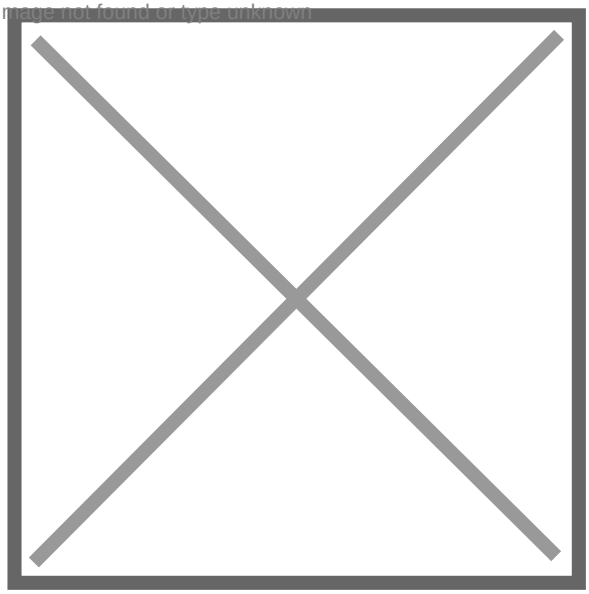
Image not found or type unknown



# Taxe d'habitation incluses dans charges + Bail incomplet

Par **Neptunide**, le **19/11/2013** à **19:43**

Bonjour à tous,

Je suis actuellement locataire d'un F5 en région parisienne, partagé avec 3 autres colocataire. Il s'agit de contrat de locations meublée.

Nous sommes entrés en Octobre 2013.
La signature du bail s'est bien sûr effectuée avant.
Nous payons 510 euros par personne (390 euros de loyer par personne + 120 euros de charges par personne).

Cependant, nous sommes le 19 novembre et voici quelques constats que nous trouvons douteux :

- Le bail ne mentionne ni la superficie totale de l'appart, ni la superficie de la chambre louée.

- La caution versée était de 510 euros, soit le loyer + charges.

- Nous n'avons aucune facture EDF ni internet, tout étant au nom du propriétaire.

- Même si celui-ci nous prévient de ses visites, le propriétaire a un double des clés de la porte d'entrée et peut entrer et sortir à sa guise.

- Les charges ne sont pas détaillées dans le bail, seul est indiqué le montant total de celle-ci (120 euros).

Le propriétaire nous a donc fait parvenir un avenant détaillant les charges, et celles-ci indique 10 euros par mois pour la taxe d'habitation.
Or, nous savons que celle-ci sera réclamée par le trésor public lors de notre déclaration.
Suite à nos doutes, le propriétaire nous a expliqué que ces 10 euros mensuels consiste à "une provision pour la taxe d'habitation qui sera remboursée en abattement sur le loyer une fois la taxe d'habitation reçue".
Ayant tous refusé cette charge, celui-ci refuse de modifier l'avenant (que nous n'avons pas encore signé), et nous a fait gentillement comprendre que soit nous acceptons les clauses du contrat, soit nous prenons notre liberté, à savoir trouver un autre appartement.
Egalement, nous n'avons toujours pas signé l'état des lieux ainsi que l'inventaire qui ne nous sont arrivés que le 18 novembre (alors que nous sommes entrés le 1er Octobre), ceux-ci ont été glissé sous la porte de nos chambres par une autre visite du propriétaire.

Quels sont nos recours?

Sachant que nous avons signé le bail mentionnant les 120 euros de charges, et si nous décidons de déduire 10 euros par mois par refus de payer cette "charge pour taxe d'habitation", peut-il se retourner contre nous?

La caution pour un logement meublée peut-elle inclure le montant des charges, ou doit-elle être juste le prix du loyer sans charges?

Avons nous le droit de changer la serrure de la porte d'entrée?

Etant incomplet, le bail est-il caduque?

