



Taxe d'ordures Ménagères et changement de propriétaire

Par Fresian

Bonjour,

J'ai quitté mon logement et réalisé l'état des lieux le 30/08/2024 et je n'ai pas encore reçu mon dépôt de garantie. Suite à des discussions, j'ai signé une régularisation de charges auprès du propriétaire ce qui me donnait un montant en ma faveur supérieur au dépôt.

Maintenant, le propriétaire est revenu auprès de moi avec un document actualisé me demandant de payer la taxe d'ordures ménagère ce dont il est dans le droit de me demander. Cependant, il me demande de payer la taxe de 2022 (document de 2023), 2023 et un prorata de 8 mois pour 2024 (document qui arrivera en 2025). Le propriétaire a acheté le bien le 23/12/2022 et donc n'était pas mon bailleur l'année de 2022 (sauf décembre). J'ai vu que normalement ce n'était pas à lui de payer la taxe de 2022 mais à l'ancien propriétaire, cependant, il a payé l'entièreté et me réclame celle-ci.

Est-ce normal? Si oui, est-ce permis de réclamer la taxe de 2024 vu que celle-ci arrivera que en 2025?

Merci pour votre aide et vos réponses.

Par yapasdequoi

Bonjour,

La régularisation des charges que vous aviez signée contenait-elle la TEOM ?

Le montant de la TEOM 2024 devrait déjà être connu puisque associé à la taxe foncière, avis disponible en général en octobre/novembre.

Vous en êtes redevable en fonction de votre durée d'occupation depuis le début du bail, donc 2022, 2023, et 8/12 de 2024.

Que ce soit l'ancien ou le nouveau propriétaire qui l'ait payée au fisc importe peu, c'est une charge locative que vous devez régler et votre seul interlocuteur est votre bailleur actuel.

C'est également à lui que vous pouvez réclamer la restitution du dépôt de garantie, déduction faite des charges restant dues et non encore payées.

cf article 22 de la loi 89-462 :

En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des locaux loués, la restitution du dépôt de garantie incombe au nouveau bailleur.

Par Fresian

Bonsoir, merci pour la réponse! Le sujet est clair pour moi à présent.

Par Fresian

Bonsoir, merci pour la réponse! Le sujet est clair pour moi à présent.