



Taxe d'ordure ménagère retenu sur caution

Par Chewil

Bonjour,

J'ai intégrée mon logement meublé le 15 décembre 2022 et je l'ai quitté le 8 mai 2023. Mon propriétaire m'envoie un message aujourd'hui en me disant qu'il a retenu sur ma caution 72 ? de taxe d'ordures ménagères.

Je paye 440 ? de loyer dont 30 ? de charges (le détail des charges n'est pas noté dans le contrat de location). Il est aussi notifié dans le contrat que la modalités de règlement des charges récupérables se fait sur "provision sur charges avec régularisation annuelle. Le montant provision des charges étant de 30 ?."

Je sais que les taxes d'ordures ménagères sont à régler par le locataire (donc moi) et qu'elles sont récupérables.

Cependant, est-ce que le propriétaire a le droit de faire une retenue sur caution sans m'avoir préalablement prévenu ? Et sans non plus me fournir de compte détaillé qui pourrait justifier ce montant ?

Cette taxe n'est-elle pas censée faire partie des charges (30?) que je paie tous les mois ?

Merci de votre aide

Par yapasdequoi

Bonjour

En effet la TEOM est une charge locative

Mais elle doit être justifiée par l'avis de taxe foncière et le calcul du prorata du temps d'occupation de date à date.

Elle peut être déduite du dépôt de garantie (pas caution) à condition de fournir les justificatifs.

D'autre part si vous êtes en immeuble collectif il doit y avoir une régularisation des charges locatives, mais vous l'aurez sans doute plus tard.

Le bailleur peut vous réclamer pendant 3 ans... mais vous aussi si les provisions dépassent les charges réelles.

Avez-vous relevé le compteur d'eau sur l'état des lieux de sortie ?

Par Chewil

Merci pour votre réponse!

Si je comprends bien, mon propriétaire n'avait pas le droit de la déduire de mon dépôt de garantie tant qu'il ne m'avait pas au préalable fourni les justificatifs ?

Oui le compteur d'eau a été relevé mais il figure sur l'état des lieux de sortie qui a été rempli en un exemplaire et qui ne m'a pas été transmis..

Par yapasdequoi

Vous pouvez demander les justificatifs de la taxe . Par courrier RAR.
Et surtout l'état des lieux. C'est bîne dommage de ne pas l'avoir exigé immédiatement.
Le bailleur indélicat pourrait le modifier....

Par janus2

Cette taxe n'est t-elle pas censée faire partie des charges (30?) que je paie tous les mois ?

Bonjour,

Vous avez raison, la TEOM est une charge comme les autres et doit être comprise dans le système provisions/régularisation.

Mais malheureusement, de nombreux bailleurs la considère à part et la font payer au moment où ils reçoivent leur taxe foncière.