Image not found or type unknown

Déduction de la taxe ordures ménagères sur caution

Par **a33**, le **06/11/2013** à **18:47**

Lors du remboursement de ma caution, l'agence m'a retenu un forfait de 8euros par mois pour la taxe ordures ménagères (sur 9 mois) vue qu'il n'avait pas la taxe froncière 2013 du propriétaire et en plus 20% du montant du loyer pour les charges locatives (que je règle tous les mois avec mon loyer) et la taxe ordures ménagères.
Je les ai appelé pour leur dire qu'il y avait double emploi. Ils m'ont répondu que les 20% c'était un dépôt bancaire en attendant la cloture de l'année 2013 et que cela pourrait dure une année. N'ayant comme revenu une pension personne handicapée, je trouve pas normale de bloquer cette somme pour l'agence. Que dois-je faire ?
Merci de me tenir au courant
Cordialement

Par **janus2fr**, le **06/11/2013** à **19:03**

Bonjour,
Le bailleur est autorisé à retenir 20 à 25% du dépôt de garantie (et non caution) en vue de la prochaine régularisation des charges.
Votre bailleur est donc parfaitement dans ses droits.
N'oubliez pas, au cas où, de revenir aux nouvelles à la période habituelle des régularisation de charges pour cette location...

Par **a33**, le **06/11/2013** à **20:55**

je suis d'accord pour les 20% c'est à dire 85euros , mais il a aussi enlevé 80euros pour régularisation taxe ordures ménagères 2013 c'est à dire 165euros qui a soustrait à la caution.
Si je comprends les 20% est le dépôt de garantie qu'on peut déduire de la caution !
Est ce possible de faire une évaluation de la taxe OM sur 9 mois et de la déduire sur la caution malgré le dépôt de garantie ?
Merci de votre bonne compréhension
Cordalement

Par **janus2fr**, le **07/11/2013** à **08:22**

Bonjour,
J'ai du mal à vous suivre :
[citation]Est ce possible de faire une évaluation de la taxe OM sur 9 mois et de la déduire sur la [s]caution [/s]malgré le [s]dépôt de garantie[/s] ? [/citation]
[s][/s]
Ce que vous nommez à tort caution s'appelle le dépôt de garantie (la caution est la personne qui se porte garant en cas d'impayés du locataire). Je ne comprends donc pas le sens de cette phrase.

Pour la TEOM 2013, si je comprends bien, le bailleur vous l'a comptée au prorata temporis pour une année de location incomplète. C'est tout à fait comme ça qu'il faut faire. Il n'y a pas de problème.
Ce n'est pas une évaluation (une évaluation sous-entendrait qu'il y a une incertitude, c'est ce que ferait un bailleur qui n'a pas encore reçu sa taxe foncière et donc qui ne saurait pas encore de combien est la TEOM pour l'année), mais un prorata temporis puisque le bailleur a, à ce jour, reçu sa taxe foncière et sait exactement à combien se monte la TEOM pour cette année.

Par **a33**, le **08/11/2013** à **10:18**

oui, j'ai compromis ce fonctionnement, mais ce que je croyais qu'il devait déduire de la caution 20% soit 85euros afin de régulariser le compte. Mais en réalité il a déduit TEOM évalué 80euros plus les 20% soit une somme réelle de 165euros. C'est ce fait qui me choque, de plus il a répondu que la régulariser peut durer de nombreux mois. J'ai pris cette location en septembre 2012 avec 20euros de charges locatives. Au 1er janvier 2013 les charges locatives sont passées à 40euros mensuel, je n'ai jamais rien reçu comme justificatif. Est ce normal vue c'est ma première location en vide.
Merci de votre patience Cordialement

Par **janus2fr**, le **08/11/2013** à **11:12**

Bonjour,
L'augmentation des provisions pour charges fait normalement suite à une régularisation, la régularisation étant obligatoire au moins une fois par an.
Donc si vos provisions ont été augmentées sans qu'il n'y ait eu de régularisation, non, ce n'est pas normal...

Par **a33**, le **09/11/2013** à **09:57**

Lors de la régularisation des charges locatives, est ce que les locataires sont informés du

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

montant de l'augmentat
ion ainsi que des détails de cette dernière et par quelle moyen ? Est ce qu'il y a un délai pour solder tous comptes après la régularisations des charges

Par **janus2fr**, le **10/11/2013** à **08:52**

Le principe est que lors de la régularisation annuelle, le bailleur divise par 12 cette régularisation pour calculer la valeur des nouvelles provisions (parfois, en tenant compte aussi d'un budget prévisionnel le cas échéant). Donc si la régularisation fait apparaitre un total de charges de 1800€ pour l'année passée, on va calculer la nouvelle provision à 1800/12 soit 150€ par mois.
Donc les provisions peuvent augmenter ou baisser d'une année sur l'autre...

Par **a33**, le **10/11/2013** à **15:55**

Si les charges locatives dépassent le prévisionnel de l'année passé, est ce qu'il peut faire un rétro-actif à la charges du locataire.
Exemple 2013 prévu 40euros - lors de la régularisation des charges il y a un dépassement il va prévoir un nouveau montant des charges pour 2014. Est ce que le locataire en partant du logement dans l'année 2013, va devoir une plus value ou que la charges de 40euros est définitive pour 2013.
merci de me tenir au courant
Cordialement

Par **janus2fr**, le **11/11/2013** à **09:22**

Oui, c'est le principe de la régularisation des charges !
Chaque mois, vous payez des provisions pour charges, c'est à dire une avance sur la somme réelle à payer.
Lors de la régularisation, le bailleur compare ce qu'il a vraiment payé à votre place en charges locatives et compare avec la totalité des provisions versées. Si vous avez trop versé, il vous rend la déférence, si vous n'avez pas assez versé, il vous demande le complément.

Par **a33**, le **14/11/2013** à **10:24**

Bonjour,
J'ai une autre question : je déménage le 31 c'est un samedi, le 1er est un dimanche, du coup je remets les clés le 2 c'est un lundi. Est ce que bailleur a le droit de me faire payer une journée de location ?
Merci - Cordialement

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **janus2fr**, le **14/11/2013** à **11:59**

Bonjour,
Oui, vous êtes redevable du loyer et des charges jusqu'au terme du préavis et même au delà si vous rendez les clés plus tard.

Par **espdug**, le **17/05/2018** à **03:02**

peut on récupérer le montant non perçu de la totalité de la taxe des ordures ménagères sur le dépot de garantie ;location d une durée de 3ans et 9mois;il est
mercistipulé dans le contrat de location que c est une charge locative

Bonjour,
Les formules de politesse telles que "bonjour" et "merci" sont obligatoires sur ce forum !
Un minimum de soin dans la rédaction des interventions est aussi souhaité...
Merci.

Par **HOODIA**, le **17/05/2018** à **07:08**

Bonjour,
Oui bien sur ,mais pourquoi attendre aussi longtemps.
(j'ai un doute après trois ans cependant ?)

Par **janus2fr**, le **17/05/2018** à **08:41**

Bonjour,
La prescription en matière de loyers ou de charges est de 3 ans. Vous ne pouvez donc remonter en arrière que sur les 3 dernières années.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés