



Taxe ordures ménagères réclamation 3 ou 5 ans

Par **Marqueur k**, le **28/08/2018** à **08:16**

Bonjour,

Je suis bailleur, mon locataire en place depuis 2009 ne m'a jamais payé la taxe des ordures ménagères.

Je souhaiterais lui réclamer. Est-ce sur 3 ou 5 ans ?

Merci à vous.

Par **janus2fr**, le **28/08/2018** à **08:29**

Bonjour,

La prescription est de 3 ans (depuis mars 2014).

Par **Tisuisse**, le **28/08/2018** à **11:40**

Bonjour,

Vous lui adressez une LR/AR pour réclamer cette taxe sur 3 ans mais vous devez fournir les justificatifs (photocopie de cette TEOM figurant sur votre avis de taxes foncières. N'oubliez pas de rajouter, à ce net, les 7,6 % au titre de recouvrement des rôles (donc 7,6 % de la TEOM). Voir vos avis, c'est noté dessus.

Par **janus2fr**, le **28/08/2018** à **13:10**

[citation] N'oubliez pas de rajouter, à ce net, les 7,6 % au titre de recouvrement des rôles (donc 7,6 % de la TEOM).[/citation]

Etes-vous sur Tisuisse ?

Je vois le contraire ici : <https://www.litige.fr/articles/taxe-ordure-menagere-teom-redevance-locataire-recouvrement-recours>

[citation]Toutefois, si votre bien est loué, vous pouvez récupérer le montant de la TEOM auprès du locataire au titre des charges locatives (article 23 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989). La TEOM figure en effet sur la liste du décret n°87-713 du 26 août 1987. En revanche, les frais d'établissement des rôles n'y figurent pas, de sorte que le locataire ne doit vous rembourser que le montant nominal de la TEOM. [/citation]

Et confirmation ici : <https://www.senat.fr/questions/base/2003/qSEQ030206016.html>

[citation] Réponse du Ministère de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer

publiée dans le JO Sénat du 17/04/2003 - page 1342

La récupération de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères est explicitement prévue par les décrets n° 82-955 du 9 novembre 1982 modifié et n° 87-713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables par les bailleurs auprès des locataires. **En revanche, le prélèvement au profit de l'Etat, prévu à l'article 1641 du code général des impôts, en contrepartie des frais de dégrèvement, de non-valeur, d'assiette et de recouvrement n'est pas énoncé dans la liste des charges récupérables qui est limitative.** De plus, le propriétaire des immeubles est le débiteur de ce prélèvement au même titre que la taxe foncière sur les propriétés bâties. [fluo]La Cour de cassation a confirmé cette position (Cass., 3e civ., 30 octobre 2002, Regy c/Dalbin), en jugeant que le prélèvement forfaitaire prévu à l'article 1641 du code général des impôts n'est pas récupérable par le bailleur, au motif qu'il ne figure pas sur la liste des impositions et redevances annexée au décret de 1987 suscitée.[/fluo] Si un bailleur impute ce prélèvement à son locataire, celui-ci peut rechercher un règlement amiable du litige en saisissant la commission départementale de conciliation, compétente notamment pour le règlement des litiges opposant les locataires et les bailleurs en matière de charges locatives. A défaut d'accord devant la commission, le locataire peut saisir le tribunal d'instance du lieu de situation de son logement, qui est compétent pour trancher le litige. [/citation]

Par **Tisuisse**, le **28/08/2018** à **15:05**

Les frais de recouvrement du rôle portent bien sur le total de la taxe foncière, donc y compris sur la TEOM. J'en déduis que cette portion de frais sur la TEOM fait partie de la TEOM donc peut être considérée comme récupérable selon le décret de 1982, ce que j'ai toujours fait par le passé (CQFD). Si je comprends bien la réponse ministérielle, elle ne prend pas position mais dit bien que : le locataire peut saisir le tribunal d'instance du lieu de situation de son logement, qui est compétent pour trancher le litige. Ce sera donc au tribunal de trancher. A-t-on des jugements de tribunaux en faveur du locataire ou en faveur du propriétaire, notamment de la Cour de Cass. ? je ne sais pas, je n'ai pas fait de recherches.

Par **janus2fr**, le **28/08/2018** à **15:39**

Il suffit de lire ce que j'avais mis en fluo !

