



Rajout de charges locatives

Par Phoebus10

Bonjour, reçu cette semaine récapitulatif de l'année des charges et a ma grande surprise je dois a mon bailleur 136 euros de taxe ménagères ?

Alors que sur le contrat de location ce n'est mentionné nulle part?

A part charges pompe a chaleur et robinetterie.De plus comme par hasard sur mon nouveau loyer reçu cette semaine je vois indique charges ordures ménagères 16 euros ? Ont-ils le droit de me rajouter cette taxe comme cela sans courrier et ont il le droit de me demande la taxe d'ordures ménagères alors que pas inscrit dans le contrat et non plus sur mes loyers ?

En vous en remerciant par avance.

Cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,

Les diverses charges n'ont pas besoin d'être inscrites sur le bail.

Le bail indique seulement le montant du loyer et le montant de la provision pour charges, pas le détail de celles-ci.

Elles sont définies dans le décret 87-713 qui s'applique dans votre situation de location soumise à la loi 89-462 :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006066149]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006066149[/url]

Extrait:

VIII. - Impositions et redevances.

Droit de bail.

Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères.

Taxe de balayage.

Les charges locatives sont récupérées selon l'article 23 de la loi 89-462 :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000041587263]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000041587263[/url]

Vous pouvez demander à consulter les justificatifs de cette régularisation.

Ensuite le total des dépenses réelles est divisé par 12 et permet de déterminer la nouvelle provision mensuelle.

C'est donc légal de rajouter la TEOM sur les provisions mensuelles.

Par Phoebus10

Bonjour monsieur

Oui justement le détail est bien indiqué pourtant sur mon bail , toutes les charges sont bien inscrite,sauf celles des charges d'ordures ménagères d'où ma surprise en fin d'année car pas eu de provision car non marqué sur la facture de mes loyers pour cette année,et non inscrite sur le bail .

Merci par avance.

Par yapasdequoi

Votre bail n'est du coup pas conforme au modèle type défini par décret. Mais ce n'est pas le sujet ici.

Le bail ne peut pas déroger au décret qui est applicable à tous les locataires.

La TEOM est bien une charge locative selon le décret cité qui est d'ordre public, et le bailleur peut vous la réclamer chaque année, justifiée par son avis de taxe foncière.

Ensuite la provision mensuelle peut être calculée en conséquence selon l'article 23 déjà cité.

Par Phoebus10

Donc si j'ai bien compris même si la taxe n'est pas stipulé lors de la signature de mon bail, ils sont dans leur droit de me la réclamée, et pour la nouvelle année me l'a mettre sur ma facture de loyer sans rien dire?

Cordialement

Par yapasdequoi

Oui ils sont dans leur droit.

Par Phoebus10

Ok merci beaucoup