



Charges récupérables - ordures ménagères

Par mimidalle

Bonjour,
Nous louons un appartement à Strasbourg pour notre fils qui y fait ses études d'ostéopathe. Nous sommes Suisses et vivons en Suisse.

L'appartement de notre fils a été vendu à un propriétaire privé. Jusqu'alors, c'est une agence qui s'occupait de la gérance. Lors de l'achat, nous avons été informé par les nouveaux propriétaires du changement de propriétaire. Ils nous ont dit que notre bail continuait de courir normalement.

Sur le contrat de bail que nous avons signé, dans le point "Charges récupérables" était précisé :

Charges copropriété : 80?

Taxes ordures ménagères : 0?

Nous n'avions donc jusqu'alors jamais payé de taxes pour les ordures ménagères. Depuis cette année, le nouveau propriétaire nous a réclamé 155? en nous joignant un extrait de la taxe foncière. Il nous a dit que le selon un décret du 26.08.1987, cette taxe fait partie des charges récupérables par le bailleur auprès du locataire.

Ma question est :

Avait-il le droit de nous réclamer ce montant (que nous avons payé) si dans le contrat de bail fait au départ avec l'agence, il était stipulé 0? ?

Si quelqu'un peut m'aider, ça serait très gentil car étant étranger, nous ne connaissons pas tous les droits et les lois de votre pays.

Merci pour votre aide.

Milena

Par yapasdequoi

Bonjour,
Qui est le titulaire du bail ? Est-ce vous-mêmes ou bien votre fils ?

Selon la réponse, la loi applicable n'est pas la même (pourquoi faire simple... n'est-ce pas ?)

Par mimidalle

Le titulaire du bail est au nom de notre fils, mais nous sommes les répondants financiers...

Merci pour votre réponse

Par yapasdequoi

Merci pour la précision.

Votre fils étant titulaire, c'est donc sa résidence principale et la loi 89-462 s'applique, ainsi que les décrets associés.

On creuse :

Est-ce un bail meublé ?

Les charges sont-elles notées "forfait" ou "provision" ? parfois c'est juste une case cochée sur le bail.

Par mimidalle

Alors non ce n'est pas vraiment sa résidence principale (ou quoique), il y est juste la semaine pour ses études, mais sa résidence principale officielle est en Suisse chez nous (où ses papiers sont déposés). Il rentre chaque vendredi soir.

Peut-être est-il considéré en France comme résident principal ?

L'appartement n'était pas meublé. Nous l'avons nous même aménagé.

Et sur le contrat, c'est noté provisions mensuelles sur charges avec régularisation annuelle. La propriétaire m'a dit que dans les charges locatives, il s'agissait en fait des charges de copropriété (eau chaude et froide, chauffage, nettoyage de l'immeuble, travaux dans les parties communes, honoraires du syndic,...)

Par Bazille

Bonjour,
Disons que l'ancien bailleur était sympa.
Oui c'est normal de payer les ordures ménagères.

Par yapasdequoi

En étant étudiant et présent 5j/7, c'est bien sa résidence principale pour la loi française.

C'est un logement loué vide, donc la seule option légale pour les charges c'est effectivement une provision avec régularisation annuelle.

Les montants indiqués sur le bail sont bien des provisions de 80% pour les charges générales et 0% pour la taxe d'ordures ménagères (TEOM).

Chaque année, le bailleur vous présentera un décompte avec :

* les charges réelles du logement : ceci inclut toutes les charges locatives Y COMPRIS la TEOM qui est une charge locative.

cf [ce décret](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006066149) :
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006066149]https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006066149[/url]

* déduction des provisions déjà versées

Et le solde si positif : vous devez payer, si négatif : le bailleur vous rend ce trop-perçu.

Vous pourrez demander à consulter tous les justificatifs pendant 6 mois.

Plus de détails ici :

[url=https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F947]https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F947[/url]

Par yapasdequoi

NB : le précédent bailleur n'était pas sympa, au mieux négligent, au pire profiteur...

Le bailleur qui ne régularise pas (parfois) se met le surplus dans la poche au lieu de rembourser le locataire.

Vous pouvez réclamer la régularisation jusqu'à 3 ans en arrière. N'hésitez pas. Le nouveau propriétaire a acheté tous les droits et devoirs du précédent.

Par yapasdequoi

il s'agissait en fait des charges de copropriété (eau chaude et froide, chauffage, nettoyage de l'immeuble, travaux dans les parties communes, honoraires du syndic,...)

travaux et honoraires du syndic ne sont PAS des charges récupérables.

Il va falloir éplucher les décomptes quand vous les aurez.

Par mimidalle

Merci pour vos réponses.

Salutations enneigées.

Par yapasdequoi

Bonne continuation, n'hésitez pas à reposer des questions ou à vous adresser à l'ADIL qui donne des renseignements gratuitement :

[url=https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/]https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/[/url]