



revalorisation loyer + paiement part taxes foncières

Par **ChDub**, le **22/12/2010** à **15:51**

Bonjour,

Je suis locataire d'un studio en région parisienne, depuis décembre 2005. Le propriétaire a vendu le studio en décembre 2009. La nouvelle propriétaire m'a informé que la revalorisation du loyer (depuis mon arrivée fin 2005) a été mal calculée ; elle a donc recalculé le montant du loyer avec les bonnes revalorisations depuis janvier 2006 jusqu'à janvier 2009 ; elle me demande donc de payer le loyer de janvier 2011 revalorisé + le rappel des loyers relatifs à l'année 2010 (21,11x12 mois= 253,32 euros).

A-t-elle le droit de remonter sur les années précédentes alors qu'elle n'était pas propriétaire ?

D'autre part, elle me demande de payer la "taxe ordures ménagères" qui fait partie de ses "taxes foncières" (avec copie de sa feuille d'impôts fonciers) de 84 euros, alors que dans ma taxe d'habitation, je paie déjà une contribution de ce type.

Est-ce légal qu'elle me demande de payer sa part ?

D'ici quelques jours, je dois donc payer :
nouveau loyer janvier (+ env 30 euros) = 503,73 euros
rappel des loyers sur 2010 = 253,32 euros
part taxes foncières = 84 euros !!!!!!!!!!!

Merci de m'indiquer si tout ceci est légal.
Bien cordialement,

ChD

Par **Domil**, le **22/12/2010** à **16:56**

Elle peut revenir sur 5 ans en arrière.

Vous ne payez pas la TEOM avec votre taxe d'habitation (vous devez confondre avec la redevance audiovisuelle). Elle est dans son droit, la TEOM est une charge locative. Par contre, les frais de gestion et sa TVA ne sont pas récupérables sur le locataire

Et est-ce que vous avez eu les régularisations de charges depuis que vous êtes dans les lieux ?

Par **ChDub**, le **22/12/2010** à **17:06**

Non, je n'ai pas eu la revalorisation des charges.

Mais je suis surprise de votre réponse concernant la revalorisation du loyer alors qu'elle n'était pas propriétaire, car je viens d'avoir une réponse contraire d'un modérateur

Citation :

A-t-elle le droit de remonter sur les années précédentes alors qu'elle n'était pas propriétaire ?

Bien sûr que non.

Merci de m'éclairer.

Par **Domil**, le **22/12/2010** à **17:34**

C'est le même bail qui se continue avec le nouveau propriétaire.

Répondez par LRAR, que puisqu'elle demande les arriérés de loyer à une époque où elle n'était pas le bailleur, vous en profitez pour la mettre en demeure de faire la régularisation des charges locatives de 2006 à 2009 qui n'ont jamais été faites.