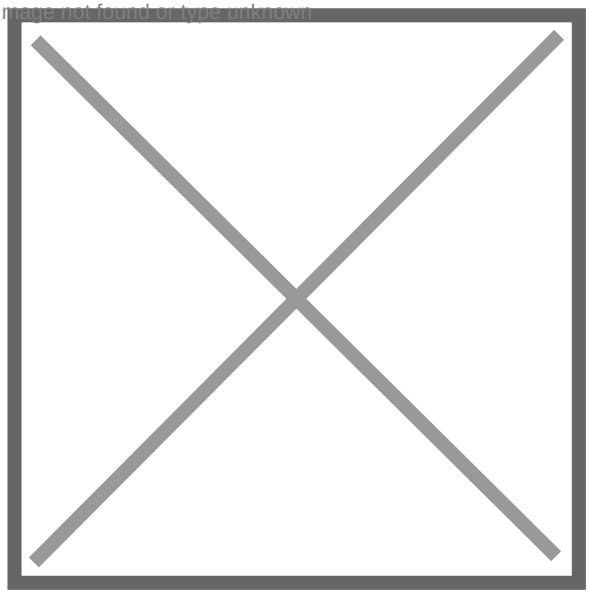
Image not found or type unknown



Sous location abusive

Par **joenada**, le **05/04/2014** à **19:38**

Bonjour,
Je suis nouveau sur le forum. J'ai une question concernant la sous-location.

Ma copine a sous-loué une chambre dans un appartement entre Aout 2013 et Fevrier 2014.

Le locataire de cette appartement lui demandait 500€ pour la chambre alors qu'il payait 870€ de loyer. De plus, il lui a exigé de payer la moitié de la taxe d'habitation qui s'élevait, selon lui, à 500 euros.

elle habite avec moi maintenant, mais cette injustice me reste ne travers de la gorge...

Je compte discuter avec son ancien colocataire pour qu'il lui rembourse au moins la taxe d'habitation qu'"elle n'était pas censée payer.

Dans le cas ou il refuse un arrangement à l'amiable, je souhaiterais savoir si elle peut déposer plainte, ou tout simplement quelles sont les recours juridiques possible.

Tous les loyers, la taxe d'habitation ont été payé par cheque ou virement. Bien évidemment, aucun bail n'a été signé.

Je vous remercie par avance pour tout éléments de réponse que vous pouvez me communiquer.

Bien à vous,

Par **aguesseau**, le **05/04/2014** à **20:07**

bjr,
votre locataire avait-il l'autorisation de son bailleur pour pratiquer cette sous location ?
en l'absence de document prouvant cette sous location, il ne pouvait s'agir que d'un accord amiable entre le locataire et votre copine qui a accepté les modalités financières de cette sous location.
dans ces conditions il me parait difficile de revenir sur les conditions de cette sous location.
cdt

Par **joenada**, le **05/04/2014** à **20:46**

Merci pour votre réponse.

Non, il n'avait aucune autorisation. Pour les loyers, je vous rejoins, c'était un accord à l'amiable dés le début et je ne souhaite pas revenir la dessus.

Mais concernant la taxe d'habitation, ça n'a pas été discuté du tout. Il l'a mise devant le fait accomplie et lui a demandé la moitié à réception de la taxe.

Est ce possible de le dénoncer au fisc ? Je ne veux vraiment pas en arriver là, mais s'il n'accepte pas le compromis que je lui propose, je n'aurais aucun scrupule à le faire.

Merci par avance,

Par **aguesseau**, le **06/04/2014** à **01:20**

bsr,
en acceptant de sous louer sans l'accord du bailleur, le locataire et le sous locataire ne respectent pas la loi de 1989 sur les rapports locatifs en particulier son article 8 qui interdit la sous location sans autorisation écrite du bailleur.
concernant la taxe d'habitation, le trésor public veut être payé et se moque des arrangements entre locataires même si celui qui est redevable de la TH est celui qui occupe le bien au 1° janvier de l'année.
par contre vous pouvez informer le bailleur de la sous location non autorisée.
cdt

Par **Lag0**, le **06/04/2014** à **10:21**

[citation]Mais concernant la taxe d'habitation, ça n'a pas été discuté du tout. Il l'a mise devant le fait accomplie et lui a demandé la moitié à réception de la taxe.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Est ce possible de le dénoncer au fisc ? Je ne veux vraiment pas en arriver là, mais s'il n'accepte pas le compromis que je lui propose, je n'aurais aucun scrupule à le faire. [/citation]
Bonjour,
Le fisc n'a rien à voir là-dedans !
Il s'agit ici d'un arrangement entre 2 personnes vivants sous le même toit.
Rien ne dit d'ailleurs qu'il serait réellement considéré une sous-location, on peut aussi considérer une vie commune avec participation de mademoiselle aux frais du "ménage".
Donc avant de se lancer dans une quelconque procédure pratiquement vouée à l'échec, il faut être sur de disposer d'éléments suffisants...

Par **jibi7**, le **06/04/2014** à **10:53**

[smile25]Joenada..

