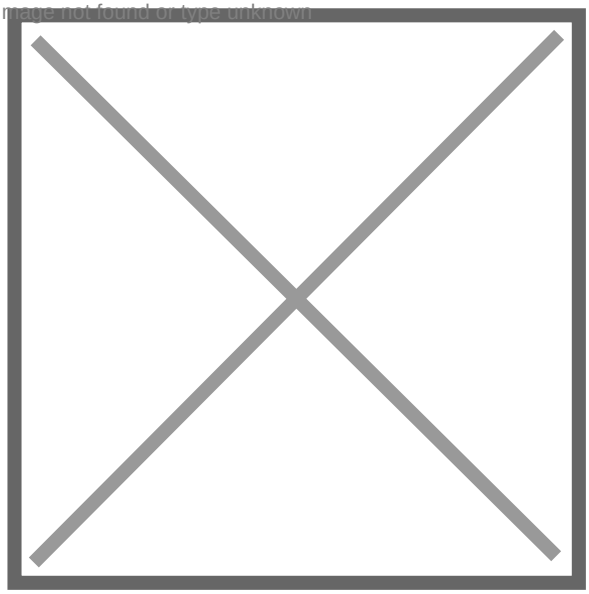
Image not found or type unknown



Bilan des charges locatives & Procédure judiciaire

Par **syl_1718**, le **30/09/2015** à **21:15**

Bonjour,

Nous avons été locataire d'un appartement de 2013 jusqu'à 2015. En 2014, notre propriétaire nous avez demandé de payer la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) de l'année 2013. Nous lui avions alors indiqué que nous lui paierons mais que nous voulions que cela soit fait dans le bilan des charges locatives. Apres avoir insisté (nombreux emails + Recommandé avec AR), le propriétaire nous a péniblement envoyé le bilan des charges provenant du Syndic. En faisant le bilan des charges nous meme (en incluant la TEOM), Il apparaissait que nous étions créditeurs de 500 euros. Ceci s'explique car les provisions de charge correspondaient à la totalité des charges (ventilables et non-ventilables). Nous avons débité ce montant du dernier loyer de 2014.

Nous n'avons jamais reçu de bilan des charges locatives pour l'année 2014, malgré nos demandes.

Après avoir quitté l'appartement (en 2015), le propriétaire a pris 500 euros sur la caution sans raison.

Nous avons récemment exigé, une nouvelle fois, un bilan des charges en bonne et due forme pour les 3 années que nous avons passées dans l'appartement. Il refuse de le faire. Pour l'en convaincre, nous pensions saisir le juge de proximité en utilisant la procédure de demande en injonction de faire. Est-ce la bonne procédure? Sinon, quelles actions en justice devrions-nous entreprendre ?

Par **Lag0**, le **01/10/2015** à **07:02**

Bonjour,
Le juge de proximité n'est pas compétent en la matière, il faut saisir le juge d'instance qui a la compétence exclusive en matière de conflit propriétaire-locataire (sauf pour les problèmes de dépôt de garantie de moins de 4000€ qui restent de la compétence du juge de proximité).

Par **syl_1718**, le **01/10/2015** à **22:09**

Merci. Nous allons alors saisir le TI en utilisant la procédure de demande en injonction de faire

Par **Tisuisse**, le **02/10/2015** à **06:25**

Bonjour,

La TEOM est une taxe à part. Elle est payée par le propriétaire du logement dans son impôt foncier sur les propriété bâties et c'est la seule taxe qui est directement et immédiatement récupérable sur le locataire, elle ne fait donc pas partie des "charges récupérables" prévues par le listing du syndic. De ce fait, NON, elle n'a pas à être intégrée dans ce listing et le propriétaire est parfaitement en droit de vous la réclamer de façon séparée.

Par **syl_1718**, le **02/10/2015** à **08:43**

Pourriez-vous préciser le texte de loi qui indique cela?

J'ai loué de nombreux appartements et cela a toujours été intégré dans le bilan des charges. Ce qui est logique d'ailleurs.

De toute facon, cela ne change pas le problème. On veut bien payer les TEOMS séparemment si ça l'amuse. Celles-ci seront alors déduites du bilan des charges...

