



Remboursement TEOM

Par Popop75

Bonjour,

Mon locataire refuse de me rembourser le montant de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères. Il n'y a pas de provision sur le loyer a cet effet.

Pourriez vous me transmettre la procédure afin de récupérer la somme ? Un courrier recommandé a déjà été transmis au locataire.

Merci de votre réponse et du temps accordé.

Par Isadore

Bonjour,

Attendez la régularisation annuelle des charges si ce n'est pas déjà le cas.

Avez-vous une assurance loyers impayés, une caution simple ou solidaire ?

Par Popop75

Bonjour et merci de votre réponse,

La situation est plus complexe, la personne vivant dans le bien est titulaire d'un droit d'usage et d'habitation. Il est considéré comme un locataire sans pour autant en être un. J'ai en ma possession une caution mais elle est bien plus faible au prorata de la durée du DUH et des sommes des TEOM passées et a venir...

Par yapasdequoi

Bonjour,

Il faut vous référer à l'acte qui instaure ce DUH. Les charges sont-elles récupérables ?

"considéré comme un locataire" n'est pas suffisant pour pouvoir appliquer les dispositions de la loi de 89.

Par AGeorges

Bonjour Popop,

Il ne me paraît pas judicieux de parler de la loi de 89 pour un DUH.

La bonne référence pourrait être l'article 635 du Code Civil qui attribue à l'usager le paiement des "contributions", la TEOM appartenant à ce type de charges.

Par Popop75

Bonjour,

Rien ne laisse entendre dans l'acte qui définit ce droit d'usage ne laisse rien entendre quand à cette fameuse taxe...

Par AGeorges

Popop,

Merci de relire votre réponse qui n'est pas bien claire.

Les articles du code civil vers le n° 635 établissent assez souvent un parallèle entre le DUH et l'usufruit. Or, pour ce dernier, les taxes foncières et la TEOM sont bien à la charges de l'usager. Et se référer à la loi est bien ce qu'il faut faire quand, justement, le contrat de DUH NE DIT RIEN.

Vous semblez dire le contraire ?

Par Isadore

Bonjour,

Il aurait été bien de préciser les bonnes données d'entrée de jeu. Un titulaire d'un droit d'usage et d'habitation n'est pas "considéré comme un locataire". Comme l'a dit AGeorges, il se rapproche plutôt de l'usufruitier.

Et cela fait une sacrée différence, parce qu'un locataire pourrait par exemple vous imposer de faire de gros travaux si le logement se dégrade, alors que l'usager ne le peut pas.

La première chose à faire est de se référer à l'accord qui a établi le DUH (acte de vente, donation...) s'il existe ou à une éventuelle convention. C'est prioritairement lui qui va définir les droits et devoirs de chacun.

Sinon, faute de convention, la référence exacte est l'article 635 du Code civil :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006429783]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006429783[/url]

Et comme ce n'est pas un locataire, vous pouvez aussi lui réclamer le remboursement d'autres charges si aucune convention ne vous l'interdit, comme la taxe foncière (souvent établie en même temps que la TEOM) :

[url=https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/3952-PGP.html/identifiant%3DBOI-IF-TFB-10-20-20-20190110]https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/3952-PGP.html/identifiant%3DBOI-IF-TFB-10-20-20-20190110[/url]

Si cette personne refuse, il va falloir tenter une médiation, et si cela échoue aller en justice avec l'aide d'un avocat.