



Modification des tantièmes de copropriété

Par **Marie73**, le **27/11/2013** à **08:35**

Bonjour et merci par avance à tous les bénévoles de ce site [smile3].

J'ai une simple question concernant une modification des tantièmes de copropriété.

Je viens d'acquérir un logement dans une petite copropriété où le Syndic est non professionnel.

D'après mon acte notarié, le lot, composé d'un appartement, d'une cave et d'un grenier correspond à 113 tantième sur les 1000 que composent la copropriété (c'est aussi ce que stipule le règlement intérieur remis par le notaire). Ce règlement intérieur a été établi lors de la construction de l'immeuble dans les années 50.

Or, le syndic me fait savoir que je dois payer des charges sur une base de 130 tantièmes, que les tantièmes ont été répartis autrement lors d'une assemblée générale car l'ancien propriétaire avait à l'époque aménagé des combles privatives ce qui avait eu pour effet d'agrandir la surface habitable de quelques m² ce qui correspond aux tantièmes supplémentaires (le total des tantièmes a, lors de cette AG, été porté à 1013). La décision de modifier ces tantièmes a été votée à l'unanimité (1000/1000) mais aucune autre formalité administrative n'a été effectuée une fois cette décision votée.

Ma question : le syndic a-t-il le droit de m'imposer le paiement des charges sur cette nouvelle base ou est-ce qu'il doit les calculer en fonction de ce qui est écrit dans mon acte ?

Par avance, merci pour vos réponses.

Bonne journée,

Marie

Par **pieton78**, le **27/11/2013** à **12:46**

Bonjour,

Le plus simple: vous allez sur ancc. modification de règlement de copropriété.

L'A-G. n'est donc pas habilitée à modifier les tantièmes, il faut qu'un géomètre expert les calcule et qu'un notaire établisse un RC (imposé par la loi SRU) lequel est manifestement inexistant dans votre copropriété.

La transaction n'aurait pas dû avoir lieu.

Tous les frais sont à la charge du syndicat des copropriétaires.

Par **Marie73**, le **27/11/2013** à **13:39**

Bonjour et merci pour cette réponse.

Nous avons bien un RC établi dans les années 50 (donc très ancien).

Vous me dites que l'AG n'est pas habilitée à modifier les Tantièmes. Or, apparemment, cela a quand même été fait puisqu'on me réclame une quote part de 130/1013 de charges.

Que faire du coup ???

Payer en fonction de mon acte notarié (113/1000) ou suis-je obligé de payer selon les comptes du syndic (130/1013) ? Je ne voudrai pas me mettre hors la loi...

Merci !

Bonne journée,

Marie

Par **pieton78**, le **27/11/2013** à **21:59**

Bonsoir,

Vous écrivez vous même que le notaire vous a remis un règlement intérieur, les règlements de copropriété n'existent que depuis 1965 et ont dû être réactualisés en 2008.

Ce n'est pas vous qui êtes hors la loi, ce sont tous les occupants de l'immeuble.

On ne peut même pas dire c'est le syndicat des copropriétaires, il n'y en a pas!

Il faut qu'un notaire établisse un R-C avec les données d'un géomètre expert.

Dans l'immédiat vous devriez payer les charges selon la répartition prévue et aider à mettre à jour la situation de l'immeuble.

Vous pourriez conseiller à vos voisins, au syndic bénévole qui engage sa responsabilité d'adhérer à une association de copropriétaires: UNARC. ANCC. etc.

Par **Marie73**, le **28/11/2013** à **07:01**

Bonjour,

En fait, il s'agit bien d'un règlement de copropriété établi par un notaire en 1957 (et non un règlement intérieur...). Ce règlement comprends une partie "division de l'immeuble" avec attribution précise de millièmes pour chaque lot.

Est-ce que cet élément change la donne ?

Merci,

Marie

Par **janus2fr**, le **28/11/2013** à **08:07**

Bonjour,

L'assemblée générale a pu décider à l'époque d'une modification du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division. Mais cette décision ne suffit pas à appliquer cette nouvelle répartition, il faut que le règlement de copropriété soit modifié. Ceci ayant un certain coût, cela se fait en général aux frais de celui qui est à l'origine de la modification (donc dans le cas de privatisation des combles, à celui qui les achète). Il semble que cela n'ait pas été fait.

Vous pouvez donc répondre au syndic que seul les documents à jour s'appliquent et qu'il faudra faire modifier officiellement le RC pour que la nouvelle répartition des charges s'applique.

Par **pieton78**, le **28/11/2013 à 11:57**

Ah ben oui! Votre RC est régi par la loi de 1938!