Par **moisse**, le **02/10/2015** à **09:59**

Bonjour,
Ce qui est certain est que la TEOM est bien une charge locative, reprise dans l'arrêté 87-713 qui énumère de façon exhaustive les charges récupérables sur le locataire.
Mais attention à ne pas confondre la TEOM avec un item sur la sortie des conteneurs lorsqu'elle est effectuée par un concierge ou un prestataire extérieur.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **Lag0**, le **02/10/2015** à **10:52**

[citation]Pourriez-vous préciser le texte de loi qui indique cela?
[/citation]
Il n'en existe pas...
En fait, cela dépend des habitudes des bailleurs. Certains incluent la TEOM dans les charges courantes, d'autres préfèrent la faire payer à réception de leur taxe foncière.
Pour le locataire, cela ne change pas grand chose puisque de toute façon, il la paie !
Dans mon cas, comme je ne loue que des maisons individuelles et que la TEOM est la seule charge que je fais payer aux locataires, je la fais payer à réception de ma taxe foncière. Je ne vais pas mettre en place un système de provisions et régularisation sur 12 mois pour juste cette TEOM !

Par **syl_1718**, le **02/10/2015** à **12:58**

Effectivement le décret indique que la charge est récupérable mais je n'ai pas vu quelque chose qui indique qu'elle doit faire partie du bilan des charges.

La TEOM est généralement incluse dans les charges locatives (http://www.pap.fr/conseils/location/la-regularisation-des-charges/a6864). Cependant, certains propriétaires/agences la sorte pour se simplifier la vie ou/et pour sous-évaluer les charges.

Dans notre cas, il y a en fait 2 problèmes: (1) le propriétaire refuse de faire un bilan des charges (car les provisions sont calculées sur les charges totales) et (2) nous demande de payer la TEOMs, sans la calculer au pro-rata temporis (en 2013 nous n'avons passé que 11 mois dans l'appartement) ou en la majorant sans raison (2014).

Pour résoudre les 2 problèmes en 1 coup, nous allons exiger le bilan des charges des années passées dans l'appartement en demandant d'inclure les TEOMs des années respectives, via une procédure au TI en injonction de faire.

Par **moisse**, le **02/10/2015** à **16:09**

Attention à ne pas vous tromper de procédures en vous égarant dans vos exigeances.
Un lien sur les conséquences du défaut de régularisation des charges locatives:
http://www.legavox.fr/blog/maitre-joan-dray/sanction-absence-regularisation-annuelle-charges-9128.htm#.Vg6QG_7ouDY

Par **syl_1718**, le **02/10/2015** à **18:59**

L'article de ce blog parle surtout du cas inverse, où le bilan des charges est fait tardivement et où le locataire se retrouve débiteur. Dans mon cas, le propriétaire de veut pas faire de bilan

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

des charges car les provisions de charge couvrent toutes ses charges. Et en plus de cela, la TEOM que nous avons payé couvre 12 mois alors que nous avons passé 11 mois dans l'appartement.

Pensez-vous que saisir le TI avec la procédure en injonction de faire pour exiger de mon propriétaire qu'il fournisse le bilan des charges en incluant la TEOM, n'est pas le bonne procédure ?

Par **moisse**, le **03/10/2015** à **08:20**

Voila
Vous allez entrer dans une procédure en vue de réclamer des documents, qui seront fournis ou non, mais en tout état de cause ne vous permettront pas d'obtenir satisfaction sur le fond, à savoir le montant des charges.
Contrairement à votre propos, le lien suivi ne point pas vers un locataire défaillant, mais vers un bailleur qui ne liquide pas ses charges, ce qui autorise le locataire à réclamer l'intégralité des provisions versées.

Par **Lag0**, le **03/10/2015** à **09:46**

[citation]Pensez-vous que saisir le TI avec la procédure en injonction de faire pour exiger de mon propriétaire qu'il fournisse le bilan des charges en incluant la TEOM, n'est pas le bonne procédure ?[/citation]
Bonjour,
Dans votre cas, vous êtes surtout en droit de réclamer le remboursement de toutes les provisions versées et qui n'ont pas été ensuite justifiées par la régularisation...

Par **syl_1718**, le **03/10/2015** à **10:48**

Merci Lag0 et moisse pour vos conseils. Cela m'aide beaucoup.

