



TEOM et dépôt de garantie.

Par Lily134

Bonsoir,

Je vous contacte après être partie d'un appartement que je louais chez une agence immobilière. Je suis partie au mois de janvier dernier.

Lors de la restitution de ma caution on m'a prélevé la TEOM pour les années 2024 et 2025.

On m'a fourni un arrêté de compte locataire avec les détails des montants et des périodes.

Mon bail ne prévoyait pas d'inclure ces taxes dans les provisions sur charges.

Je vous envoie l'extrait du bail :

" Seules les charges de copropriété sont provisionnées

La taxe d'ordures ménagères n'est pas intégrée à la provision de charges et sera payable sur première présentation du justificatif.

Toutes autres charges ou taxes récupérables non provisionnées seront payables sur première présentation du justificatif".

Hors je n'ai jamais reçue de justificatifs (notamment d'avis de taxes foncières des propriétaires) et je n'ai également jamais été informé de cette taxe et de sa régularisation annuelle (ni dans mes quittances, ni dans aucun autre document).

Vous voudrais donc savoir si il n'y a pas un abus de la part de l'agence immobilière qui m'a quand même déduit ces taxes, soit plus de 200? sans m'avoir fournis de justificatifs.

Que puis je faire ?

Merci par avance.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Il n'y a pas d'abus car la TEOM est bien une charge locative récupérable. Qu'elle ne soit pas provisionnée n'est qu'un détail comptable qui permet au bailleur de vous la réclamer en une seule fois.

cf décret 87-713 qui liste les charges locatives :

VIII. - Impositions et redevances.

Droit de bail.

Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères.

Taxe de balayage.

Votre bail prévoit de vous l'imputer sur présentation du justificatif (= l'avis de taxe foncière).

Ce que vous pouvez faire : demander le justificatif afin de vérifier la somme imputée, mais vous n'éviterez pas de payer la TEOM.

NB: pour 2025, vous êtes seulement redevable au prorata de la durée d'occupation. Donc pour un départ en janvier 2025 vous devez 1/12.