



## modification des tantièmes sans consultation

Par **copro80**, le **06/12/2009** à **11:53**

Bonjour,

J'ai acheté un appartement dans une copropriété où devait également être construite une maison qui allait donc partager les frais de copropriété avec les propriétaires des appartements. Or, la maison n'est toujours pas construite faute d'acquéreurs solvables. Le syndic vient de se rendre compte de cet état de fait et nous réclame le paiement des tantièmes (avec arriérés) qui auraient du correspondre aux propriétaires de la maison. Du jour au lendemain nous voyons nos charges augmenter considérablement et nous nous demandons si cette procédure est légitime? car en fait le syndic est en train de modifier nos tantièmes initiaux.

Dans l'attente d'une réponse,

Cordialement,

Par **Isabelle FORICHON**, le **08/12/2009** à **09:26**

Bonjour,

Non en effet vos tantièmes ne peuvent être modifiés qu'après un vote d'assemblée et publication aux hypothèques. demandez lui donc copie de l'assemblée des copropriétaire modifiant vos tantièmes..ça va vous le calmer.

Votre cas de figure est un cas que j'ai déjà rencontré et qui me pose problème, c'est un montage que j'essaye d'éviter. En effet, un lot consite en une maison à construire, avec permis (sinon comment cacluler par avance des tantièmes afférents?). Ce lot reste en général sur les bras du promoteur qui met en place le règlement de copropriété, normalement c'est à lui de régler les charges afférentes à ce lot et qui correspondent à une maison alors qu'il n'a en fait "qu'un terrain à bâtir", il arrive qu'il ne veuille pas participer aux charges surtout s'il n'arrive pas à "fourguer" son terrain à bâtir et que la situation perdure dans le temps...

La maison devant être j'imagine indépendante, qu'elles sont les charges que votre syndic essaye d'augmenter?

Par **Isabelle FORICHON**, le **08/12/2009** à **11:04**

Re-bonjour

Après réflexion, et plongée en apnée dans mon code commenté de la copropriété, il me semble qu'on peut assimiler le lot à bâtir de votre copropriété à un lot transitoire. Je vous invite à consulter le dernier article de mon blog sur lequel je vous ai fait un petit résumé de la

situation des lots transtaires....  
Je reste à votre disposition  
Isabelle

Par **copro80**, le **08/12/2009** à **22:29**

merci pour votre réponse, en effet pour l'instant il s'agit d'un lot à bâtir, le permis de construire a été déposé mais pour l'instant pas d'acquéreurs. le syndic ne nous dit pas que nos tantièmes ont été modifiés mais en revanche nous disent qu'il avaient oublié le lot qui concerne la maison dans la répartition des charges et donc nos charges sont plus importantes.

Par **copro80**, le **08/12/2009** à **22:33**

*Cependant la jurisprudence indique que les lots transitoires doivent participer aux charges d'administration et de conservation de l'ensemble immobilier mais pas aux autres charges (charges relatives aux services collectifs et équipements communs)*

Pourriez-vous m'expliquer cette phrase? Cela voudrait dire que peut-être le syndic est dans son droit?

Par **Isabelle FORICHON**, le **09/12/2009** à **11:25**

Bonjour,

La répartition des charges est une proportion entre tous, si le montant à répartir augmente, les charges augmentent. Tous ceux qui sont concernés doivent participer au prorata de leurs tantièmes de charges.

En résumé il faut savoir si vous payez plus de charges parce que le montant global des charges a augmenté ou parce que le syndic "omet volontairement" de faire participer le propriétaire du lot à bâtir.

Ensuite il faut distinguer le type de charges (d'après la jurisprudence):

- charges d'administration et de conservation de l'immeuble: elles sont calculées par rapport à la valeur relative des lots entre eux (pas en fonction de l'utilité), cela peut concerner par exemple les impôts et taxes, l'assurance, frais de fonctionnement du syndicat, les honoraires du syndic, le gardien, toute installation de sécurité de nature à préserver l'immeuble (barrière électrique par ex)

- Charges relatives aux équipements communs et aux services collectifs: chauffage, ascenseur, tous n'y participent pas. il y a une notion d'utilité de la chose commune

En résumé il semble que le lot à bâtir doit participer à tout ce qui concerne l'administration globale et la conservation en bon état de l'ensemble immobilier....

Allez voir le syndic et demandez des explications, tenez moi informée

Isabelle