



Refacturation de la taxe foncière

Par wasco

Bonjour,

J'ai lu sur un site de référence moyenne qu'il serait possible de refacturer la taxe foncière à mes locataires si cela est inscrit au préalable dans le bail. Je parle dans mon cas d'un bail meublé en colocation.

Ci-dessous l'article lu sur le site en question :

"E ? En présence d'une location en meublé

L'article 2 de la loi du 6 juillet 1989 sur les baux d'habitation exclut expressément de son champ d'application les locaux meublés.

Le contrat de location en meublé n'a donc pas à respecter la réglementation du bail d'habitation établie par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, pour ce qui concerne les charges récupérables.

La location en meublé est donc soumise au droit commun du contrat de bail, c'est à dire au droit civil en ses articles 1714 à 1762 qui fixent les règles des contrats de louage.

Cette réglementation plus légère incite à penser que le bailleur en meublé a la possibilité de faire supporter le montant de la taxe foncière par le locataire en meublé. Encore faut il que cela soit prévu au contrat de bail en meublé"

En faisant quelques recherches j'ai trouvé qu'il était effectivement possible de demander le remboursement de la taxe ordure ménagère (TOM) ainsi que la taxe balayage mais rien sur l'intégralité de la TF. au prorata temporis du temps passé par le locataire dans les locaux.

qu'en pensez vous, connaissez-vous une jurisprudence ou une application de cet article ?

Merci

Wasco

Par yapasdequoi

Bonjour,

Votre site de référence est assez obsolète, ou carrément hors sujet.

Le bail meublé en résidence principale est soumis à la loi n°89-462 titre Ier bis.

Donc, non !

Soit les charges sont au forfait : et là c'est plié de toute façon.

Soit les charges sont des provisions et lors de la régularisation il faut respecter le décret sur les charges récupérables :

"VIII. - Impositions et redevances.

Droit de bail.

Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères.

Taxe de balayage."

Le

décret

:[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006066149]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006066149[/url]

S'il s'agit d'un bail touristique (courte durée) ou encore d'une résidence secondaire, vous faites ce que vous voulez, car c'est un bail civil.

Par Nihilscio

Bonjour,

Les dispositions qui s'appliquent aux logements meublés loués à titre de résidence principale du locataire en matière de charges locatives sont celles de l'article 25-10 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 qui permet deux régimes, soit celui de la récupération sur justificatifs dans les conditions prévues à l'article 23, soit celui du forfait. Si vous voulez refacturer au locataire des charges locatives, c'est que vous avez adopté le premier régime régi par les dispositions de l'article 23.

L'article 23 ne permet de récupérer que les impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement. C'est le cas de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et de la taxe de balayage mais c'est exclu pour la taxe foncière.

Par janus2

Bonjour,

Je n'avais jamais fait attention au fait que l'article 25-10 est mal rédigé. En effet, il laisse à penser qu'il n'y a que 2 façons de récupérer les charges, soit sous forme de provisions / régularisation, soit sous forme de forfait. Or il est possible de récupérer les charges au réel, sur justificatifs, sans passer par le système des provisions / régularisation.

1° Soit dans les conditions prévues à l'article 23, lorsqu'il s'agit de provisions pour charges ;

Par wasco

Bonjour,

Merci pour vos retours je trouvais ça trop gros effectivement.