Cordialement,

Neptunide

Par **arreeu**, le **19/11/2013** à **22:20**

bonsoir,

vous payez un loyer pour etre chez vous ; vous pouvez changer les serrures de votre appartement

votre propriétaire vous doit une jouissance paisible des lieux loués ; s'il déboule à tout bout de champ,

vous n'avez pas à lui rembourser des factures d'électricité , c'est interdit de vous refacturer ces fournitures

il ne peut vous facturer également la taxe d'habitation ; s'il le fait, c'est qu'il ne déclare pas sa location ; voyez avec le centre des impots
de plus, la taxe d'habitation est due pour l'année dès la présence au 1er janvier

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

le dépôt de garantie doit etre égal a 1 mois de location sans les charges

votre propriétaire ne peut vous mettre dehors sous prétexte que vous ne voulez pas lui payer 10 euros que vous ne lui devez pas, surtout que vous etre entré dans ses lieux en octobre ; il ne peut mettre fin à votre bail quand bon lui semble. le bail doit etre respecter par le propriétaire mais le locataire peut quitter les lieux en respectant le préavis de 1 mois pour un meublé

l'état des lieux était à faire au moment de votre entrée dans les lieux. Si pas d'état de lieux d'entrée, le bien est réputé en parfait état donc attention à la fin du bail, les lieux doivent etre tel quel qu'à l'entrée

renseignez vous auprès de l'adil de votre ville

cordialement

Par **Lag0**, le **20/11/2013** à **08:09**

Bonjour,
Quelques erreurs dans le message d'arreeu.

En meublé, la valeur du dépôt de garantie (et non caution) n'est pas réglementée. Le dépôt de garantie peut donc être de une fois, deux fois, ..., dix fois le loyer.

Pour ce qui est de changer les serrures, il y a un doute sur le type de bail. J'ai l'impression que les locataires ne louent qu'une chambre et non l'appartement. Donc si serrure changée, c'est seulement celle de la chambre louée. Pour l'accès aux parties communes, il faut voir le règlement intérieur qui doit exister.

En meublé, il est admis que le bailleur paie la taxe d'habitation et la "refacture" aux locataires au prorata. Surtout dans le cas des locations de "courte" durée ou locations étudiantes de 9 mois. En effet, lorsque le logement n'est pas loué toute l'année, c'est le bailleur qui doit payer la taxe, même s'il y a un locataire au 1er janvier.

Pour les charges, il faudrait savoir si vous êtes sous le régime des charges forfaitaires ou sous celui des provisions + régularisation, car cela change tout.

L'absence d'état des lieux pour un meublé, c'est étonnant. En effet, c'est l'état des lieux qui sert d'inventaire. En l'absence de ce document, les locataires peuvent partir avec les meubles !!!

Par **BRUNO1101**, le **24/11/2013** à **17:49**

bjr
a quel titre le bailleur paie la taxe d habitation? vous etes sur de vos ecrits? si c est les cas les studios ou chambres sont pas repertories au service des impots..... si effectivement c vrai ce

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

que vous ecrivez ca m arrange.... mais je doute

Par **Lag0**, le **25/11/2013** à **08:24**

Bonjour BRUNO1101,
Je ne sais pas exactement à qui vous vous adressez.
Concernant la taxe d'habitation, j'ai bien précisé que dans le cas d'une location meublée qui n'est pas louée toute l'année, par exemple un studio loué à un étudiant pendant 9 mois puis occupé pendant 3 mois par le propriétaire, c'est bien celui-ci qui paie la taxe d'habitation et non le locataire. C'est pareil avec les locations saisonnières, peu importe si le logement est loué au 1er janvier, c'est le propriétaire qui paie la taxe d'habitation.

Par **Max54**, le **23/11/2016** à **18:45**

Bonsoir,

Je me trouve à peut prêt dans la même situation colocation meublé à 4 avec compris dans les charges (fournitures énergies, internet ET taxe d'habitation) le tout étant bien établi dans le bail.
Cependant ce n'est pas une location de courte durée ni étudiante, c'est un bail "standard" de 3 ans... est ce que cela change les modalités?

Merci de votre reponse

Par **cocotte1003**, le **23/11/2016** à **19:12**

Bonjour, la durée d'un bail meublé est de un an, cordialement

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés