



Locataire et taxe ordures menageres

Par **Michel78**, le **03/08/2011** à **00:52**

Bonjour, mes parents étant âgés je reprends petit à petit les démarches de tous genres. Il s'agit du paiement des ordures ménagères. Le locataire me soutient qu'il n'a pas à les payer et moi, en allant sur le net, je m'aperçois que je pourrais faire un rappel sur cinq années. Le locataire n'accepte même pas les frais suite à l'indice des prix. Son loyer est de 620€ avec comme charges 100€. Je crois qu'il a profité de l'âge de mes parents 82 ans. Bail signé le 04/07/2005. Remerciements.

Par **mimi493**, le **03/08/2011** à **00:57**

La TEOM est une charge récupérable (mais pas la taxe locale de 8% ni la TVA sur cette taxe) par le décret n°87-713 du 26 août 1987. C'est incontestable, vous devez produire copie des avis de taxe foncière sur 5 ans. Pour les charges locatives, vous devez faire les comptes via ce que le syndic a donné à vos parents. Pour le loyer, quel est le trimestre de l'indice sur le bail dans la clause d'indexation de loyer ?

Par **Michel78**, le **03/08/2011** à **11:56**

bonjour, merci pour votre réponse. J'ai un souci, il n'y a rien de noté dans la case révision du loyer. C'est rayé au trimestre date de révision annuelle du loyer. Merci. Michel

Par **Michel78**, le **03/08/2011 à 11:59**

pour finir n'y a pas de syndic@+ michel

Par **mimi493**, le **03/08/2011 à 12:16**

Ce n'est pas un souci, la loi prévoit quand le trimestre n'est pas indiquérnbail signé le 04/07/2005 rnLoyer de 620 eurosrnhttp://www.conso.net/images_publications/loyer_2011.htmlrnVous pouvez calculer les augmentations depuis 2005, mais vous ne pouvez demander les arriérés de loyer que sur 5 ans (le délai part de votre demande)rnPourquoi il n'y a pas de syndic ? Comment vos parents payent les charges de copropriété ? Comment justifient-ils les 100 euros de charges ?

Par **Michel78**, le **03/08/2011 à 14:57**

re bonjourrnSur la quittance il y a loyer 620€ et 100€ de charge soit 720€rnmes parents sont dans une maison à partrnrnet dans une autre maison il y a deux locataires indépendants rnmais avec le chauffage au gaz collectif les locataire paie 100€rnSur le bail loyer initiale hors taxe soit 620€rn charge provision initiale soit 100€rnvoilà je ne sais pas, mais le locataire à l'air d' être sur de ce qu'il avance??rnc'est à dire ne rien payerrn@+ michel

Par **mimi493**, le **03/08/2011 à 16:11**

Le loyer est de 620 euros, pas 720rnLes 100 euros sont des avances mensuelles sur charges, que le bailleur a l'obligation de régulariser. Donc vos parents doivent PROUVER le montant des charges réelles sinon, ils devront rembourser les 100 euros sur 5 ans, soit 6000 euros.rnQue dit le bail sur la répartition des charges de chauffage ?rnIl faut prendre cette répartition puis prendre les factures et faire la répartition. Là on a le montant, pour chaque année, et soit le locataire a payé en trop et vos parents lui doivent de l'argent, soit il n'a pas assez payé et il doit payer le reliquatrnLà, ce n'est pas le locataire qui abuse, ce sont vos parents qui sont dans l'illégalité, ils doivent faire la régularisation des charges tous les ans.

Par **Michel78**, le **03/08/2011 à 17:19**

un grand merci pour ces précisionsrnEn effet alors si je comprends bien les 100€ de charge contribuernà régler le prix du gaz et les ordures ménagères donc le locatairernà payé ces dites charges rnheureusement que vous avez eu la gentillesse de m'avoir avertirrnavant de me mettre dans une drôle de galèrernvive internet et ces forumsrnmerci Michel

Par **mimi493**, le **03/08/2011 à 19:48**

non, les 100 euros sont une AVANCE sur charges locatives.
A vous d'établir les comptes avec ce qu'il y a comme charges locatives pour ce logement en prouvant votre calcul par des justificatifs

Par **Michel78**, le **03/08/2011 à 20:24**

pour moi personnellement je commence à planer
tout ce que je peux dire concernant ce loyer
paiement de 720€ dont 100€ de charges
le locataire ne paie pas de chauffage ni les frais eau chaude
nil ne paie pas non plus la taxe ordures ménagères
les frais de chauffage et eau chaude correspondre à 239€ par mois x 12 = 2868€
et ordures ménagères à 282€ x 1
ces charges sont elles locatives pour faire le calcul sur l'année
tous les travaux petit et grand sont payé par mes parents
contrat de chaudière, ramonage, ect!!!!
je ne suis pas la pour escroquer le locataire je cherche juste à comprendre
selon la loi en vigueur
et je commence vraiment à planer
merci Michel