



Relevé de compte rétroactif

Par **aude**, le 15/11/2010 à 09:32

Bonjour,

j'ai quitté un appartement que j'ai occupé du 1er aout 2006 au 31 juillet 2010 (je suis étudiante à Nantes). il y a 3 locations dans cet immeuble. Le propriétaire me réclame 1281.98€ qui correspondent aux ordures ménagères de 2006, 2007, 2008, 2009 et 2010, à la consommation d'eau de ces mêmes années, des charges de syndic récupérables (minuterie, entretien de l'immeuble réparation collective) et des augmentations de loyer du 1er aout des années citées ci dessus. Le propriétaire a-t-il le droit de me demander par effet rétroactif toutes ces sommes ? A t-il le droit de diviser par 3 la totalité des sommes dites, à savoir qu'il y a 3 locations dans l'immeuble mais les autres locations sont occupées par 2 personnes (soit 4 personnes) et moi je suis seule dans mon studio? A t-il le droit de faire payer aux locataires des charges dites collectives (réparation des minuteriers défectueuses dans l'escalier)? je vous serai reconnaissant de me renseigner et de me diriger dans les démarches à suivre.
PS: il ne m'a toujours pas rendu ma caution à ce jour.

Par **mimi493**, le 15/11/2010 à 19:40

Le bailleur peut revenir sur 5 ans mais il doit tout justifier

- La TEOM doit se justifier par la production de l'avis de taxe foncière de votre logement. Pour l'année 2010 vous ne devez payer qu'au prorata de l'occupation
Les frais de gestion de la TEOM (ou frais de rôle, une taxe à 8%) et la TVA sur ces frais ne sont pas récupérables sur le locataire.
- Est-ce que le bail comportait une clause d'indexation du loyer ?

Et avant d'aller plus loin : c'était un meublé ? Loyer avec charges incluses ou au forfait ?

Par **aude**, le **15/11/2010** à **20:37**

En premier lieu je tiens à vous remercier de ces renseignements qui me sont très utiles. C'est une location meublée. la close de révision du loyer stipule que le loyer varie en fonction de l'indice national du cout de la construction. La variation se fera au terme de chaque année de contrat. la révision du loyer pourra remonter antérieurement à 5 années. Les travaux exécutés par le propriétaire, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de l'appartement seront pris en compte pour l'augmentation annuelle du loyer.

Concernant les charges, outre le loyer, le locataire remboursera au bailleur, en cote part, les charges prestations. le locataire s'engage en outre à supporter les dépenses de copropriété qui seront mises à sa charge. Ces charges , taxes et prestations feront l'objet d'une provision mensuelle ou annuelle payée en même temps que le loyer. La révision sur justificatif peut remonter antérieurement à 5 années.

Qu'est ce que la TEOM ? Dois je payer la TVA sur les factures qu'il m'a fait parvenir ?

Par **mimi493**, le **15/11/2010** à **20:48**

TEOM : taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

- le loyer : est-ce qu'il y a un indice indiqué dans le bail, ou une date (genre 1er trimestre 2006), il faut un indice de référence

Face à des bailleurs douteux, il faut refaire les calculs.

- les charges : il n'y a aucune indication de la détermination de votre quote-part ? Est-ce que c'est une copropriété ou le même proprio pour tout l'immeuble ?

Par **aude**, le **21/11/2010** à **19:55**

BONSOIR,

LA VARIATION SE FERA AU TERME DE CHAQUE ANNÉE DE CONTRAT. L'INDICE DE BASE POUR LA RÉVISION SERA CELUI DE INSEE DU 1ER TRIMESTRE DE L'ANNEE 2006 SOIT 103.12. LA RÉVISION POURRA REMONTER ANTÉRIEUREMENT A 5 ANNÉES. POUR LA COTE PART JE N'AI AUCUNE INDICATION. LE PROPRIÉTAIRE A 3 APPARTEMENTS AU MÊME ÉTAGE LES AUTRES APPARTEMENTS NE LUI APPARTIENNENT PAS.