



Rattrapage Taxe d'ordures ménagères

Par Stephane80

Bonjour,

mon ancien propriétaire vient d'être alerté par son comptable que les taxes d'ordures ménagères sont à la charge des locataires. Le propriétaire nous demande de rattraper les moments où nous louions son logement et des payer les TOEM (jusqu'à août 2023, date de fin du bail).

Or, sur le bail tout ce qui concerne les charges récupérables a été barré, que ce soit leur montant ou leur forme de règlement.

Nous ne pensions donc pas devoir payer des charges étant donné que toute cette partie a été barrée lors de la rédaction du contrat de location (logement non meublé).

Peut-il nous demander de payer dans ce cas là ?

De plus il nous a fait part de cela par mail, mais ne doit-il pas nous envoyer un courrier recommandé avec accusé de réception ?

En vous remerciant d'avance pour vos éclaircissements.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le propriétaire a 3 ans pour réclamer une charge locative.

Article 7-1 de la loi 89-462

Toutes actions dérivant d'un contrat de bail sont prescrites par trois ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer ce droit.

La taxe d'enlèvement des ordures ménagères est bien une charge locative selon le décret 87-713

"VIII. - Impositions et redevances.

Droit de bail.

Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères.

Taxe de balayage."

Même si le bail ne prévoit ni provisions ni forfait, les charges locatives sont récupérables selon la loi.

Article 23 de la loi 89-462

"Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles sur justification en contrepartie :

()

3° Des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement."

"Durant six mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues, dans des conditions normales, à la disposition des locataires."

Un mail suffit, le RAR n'est pas imposé. Vous pouvez réclamer les justificatifs = copie des avis de taxe foncière montrant le montant de cette TEOM.

Par Rambotte

Bonjour.

TEOM, pas TOEM : Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères.

Une précision à propos de "toutes actions dérivant d'un contrat de bail sont prescrites par trois ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer ce droit" : "les faits" à connaître, c'est l'existence d'une TEOM appelée par fisc. On est censé connaître ce fait à réception de l'avis de taxes foncières.

Cela ne veut bien sûr pas dire que tant que le propriétaire ignorait que la TEOM était récupérable auprès du locataire, la prescription ne courait pas !

payer les TOEM (jusque août 2023, date de fin du bail)

Il manque le "depuis". Les TEOM récupérables sont donc celles des avis reçus en août 2021, 2022 et 2023.

Même si le bail ne prévoit ni provisions ni forfait

Logique. Mais que se passe-t-il si le bail prévoit un forfait ?