au vu de la situation que vous décrivez, le refus de l'agence se comprend aisément. Pour un bailleur, en cas de rupture, l'union libre n'offre absolument pas les mêmes garanties qu'un couple marié ou pacsé. [/citation] non ils sont idiots, car la loi de 89 permet le maintien dans les lieux du concubin notoire depuis un an.

Par **DDZ33**, le **26/08/2011 à 06:05**

Merci pour ces infos.

Je voudrais revenir sur un point évoqué par mimi493 qui nous dit que je risque de payer plus de taxe d'habitation. Je ne suis pas convaincu de cela. Pour notre précédent logement où nous étions tous les deux signataire, aucun abattement de la taxe d'habitation n'apparaissait, ça ne devrait donc rien changer. Seul notre enfant rajoute un abattement pour personne à charge.

Par **mimi493**, le **26/08/2011 à 09:56**

Normalement, la TH prend en compte le revenu. Vous semblez dire que votre concubine gagne peu, donc, une TH moindre. Si elle n'apparaissait pas sur la TH de l'ancien logement, c'était une erreur

http://www.impots.gouv.fr/portal/dgi/public/particuliers.impot?espld=1&pageld=part_famille&sfid=1240

La taxe d'habitation est envoyée à l'occupant en titre : le concubin titulaire du bail.

Les abattements pour charges de famille sont déterminés en fonction de la seule situation de l'occupant en titre.

Ainsi, l'occupant en titre ayant la charge des enfants (pris en compte sur sa déclaration d'impôt) bénéficie de l'abattement pour charges de famille.

Mais si vous n'êtes pas le titulaire du bail et que vous comptez à charge les enfants, le foyer peut tout de même bénéficier de ces abattements. Il faut en faire la demande auprès de votre centre des finances publiques et justifier que vous habitez ensemble de manière permanente. Pour le calcul des abattements pour charges de famille, il est tenu compte des enfants dont chacun a la charge (enfants communs ou non) et des enfants rattachés mariés, ou non mariés mais chargés de famille résidant sous votre toit.

Vous êtes propriétaires indivis ou [fluo]conjointement titulaires du bail ? La taxe d'habitation est envoyée au nom des deux concubins.[/fluo]

Donc les revenus des deux concubins sont pris en compte en cas de co-titularité du bail. Vous pouvez demander rectification pour les années non prescrites.

Par **alterego**, le **26/08/2011 à 13:28**

Bonjour,

Aux yeux de l'administration fiscale les concubins sont étrangers l'un à l'autre.

La réponse qui précède est des plus explicite, tout comme le lien auquel elle renvoie.

L'enfant étant issu du même lit, les services fiscaux admettent aussi que le parent ne déclarant pas l'enfant déduise de son revenu une pension alimentaire.

Il est conseillé dans ce cas de procéder au versement mensuel effectif de cette somme sur le compte personnel du parent déclarant l'enfant. Ce dernier devra donc ajouter cette pension à ses revenus.

Selon la situation propre à chaque couple, au regard des disparités de revenus de l'un par rapport à l'autre, chacun doit effectuer chaque année des simulations pour savoir auprès duquel il convient de rattacher le ou les enfants pour limiter la facture fiscale du foyer.

Il est possible d'effectuer des simulations à partir du site <http://www.impots.gouv.fr>

Cordialement

Par **alterego**, le **26/08/2011 à 16:49**

[citation] non ils sont idiots, car la loi de 89 permet le maintien dans les lieux du concubin notoire depuis un an [/citation]

L'agence connaît parfaitement cet article 14, aussi entend-elle ne pas ouvrir de porte autre que celle dont vous faites état.

A ce jour

- sans emploi, la concubine n'est qu'un tiers vis à vis du propriétaire, ce qui interdit au titulaire du bail de prétendre au préavis réduit d'un mois, si elle venait à trouver du travail,
- en cas de mésentente du couple, elle n'est qu'un occupant sans titre qui ne pourra pas bénéficier des règles de protection du domicile conjugal réservé aux époux,
- si le signataire du bail donne congé, la concubine se trouve simple occupant sans droit ni titre. Si elle cherche à se maintenir dans les lieux, le propriétaire pourra la faire expulser.

Non signataire du bail, la concubine n'est protégé qu'en cas d'abandon de domicile ou de décès du locataire en titre, ce qui est toujours moins que si elle était aussi titulaire du bail.

Je ne vois rien d'autre qui pourrait motiver le refus de l'agence.

Cordialement

Par **mimi493**, le **26/08/2011 à 16:58**

Si, moi, j'en vois une : la bêtise et l'idée, plus tard, de tenter de transgresser la loi.

Par **alterego**, le **27/08/2011 à 06:28**

Vous connaissez l'article 14 de la loi que vous citez, aussi vous ne pouvez pas écrire "plus tard, tenter de transgresser la loi"

La loi protège le concubin notoire non signataire du bail que dans deux cas

1. l'abandon de domicile du locataire en titre
2. le décès du signataire du bail

à la condition que les concubins aient vécu ensemble au moins un an à la date de l'abandon du domicile ou du décès.

Le couple étant formé depuis plusieurs années, la question du concubinage notoire, facile à établir, ne devrait même pas se poser.

Si j'ai soulevé 3 autres points dans ma précédente réponse c'est parce qu'ils sont la conséquence de cette vie de couple qui, rappelons-le, est un statut sans convention légale.

Le loueur n'a pas et ne pourra pas transgresser la loi.

Rien n'interdit aux concubins de demander un avenant au bail dès que la madame aura retrouvé un emploi.

Cordialement

Par **DDZ33**, le **27/08/2011 à 07:56**

Pour mimi934 :

La TH avait bien été envoyé aux deux noms, je pense pas qu'il n'y ai eu d'erreur.
Les revenus fiscaux de référence n'apparaissaient pas, ni même d'abattement, mais je sais que mes revenus seuls déjà suffisaient à dépasser le seuil de ressources ouvrant droit à anatement -en tout cas sur cet appartement là-, donc je vois mal comment deux revenus cumulés pourraient y donner droit.

La TH n'est pas un impôt équitable, tout le monde le sait. Dans notre cas c'est pas complètement illogique car même si ce n'est pas écrit sur un contrat, par les faits nos ressources sont mises en commun. Mais pour l'exemple d'une colocation, j'ai connu autour de moi des cas où des étudiants sans revenus n'ont pu bénéficier d'exonération même partielle, parce que l'un des habitants avait des revenus suffisant...

Par **alterego**, le **28/08/2011 à 18:36**

Bonjour

" (... ..) j'ai connu autour de moi des cas où des étudiants sans revenus n'ont pu bénéficier d'exonération même partielle, parce que l'un des habitants avait des revenus suffisant "

La raison est simple, beaucoup de colocataires ne connaissent pas le régime juridique de ce mode de location et négligent de signer un pacte de colocation, fixant les règles de vie qu'ils entendent appliquer. Le pacte de colocation peut régler à l'avance les points susceptibles de créer des tensions ou engendrer des conflits. Son contenu est libre et laissé à la discrétion de ceux qui le rédigent.

La taxe d'habitation ne concerne que les locaux affectés à l'habitation et leurs dépendances, pas chacun des occupants. Les services fiscaux adresse un seul avis à l'ensemble des colocataires. Ils sont tous responsables de son paiement.

Il est possible d'inclure dans le pacte de colocation une clause par laquelle la taxe d'habitation est à la charge uniquement de ceux qui ne bénéficient d'aucune exonération totale.

Cordialement