



## Trouver le vrai montant de sa teom sans passer par le bailleur

-----  
Par kund

Bonjour,

Mon bailleur me demande régler ma TEOM mais il traine à me fournir le justificatif.

J'ai un fort doute sur le montant réclamé.

Je ne souhaite pas que ça traine et je voulais savoir si je pouvais me présenter au centre impôts avec mon contrat de baille (surface), info sur le bailleur, un justificatif de domicile et ma CI pour avoir le montant de la TEOM???

Pensez vous que je pourrais l'obtenir ou au minimum connaitre le montant réclamé au bailleur?

Merci d'avance!

Cdt

-----  
Par AGeorges

Bonjour Kund,

Si vous avez déjà payé l'année dernière, vous multipliez le montant par 1,023 pour prendre en compte l'évolution moyenne sur un an.

Mais votre cas peut-être particulier. Si vous avez des informations 'communales', il suffit de changer le montant proposé. 1,023 indique une augmentation de 2,3%.

(je précise des fois que vous ayez été un pas bon élève en calcul à l'école )

Si vous êtes arrivé dans l'année, le calcul se fait au prorata sur 365 jours.

Sinon, ce que vous devez récupérer est la valeur locative cadastrale. Vous la divisez par deux et vous appliquez les pourcentages de taxes. Selon votre commune, il peut y avoir une décomposition de ces taxes en plusieurs éléments, mais normalement, les pourcentages appliqués sont publics.

-----  
Par kund

Merci pour l'info.

Mais je n'ai aucun montant justement! je suis arrivé dans l'année.

Donc ma demande est de savoir si je peux connaitre le montant via ma demande que j'ai expliqué sur mon premier post.

-----  
Par AGeorges

Bonjour Kund,

Pour connaître la valeur locative cadastrale de son logement, il faut se référer à la fiche d'évaluation du bien immobilier auprès du centre des impôts fonciers.

Donc OUI, vous pouvez leur demander.

Mes informations supposaient que si vous pouvez récupérer cette valeur locative cadastrale (VLC), il est peu probable que vous puissiez récupérer le détail du calcul de la TEOM d'une autre personne, fut-il votre bailleur.

Mais si vous récupérez la VLC et les taux (via une information communale), vous pourrez finaliser le calcul.

Soyez attentif au prorata temporis. Votre bailleur pourrait bien essayer de vous imputer la TEOM pour la période où vous n'étiez pas encore là ! (c'est plus facile pour lui)

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous n'avez rien à payer si le montant n'est pas justifié. Le bailleur doit donc vous fournir son avis de taxe foncières qui indique le montant de la TEOM.

Si cet avis concerne un bien dont vous ne louez qu'une partie (exemple : un immeuble) il doit aussi vous donner la règle de répartition entre les différentes parties de ce bien.

Et comme le dit fort justement Ageorges, le montant doit être proportionnel à votre durée d'occupation si arrivé en cours d'année. montant x (nombre de jours)/365

-----  
Par kund

Merci pour vos infos!

Oui justement il habite au dessus de chez moi (bonne relation)

Il est propriétaire en partie de la résidence

Mais j'ai un très fort doute sur la TEOM

Alors ma démarche est de la vérifier sans réclamer sans arrêt le justificatif

Une fois connu, je lui fait le virement dans l'immédiat

Je n'aime pas les choses qui traîne dans la vie.

En tout cas merci!

-----  
Par AGeorges

Hello Kund,

Alors ma démarche est de la vérifier sans réclamer sans arrêt le justificatif

Comme l'a dit très justement Yapasdequoi, vous n'avez pas à réclamer un justificatif. Les charges ne sont pas un moyen déguisé d'augmenter le loyer. C'est un remboursement à l'identique des frais que le bailleur a dû engager pour votre bénéfice unique.

Donc, s'il vous facture quoi que ce soit (hors loyer), il doit le justifier en joignant une copie de "la facture" de ce qu'il a payé (en rayant les mentions inutiles ).

Il vous envoie les justificatifs avec ce qu'il vous réclame, vous payez rubis sur l'ongle et tout le monde est content.

-----  
Par janus2

Bonjour,

A noter que si la TEOM n'est pas la seule charge, elle doit suivre le même principe que les autres charges, soit provisions / régularisation, soit forfait. Nombreux sont les bailleurs qui réclament, à tort, la TEOM lorsqu'ils reçoivent leur avis de taxe foncière.