



## Locataire et taxe ordures menageres

Par **Michel78**, le **03/08/2011** à **00:52**

Bonjour,

mes parents étant âgés je reprends petit à petit les démarches de tous genres

la il s'agit du paiement des ordures ménagères

le locataire me soutient qu'il n'a pas à les payer

et moi à allant sur le net je m'aperçois que je pourrais faire un rappel sur cinq années

ce locataire n'accepte même pas les frais suite à l'indice des prix

sont loyer est de 620€ avec comme charges 100€

je crois qu'il a profité de l'age de mes parents 82 ans

bail signé le 04/07/2005

remerciements

Par **mimi493**, le **03/08/2011** à **00:57**

La TEOM est une charge récupérable (mais pas la taxe locale de 8% ni la TVA sur cette taxe) par le décret n°87-713 du 26 août 1987. C'est incontestable, vous devez produire copie des

avis de taxe foncière sur 5 ans.

Pour les charges locatives, vous devez faire les comptes via ce que le syndic a donné à vos parents.

Pour le loyer, quel est le trimestre de l'indice sur le bail dans la clause d'indexation de loyer ?

Par **Michel78**, le **03/08/2011** à **11:56**

bonjour

merci pour votre réponse

j'ai un soucis, il n'y a rien de noté dans la case révision du loyer

c'est rayé au trimestre date de révision annuelle du loyer

merci

michel

Par **Michel78**, le **03/08/2011** à **11:59**

pour finir

il n'y a pas de syndic

@+ michel

Par **mimi493**, le **03/08/2011** à **12:16**

Ce n'est pas un souci, la loi prévoit quand le trimestre n'est pas indiqué

bail signé le 04/07/2005

Loyer de 620 euros

[http://www.conso.net/images\\_publications/loyer\\_2011.html](http://www.conso.net/images_publications/loyer_2011.html)

Vous pouvez calculer les augmentations depuis 2005, mais vous ne pouvez demander les arriérés de loyer que sur 5 ans (le délai part de votre demande)

Pourquoi il n'y a pas de syndic ? Comment vos parents payent les charges de copropriété ? Comment justifient-ils les 100 euros de charges ?

Par **Michel78**, le **03/08/2011** à **14:57**

re bonjour

sur la quittance il y a loyer 620€ et 100€ de charge soit 720€

mes parents sont dans une maison à part

et dans une autre maison il y a deux locataires indépendants

mais avec le chauffage au gaz collectif les locataire paie 100€

sur le bail loyer initiale hors taxe soit 620€

charge provision initiale soit 100€

voila je ne sais pas, mais le locataire à l'air d' etre sur de ce qu'il avance??

c'est à dire ne rien payer

@+ michel

Par **mimi493**, le **03/08/2011** à **16:11**

Le loyer est de 620 euros, pas 720

Les 100 euros sont des avances mensuelles sur charges, que le bailleur a l'obligation de régulariser. Donc vos parents doivent PROUVER le montant des charges réelles sinon, ils devront rembourser les 100 euros sur 5 ans, soit 6000 euros.

Que dit le bail sur la répartition des charges de chauffage ?

Il faut prendre cette répartition puis prendre les factures et faire la répartition. Là on a le montant, pour chaque année, et soit le locataire a payé en trop et vos parents lui doivent de l'argent, soit il n'a pas assez payé et il doit payer le reliquat

Là, ce n'est pas le locataire qui abuse, ce sont vos parents qui sont dans l'illégalité, ils doivent faire la régularisation des charges tous les ans.

Par **Michel78**, le **03/08/2011** à **17:19**

un grand merci pour ces précisions

en effet alors si je comprends bien les 100€ de charge contribue

a régler le prix du gaz et les ordures ménagères donc le locataire

à payé ces dites charges

heureusement que vous avez eu la gentillesse de m'avoir averti  
avant de me mettre dans une drôle de galère  
vive internet et ces forums  
merci Michel

Par **mimi493**, le **03/08/2011** à **19:48**

non, les 100 euros sont une AVANCE sur charges locatives.  
A vous d'établir les comptes avec ce qu'il y a comme charges locatives pour ce logement en prouvant votre calcul par des justificatifs

Par **Michel78**, le **03/08/2011** à **20:24**

pour moi personnellement je commence à planer  
tout ce que je peux dire concernant ce loyer  
paiement de 720€ dont 100€ de charge  
le locataire ne paie pas de chauffage ni les frais eau chaude  
il ne paie pas non plus la taxe ordures ménagères  
les frais de chauffage et eau chaude correspondre à 239€ par mois x 12= 2868€  
et ordures ménagères à 282€ x 1  
ces charges sont elles locatives pour faire le calcul sur l'année  
tous les travaux petit et grand sont payé par mes parents  
contrat de chaudière, ramonage, ect!!!!!!  
je ne suis pas la pour escroquer le locataire je cherche juste à comprendre  
selon la loi en vigueur  
et je commence vraiment à planer  
merci Michel