L'arrêt en question :

[citation]AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIEME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le premier et le second moyens, réunis :

Attendu, selon le jugement attaqué (tribunal d'instance de Paris 15e, 16 janvier 2001), rendu en dernier ressort, que M. X..., locataire d'un appartement donné à bail par M. Y..., a saisi le tribunal d'une demande en remboursement de charges trop perçues ;

Attendu que M. Y... fait grief au jugement d'accueillir cette demande, alors, selon le moyen :

1 / que l'article 1641 du Code général des impôts détermine le montant des impôts dont il annonce la liste, dont la taxe d'enlèvement des ordures ménagères en fixant, outre le principal de l'impôt, une contrepartie forfaitaire correspondant aux frais de dégrèvement et de non-valeur que l'Etat prend à sa charge et les frais d'assiette et de recouvrement, que ces sommes relèvent donc de la même nature que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères de sorte qu'elles doivent être incluses dans les charges récupérables ainsi qu'il est prévu au décret du 26 août 1987 dont les dispositions ont été méconnues ;

2 / que, dès lors que le contrat passé avec la société d'entretien indiquant l'énumération précise des tâches confiées à l'entreprise prestataire, tâches, il n'est pas indiqué qu'elle ne correspondrait pas aux indications portées sur le décret du 26 août 1987, et, dès lors qu'il n'était pas soutenu que les factures correspondant à ces prestations n'étaient pas conformes à la commande, il n'était pas possible de considérer que les charges récupérables ne correspondaient pas au contrat initial ;

3 / qu'il ne peut être admis que les charges non récupérables ne comprennent pas le bénéfice de l'entreprise puisqu'il envisage les charges correspondant à la rémunération des intervenants ;

[fluo]Mais attendu, d'une part, que le prélèvement forfaitaire prévu à l'article 1641 du Code général des impôts ne figurant pas sur la liste des impositions et redevances annexée au décret n° 87-713 du 26 août 1987, le tribunal d'instance a retenu, à bon droit, que ce prélèvement n'était pas récupérable par le bailleur ;[/fluo]

Attendu, d'autre part, qu'ayant relevé que si le contrat d'entretien comportait l'énumération des tâches confiées à l'entreprise prestataire de service, les factures ne permettaient pas de déterminer la part des dépenses correspondant à la rémunération du personnel et aux charges fiscales et sociales récupérables et celle des autres dépenses, le tribunal d'instance en a exactement déduit que le montant de ces factures ne pouvait pas être pris en charge par le locataire ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. Y... aux dépens ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de Cassation, Troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du trente octobre deux mille deux.[/citation]

Par **Marqueur k**, le **29/08/2018** à **06:47**

Du coup je peux réclamer la taxe d'ordures ménagères simple sans le recouvrement des rôles on est bien d'accord ?

Par contre, la taxe foncière va bientôt être envoyé dois-je attendre ou je peux envoyer 2017 , 2016, 2015 et a réception de 2018 je ferai a nouveau le nécessaire ?

Par **Tisuisse**, le **29/08/2018** à **06:50**

OUI, procède ainsi.

Par **Marqueur k**, le **29/08/2018** à **19:15**

J'apporte une précision sur le bail il est marqué :

Charges locatives diverses:

Le preneur remboursera au bailleur toutes les charges locatives qui pourront faire l'objet d'une provision payable dans les mêmes conditions que le loyer. Il remboursera au bailleur toutes les taxes locatives que celui-ci aurait payées pour son compte.

Est-ce trop vague pour réclamer la taxe des ordures ménagères ?

Par **Tisuisse**, le **30/08/2018** à **07:13**

La TEOM est bien une **[s]taxe locative[/s]** donc récupérable, légalement, auprès du locataire.

Par **Marqueur k**, le **30/08/2018** à **10:29**

Pourtant quand je regarde ça j'ai un doute ?

http://leparticulier.lefigaro.fr/jcms/p1_1440851/bail-commercial-une-repartition-des-charges-contractuelle-commentaire-de-jurisprudence

Par **janus2fr**, le **30/08/2018** à **13:01**

Effectivement, il semble que les intervenants (moi le premier) n'aient pas vu que vous parliez d'un bail commercial...