



## Locataire d'un logement fantôme

-----  
Par Lau76

Bonjour,

Je viens d'apprendre par les impôts fonciers, après plusieurs échanges de mails au sujet d'une taxe d'habitation qu'ils me demandaient de régler pour une résidence secondaire au 2 de ma rue, alors que je suis locataire du 4, que mon propriétaire a déclaré que je vivais au 2 et qu'il n'a pas de logement au 4.

J'ai envoyé une copie de mon bail pour prouver ma bonne foi et ne pas régler les 1400? demandés et j'ai fourni les coordonnées des notaires gérant mon logement.

Les impôts ont fait une espèce de grâce pour cette taxe car ils ont vu que mon bail était bien au 4, mais ils ont aussi constaté que mon propriétaire n'a pas déclaré le logement dans lequel je vis.

Il leur a affirmé que je vivais au 2, les notaires m'avaient soutenu que le propriétaire n'avait fait aucune erreur.

J'ai en photo la copie de la réponse des impôts et du coup j'ai besoin d'aide pour savoir quoi faire .

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Le numéro de la rue est seulement indicatif. Il faut vérifier à quelle parcelle cadastrale correspond ce logement que vous louez.

Parfois il peut y avoir eu un regroupement ou encore une division, ou encore plusieurs numéros postaux sur une même parcelle...

Vous n'avez rien de plus à faire. La déclaration fiscale est de la responsabilité du bailleur.

-----  
Par Lau76

C'est une maison de ville. Elle est mitoyenne à celle du numéro 2

Mon compteur d'électricité est bien à mon numéro

La personne des impôts m'a confirmé que j'aurais encore une taxe d'habitation à payer pour cette année car le propriétaire n'a pas déclaré le 4 comme étant sa propriété

Il me suggère de contacter les services fonciers car mon propriétaire n'est pas aux normes et les notaires qui me louent le logement ne réagissent pas

-----  
Par yapasdequoi

La déclaration fiscale est à faire par le propriétaire.

Qu'il ait mal déclaré ne doit pas vous causer de préjudice.

Si c'est votre résidence principale ET que vous l'avez déclarée comme telle sur votre déclaration annuelle de revenus, vous n'avez pas de TH à payer.

Le service des impôts fonciers peut vous renseigner.

-----  
Par Lau76

Je sais que je n'ai pas de taxe à payer n'étant pas propriétaire du logement.

Il y a des locataires au numéro 2 et c'est lui le propriétaire, il a déclaré que je vivais également au 2.

Il n'a pas déclaré le 4 donc est ce que je dois me retourner contre les notaires qui me louent l'appartement ? car il est hors de question que les impôts me réclament à nouveau cette taxe pour cette année

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Il est possible que les notaires soient en faute mais il ne vous servira pas à grand-chose de vouloir les attaquer.

Votre problème est la taxe d'habitation à régler avec le service des impôts.

Je confirme que ce n'est pas à vous de faire les frais d'une absence de déclaration de votre bailleur.

J'explique ainsi votre difficulté à vous faire entendre par le service des impôts : comme vous avez déclaré votre résidence principale au numéro 4 et que le bailleur a déclaré vous avoir loué un logement au numéro 2, le service des impôts en a déduit que vous avez un plus de votre habitation au 4, une résidence secondaire au 2.

Il conviendrait que vous expliquiez par écrit que vous résidez au 4, propriétaire X, et que vous n'avez loué aucun autre logement ailleurs, en joignant une copie du bail en annexe à votre courrier. Je ne vois vraiment rien d'autre à faire.

Bien entendu, il n'est pas question de payer une taxe d'habitation ni pour une résidence principale ni pour une résidence secondaire imaginaire. D'ailleurs, lorsqu'une même personne habite dans deux logements qui sont côte à côte, le service des impôts considère qu'il s'agit d'un grand logement utilisé comme résidence principale et non de deux petits l'un utilisé comme résidence principale et l'autre comme résidence secondaire.

-----  
Par yapasdequoi

Les notaires sont simplement gestionnaires locatifs. Ils ne sont en rien responsables des déclarations fantaisistes ou partielles du propriétaire.

Vous pouvez éventuellement renvoyer vos avis d'imposition erronés au propriétaire (courrier RAR de préférence) en lui demandant de régulariser ses déclarations.

Et votre bail suffit pour démontrer aux impôts que vous n'avez rien à payer.

-----  
Par Lau76

Bonjour,

En lisant vos réponses je pense m'être mal exprimée

Je sais que ce n'est pas à moi de payer la taxe d'habitation et c'est parce que j'ai envoyé une copie de mon bail aux impôts fonciers que la personne des impôts m'a répondu que :

Ils ont contacté le propriétaire qui a déclaré que je vis au 2,

Qu'il n'y a aucun logement répertorié à son nom au 4,

Qu'il n'est pas en règle avec les services fonciers.

Voilà pourquoi ils ont rajouté le 2 à mon adresse car mon propriétaire a dit que c'est là que je vivais.

Ils ne remettent pas en cause le fait que je vis bien au 4 mais ils me conseillent de me retourner contre mon propriétaire car je paie un loyer pour un logement non répertorié.

