



consistance d'un lot de copropriété

Par **KS67**, le **26/03/2021** à **14:41**

Bonjour,

pourriez-vous m'indiquer à quoi se rapporte la notion de consistance d'un lot de copropriété ?

est-ce que des travaux dans un lot privatif, sans impact sur les parties communes, entraînent une modification de la répartition des charges ?

je vous remercie pour vos réponses

Bien cordialement

Par **beatles**, le **26/03/2021** à **15:55**

Bonjour,

Un extrait du fort intéressant manuel « **Le règlement de copropriété en 200 questions** » de l'ARC essaye de débrouiller cette notion impalpable (j'en connais deux qui commencent à sourire).

Elle rapporte la définition d'un expert plutôt enfumé :

[quote]

La consistance d'un lot, c'est ce en quoi il consiste.

[/quote]

Il avait tout dit !

En suite plus profond une citation de l'un des plus éminents spécialistes de la copropriété :

[quote]

Le rapporteur du projet de loi devant le Sénat a fait observer avec humour : « si les notions de superficie et de situation sont bien connues des praticiens, celle de la consistance l'est certainement moins ». En effet, le dictionnaire Petit Robert nous indique pour consistance : « état d'un corps relativement à la cohésion de ses parties ; état d'un liquide qui s'épaissit ». Mais si nous prenons le verbe « consister », l'étymologie indique : « exister en ses parties composantes, ce qui donne le fil conducteur confirmé devant l'Assemblée nationale par M. Y. Bourges, secrétaire d'État : « La consistance d'un lot correspond à l'état matériel, à la

structure physique de ce lot. »

[/quote]

Je m'arrête là et ne vous infligerai pas « La qualité de construction » ; « La disposition » ; « L'aménagement ».

Cdt.

Par **beatles**, le **27/03/2021** à **13:06**

Intengibles non, plutôt incontournables ou inévitables.

Les charges dites générales font l'objet d'une grille de charges comme toutes les charges, sauf qu'elles son claculées en fonction des tantièmes (quote-part) qui donnent le poids de chaque lot (voix) pour voter lors des assemblées générales.

Article 5 de la loi :

[quote]

Dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes, tant générales que spéciales, afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation.

[/quote]

Mais la quote-part peut être modifiée à l'unanimité ou bien par un juge.

Article 11 de la loi :

[quote]

Sous réserve des dispositions de l'article 12 ci-dessous, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires. Toutefois, lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'assemblée générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

...

A défaut de décision de l'assemblée générale modifiant les bases de répartition des charges dans les cas prévus aux alinéas précédents, tout copropriétaire pourra saisir le tribunal judiciaire de la situation de l'immeuble à l'effet de faire procéder à la nouvelle répartition rendue nécessaire.

[/quote]

Article 12 de la loi :

[quote]

Dans les cinq ans de la publication du règlement de copropriété au fichier immobilier, chaque

propriétaire peut poursuivre en justice la révision de la répartition des charges si la part correspondant à son lot est supérieure de plus d'un quart, ou si la part correspondant à celle d'un autre copropriétaire est inférieure de plus d'un quart, dans l'une ou l'autre des catégories de charges, à celle qui résulterait d'une répartition conforme aux dispositions de l'article 10. Si l'action est reconnue fondée, le tribunal procède à la nouvelle répartition des charges.

Cette action peut également être exercée par le propriétaire d'un lot avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la première mutation à titre onéreux de ce lot intervenue depuis la publication du règlement de copropriété au fichier immobilier.

[/quote]

Le 25f cité dans l'arrêt ne concerne que les grilles de charges utiles (premier alinéa de l'article 10 de la loi) dans lesquelles n'apparaissent pas les lots qui n'en n'ont aucune utilité (ascenseur pour un rez-de-chaussée sans sous-sol).