



Mise en place d'un forfait de charges

Par **canarino**, le **13/11/2023** à **01:53**

Bonjour

Je suis locataire d'une maison en location non meublée.

Mon bail ne stipule rien au sujet des charges et le propriétaire ne m'a jamais fait payer de charges locatives en plus de mon loyer en 6 ans de bail.

Or, dans le cadre de la nouvelle obligation déclarative de biens immobiliers à usage d'habitation de 2023, mon propriétaire vient de m'instaurer un forfait de charges avec effet rétroactif depuis janvier 2023.

En a-t-il le droit ?

Cordialement.

Par **janus2fr**, le **13/11/2023** à **06:53**

Bonjour,

Non, les charges forfaitaires ne sont possibles qu'en location meublée ou, pour une location vide, en cas de colocation.

Par **Visiteur**, le **13/11/2023** à **09:49**

Bonjour,

Pouvez vous préciser comment il vous a instauré ce forfait ?

Il peut vous réclamer des charges locatives jusqu'aux 3 dernières années selon article 7-1 de la loi n°89-462.

[quote]

Toutes actions dérivant d'un contrat de bail sont prescrites par trois ans à compter du jour où

le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer ce droit.

[/quote]

Mais celle-ci doivent être justifiées - et vous pouvez en demander l'étalement selon l'article 23.

[quote]

Lorsque la régularisation des charges n'a pas été effectuée avant le terme de l'année civile suivant l'année de leur exigibilité, le paiement par le locataire est effectué par douzième, s'il en fait la demande.

[/quote]

Par **canarino**, le **14/11/2023** à **00:36**

Merci pour vos réponses.

Le proprio m'a informé que sur sa déclaration d'occupation et de loyer, il rajoutait des charges à ce dernier prétextant que les impôts lui avaient indiqué que c'était obligatoire.

Pourtant, j'ai lu que la déclaration du loyer est facultative et qu'il aurait pu ne rien renseigner.

De toute façon, je pense pouvoir contester la mise en place d'un forfait de charges au vu de ma situation. Surtout que mes charges locatives sont quasi inexistantes.

Par **Pierrepauljean**, le **14/11/2023** à **08:34**

bonjour

en bail en vide selon la loi de 89, il ne peut pas imputer de forfait de charges

il ne pourra éventuellement demander le règlement de charges selon le décret de 87 qu'en produisant les justificatifs: par exemple la tae des ordures ménagères

Par **Visiteur**, le **14/11/2023** à **10:00**

[quote]

sur sa déclaration d'occupation et de loyer[/quote]

Il peut déclarer ce qu'il veut ! Ceci ne vous concerne pas.

Il peut même faire de fausses déclarations, c'est lui qui aura des ennuis, pas vous.

Vous devez vous référer à ce qui est écrit sur **votre bail** et rien d'autre.

Par **Cousinnestor**, le 14/11/2023 à 17:31

Hello !

Canarino, vous dites que "*votre bail ne stipule rien au sujet des charges*", mais alors quelles charges votre bailleur prétend-il vous faire payer maintenant ?

Vous dites ensuite que "*vos charges locatives sont quasi inexistantes*", mais alors c'est que vous en avez donc ? De quelle nature ?

Pouvez-vous nous expliquer ? A+

Par **Visiteur**, le 14/11/2023 à 18:09

Pour une maison individuelle, vous avez souscrit votre contrat de fourniture d'eau/gaz/électricité.

Les seuls charges que le bailleur peut vous réclamer sont les TEOM, justifiées par l'avis de taxe foncière.

Par **miyako**, le 14/11/2023 à 18:11

Bonsoir,

1/ sur la déclaration d'occupation de cette année ,il n'y a rien concernant les charges locatives ni le forfait location (microfoncier) qui figure dans la déclaration annuelle de l'IRPP .Et ce n'est pas l'affaire du locataire.

2/le proprio devra prouver avec les factures à l'appui et le calcul précis de la répartition des charges locatives le montant des charges sur 3 ans en fonction des éléments figurant sur le bail et conformeméent à la législation existante..Pour la TO ,c'est l'avis de taxes foncière .

Cordialement

Par **canarino**, le 15/11/2023 à 23:19

[quote]

Pour une maison individuelle, vous avez souscrit votre contrat de fourniture d'eau/gaz/électricité.

Les seuls charges que le bailleur peut vous réclamer sont les TEOM, justifiées par l'avis de

taxe foncière.

[/quote]

Je ne suis pas soumis à la TEOM mais à la redevance d'enlèvement des ordures ménagères (REOM)

[quote]

Vous dites ensuite que "*vos charges locatives sont quasi inexistantes*", mais alors c'est que vous en avez donc ? De quelle nature ?

[/quote]

J'ai procédé à une désourisisation l'an dernier. Il me semble qu'il peut y avoir des charges récupérables sur les produits utilisés. A part ça, je n'en vois pas d'autres.

[quote]

vous dites que "votre bail ne stipule rien au sujet des charges", mais alors quelles charges votre bailleur prétend-il vous faire payer maintenant ?

[/quote]

Je lui demanderai lors de mon prochain entretien téléphonique.

Il m'a juste dit qu'il fallait facturer des charges car il était interdit de mettre charges comprises et qu'il serait donc bien que je modifie mon prélèvement mensuel tout en réglant par chèque les charges depuis le 1 Janvier 2023.

[quote]

1/ sur la déclaration d'occupation de cette année ,il n'y a rien concernant les charges locatives

[/quote]

Il veut peut-être me faire une hausse de loyer déguisé. 😏

Par **Cousinnestor**, le 16/11/2023 à 08:19

Hello !

Canarino, votre bailleur raconte n'importe quoi et en tout cas ne respecte pas le contrat conclu avec vous (le bail). Je vous suggère :

- De lui répondre par LRAR que vous déclinez sa demande de payer des charges à partir de 2023, forfaitaires ou non, en espèce ou par chèque, puisque votre bail n'en prévoit pas.
- D'annuler carrément et au plus tôt votre virement automatique du loyer et de le payer maintenant par des virements ponctuels (vous avez le RIB de votre bailleur).
- De cesser de convenir ensuite de quoi que ce soit par téléphone. Répondez par mail au moins (pas de SMS) en conservant les mails échangés.

A+

PS : votre bailleur ne peut pas vous demander une charge "REOM" ne serait-ce que puisque c'est vous qui la payez en direct.

Par **Visiteur**, le **16/11/2023** à **09:29**

Je ne vois vraiment pas quelles charges le bailleur peut vous facturer.

Il n'est pas "interdit" de mettre charges comprises. C'est juste que ça ne veut rien dire.

Mais dans votre cas il n'y a ni forfait ni provisions !

Que réglez vous donc par chèque ? quel montant et à quelle fréquence ? et sur quel justificatif du bailleur ?