



REOM/charges copropriété

Par **Asmara**, le **28/07/2018** à **14:41**

Bonjour,

Je suis confronté à des problèmes de copropriété :

La redevance incitative est une nouvelle taxe que répond à la loi Grenelle de l'environnement. En copropriété, à quelle type de charge elle correspond ? générales (tantièmes) ou spéciales (utilité) ?

Notre règlement de copropriété reconnais les deux types de charges mais les deux son réparties en tantièmes. Est-il légal ?

Le syndic veut passer tout type des charges en tantièmes en voyant que le règlement de copropriété. Qu'est ce je peux faire ?

Merci de votre aide.

Cordialement.

Par **morobar**, le **29/07/2018** à **09:17**

Bjr,

A ma connaissance la REOM se substitue à la TEOM et est perçue par foyer.

C'est donc un taxe individuelle assise notamment sur la constitution du foyer redevable et la constitution de la copropriété ne permet pas le décompte des résidents.

Par **Asmara**, le **29/07/2018** à **09:38**

Bonjour Morobar. Merci de votre réponse.

Effectivement, la Reom est un redevance individuelle en fonction de que chacun produit. Le problème est: en étant en copropriété nous recevons un facture commun. Le syndic veut faire payer cette facture en tantièmes. J'habite dans le plus gros appartement mais je suis toute seule, par contre mes voisins qui habitent dans un appartement plus petit ils sont 3!. Je me retrouve à payer la plus grande somme de la facture alors que je ne fais presque pas de déchets.

Ma question est:

À quelle type de charge appartient la REOM en copropriété?

Est-il légal de passer tout type de charge en tantièmes?

Merci de vos commentaires.

Par **morobar**, le **29/07/2018** à **10:24**

La REOM ne paraît pas être une charge de copropriété.

Ceci dit, si tel n'est pas le cas, il ne peut s'agir que d'une charge spéciale, dont la clé de répartition doit être décidée en AG.

Par **Asmara**, le **29/07/2018** à **18:38**

Je me rend compte que la REOM au jour d'aujourd'hui n'est pas adaptée aux habitats collectifs puisque la collecte des ordures ménagères n'est pas un service collectif du syndicat de copropriété, il s'agit d'un service extérieur à l'immeuble. Comment répartir cette facture alors?

Mon règlement de copropriété répartit les charges générales et spéciales en tantièmes. Je cite: « Les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes seront réparties entre les copropriétés au prorata de leurs tantièmes de copropriété. Il en sera de même pour les charges relatives au fonctionnement, à l'entretien ou au remplacement des services collectifs ou éléments d'équipements communs ».

Est-il légal?? Est ce que je peux demander la nullité de cette clause? Je suis soumise à la majorité de votes?

Merci bien de votre réponse.

Par **morobar**, le **30/07/2018** à **17:43**

Cette répartition des charges paraît légitime.

Ce qui ne le paraît pas, c'est l'établissement d'une REOM à l'endroit d'une collectivité et non par foyer de redevable.

Vous devriez contacter le service émetteur pour vérifier qu'on parle bien de la même chose, et quelle est l'assiette de la taxe.

Par **Asmara**, le **30/07/2018** à **18:31**

C'est bien la Reom, la communauté des communes envoi la facture au syndic de copropriétés et celle-ci redistribue la facture aux copropriétaires.

Cette redevance est basée sur le principe «polluer-payeur» de la loi Grenelle de l'environnement, donc chacun paie en fonction des ordures ménagères que produit.

À mon avis, payer cette facture en tantièmes n'est pas juste et ne respecte pas la loi Grenelle. Quoi faire alors?

Je voulais vous demander une autre question car je suis complètement perdue: vous dites que la répartition des charges paraît légitime dans mon RC. J'avais crû comprendre que la répartition des charges doit respecter la répartition établie par l'article 10 de la loi 1965, c'est à dire, charges générales en tantièmes et charges spéciales en fonction de l'utilité... . Mon RC répartie toutes les charges en tantièmes sans distinction donc Ne respecte la répartition établie par le loi.

Je ne comprends pas pourquoi mon RC (l'article de répartition des charges) est légal. Pouvez vous m'éclairer ça?

Merci d'avance de vos explications et de l'aide apportée.

Par **morobar**, le **31/07/2018** à **08:45**

Bjr,

Il faut distinguer les charges générales de celles dites spéciales, qui sont différentes d'une copropriété à l'autre.

Ainsi les charges d'ascenseur sont spéciales car elles ne concernent pas l'entière copropriété.

Par **amajuris**, le **31/07/2018** à **09:55**

bonjour,

le règlement de copropriété est un contrat établi entre les copropriétaires et en application du code civil, un contrat vaut loi entre les parties au contrat.

selon l'article 11 de la loi de 65, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires.

je ne suis pas certain que le volume des déchets soit exactement proportionnel au nombre de personnes vivant dans le logement, cela dépend à mon avis plus du mode de vie de chacun.

faire inscrire cette question à l'ordre du jour de la prochaine a.g.

salutations