



Cohérence temporelle des régularisations de charges locatives

Par Feanor

Bonjour,
Mon bailleur me présente aujourd'hui la taxe foncière 2024 de mon propriétaire afin de régulariser la taxe Ordures ménagères. Or, la régularisation des charges locatives de 2023 est très en retard et n'a toujours pas eu lieu.
J'ai vu que la taxe ordures ménagères est une charge récupérable et qu'elle doit être régularisée en même temps que les charges locatives.
Mon bailleur est il en droit de me facturer la taxe OM 2024 alors que la régularisation des charges 2023 n'a pas eu lieu?
Je vous remercie par avance pour vos réponses.

Par yapasdequoi

Bonjour,
L'article 23 de la loi 89-462 prévoit une régularisation annuelle des charges lorsqu'elles ont réglées sous forme de provision mensuelle.
Demandez à votre bailleur de regrouper cette TEOM avec les autres charges pour faire la régularisation en une seule fois.

A savoir :
(article 23)
"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."

Donc vous pourrez obtenir un étalement pour la régularisation 2023 à condition de le demander. Par courrier RAR de préférence.

Par Feanor

Je vous remercie pour votre réponse. J'ai oublié de préciser que je suis quasiment certain que la régularisation 2023 devrait se faire en ma faveur, nous avons appris par d'autres résidents que plusieurs charges de la résidence ont été neutralisées, entre autre un contrat d'entretien collectif pour les chaudières individuelles.

Par yapasdequoi

Dans ce cas, vous craignez que le bailleur va trainer pour cette régularisation 2023 ?
Vous pouvez comme déjà dit la réclamer par courrier RAR.

Par Feanor

Exactement. J'ai l'impression qu'ils régularisent ce qui les arrange, la Teom 2024 et qu'ils traînent pour ce qui est en notre faveur, la régul 2023. Ça fait déjà un an que nous attirons leur attention sur certaines charges que nous savons annulées et ils ne répondent jamais. J'ai déjà envoyé un recommandé aujourd'hui, avant de me rendre compte que la teom qu'ils demandent est celle de 2024... Est ce que je suis bien en droit de leur demander de la reporter à la régularisation des charges de l'année 2024?

Par yapasdequoi

L'idéal serait que les charges 2023 intègrent la TEOM 2023, et idem pour 2024. Mais ce n'est pas forcément possible.

Vous pouvez demander la régularisation 2023 avant de payer la TEOM 2024. L'ordre devrait être chronologique.

Par Feanor

Je vous remercie, c'est bien ce que j'avais compris, qu'à minima il fallait régulariser 2023 avant de demander la teom 2024.

Par Feanor

J'ai oublié de vous poser une autre question. Quand j'obtiendrais la régularisation 2023 et si elle est en ma faveur, suis-je en droit de réclamer le trop-perçu sur l'année 2024, de la même façon que mon bailleur a fait des rappels de provisions quand la régularisation était en sa faveur ?

Par yapasdequoi

Le trop perçu sur la régularisation est à déduire de la prochaine échéance (= vous ne recevrez pas un chèque), et la provision de charges doit être recalculée en divisant le total annuel par 12.

Par Feanor

D'accord, mais est-ce que mon bailleur est censé déduire également le trop perçu de 2024 en se basant sur la régularisation 2023?

Par yapasdequoi

Chaque chose en son temps. Commencez par obtenir la régularisation 2023. Ensuite il sera temps de calculer la régularisation de 2024.

Il est possible que les trop perçus se cumulent à votre profit et se déduisent des prochaines échéances. Dans ce cas garder une provision mensuelle élevée est contestable.

article 23 :

"Les demandes de provisions sont justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une personne morale, par le budget prévisionnel."

Par Feanor

Effectivement vous avez raison, déjà on voit pour la regul 2023, et ça risque déjà de prendre du temps, et on verra plus tard pour le reste. Je vous remercie yapasdequoi, passez une bonne soirée.

Par yapasdequoi

Avec plaisir.

Bon courage, ne vous laissez pas faire.

Au besoin contactez votre ADIL.