



Repartition taxes ordures menageres

Par **cecillou**, le **03/06/2015** à **11:48**

Bonjour,

Je vous contacte pour une question concernant la location de mon logement.

Je loue une maison sur un terrain sur lequel se trouvent deux maisons en location du même propriétaire, toutes deux louées via une agence de location.

Lors de la signature il avait été convenu que la provision des charges se faisaient au 2 tiers pour notre maison et au 1/3 pour la maison des voisins, et qu'une régularisation aurait lieu une fois l'an. Or l'agence applique le même calcul pour la récupération des taxes d'ordures ménagères. Par conséquent, nous payons 70 euros de plus que si le calcul était fait à partir de la valeur locative de ma maison se trouvant sur ma taxe d'habitation. J'ai vérifié auprès des impôts, et mon calcul est bon. Mon propriétaire et son mandataire ont-ils le droit de déterminer eux-mêmes une taxe d'ordures ménagères par habitation louée? L'agence de location me dit faire ça pour toutes les taxes d'ordures ménagères partagées, or dans mon bail il ne fait état d'aucun pourcentage ou millièmes de répartitions des charges et taxes, mais seulement de la provision de charges régularisable chaque année. Les impôts me disent eux, que mon propriétaire n'a qu'à faire la demande de redevance de taxe détaillée pour connaître la répartition des taxes d'ordures ménagères. Dans la mesure où il s'agit d'une taxe et que donc c'est l'administration qui décide de la valeur locative et donc du montant de la taxe, l'agence peut-elle se permettre de répartir comme elle veut cette taxe sur les locataires?

Par avance merci pour votre aide.

Cordialement

Par **Lag0**, le **03/06/2015** à **13:22**

Bonjour,

Si j'ai bien compris, votre bailleur ne paie qu'une seule taxe foncière et donc une seule TEOM pour ces deux maisons.

Y a t-il d'autres charges communes ?

Lors de la signature du bail, le bailleur doit obligatoirement vous communiquer la clé de répartition des charges communes, cette répartition devant être équitable (généralement basée sur les rapports de surface des biens), et il n'a plus le droit ensuite de la modifier sans l'accord de toutes les parties.

Par **cecillou**, le **03/06/2015** à **14:03**

Oui mon propriétaire paie une seule taxe foncière pour les deux maisons. Mais d'après les impôts il est facile pour mon propriétaire de connaître la répartition en fonction des valeurs locatives puisque les deux logements sont séparés et paient une taxe d'habitation séparée en fonction de valeur locative distincte. La répartition des charges est d'autre part implicite, le bail ne faisant état d'aucun pourcentage ou millième de répartitions des charges dans une quelconque copropriété. Le bail ne fait mention que d'une provision sur charges et taxes mensuelle, provision correspondant à la consommation d'eau...

Par **moisse**, le **03/06/2015** à **14:28**

Oui, mais votre propriétaire n'est pas le fisc et n'a pas l'obligation de se conformer à ce qui paraît normal pour le fisc.

En la matière c'est la convention qui fait la loi entre les parties.

La répartition 1/3-2/3 paraît être la clé acceptée par tous pour la totalité des charges, et vous ne pouvez pas la remettre en cause.

Par **cecillou**, le **03/06/2015** à **14:35**

Merci beaucoup pour votre réponse,

Je me permet de creuser encore un peu... dans la mesure où ce 2/3 -1/3 était prévu pour la provision des charges et non pour les charges réellement dues et que ces charges sont regularisables chaque année en fonction de la consommation réelle, les taxes d'ordures ménagères ne doivent-elles pas être basées sur des valeurs réellement demandées par les impôts? Merci beaucoup pour votre aide.

Par **moisse**, le **03/06/2015** à **14:44**

Ce n'est pas mon avis, mais c'est un point de vue défendable.

Par **cecillou**, le **03/06/2015** à **14:50**

Merci en tout cas pour votre avis!

Cordialement

Par **Lag0**, le **03/06/2015** à **16:39**

[citation] les taxes d ordures ménagères ne doivent elles pas être basée sur des valeurs réellement demandées par les impôts?[/citation]

Ce serait le cas s'il y avait 2 taxes foncières, donc 2 TEOM différentes. Dans la mesure où ici il n'y en a qu'une, c'est le bailleur qui choisit la façon de la partager, tant que cela reste équitable. Il n'y a aucune obligation à faire d'une façon ou d'une autre, seule cette notion d'équité est à prendre en compte.