



## Calcul de la taxe ordures menageres pour un locataire

Par **ganaelle1383**, le **18/10/2009** à **11:19**

Bonjour,

Je vis dans un immeuble dans lequel la propriétaire habite au rez-de-chaussée (superficie d'environ 60m<sup>2</sup>), il y a un locataire au 1er étage (superficie d'environ 50m<sup>2</sup>), un studio meublé inoccupé (superficie d'environ 25m<sup>2</sup>) au second juste en face de mon studio meublé (superficie d'environ 25m<sup>2</sup>).

La propriétaire a fait envoyer par l'intermédiaire de l'agence immobilière a l'occupant du 1er étage une note lui priant de bien vouloir régler la taxe d'ordures ménagères d'un montant de 60€17.

Ma question est la suivante: sachant que sur l'avis d'imposition de la propriétaire la taxe d'ordures ménagères s'élève au total pour l'immeuble à 119€ pour une base de 1681, est-il normal que le locataire du premier soit sommé de payer quasiment la moitié de la taxe a lui tout seul??

Je souhaiterais enfin savoir comment se calcule la répartition de cette taxe.

Merci

Par **komiko**, le **18/11/2009** à **01:10**

C'est très simple:

Allez au centre des impôts et posez la question là-bas. Le contrôleur des impôts vous donnera la photocopie de la feuille d'imposition de votre propriétaire où figure le pourcentage à appliquer à chaque appartement. (il peut même faire le calcul pour vous s'il est sympa)  
Sachez aussi que le propriétaire n'a pas à vous faire payer les "frais" de cette taxe

Par **ganaelle1383**, le **20/11/2009 à 13:01**

merci beaucoup

Par **Lag0**, le **04/02/2014 à 13:16**

Bonjour,

Je précise au passage que la réponse de komiko ci-dessus est erronée. Dans le cas d'une monopropriété, le contrôleur des impôts ne connaît qu'une taxe pour l'immeuble, ce n'est pas de sa compétence que de la répartir par appartement.

En monopropriété, le bailleur est libre de choisir le mode de répartition des charges, sa seule contrainte, informer les locataires de cette répartition au moment de la signature du bail et ne plus la modifier ensuite. Il peut donc soit simplement diviser par le nombre de logements ou faire un prorata à la surface, ou toute autre répartition qui reste équitable.

***Edit : C'est malin, le message précédent ayant été effacé, ma réponse semble tomber dans le vide...***

Par **aliren27**, le **04/02/2014 à 19:53**

Bonjour,

pas tout à fait d'accord avec lag0. La loi dit que la répartition doit être équitable. Or en cas de division par appartement elle ne l'est pas. Il est recommandé d'adopter comme clé de répartition la surface du logement

exemple :

logement A : 60 M<sup>2</sup>

Logement B : 25 m<sup>2</sup>

logement C : 70 m<sup>2</sup>

logement D : 20 m<sup>2</sup>

logement E : 25 m<sup>2</sup>

TOTAL : 200 m<sup>2</sup> pour la somme de 119 euros

l'appartement A paiera  $119/200 \times 60 = 35.7$  €

l'appartement B paiera  $119/200 \times 25 = 14.87$  €

Etc...

*Pour ce monopropriétaire le problème de la répartition des charges entre les locataires, dans la mesure où il n'y a pas de tantièmes de copropriété. La loi ne dit rien, si ce n'est que la répartition doit être équitable et qu'elle ne doit pas être modifiée d'une année sur l'autre. Autrement dit, une fois que le bailleur a choisi son mode de répartition, il ne doit plus en changer. En pratique, le plus souvent, le propriétaire se base sur la surface des logements, ce*

*qui paraît simple et équitable*  
cordialement

Cordialement

Par **Lag0**, le **05/02/2014** à **07:09**

Bonjour aliren,

Encore une fois vous commencez par "pas d'accord" et vous dites la même chose !

Qu'écris-je en dernier dans mon message ? "ou toute autre répartition qui reste équitable" !

La répartition par logement peut tout à fait être considérée comme équitable. Cela dépend des logements et des charges considérées.

Et comme le dit votre citation (dont on ne connaît pas la provenance), la loi n'impose absolument pas la répartition par surface, c'est juste une des possibilités.

Certains bailleur prennent même le nombre d'occupant de chaque logement comme critère de répartition, ce qui est déconseillé car on ne maîtrise pas toujours le nombre de personnes qui habite chaque logement.