Concernant le partage des lieux, si le fisc est avisé: il risque d'appliquer la jonction des revenus pour l'impot sur les revenus du locataire officiel avec les consequences qui en découlent (caf minoration de taxes d'habitation etc..)
Il pourrait aussi imposer le locataire sur les revenus perçus...(soit 2500€ pour 2013)
Pour la TH, l'usage veut qu'en cas de partage d'une habitation cela se répartisse pour moitié..et dans le temps au prorata des mois d'habitation..
Par contre votre amie n'etant pour son compte redevable que de la taxe a partir du 01.01.2014....elle peut refuser de payer autre chose qu'un 12e (50% de 2 mois si elle a habité encore en fevrier)
...
Un petit calcul a faire et a lui presenter...
[smile7]

Par **aguesseau**, le **06/04/2014** à **15:29**

bjr,
la sous locataire étant en situation illégale, je la vois mal réclamer quelque chose dès l'instant ou le sous locataire a accepté les conditions du locataire.
je ne pense pas que le partage de la TH au prorata du temps d'occupation puisse être considéré juridiquement comme un usage, seul un accord préalable entre les parties peut le prévoir.
c'est ce qui existe parfois dans les actes de vente.
cdt

Par **Lag0**, le **06/04/2014** à **15:35**

Bonjour aguesseau,
En cas de vente, c'est le partage de la taxe foncière qui est généralement prévue par contrat, pas celle d'habitation qui reste à la charge de la personne qui a la jouissance du logement au 1er janvier.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **joenada**, le **07/04/2014** à **20:35**

Merci pour vos retours précieux.

Je suis bien conscient qu'elle a commis une erreur en ne mettant pas par écrit leur arrangement. Tout ce que j'ai entre les mains est la traçabilité des versement (Cheque ou virement).

Je n'ai pas non plus envie de me lancer d'un procédure vouée à l'échec. Je cherche des moyens de pressions pour qu'il rembourse une partie des dépassements.

Concernant la TH, elle lui avait proposé de payer au prorata (Sachant qu'elle n'avait tout simplement pas à le faire vu qu'elle n'occupait pas les lieux le 1 Janvier de l'année en cours).

Il a refusé, et je cite "C'est moi qui fixe les regles". Laisser ce genres de personnes s'en sortir si facilement me donne envie de vomir.

Rien ne prouve que la moitié de la TH qu'elle lui a versé correspond bien à une TH, on est d'accord.

Mais si il paye des impots sur ce qu'il a perçu de sa part, ça pourrait le faire réfléchir et accepter le compromis.

Dernière question : Il continue à sous louer son appartement son contrat et sans déclarer ses impots. Est ce que je peux le dénoncer pour qu'il ne puisse plus le faire ? Je pense que c'est ce qu'il l'embêterai le plus.. A qui dois-je m'adresser ?

Encore merci pour vos réponses.

Par **jibi7**, le **08/04/2014** à **00:26**

un courrier au centre des impots sur le revenu dont il dépend suffira
+ copie éventuelle d'un relevé de virements faits !

Par **Lag0**, le **08/04/2014** à **07:32**

La délation du voisin a beau être un sport français, personnellement, cela me gène toujours autant...
Si des personnes se sentent lésées, laissez les donc faire ce qu'il faut pour se défendre.
Vous, vous n'avez aucun préjudice dans cette affaire...

Par **jibi7**, le **08/04/2014** à **09:34**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Désolé Lag0 de vous contredire:
la dénonciation est le terme officiel qui m'a été indiqué il y a qq années par le controleur des impots ..rencontré a l'occasion d'une demande de redressement indue, pour laquelle je n'avais pas acces aux (fausses) déclarations de celui a qui je devais cet etat de fait puisqu'il habitait un autre departement et que je n'avais même plus son adresse.
Je rappelle que si l'administration fiscale peut remonter jusqu'a 3 ans pour vous redresser il est difficile a un simple particulier surtout en cas de changement d'adresse ou de situation d'en faire autant pour rapporter la preuve de circonstances anciennes
surtout quand elles n'ont pas existé
par ex il était a la mode a une epoque de declarer une fausse adresse pour ne pas regler la redevance
Et comment prouver que vous n'aviez pas hebergé gratuitement ou non quand cette situation vous était rapportée?

Par **Lag0**, le **08/04/2014** à **10:25**

[citation]Désolé Lag0 de vous contredire: [/citation]
Vous ne me contredisez pas, vos propos n'y changent rien, la délation du voisin, juste par simple esprit de nuire, me choque...
Que vous appeliez cela dénonciation ne change vraiment rien à l'ignominie de l'acte...

Par **jibi7**, le **08/04/2014** à **11:30**

Lag0, par égard et respect des intervenants au forum a qui il ne suffit pas d'imposer des bjr cdt...
les amalgames et procès d'intention ne feront jamais avancer ni la civilisation ni le droit !
dénoncer un contrat
comme dénoncer une injustice
ont un sens qui n'a rien a voir avec la délation "gratuite"

ou alors il vous faudra aussi changer le droit routier et policier qui vous demande de "dénoncer le véritable auteur" d'une infraction pour laquelle vous avez été incriminé!

personnellement je préfere m'occuper de mes "voisins" réels et non virtuels de ce forum quand ils sont dans la panade ou victimes de mauvais traitements..
ne pas dénoncer dans ce cas devient de la non assistance à personne en danger...

si vous voulez faire dévier dans ce sens allons-y

Par **Lag0**, le **08/04/2014** à **14:30**

En aucun cas justement le droit routier n'impose de dénoncer qui que ce soit ! Et c'est tant mieux !

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Je ne vois vraiment pas ici de quel mauvais traitement vous parlez ?

Je ne vois pas plus où il y a non assistance à personne en danger !!!

Si je suis bien le sujet, on a une personne non directement concerné par les faits qui souhaite dénoncer une autre personne au fisc pour qu'elle soit redressée.
Difficile de voir ici ce que cela va rapporter au "dénonceur" à part le plaisir d'avoir nuit.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés