



Indemnisation suite regularisation de tantiemes

Par **Talinette**, le **10/11/2021** à **08:42**

En 1995, lors de l'acquisition de leur lot, plusieurs copropriétaires ont augmenté leur surface en utilisant des parties communes. En terme de tantiemes, il en résulte ,pour certains, d'une augmentation supérieure à 15 %. Les autres copropriétaires peuvent-ils demander une indemnisation pour les charges trop payées sur ces dernières années ?

Merci

Par **Parisien420**, le **10/11/2021** à **21:13**

Bonsoir,

Pardonnez-moi mais votre question est un peu floue.

De quelles parties communes s'agit-il? Ont-elles le caractère de jouissance exclusive attribué aux lots en question? La réponse est dans votre règlement de copropriété ou votre état descriptif de division.

S'il s'agit de parties communes "normales" que les copropriétaires se sont appropriés sans aucune autorisation de l'AG dans le but d'agrandir leur surface privative, c'est parfaitement illégal.

Normalement, il est possible que les copropriétaires achètent au syndicat des copropriétaires une surface appartenant aux parties communes. Cet achat est validé par l'AG moyennant un prix d'acquisition. S'ensuit ensuite une régularisation des tantièmes par un géomètre mandaté par un notaire. Tout ceci est donc officiellement acté par un notaire, puis communiqué à la publicité foncière et aux service des hypothèques.

Il faut donc que vous vérifiiez ce qui s'est passé en 1995 et examiner tous les PV d'AG qui ont pu autoriser cet achat, si la régularisation des tantièmes a été adoptée AG et si elle a été effectivement appliquée par le syndic (visiblement non d'après votre post).

Si toutes les conditions sont remplies, et seulement dans ce cas, votre syndic est donc responsable s'il n'a pas tenu compte de cette régularisation des tantièmes. Il est tenu d'appeler les charges en fonction du dernier état descriptif de division en vigueur. Mais encore

faut-il que celui-ci ait été officiellement publié.

Vu la complexité pratique de la chose, si tout a été fait dans les règles et rien n'a été appliqué dans les faits, ça devrait se terminer au tribunal pour que les autres copropriétaires soient indemnisés de manière rétro-active (je ne sais pas s'il y a une jurisprudence en ce sens, et quid de la responsabilité du syndic?).

Si il y a un manquement quelque part dans la démarche d'achat, il faudra trouver les responsables et ça se terminera sans doute au tribunal aussi.