



## forfait charges et t.habitation bail meublé 9 mois

Par **carolita**, le **04/10/2008** à **20:20**

j'ai eu une locataire sur un studio meublé du 8/10/07 au 30/06/08 avec contrat de location meublé ( 9 mois). Je n'ai qu'un studio meublé.

les+ termes du contrat étaient les suivants : loyer 320 euros+ forfait diverses charges locatives ( edf,eau, parties communes,chauffage collectif) 60 euros+ forfait taxe habit. : 45 euros= montant total 425 euros.

cette locataire étudiante m'a donné toutes satisfactions et je lui ai rendu sa caution d'un mois, intégralement le 30/06/08.

le 2/10/08, elle m'appelle, pour me demander si elle peut louer de nouveau mon studio meublé pour l'année de fac 2008/2009. Je lui répond que oui, pas de problèmes. Elle me demande alors de ne pas payer de caution ( au vu de son bon comportement de la précédente année de fac), et de ne payer la taxe d'habitation en totalité ( et non forfaitisée) qu'à la fin du contrat de location et sur justificatif. Je lui répond que le contrat était fait de telle manière que ce soit simple pour tout le monde et que je tenais à un versement de caution à la signature d'un nouveau contrat de bail et qu'elle était libre de chercher un autre propriétaire et surtout un autre logement si mes conditions ne lui convenaient pas.

hier, c'est à dire le 3 octobre, je reçois le courrier recommandé ar suivant :

" ancienne locataire du logement situé "X" durant la période du 8/10/07 au 30/06/08.

Suite à l'appel téléphonique du 2/10/08, je vous ai demandé un justificatif de la taxe d'habitation que vous m'avez refusé.

De ce fait, je me suis renseignée auprès du Trésor Public qui m'a expliqué que j'étais dans mon droit de l'avoir en ma possession. De plus la taxe d'habitation de ce logement n'a pas été payée pour l'année 2007/2008. En raison de cela, je suis dans mon droit de vous demander le remboursement de la taxe d'habitation que vous m'avez fait payer durant 9 mois soit= 405 euros

Si dans un délai de 8 jours, le remboursement n'a pas été effectué, je serais dans l'obligation d'intenter une procédure en justice auprès du tribunal de grande instance de Rouen. ""

j'ai appelé immédiatement les services fiscaux pour demander la régularisation de la taxe d'habitation nous concernant ( nous sommes loueurs en meublé non professionnel ). Ils avaient bien noté le logement et notre nom en tant que propriétaires, mais la locataire a laquelle ils envoyaient les appels de TH n'a jamais été notre locataire. Il a du y avoir confusion en deux studios de l'immeuble.

que pensez vous de la demande de cette locataire ?

Par **superve**, le **06/10/2008** à **12:13**

Bonjour

Vous pouvez forfaitiser les charges liées à un appartement cependant, le montant payé annuellement par votre locataire doit correspondre au centime près aux charges que vous payez effectivement pour ce logement.

Ainsi, par exemple, si vous lui faites payer 100 € sur 12 mois afin de couvrir l'eau, l'électricité et les diverses taxes, vous êtes tenu de régulariser ces charges chaque année, en fonction de ce qu'elle aura versé.

Si, pour l'année vous payez 500 € d'électricité, 200€ d'eau et 400 € de taxes, cela vous fait un total de 1100 € vous devrez lui rembourser la différence. A l'inverse, si vous payez plus qu'elle ne vous verse, vous devez lui demander la différence.

Concernant la taxe d'habitation, régularisez la situation avec l'administration fiscale puis envoyez à votre locataire un décompte de toutes les charges payées, pour son compte, l'année dernière, décompte accompagné soit d'un chèque, soit d'une demande de paiement.

Votre locataire est effectivement bien fondée à demander les justificatifs de toutes les charges et vous êtes tenu de les lui fournir.

Petite précision, le tribunal compétent en la matière est le tribunal d'instance du lieu de situation de l'immeuble et non le tribunal de Grande Instance.

Bien cordialement.

Par **carolita**, le **06/10/2008** à **13:33**

J'avais lu sur internet, que le fait que ce soit un bail de 9 mois, autorisait les propriétaires à déterminer des forfaits de charges qui n'étaient pas soumis à justificatifs, ni à bail d'ailleurs, et que le simple fait qu'il y ait un contrat de location ayant prévu un certain nombre de charges acceptées par le locataire à l'entrée faisait loi.

D'autre part, il est inscrit sur le contrat de bail forfait de charges et non, provisions pour forfait de charges. Etant entendu dans ma démarche ( ex: augmentation du fuel pour chauffage collectif) que je prenais pour mon compte la différence si nécessaire.  
qu'en pensez vous ?