



Forfait charges et t.habitation bail meublé 9 mois

Par **carolita**, le **04/10/2008** à **20:18**

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 **Marion2**, le **04/10/2008** à **22:42**

Bonsoir,

Je ne comprends pas bien vos explications concernant un forfait de taxe d'habitation, une taxe d'habitation, c'est pas une taxe foncière.

La taxe d'habitation est due par la personne occupant le logement au 1er janvier. Même si la personne n'occupe le logement que 3 mois et était locataire au 1er janvier de l'année, cette taxe doit être entièrement réglée par elle.

Par ailleurs, cette taxe d'habitation doit être envoyée directement pas le Trésor PUblic à la personne occupant le logement au 1er janvier.

Cordialement

Par **carolita**, le **05/10/2008** à **19:24**

j'ai cherché sur le net, et apparemment, dans le cas d'une location meublée avec bail de 9 mois (baux étudiants), c'est à nous de payer la taxe d'habitation à l'état et non à l'étudiant. Mais à la limite, le problème n'est pas uniquement là. L'autre question qui se pose, est : est ce qu'un locataire qui a accepté les termes d'un contrat de location et qui est parti depuis 3 mois de la location peut revenir sur les termes de ce contrat ? Avoir des problèmes avec un locataire quand il est dans l'appartement d'accord, mais quand il en est parti depuis 4 mois et que tout les démarches de sortie de l'appartement se sont bien passées, je ne sais pas quoi en penser.

Par **Marion2**, le **05/10/2008** à **19:38**

Effectivement, si c'était un bail étudiant, c'était à vous de régler la TH.

Je pense que cette jeune fille vient d'avoir connaissance que vous lui avez réclamé à tort la taxe d'habitation.

Si dans le contrat vous avez indiqué un forfait pour la TH, vous êtes dans votre tort.

Cette jeune fille a raison, vous auriez dû au moins lui donner une copie de la feuille

d'imposition de la TH dans la mesure où vous lui demandiez une participation forfaitaire.

Cordialement

Par **carolita**, le **05/10/2008** à **19:58**

L'appartement est nouvellement acheté, et, à la réception du courrier j'ai appelé les services fiscaux, pour leur demander de m'adresser une régularisation de l'appel de taxe d'habitation.

finallement j'ai deux solutions :

1/ attendre ma régularisation de taxe d'habitation et envoyer a ma locataire le justificatif mais malheureusement dans 5 ou 6 mois vu les lenteurs de l'administration.

2/ la rembourser de la taxe d'habitation qu'elle m'a payé, et la déclarer comme locataire au 1er janvier 2008, et elle paiera directement la taxe d'habitation aux impôts. (la personne que j'ai eu aux impots m'a répondu que quand on était propriétaire on devait déclarer ses locataires présents au 1er janvier de chaque année). le seul hic, c'est que si elle ne paie pas sa taxe d'habitation, les impots se retourneront vers le propriétaire donc nous, pour l'aquittement de cette taxe.

quelle solution trouvez vous la mieux adaptée à mon problème ?