

Image not found or type unknown



## AGENCE IMMOBILIERE PENALITES SUR TAXE ORDUREX MENAGERESE

Par **mfrance89**, le 11/05/2018 à 15:11

Bonjour,

Ma fille a tardé à payé à son agence immobilière la taxe ordures ménagères réclamée - 152 euros - qui n'est pas comprise dans les charges.

Or à ce jour, elle reçoit une relance avec une majoration de clause pénale de 12,50 € - Est-ce légal ?

Y a t-il un texte qui régit cette clause pénale, si oui lequel ?

Merci

Cordialement

Par **Miles**, le 11/05/2018 à 15:36

Bonjour,

Si le bail a été conclu postérieurement au 8 août 2015 ou que celui-ci a été conclu antérieurement au 8 août 2015 mais a été reconduit depuis, une clause prévoyant des pénalités de retard est réputée abusive (elle est donc sans effet). Cf article 4 de la loi du 6 juillet 1989 régissant le régime des baux à usage d'habitation principale.

Cordialement

Par **mfrance89**, le 11/05/2018 à 15:44

merci de votre aide  
cordialement

Par **janus2fr**, le 11/05/2018 à 18:30

[citation]Ma fille a tardé à payé à son agence immobilière la taxe ordures ménagères réclamée - 152 euros - qui n'est pas comprise dans les charges. [/citation]

Bonjour,

A noter que si votre fille verse des provisions pour charges mensuelles, elle n'a aucune obligation à payer à part la TEOM. En effet, le remboursement de cette taxe est une charge comme les autres et doit être traitée comme les autres. Tant pis pour le bailleur s'il ne l'a pas prise en compte dans le calcul des provisions, il attendra la régularisation des charges pour être remboursé...

Par **mfrance89**, le 11/05/2018 à 18:56

bonjour, et merci de votre réponse

Après tél et selon l'agence immobilière, la taxes des ordures ménagères n'est pas comprises dans les provisions de charges, pourtant selon les termes du bail, on peut comprendre que les taxes ordures ménagères sont comprises ?

\*\* sur le bail : provision charge : 30 € sur le bail sans aucune précision de ce que c'est, termes sur le bail " en même temps et de la même façon que le loyer principal le locataire s'oblige à acquitter par provision les charges, prestations et impositions récupérables mises à sa charge et découlant de la législation en vigueur du présent bail, au prorata des tantièmes de copropriété s'il existe un règlement de copropriété de l'immeuble dans lequel se trouve les locaux loués, ou selon les modalités définies par un règlement intérieur dudit immeuble ou tout autre répartition "

donc elle a demandé par mail ce qui était compris dans les provisions de charges

\* réponse : l'eau et l'entretien des communs

A noter que l'entretien des communs n'est jamais fait car plus personne pour le faire, (problème de syndic !!! )

elle a donc réclamé et les charges sont réduites depuis ce mois ci de moins 10€ pour le ménage des communs soit 20 €,

l'agence lui à déduit 190€, soit 10€ x 19 mois de location.

elle a réclamé un état annuel des charges depuis qu'elle a loué, malgré plusieurs réclamations cette année, elle n'obtient rien, est-ce légal ?

et peut on demander les justificatifs : taxes ordures ménagères et eau

Merci - cordialement

Par **HOODIA**, le 11/05/2018 à 19:40

Bonjour,

Le bailleur reçoit la TEOM sur la feuille de la taxe foncière ,et, se doit de payer l'ensemble dans le délai .

sous peine de majoration .

et ,en pratique relisez le contrat de location concernant les charges et la TEOM .

Par **janus2fr**, le 11/05/2018 à 19:56

[citation]Le bailleur reçoit la TEOM sur la feuille de la taxe foncière ,et, se doit de payer l'ensemble dans le délai sous peine de majoration . [/citation]

Et quel rapport avec le locataire ?

A partir du moment où des provisions pour charges sont mises en place, toutes les charges sont concernées.

Le bailleur qui ne veut pas avoir à gérer correctement ne met pas en place des provisions et se fait rembourser les charges au réel...

Par **mfrance89**, le **11/05/2018** à **21:19**

Merci de vos réponses mais je n'ai pas d éclairssissent  
Sur ma précédente question  
Cordialement

Par **HOODIA**, le **13/05/2018** à **11:38**

Bonjour,  
Le rapport est que le bailleur reçoit sur sa taxe foncière la TEOM de son locataire ,charge à lui de jouer au percepteur !  
Vous pouvez demander les justificatifs évidemment !

Par **mfrance89**, le **13/05/2018** à **12:57**

bonjour  
merci de votre message  
que pensez vous de la clause - provisions charges - comme je l'ai répétée plus haut  
comprenez vous si les TEOM sont comprises ou non ?  
merci  
cordialement