Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Taxe ordures ménagères après 3 ans

Par Robin13

Bonjour,

Je viens de quitter mon appartement meublé. J'y ai passé 3 ans. Ma propriétaire ne m'avais jamais parlé de charges j'en avais donc conclu que les charges étaient incluse. Je penses même qu'elle m'avait dit charges incluses mais aucunes traces écrites.
Après état des lieux, l'appartement remis en excellent état, nous signons l'état des lieux de sortie.
En revanche elle me demande de payer les charges d'ordures ménagères en me donnant les justificatifs.

Sur le contrat il est écrit :

? Montant du loyer hors taxes : 620?
? Charges forfaitaire : rien d'écrit
? Provision charges réelles : rien d'écrit

Plus bas dans le contrat, aucun détail sur les éventuels complément de loyer ne sont donnés dans les cases correspondantes.

Elle me demande 480? et dit " oui c'était hors charge, regardez, c'est " loyer hors taxes "" .

Je précise qu'elle est avocate, donc naïvement je l'ai cru.
Pour l'instant je ne lui ait rien donné, et j'attends ma caution de 1240?.

D'après vous, est ce que je luis dois ces charges ? Ou bien puisque rien n'est mentionné elles sont considérées comme incluses au loyer ?

Merci d'avance

Par morobar

Bonjour,
La TEOM est bien due par le locataire.
voir ici:
[url=https://www.impots.gouv.fr/particulier/questions/je-suis-locataire-mon-proprietaire-me-demande-de-payer-la-taxe-denlevement-des]https://www.impots.gouv.fr/particulier/questions/je-suis-locataire-mon-proprietaire-me-demande-de-payer-la-taxe-denlevement-des[/url]

Par Robin13

Bonjour et merci pour votre rapide réponse.

Elle est due par le locataire mais si les charges sont au forfait elle en fait parti ?

N'aurait elle pas du préciser sur le bail un certain montant de provision de charge ?

Qu'est-ce que aucune mention concernant les charges sur bail signifie ?

Merci

Par AGeorges

Bonjour Robin,

L'imprécision de votre bail doit jouer en votre faveur.

Le loyer est indiqué hors taxes, il n'est pas indiqué hors charges.
Donc:
- vous devez les taxes, et il n'y a que la TEOM (T pour taxe),
- Vous ne devez aucune charge à un quelconque autre titre (électricité, ménage, etc).

Le délai de prescription est de TROIS ans.

Par janus2

Bonjour,
A partir du moment où votre bail ne précise pas que les charges sont au forfait, c'est qu'elles sont au réel.
Toutes les charges locatives prévues au décret 87-713 peuvent vous être demandées, il n'y a pas besoin de le préciser dans le bail. Si aucune provision pour charges n'est prévue, c'est que vous êtes redevables des charges sur demande accompagnée du justificatif. C'est bien ce que vous demande votre bailleur. La prescription en la matière étant de 3 ans, il peut vous réclamer la TEOM sur les 3 dernières années.

Par janus2

Le loyer est indiqué hors taxes, il n'est pas indiqué hors charges.

Justement, le loyer doit être indiqué hors charges, les charges viennent toujours en plus...

Par Robin13

Merci à tous pour vos réponses, je luis dois donc ces taxes.

Cordialement,

Robin