Il faut faire mettre à jour le R-C., et comme c'est une obligation depuis la loi SRU, pas d'hésitation. Le coût est à la charge du syndicat des copropriétaires.

La décision doit être prise par l'A-G à la majorité de l'Art. 24 de la loi du 10 juil.1965.

Vous avez intérêt à consulter plusieurs géomètres pour établir la grille des charges, ensuite vous pourriez demander à l'UNARC (après adhésion) de rédiger le RC puis il faudra confier à un notaire la publication.

Il va vous en coûter quand même au moins 4000€ si vous êtes vigilants, mais c'est indispensable.

Par **Marie73**, le **07/12/2013 à 15:27**

Merci pour vos réponses.

Par **domat**, le **07/12/2013 à 17:34**

bjr,

êtes-vous sûr que les combles aménagés par votre vendeur étaient bien des parties privatives et non des parties communes ce qu'ils sont en général, sinon il aurait été inutile de modifier les millièmes.

si c'est le cas les combles sont toujours parties communes sauf à faire jouer la prescription acquisitive.

cdt

Par **Marie73**, le **07/12/2013 à 18:59**

Oui, certaine. Les greniers figurent bien dans l'EDD du RDC avec des tantièmes attribués. La copropriété n'a vendu aucune partie commune. Tous les copros ont des greniers dans les combles et on y accède par une porte, puis un couloir qui les distribue. il aurait donc été inutile de modifier les millièmes... Que faire alors ?

Par **HOODIA**, le **09/12/2013** à **08:47**

Vous devriez demander au syndic le PV de l'AG modifiant la répartition des charges de 113 à 130 ...
et l'enregistrement validant la décision dans un additif au RC par le notaire.

Par **Marie73**, le **09/12/2013** à **18:43**

C'est justement cela le problème : apparemment la modification des tantièmes a été votée mais rien n'a été publié et le RC n'a pas été modifié. Est-ce légal ???

Par **HOODIA**, le **10/12/2013** à **08:19**

Bonjour,
Il appartenait à l'ex propriétaire de faire enregistrer à ses frais la modification de la destination des combles ,et, de par ce fait l'augmentation des charges !
ce qui doit apparaitre avec un additif au RC

NB: le plus simple est de contacter l'ancien propriétaire !

Par **cloclo29**, le **26/06/2015** à **20:47**

Bonjour,

Le propriétaire d'une résidence constituée de 2 appartements et d'un local commercial vend ses 2 appartements en même temps dans un prix groupé.

Ma soeur et moi désirer acheter chacun un appartement. L'agent immobilier qui a la charge de vendre le lot des 2 appartements nous propose de mettre dans l'acte de compromis d'achat la répartition de tantième : 1/3 chacun. Or, le propriétaire qui a le local commercial au rez de chaussée n'a pas besoin d'avoir accès à la cage d'escalier menant aux appartements.

Question : Est-ce qu'il y a une obligation de faire appel à un géomètre pour limiter les tantièmes d'une résidence. Et est-ce que le compromis d'achat est valable si le propriétaire ne fait pas la répartition de copropriété ?

Merci d'avance de votre réponse

Par **jacques22**, le **29/06/2015** à **14:08**

Bonjour,

J'ai acheté la moitié d'une villa.

L'autre moitié a aussi été rachetée.

Il y a un RC mais que la nouvelle propriétaire refuse de respecter. Il date de 1976. Aurait-il du être refait en 2008?

Sinon, elle a transformé son garage en studio qu'elle loue sans l'accord de la copropriété ni du service de l'urbanisme, ainsi que des bassins/piscine à l'eau croupissante verte dans les mêmes conditions sur les parties communes à usage privatif (en bouchant d'ailleurs notre évacuation d'eau pluviale!). Bien que tout soit illégal, personne ne veut intervenir.

Quels recours ai-je?

Merci.

Par **fanchon73**, le **06/05/2019 à 13:30**

bonjour

j'ai acheté en juillet 2017 un appartement. Je me suis rendue compte lors de l'assemblée générale de cette année qu'il existait une modification du règlement de copropriété datant de 1965.

Lors de mon achat, l'agence et le notaire ne m'ont signalé que le règlement d'origine soit en 1961 et une modification en 1962.

Sur l'état daté fourni par le syndic, et annexé à l'acte de vente, il est fait mention de cette modification de 1965.

J'ai réclamé au syndic et au notaire de me communiquer cette modification ou de m'indiquer comment me l'a procurer. Or, depuis 3 mois, mes différentes demandes sont restées sans réponse. Que dois-je faire ? Est-ce que la responsabilité du notaire est engagée ?

Merci pour votre réponse