



## Taxe d'enlèvement des ordures ménagères

-----  
Par vardi

Bonjour

Le bailleur me demande de m'acquitter de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, est-il autorisé ?

Il a aussi procédé à l'augmentation du loyer à partir de l'indice de référence des loyers (IRL), est-ce légal ?

Merci à vous

Vardi

-----  
Par vardi

Suite relative à la TEOM, le bailleur demande de m'acquitter de cette taxe sachant que la location a débuté le 18 mars 2023 ? Est-il en droit de réclamer aujourd'hui sachant que la récapitulatif des charges a eu lieu le 20/04/2024 ?

Même question, pour l'augmentation de l'indice de référence, qu'il réclame aujourd'hui ?

Merci

Vardi

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

C'est une location d'un logement ?  
résidence principale ? vide ? meublé ?  
charges forfaitaires ou provisions si meublé ?

La TEOM est une charge locative (cf article 23 de la loi 89-462 et décret 87-713) récupérable sur les provisions de charges, sauf si charges au forfait en meublé.

L'indexation selon l'IRL est de droit si le bail le prévoit (article 17-1 de la loi 89-462)

-----  
Par yapasdequoi

Répondez aux questions d'abord.

-----  
Par vardi

Question relative à la TOEM même s'il en fait la demande aujourd'hui alors que le récapitulatif des charges a eu lieu en mai 2024 ?

Même question pour l'augmentation loyer, à quel moment le bailleur est-il en droit de procéder au changement de l'indice de référence, sachant que le bail a débuté en mars 2023 ?

Merci

Vardi

-----  
Par yapasdequoi

Et les réponses à mes questions ?

-----  
Par vardi

Oubli de ma part, excusez moi

Oui c'est une location d'un appartement non meublé, vide qui a débuté en mars 2023.

Merci

Vardi

-----  
Par yapasdequoi

TEOM 2023 : vous devez payer au prorata de la durée depuis la signature jusqu'au 31/12.

TEOM 2024 : vous devez la payer en entier

La régularisation est à faire chaque année à date anniversaire, il n'y a pas de raison de séparer le TEOM et les autres charges. Demandez au bailleur de tout regrouper.

"Lorsque la régularisation des charges n'a pas été effectuée avant le terme de l'année civile suivant l'année de leur exigibilité, le paiement par le locataire est effectué par douzième, s'il en fait la demande."

(article 23)

L'indice de référence IRL ne change pas, il est inscrit sur le bail. C'est logiquement celui du 4eme trimestre ?

Le bail est révisable chaque année à la date anniversaire, mais pas rétroactivement.

(cf article 17-1.)