Par **aliren27**, le **05/02/2014** à **07:32**

Bonjour Lag0

[citation]Encore une fois vous commencez par "pas d'accord" et vous dites la même chose !  
[/citation]

Sauf erreur j'ai écrit

[citation]pas [fluo]tout a fait d'accord[/fluo] avec lag0[/citation] et non pas d'accord  
vous avez écrit :

[citation]Il peut donc soit simplement diviser par le nombre de logements[/citation]  
et la je dit : pas tout a fait d'accord .....Car la répartition par appartement n'est pas équitable car celui qui a un studio de 20m<sup>2</sup> n'a pas a payer le même montant de charges que celui qui en a 60. l'ADIL et UFC déconseille ce type de répartition de meme que celui en nombre de pièces car sujets a contestation au tribunal et souvent invalidée depuis environ 5 ans....

Je réagissais sur cette partie uniquement et j'ai développer l'autre point..... que vous aviez mentionné et avec lequel je suis d'accord.

source citation : CNL datant de 2010 et en voici un autre extrait que m'a transmis l'avocat de l'assoc.

*C'est différent dans le cas d'un immeuble appartenant à un seul propriétaire et comportant plusieurs logements. La clef de répartition est alors laissée au libre choix du propriétaire, qui peut (ou non) choisir une règle respectant l'équité entre locataires. Généralement, le calcul tiendra compte de la surface du logement et/ou du nombre d'occupants - déconseillé car difficilement gérable -, ainsi que d'autres correctifs plus ou moins arbitraires . A noter que depuis peu les tribunaux invalident de plus en plus la répartition par nombre de logements car*

*semble la plus éloignée de la règle de l'équité.*

Cordialement

Par **Tisuisse**, le **05/02/2014 à 07:41**

Bonjour,

Etait-il nécessaire de faire remonter à la surface un problème posé en ... 2009 soit il y a 4 ou 5 ans. Je présume que ce problème a dû être réglé depuis et à moins de vouloir faire un déterrage, je n'en vois pas l'utilité.

Par **Lag0**, le **05/02/2014 à 07:50**

***Bonjour Tisuisse,***

***Si tu as lu mon message et la partie en gras, il y a eu une nouvelle question posée à laquelle j'ai répondu, puis quelques heures après, le message qui a provoqué ma réponse a été supprimé par son auteur.***

***Il ne s'agit donc pas d'une remonté de topic !***

Par **Lag0**, le **05/02/2014 à 07:56**

[citation]Car la répartition par appartement n'est pas équitable car celui qui a un studio de 20m<sup>2</sup> n'a pas à payer le même montant de charges que celui qui en a 60. l'ADIL et UFC déconseille ce type de répartition de même que celui en nombre de pièces car sujets à contestation au tribunal et souvent invalidée depuis environ 5 ans.... [/citation]

Encore une fois, cela dépend des logements et du type de charge.

Si par exemple, l'immeuble n'est constitué que de studios meublés d'une quinzaine de mètres carrés chacun à quelques poussières près, je ne vois rien qui empêche de diviser par le nombre de logements.

Ensuite, concernant les charges comme la TEOM, je ne vois pas pourquoi un couple habitant un F2 de 60m<sup>2</sup> créerait plus de déchets qu'un couple habitant un F2 de 40m<sup>2</sup>.

Donc je maintiens que la répartition par le nombre de logements peut être équitable dans certains cas.

Vous dites : "celui qui a un studio de 20m<sup>2</sup> n'a pas à payer le même montant de charges que celui qui en a 60."

Ce n'est pas vrai pour toutes les charges, il y a des charges pour lesquelles le coût est le même quelque soit la surface de logement.

Par **aliren27**, le **05/02/2014 à 08:03**

[citation]Ensuite, concernant les charges comme la TEOM, je ne vois pas pourquoi un couple habitant un F2 de 60m2 créerait plus de déchets qu'un couple habitant un F2 de 40m2[/citation]

et moi,

je ne vois pas pourquoi un homme seul avec 80m<sup>2</sup> paierait autant qu'une famille avec 5 enfants occupant la meme surface!!!

vous voulez avoir le dernier mot, je vous le laisse.

Bonne journée

Par **Lag0**, le **05/02/2014** à **08:08**

[citation]Je ne vois pas pourquoi un homme seul avec 80m<sup>2</sup> paierait autant qu'une famille avec 5 enfants occupant la meme surface!!! [/citation]

Et pourtant, comme je le disais plus haut, il est fortement déconseillé de pratiquer la répartition par le nombre d'habitants bien que, pour certaines charges, cela serait équitable (consommation d'eau par exemple).

Ceci pour la simple raison qu'un bail peut être délivré à un locataire seul, mais que ce locataire a le droit d'héberger qui il veut sans rendre de comptes au bailleur. Il est donc impossible de savoir officiellement s'il y a un ou dix occupants dans un logement, donc impossible de répartir équitablement au nombre d'occupants.