



## Taxe d'ordure ménagère retenue sur caution abusivement

-----  
Par Alban38150

Bonjour, je me présente, je m'appelle Alban et j'ai créé il y a 1 an une micro entreprise. Ayant besoin d'un local pour travailler convenablement, j'ai opté pour la location d'un "abris/dépendance" de 75m<sup>2</sup> + 2 places de parking, situés dans le terrain d'un particulier (habitation d'une personne âgée dont les enfants gèrent les locations se situant sur les lieux par le biais d'une SCI).

Les locaux ont été "rénovés" et aménagés par le fils du propriétaire mais cela a été très mal fait et je subissais de manière constante des fuites d'eau, problème électrique et infiltrations des eaux de pluies endommageant mon matériel. Après plusieurs réclamations (obligé de passer par des menaces juridiques), les propriétaires se sont décidés à corriger le problème, de mon point de vue, le plus important, c'est à dire les infiltrations d'eau par la toiture. Mais en vain... Après 6 mois dans les lieux, pour ne pas risquer d'autres dommages sur mon matériel et plutôt que de rentrer dans des procédures à n'en plus finir, je me suis résigné à partir des locaux pour me diriger vers une zone industrielle avec de vrais locaux cette fois-ci ! Pour cela, j'ai proposé aux propriétaires de me laisser partir sans attendre la fin du bail (fixé à 1 an), ce qu'ils ont accepté de suite (pour se débarrasser au plus vite du "pénible" qui ne voulait pas qu'il pleuve dans son atelier et son bureau) . Petite information supplémentaire, ils ont essayé de me facturer à mon départ l'électricité en installant, sans m'avertir, un compteur (qui n'était pas présent lors de l'état des lieux). Le tableau électrique était situé dans un local à côté dont je n'avait pas les clefs (et dont je n'étais pas locataire)... Il n'y a jamais eu de relevé de compteur, même à l'installation puisque j'ignorais son existence. J'ai donc refusé de payer (je payais déjà sans rechigner 30€ de provisions de charges par mois, quelles charges d'ailleurs???? pas de compteur d'électricité et l'eau payée à part...) . Bref, il avait été décidé lors de mon départ que je réglerai une partie de la taxe d'ordure ménagère. En revanche, cette dernière vient de me parvenir aujourd'hui (2 mois après avoir quitté les lieux), mais ceci a été retiré de la caution qui devait m'être rendue, avec une photocopie de la taxe foncière suivi d'un texte écrit à la main, voici le contenu copié à la lettre :

"À Chanas le 22 mars 2021,

Calcul enlèvement ordures du 42 rue G\*\*\*\*\* B\*\*\*\*\*.

416€ / 2 = 208€ 2 locataire M.F\*\*\* (le propriétaire) et M.Alban G\*\*\*\* (moi-même)

208€/an . Paiement des charges enlèvement ordures pour M.G\*\*\*\* Alban comptabilisées depuis juillet 2020. Soit 6 mois. Donc reste solde = 104€ à régler.

Montant de la caution versée le 16 mars 2020. 320€

380€ caution - 104€ taxe ordures 6 mois = 276€

Vous trouverez ci-joint le chèque de remboursement déduit des charges de 2020 ordures non réglées soit chèque de 276€ à l'ordre de M.G\*\*\*\*.

Vous souhaitant bonne réception, sincères salutations."

Pour information, je suis propriétaire d'une maison dont le taux de la taxe d'ordure ménagère est identique (8,46%). Nous payons 226€ par ans pour une maison de 150m<sup>2</sup> (la surface cadastrale est de 850m<sup>2</sup>). En ayant regardé notre taxe foncière, la base est de 2675 tandis que celle de l'habitation du propriétaire où était situé le local de 4847.

Comment le propriétaire doit-il calculer le montant de la taxe d'ordure ménagère qu'il doit me facturer ? A-t-il le droit de le prendre sur ma caution ? Le montant me paraît clairement exagéré, ai-je raison ?

Merci d'avance pour vos réponse.

Cordialement

Alban

-----  
Par ESP

Bonsoir

Effectivement, en cas de départ du locataire au cours de l'année, le montant de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères récupéré par le propriétaire, doit être calculé au prorata-temporis du temps d'occupation du logement par le

locataire sur un an.

D'autre part, le dépôt de garantie peut servir éventuellement à dédommager le bailleur en cas de loyer, taxe sur les ordures ménagères TEOM et taxe d'habitation impayés.

-----  
Par AGeorges

Bonsoir,

Pour le calcul, si le taux local est le même, il y aura proportionnalité des montants par rapport aux bases.

Donc  $(226 / 2675) * 4847$  doit être environ égal à 416.

Le résultat est 409. Cela paraît correct.

Pour le reste, ce montant est coupé en deux parce qu'il y avait deux locaux dont le vôtre (de taille équivalente), et encore en deux puisque vous n'êtes resté que 6 mois.

$((416 / 2) / 2 = 104?$  ce qui est correct aussi.

On peut cependant se demander si vos 30? mensuels n'étaient pas censés verser une avance sur la TEOM ...

-----  
Par Alban38150

Non, nous étions 4 locataires (5 par moments) et je disposais d'un local de 75m<sup>2</sup> tandis que le propriétaire lui disposait d'une maison bien plus grande. Si ceci est proratisé, voici donc le calcul :

Notre habitation personnelle fait 150m<sup>2</sup>, notre base est de 2675, nous payons 226?/an et nous disposons du même taux soit 8,46%.

L'habitation du propriétaire fait ?, sa base est de 4847, il paye 416?/an et il dispose lui aussi d'un taux de 8,46%.

$226/150*75 = 113?$ .  $113?/2$  (pour 6 mois d'occupation) = 56,5? et non 104?

Un autre calcul :

$4847/2675*150 = 271,8m^2$  (l'habitation du propriétaire, arrondissons à 272m<sup>2</sup> pour les calculs)

$4847/272*75 = 1336,48$ .  $1336,48*8,46\% = 113,06$ .  $113,06/2$  (pour 6 mois d'occupation) = 56,5?

Je ne tombe en aucun cas sur 104? ...

Quels recours puis-je avoir dans cette situation ?

-----  
Par Alban38150

Je fais un UP sur ma question précédente. Quel recours puis-je avoir dans cette situation ?

-----  
Par AGeorges

Bonsoir Alban,  
Désolé, je n'étais pas disponible.

Les calculs que je vous ai proposés étaient basés sur :  
 $416? / 2 = 208?$  2 locataire M.F\*\*\* (le propriétaire) et M.Alban G\*\*\*\* (moi-même)

Évidemment, s'il y avait 4 (ou 5) locataires, le propriétaire a "un peu" triché.

Pourquoi, dans un premier temps, ne pas lui faire un courrier recommandé dans lequel vous lui exposeriez votre position et referiez le calcul en divisant pas 4 (ou 5) au lieu de deux.

Vous concluez votre courrier en lui disant qu'il vous doit à peu près 50? (le résultat exact du calcul), à vous régler par retour.

Pour le retrait sur votre dépôt de garantie, ESP vous a dit que c'était possible, donc ne contestez que la somme, pas le mode de prélèvement.

Vous laissez passer une semaine et sans réponse, vous émettez une seconde LR/AR plus comminatoire avec "Mise en demeure".

Cela vous coûtera 5.50? par lettre. Aller plus loin risque de vous coûter beaucoup plus que les 50? que vous pourriez

recupérer. C'est à vous de voir.

N'oubliez pas que la justice est très encombrée et que si vous avez tout à fait le droit de récupérer une dette, un processus amiable est souvent requis en premier.