Pour l'année 2013, il existe une subtilité. Après avoir lourdement insisté pour avoir le bilan des charges locatives, le propriétaire nous avait envoyé le bilan des charges venant du syndic. Face à son refus de nous faire ce bilan, on l'a fait nous-mêmes: nous avons pris le montant sur le document du syndic + TEOM qu'il nous demandait et soustrait les provisions de charges versées. Nous lui avons écrit un email décrivant nos calculs et lui avons dit que nous voulions soustraire ce montant du dernier loyer. Il n'a jamais répondu, nous avons alors débité ce montant du loyer et il n'a jamais rien dit. Si ce n'est un courrier quelques mois après nous disant qu'il augmentait le loyer de 4% (largement au delà du plafond de l'INSEE).

Pour synthétiser la situation est la suivante :

- 2013 :
Le bilan des charges locatives incluant la TEOM a été effectué par nous-mêmes et nous

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

avons les justificatifs. Mais le propriétaire a prélevé la TEOM sur la caution une nouvelle fois et sans la calculer au Prorata Temporis.

- 2014 :
On n'a pas eu de bilan des charges ni aucun justificatif. Le propriétaire a prélevé la TEOM sur la caution sans fournir aucun justificatif.

Nous pourrions alors exiger :
- le remboursement de la TEOM de 2013 prélevée sur la caution.
- le remboursement de toutes les provisions de charges pour l'année 2014 + la TEOM de 2014 prélevée sur la caution.

Du coup on passerait par une procédure en injonction de payer.

Qu'est ce que vous en pensez ?

Par **moisse**, le **03/10/2015** à **11:34**

Bonjour,
Dans un premier temps il faut apeller les choses par leur nom.
On n'évoque pas une caution, laquelle est une personne physique ou morale (banque par exemple) qui se substitue contractuellement pour payer loyer et charges à la place du locataire défaillant.
Ce que vous évoquez est le dépôt de garantie?
En outre la variation des loyers est calée non pas sur l'indice INSEE de la consommation, mais sur celui de l'IRL.
Une augmentation à l'échéance annuelle du bail n'est possible que si le bail en dispose.
Autrement pas de variation de loyer en cours de bail.
La procédure d'injonction ne parait pas adaptée aux calculs savants que vous envisagez.
La saisine du T.I. parait préférable avec plusieurs chefs de demande:
* révision des charges pour 2013
* annulation des provisions pour 2014
* restitution intégrale du dépôt de garantie.

Par **syl_1718**, le **03/10/2015** à **13:45**

Merci pour vos conseils.

Vous avez raison pour les rectifications terminologiques; il s'agit bien "de dépot de garantie" et de l'IRL.

Mon idée initiale était de procéder en 2 temps :
- 1 : utiliser la procédure en injonction de faire pour imposer au propriétaire de clarifier les charges locatives sur les années 2013 et 2014.
- 2 : une fois les chiffres sur la table, saisir le tribunal d'instance en injonction de payer.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Je vous avoue ne pas être familier avec le tribunal d'instance et les procédures juridiques en général.

Vous faites référence à la saisine du tribunal par assignation, n'est-ce pas? Cette assignation sera faite par un huissier et contriendra les chefs de demande que vous conseillez (révision des charges pour 2013, annulation des provisions pour 2014 et restitution intégrale du dépot de garantie). Est-ce bien cela que vous suggérez ?

Question terminologique concernant "annulation des provisions pour 2014", que veut dire "annulation" ? quelle est la différence entre "annulation" et "restituation" ?

Par **moisse**, le **03/10/2015** à **18:03**

Vous pouvez ouvrir l'instance soit par assignation, soit par déclaration au greffe.
La procédure d'injonction parait contre-indiquée car il y a débat tant sur le fond que sur les montants.
L'injonction de faire est relative à un engagement contractuel :livre une commande, peindre le mur en vert...
Ce que je suggère est dans la saisine indiquer:
* montant des charges payées: xx.
Montant réellement du: yy
différence (charges incombant au bailleur):zz dont le remboursement est demandé
* montant des provisions avancées; xxx
Montant régularisé: 0
Demande de remboursement sur la totalité des provisions.
* état des lieux de sorties anomalies; néant. Restitution intégrale du dépôt de garantie.
* autres chefs : article 700 pour les frais.

Par **syl_1718**, le **04/10/2015** à **11:17**

Merci Moisse pour vos conseils.

