



Bail charges poubelles

Par yukikira

Bonjour, j'aimerais des avis.

ça va faire six ans que j'y habite là où je vis et je viens de remarquer sur mon bail que les poubelles sont comprises(20?) dans le loyer. Et une clause aussi comme quoi les poubelles sont payées??? par mon proprio. Pendant un an je n'ai rien payé, mais à la deux ème jusqu'à maintenant le proprio m'a demandé de payer les poubelles enfin de lui rembourser tous les six mois avec une facture. Donc, est-ce que je paye vraiment deux fois les poubelles ?
Clause écrite: comme convenu dand le bail le propriétaire payera les ordures ménagères 277? (23? par mois)

Merci, je ne veux pas de jugement je sais que j'aurais dû faire attention en signant le bail.

Par yapasdequoi

Bonjour,

La taxe d'enlèvement des ordures ménagères est à payer par le propriétaire en même temps que sa taxe foncière.

Toutefois cette taxe "poubelles" est une "charge récupérable" = le bailleur peut en demander le remboursement au locataire.

C'est la loi et le bail ne peut pas dire le contraire.

[url=<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006066149>]https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006066149[/url]

Ensuite "charges comprises" ou "poubelles comprises" n'est pas une mention juridique. Soit c'est un forfait (si location meublée) ou une provision.

Si provision (vérifiez le texte EXACT du bail) les 20 euros que vous payez par mois doivent être déduits du montant réclamé par le bailleur.

Vous pouvez réclamer la régularisation jusqu'à 3 ans en arrière.

Par janus2

je viens de remarquer sur mon bail que les poubelles sont comprises(20?) dans le loyer.

Bonjour,

Qu'entendez-vous ici par "poubelles comprises dans le loyer" ? Vous parlez de la TEOM ? De la manutention des poubelles par le gardien ? Autre chose ?

Par yukikira

Bonjour, je suis dans une maison, sur la facture qu'il me donne pour le rembourser il y a écrit " redevance ordures ménagères bac 120L 137?.

Sur le bail il est écrit 790? de loyer donc 20? compris de poubelle , il y à juste marquer ça.

Par yapasdequoi

C'est une location vide ?

Si oui, ces 20 euros sont une PROVISION = à déduire du montant de la TEOM.

Si le montant de la TEOM est de 137 ? (il faut demander au bailleur la copie de son avis de taxe foncière pour vérifier)

Vous avez payé : 12 x 20 euros = 240 euros.

Vous devez pour la TEOM : 137 euros.

Donc le bailleur doit vous rembourser la différence :

240-137 = 103 euros.

Ou alors il manque une information.

Par AGeorges

Bonjour Yukikira,

les poubelles sont comprises(20?) dans le loyer.

Ceci ressemble beaucoup à un FORFAIT.

Si c'est bien noté de cette façon dans le bail, le propriétaire ne pouvait PAS vous demander de payer ENCORE les poubelles.

Normalement, un loyer est ... un loyer et des charges sont ... des charges. il ne faut pas mélanger les deux.

Les charges peuvent être traitées de DEUX façons :

- un FORFAIT. Vous payez tant par mois et c'est tout. Le montant peut être révisé. Mais pour demain, pas pour hier !

- Une PROVISION. On ne sait pas combien ça coûtera. Vous payez une certaine somme et quand il y a une facture qui donne la consommation réelle, on fait une régularisation. Le plus souvent, c'est une fois par an.

Pour régulariser, on regarde la facture. Pour les poubelles, c'est la TEOM (taxe d'enlèvement des Ordures Ménagères) que le propriétaire reçoit avec sa taxe foncière.

Supposons que la facture soit de 277? (votre exemple) et que vous avez payé une PROVISION (le mot dans le bail) de 20? par mois en plus de votre loyer de base.

Vous avez donc payé 12 fois 20?, soit 240? et votre propriétaire peut vous réclamer la différence soit 37?. Pas un centime de plus.

Si votre bail dit FORFAIT, alors, le propriétaire a perdu ses 37?, il ne peut pas vous les réclamer. Par contre, il peut demander que le FORFAIT soit changé, par exemple 23? au lieu de 20?. Il peut aussi vous demander de modifier le bail pour dire que ce que vous versez, c'est une PROVISION.

Et donc, si les 20? sont "inclus" dans le loyer, sans autre mention dans le bail, c'est qu'il s'agit d'un forfait.

C'est alors du vol que vous faire payer TOUT une deuxième fois et même de vous demander les 37? de l'exemple ci-dessus.

Vous avez TROIS ans pour contester et réclamer (légalement, mais rien ne vous empêche de demander de corriger depuis le début, donc 5 ans dans votre cas).

Genre de courrier amiable :

Monsieur,

Dans mon bail, il est écrit que le coût des poubelles est de 20? et que c'est inclus dans le loyer. Il s'agit donc d'un forfait qui solde les frais de poubelles.

