



Remise de caution, provisions de charge et TOM

Par **Prinkek**, le **20/10/2016** à **20:07**

Bonsoir à tous,

J'ai quitté un logement vide le 13/09/2016 (loué depuis le 28/11/2015), date à laquelle l'état des lieux a été signé.

Au 15/10/2016, l'agence par laquelle je passe m'a contacté pour s'excuser du retard sur la date de remise de caution et pour me signaler que je devais payer la taxe d'ordures ménagères (qui me sera déduite de la caution).

N'ayant pas accepté sur le champs car voulant vérifier mon contrat, j'ai remarqué qu'il était inscrit, dans la partie 2.8 "Charge" :

"[s]En même temps et de la même façon que le loyer, le LOCATAIRE s'oblige à acquitter par provisions les charges, prestations et taxes récupérables mises à sa charge[s] et découlant de la législation en vigueur et du présent bail au prorata des millièmes de copropriété s'il existe un règlement de copropriété de l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués, ou selon les modalités définies par un règlement intérieur dudit immeuble, ou tout autre état de répartition."

J'ai donc interrogé l'agence en m'étonnant de devoir m'acquitter de la totalité de la taxe d'ordures ménagères (au prorata de mon occupation) puisque, si je comprends bien l'intitulé souligné, j'aurais dû participer à son financement via ma provision de charge mensuelle. N'ayant pas eu de régularisation de mes charges et ne trouvant pas de clause m'obligeant à payer, en supplément des provisions de charges, prestations et taxes, la taxe d'ordure ménagère, je suis dans l'incompréhension.

L'agence a trouvé pour seule réponse de m'envoyer la caution déjà déduite de cette taxe

sans me donner d'explication (lettre non recommandée et chèque non encaissé à date). La discussion est donc au point mort et je ne sais pas si je suis dans mon bon droit, le bail étant de mon point de vue mal rédigé et donc flou sur mes droits et devoirs.

Pourriez-vous me donner votre avis et m'éclairer sur mes éventuels recours s'il vous plait ?

En vous remerciant par avance.

Par **Visiteur**, le **20/10/2016** à **20:44**

La taxe d'enlèvement des ordures ménagères faisant partie des charges récupérables, le propriétaire ne peut récupérer que la portion de taxe correspondant à la période louée, au prorata-temporis.

Exemple : le propriétaire va récupérer les 4/12ème de la TEOM auprès d'un locataire qui quitte son logement le 30 avril, et non la totalité. Il récupérera les 8/12èmes restants sur le (ou les) locataires (s) suivants.

Par **Prinkek**, le **20/10/2016** à **21:02**

Merci pour votre réponse. Néanmoins l'agence me demande bien la portion de taxe correspondant à mon occupation.

Néanmoins, je m'interroge car si je comprends bien ce qui est écrit dans le bail j'aurais déjà du payer une partie de cette taxe dans la provision de charges / prestations / taxe versée chaque mois ?

Par **granger**, le **21/10/2016** à **06:37**

Bonjour, vous devez demander un décompte de vos charges par LRAR. Soit la provision pour charges que vous payez mensuellement suffit à couvrir les frais et la taxe d'habitation et ils ne vous retiennent rien de plus en en rendant le dépôt de garantie, soit la provision pour charges n'est pas suffisante et ils sont en droit de vous y retenir sur votre DG voir même vous demandez plus si besoin, cordialement

Par **Lag0**, le **21/10/2016** à **07:48**

Bonjour,

Je comprends bien votre question et c'est, malheureusement, une situation habituelle. De nombreux bailleurs ne tiennent pas compte de la TEOM dans le calcul des provisions pour charges et préfèrent la faire payer à part, à réception de leur taxe foncière.

Ce comportement est limité car normalement, les provisions pour charges doivent tout prendre en compte et on peut penser que le but est de sous-estimer volontairement les

provisions.

Mais quoi qu'il en soit, au bout du compte, cela revient au même pour le locataire puisque le bailleur doit procéder à la régularisation des charges une fois par an. Si la TEOM était prévue dans les provisions et demandée en plus par erreur, la régularisation règlera le problème. L'important pour vous étant d'exiger absolument une régularisation des charges et de la contrôler soigneusement...