Concernant l'année 2013, je ne suis pas certain de comprendre ce que je peux/dois faire. J'avais compris que la procédure de saisine du TI ne pouvait se faire que pour un montant chiffré et non pas pour forcer l'adversaire à faire quelque chose (e.g. faire un bilan des charges). Dans notre cas, nous avons exigé de nombreuse fois un bilan des charges en bonne et due forme, mais n'exigeons plus rien en terme financier. En effet, le bilan des charges a été fait par nous-mêmes et nous avons les justificatifs. D'un point vue financier, nous exigeons simplement qu'il ne nous prélève pas la TEOM sur le dépôt de garantie une seconde fois.

J'aurais donc envie de mettre dans la saisine que nous avons 2 exigences:

- Remboursement des charges de 2014, car jamais régularisées.
- Remboursement des montants prélevés sur le dépôt de garantie, car non justifiés.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Concernant l'année 2013, je pourrais simplement détailler les calculs faits et lister mes nombreuses demandes au propriétaire d'avoir ce bilan (6 fois au total: 4 emails et 2 recommandés avec AR), afin de prouver notre bonne foi. La balle est donc dans le camp du propriétaire: s'il veut contester notre bilan des charges, libre à lui de le faire en fournissant un bilan, ce que nous avons réclamé 6 fois.

Qu'est ce que vous en pensez ?

Par **moisse**, le **04/10/2015** à **11:55**

Pour 2013 il vous a piqué 500 euros, selon vos propos.
En outre il peut toujours réclamer un loyer impayé, puisque vous avez fait une compensation d'office.
Il faut donc apurer année par année et finir par le dépôt de garantie.
Mais souvent la simple saisine du T.I. suffit pour ramener les défendeurs aux réalités.

Par **syl_1718**, le **04/10/2015** à **12:41**

Que dois-je exiger dans la saisine pour clarifier les charges de 2013? La seule facon de le faire et d'exiger du propriétaire un bilan des charges incluant la teom en bonne et due forme. Dans ce cas cela reviendrait à exiger du propriétaire de faire quelque chose et non un montant. Est-ce un probléme?

Par **moisse**, le **04/10/2015** à **16:58**

2013 Charges demandées: xx
Charges justifiées: yy
difference= zzz (soit rétention sur le dépôt de garantie
2014 : justificatifs demandés les jj/mm/aaaa...et non fournis.
Provisions payées : xxx.
A rembourser même montant.
En effet une jurisprudence constante (en chercher quelques unes) établit que dans une situation semblable, il convenait que l'intégralité des provisions devait être rendue.
Enfin s'il manque des documents, vous pouvez toujours en demander communication via le juge (art.11 code de procédure civile).

Par **syl_1718**, le **04/10/2015** à **22:26**

Merci encore...

Donc ma demande pour l'année 2013 est de clarifier la situation en matière de charges locatives, ce qui sera fait oralement pendant le procès devant le juge, sur la base des

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

montants indiqués dans la saisine et des différentes preuves.

Une dernière question: dois-je expliquer l'historique des charges de 2013 en préambule de la saisine? A savoir que nous avons demandé le bilan, que le proprio nous a envoyé le bilan venant du syndic, que nous avons fait le bilan nous-mêmes, que nous avons prélevé du dernier loyer le montant calculé, etc. Ou est-ce que je dois simplement lister les différents montants (comme dans votre dernier message) et l'historique sera exposé oralement si besoin?

Par **moisse**, le **05/10/2015** à **09:19**

A la fin de l'oralité des débats, vous remettrez des conclusions écrites au juge.
Pour 2013 il faut évoquer en indexant une pièce jointe, le relevé des charges fourni par le syndic, d'où résulte un montant incombant au locataire, alors que le bailleur a repris l'intégralité sa part comprise, d'où un excès de xx
Vous indiquez avoir opéré une compensation sur le loyer de tel mois ainsi que l'atteste le paiement de zz euro soit loyer yy-excès xx.
Tout cela doit être détaillé dans les conclusions, mais le plus concis possible.

Par **syl_1718**, le **05/10/2015** à **19:30**

Merci encore moisse pour votre aide et vos suggestions. La procédure me parait plus limpide maintenant. Je devrais arriver à me débrouiller tout seul.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés