



Refacturation TOEM

Par faubri

Bonjour,

Mon contrat de location indique que les charges et taxes sont réglées par provisions. La TEOM est comprise dans ces provisions.

L'agence m'indique qu'à partir de cette année la TEOM sera appelée en 1 fois avec le loyer de décembre.

Je reçois un courrier m'indiquant le montant qui me sera prélevé et que le montant de mes provisions sera régularisé et réajusté en juillet 2026 date habituelle de régularisation.

Mes questions

Puis-je exiger que l'agence m'envoie un justificatif pour cette refacturation qui intervient hors régularisation annuelle?

Est-il normal le montant de mes provisions ne soit pas réajusté immédiatement puisque ma TEOM 2025 sera intégralement payée en décembre.?

J'ai bien évidemment posé ces questions par mail à mon agence par 2 fois sans obtenir de réponse.

Merci par avance pour votre aide

Par yapasdequoi

Bonjour,

Il n'y a pas de raison de refacturer la TEOM à part des autres charges, et vos provisions sont apparemment prévues pour en tenir compte.

La régularisation annuelle des charges locatives prévue en Juillet pourrait très bien intégrer la TEOM, même si celle-ci est établie en octobre.

Vous pouvez toutefois convenir différemment, mais dans ce cas il faut un avenant au bail le précisant et vos provisions mensuelles pour charges devront être diminuées de 1/12 de la taxe qui sera payée en une fois.

Pour justifier le montant, le bailleur doit vous communiquer son avis de taxe foncière qui mentionne la TEOM.

Refusez le prélèvement automatique (sinon c'est "open bar" !)
et demandez le RIB pour payer vous-mêmes par virement.

Adressez vos demandes au bailleur par courrier RAR et résiliez l'autorisation de prélèvement à la banque.

Par faubri

Merci pour votre réponse.

Je vais retenter dans un premier temps une reprise de ma demande par mail en prenant en compte vos arguments. Je vais aussi révoquer mon autorisation de prélèvement et demander leur RIB.

Juste une précision sur le justificatif de la TOEM : Peuvent-ils simplement me répondre qu'il est disponible en agence?

Par janus2

Bonjour,

Le principe "provisions / régularisation" pour les charges est censé couvrir toutes les charges, la TEOM est une charge comme les autres.

Il n'y a pas de raison de sortir la TEOM de ce système, sauf, bien sur, si vous êtes d'accord.

Souvent, la TEOM est payable en une seule fois pour les locations qui ne présentent pas d'autres charges. C'est par exemple mon cas, je suis bailleur de maisons individuelles et la TEOM est la seule charge que je récupère, à ce titre, je ne mets pas en place le système de provisions / régularisation et je demande le paiement de la TEOM quand je reçois ma taxe foncière.

Mais dans le cas d'une location avec charges courantes, la TEOM n'a pas à être traitée à part.

Par yapasdequoi

Vous avez le droit d'envoyer des emails, mais si rien se passe, il faudra faire un courrier RAR pour faire partir un délai certain de mise en demeure et de pouvoir ensuite le justifier en cas de procédure.

Et surtout vous ne "demandez" pas le RIB ! Vous les informez qu'à compter du 1er décembre, vous payerez uniquement par virement puisque vous résiliez l'autorisation de prélèvement. L'agence doit donc vous fournir sous 48h leur RIB avec la référence du paiement à mettre dans le libellé afin de ne pas retarder le paiement.

Par faubri

Merci pour votre réponse.

C'est bien ce que j'ai compris. Mais le problème c'est aussi ici de se retrouver face à un interlocuteur qui refuse de répondre?.

Par yapasdequoi

Quand le prélèvement sera bloqué, il se manifestera !

C'est pourquoi un courrier RAR est utile afin de faire valoir votre bonne foi. Avec un mail c'est plus problématique (peut être supprimé par erreur, tomber dans les spams, s'accumuler dans la boîte d'un salarié en maladie, etc etc)