Donc je ne sais pas quoi faire

-----  
Par yapasdequoi

Le problème est entre le propriétaire et le fisc.

Vous en tant que locataire n'êtes pas concerné.

Vous "retourner" contre le bailleur ? mais pour quelle raison ? puisque vous n'avez aucun préjudice.

Si votre bail est conforme, il n'y a rien de plus à faire.

Sauf si vous doutez du fait que le bailleur à qui vous payez le loyer n'est pas le "vrai" propriétaire de votre logement ?

Vous pouvez consulter votre ADIL.

-----  
Par yapasdequoi

Par curiosité :

est-ce que votre bailleur vous impute la taxe des ordures ménagères ?

Si oui, l'a-t-il justifiée en vous copiant son avis de taxe foncière ?

Vous avez des informations intéressantes sur cet avis de taxe foncières ... notamment l'adresse du logement et le nom du propriétaire.

-----  
Par Nihilscio

ce n'est pas à moi de payer la taxe d'habitation

Si, c'est l'occupant, donc le locataire, qui payer doit la taxe d'habitation. Mais celle-ci a été supprimée pour les résidences principales.

ils ont rajouté le 2 à mon adresse car mon propriétaire a dit que c'est là que je vivais.

Le service des impôts a considéré que la déclaration du propriétaire était exacte. En effet, la bonne foi est toujours présumée. Il a donc considéré en toute logique que vous occupiez deux logements, l'un au 4 et l'autre au 2.

Donc je ne sais pas quoi faire

Affirmer à nouveau, par lettre recommandée avec avis de réception ou par lettre recommandée électronique, au service des impôts que vous logez au 4 à titre de résidence principale et que vous n'occupez aucun logement au 2.

Si le service des impôts ne veut rien savoir, il faudra entrer en contentieux devant le tribunal administratif.

-----  
Par Lau76

Non je n'ai pas à payer la taxe d'habitation car elle est pour le 2 et je vis au 4

Et j'ai donné la copie de mon bail aux impôts et s'ils m'ont dit de me retourner contre mon propriétaire c'est parce qu'il a dit que je vis au 2

Après vérifications ils se sont rendu compte que le propriétaire n'a pas de logement au 4

Et oui il y aura un problème pour moi car à cause de ce qu'il a dit j'aurais la taxe d'habitation pour l'année à payer

Comment faire pour que le propriétaire déclare ce logement que j'habite afin que je n'ai pas encore de problème avec les impôts

-----  
Par Nihilscio

Je vous ai donné une réponse, ce n'est peut-être pas la bonne mais je n'en ai pas d'autre.

Il y a quelque chose de bizarre sur le logement du 4. Il serait utile de vérifier sur la matrice cadastrale ou le fichier immobilier (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17759>) qui est le propriétaire de ce logement.

-----  
Par yapasdequoi

Vérifiez l'avis de taxe foncière si vous l'avez.

-----  
Par Lau76

Bonjour,

Non je n'ai pas le relevé de taxe foncière et oui je paie le passage des poubelles.

C'est sur mon bail et ce sont les notaires qui s'en occupent.

Je ne sais pas qui est mon propriétaire.

Je ne comprends pas pourquoi le propriétaire a menti et j'ai une colère grandissante contre lui et les notaires.

Je vais essayer de trouver la matrice cadastrale au cas où et joindre mes notaires à nouveau par téléphone.

Je leur ai envoyé plusieurs mails restés sans réponse à ce sujet aux cours des derniers mois

-----  
Par yapasdequoi

Puisque vous payez la TEOM, le bailleur doit justifier le montant qu'il vous réclame.

Vous êtes en droit d'exiger un justificatif, à savoir une copie de son avis de TF.

Je ne sais pas qui est mon propriétaire.

Son nom avec ses coordonnées doit figurer sur le bail.

Toute demande doit être formulée par courrier RAR (oubliez les mails ou le téléphone)

-----  
Par Lau76

Non le nom du bailleur est celui des notaires mais pas celui du propriétaire.

Je paie les poubelles effectivement.

J'ai envoyé un mail aux notaires et un au responsable des agences notariales au siège

-----  
Par yapasdequoi

Si vous ne lisez pas les réponses, on ne pourra pas beaucoup vous aider.

Il faut écrire un

**COURRIER RECOMMANDE AVEC ACCUSE DE RECEPTION**

au gestionnaire locatif pour demander :

- justification du montant des TEOM (avis de taxe foncière)
- nom et coordonnées du propriétaire (conformément à l'article 3 de la loi 89-462)
- rectification des déclarations erronées au service des impôts.

En parallèle, avec votre adresse, vous devriez pouvoir identifier le numéro de parcelle sur le site du cadastre :

[url=https://www.cadastre.gouv.fr/scpc/rechercherPlan.do]https://www.cadastre.gouv.fr/scpc/rechercherPlan.do[/url]

Et avec ce numéro de parcelle demander au SPF qui en est le (ou les ) propriétaire. ça coûte 12 euros.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17759]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17759[/url]

-----  
Par Lau76

J'ai lu les réponses et je suis allée voir pour télécharger le document sur le site que vous m'avez donné.

Pour le courrier je vais le faire dès maintenant

Merci de votre aide en tout cas