Vous ne pouviez donc pas m'envoyer vos factures de TEOM et me demander de payer une deuxième fois.

Il s'agit donc d'une erreur de votre part et vous voudrez bien me rembourser ce que je vous ai payé en trop depuis ma deuxième année.

Tout le monde ayant le droit de se tromper, je ne vous chercherai pas d'histoires pour cela. Vous me remboursez x euros et on n'en parle plus, sauf si vous souhaitez ajuster le montant du forfait.

Avec mes remerciements

Qui ne risque rien n'a rien. Tous les bailleurs ne sont pas des voleurs et le vôtre n'y connaît pas forcément grand chose. S'il vous répond en disant qu'il se limitera à TROIS ans de remboursements, vous direz OK.

C'est une proposition, un AVIS.

Par yukikira

C'est une Location vide.

Ne n'ai que ça en infomation et juste la facture qu'il me donne à lui rembourser.

Je vous remercie à tous pour votre aide ça m'aide beaucoup

Par janus2

Si le montant de la TEOM est de 137 ?

A priori, ce n'est pas la TEOM mais une REOM.

Vous payez la redevance d'enlèvement des ordures ménagères (REOM) uniquement si vous utilisez le service d'enlèvement des ordures ménagères.

C'est donc la personne qui habite le logement qui doit la payer.

La redevance est calculée en fonction de l'importance du service rendu (volume des ordures et déchets enlevés notamment).

Des tarifs différents sont possibles, par exemple :

- Combinaison d'une part fixe et d'une part proportionnelle
- Fixation d'un forfait par foyer ou d'un montant par personne multiplié par le nombre de personnes habitant le foyer

La commune décide des dates de facturation de la REOM et de son paiement.

Elle (ou le concessionnaire du service s'il y a délégation) facture la REOM et s'occupe de son encaissement.

Pour obtenir plus d'informations, contactez votre mairie.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F22730]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F22730
[url]

Par AGeorges

@Janus,

Désolé, pas d'accord du tout.

Votre exposé est certes fort intéressant. Merci pour cet aspect.

Les informations sur le REOM sont claires. C'est la personne qui consomme qui paye. Et dans notre cas d'espèces, c'est le propriétaire qui "reçoit la facture".

C'est donc contradictoire, ce qui impliquerait qu'il s'agit bien d'une TEOM.

La nuance est ici sans trop d'intérêt. Il suffit de voir que le bailleur fait payer deux fois le "service des poubelles", ce qui n'a rien de normal, REOM ou TEOM, peu importe.

C'est un AVIS.

Par janus2

@AGeorges,

Mon message ne vous était pas adressé, avec vous, ce n'est que polémiques sans fin...

Que vous ne soyez pas d'accord, c'est votre problème, ce n'est pas moi qui ait inventé la chose, mais yukikira qui nous le dit :

sur la facture qu'il me donne pour le rembourser il y a écrit " redevance ordures ménagères bac 120L 137?.

On parle bien d'une redevance (REOM) et non d'une TEOM. D'ailleurs, la TEOM n'est jamais facturée en fonction d'un poids ou d'un type de bac (ici 120 litres), mais la REOM, oui !

Par AGeorges

@Janus,

Vous avez raison, c'est bien une REOM.

Mais cela ne change rien au fait que le bailleur fait payer deux fois les POUBELLES !

Merci de ne pas confondre polémique et débat. Tout est dans l'argumentation. Si elle est incomplète, on débat.

Par yapasdequoi

En location vide les charges sont obligatoirement des provisions, conformément à l'article 23 de la loi n°89-462.

Sauf si d'autres charges doivent aussi être payées avec ces 20 euros (?), je maintiens qu'en 1 an le locataire a payé bien plus que 137 euros et que le bailleur doit lui rembourser la différence.

CF calcul dans mon précédent message.

Et cette réclamation peut être faire sur les 3 dernières années (pas 5 ans ...)

Par AGeorges

La version Yapasdequoi :

En location vide les charges sont obligatoirement des provisions,

Le texte de l'article 23 :

Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions

Assimiler le verbe POUVOIR à une OBLIGATION me parait tout à fait ABUSIF !

Par ailleurs deux montant ont été communiqués : 277? en début de message et 137? plus tard.

Mon hypothèse d'exemple a utilisé le premier pour montrer le mode de calcul. C'est tout.

Enfin, si la loi permet au propriétaire de NE PAS rembourser un trop perçu au-delà de TROIS ans, rien n'empêche de DEMANDER de rembourser l'intégralité du trop perçu, ici 5 ans. Si le bailleur est de bonne foi, il remboursera le tout. La vie peut être différente des limites juridiques et une démarche amiable n'est pas contrainte par les lois. Elle l'est par l'accord des parties.

Par yapasdequoi

J'ai précisé ce que j'avais à dire.

Je ne polémiquerai pas.

J'ai poney. Tchao.