



tantièmes et changement de destination

Par **THMA**, le **27/11/2023** à **10:21**

Bonjour,

J'ai acquis en 2019, un lot dans une petite copropriété. Jusqu'à ce jour, ce local d'environ 60 m2 était destiné à entreposer des archives et divers autres objets (on peut employer le terme de "réserves" Lors de la signature chez le notaire, il m'a été délivré et octroyé un certain nombre de tantièmes. Depuis, j'ai aménagé le dit local en un appartement de 2 pièces, avec tout le confort nécessaire (salle de bains, wc, cuisine aménagée...) Cet appartement est loué depuis, et bien sûr les démarches de déclaration ont été réalisées auprès des services fiscaux et fonciers de mon département.

Aujourd'hui, un co-proprétaire conteste le nombre de tantièmes concernant cet appartement, en m'invokant que c'est aujourd'hui un appartement et non plus un bureau-réserve ! et que donc les tantièmes ne sont plus significatifs (NB la surface est restée la même).

ma question : Suis-je dans mon droit, si non que puis-je ou que dois-je faire ?

merci pour vos futures réponses qui viendront étayer mon argumentation.

Cordialement

Par **Visiteur**, le **27/11/2023** à **10:32**

Bonjour,

La transformation de ce local a-t-elle fait l'objet d'une déclaration à l'urbanisme ?

De même un vote en AG aurait dû vous autoriser car cette transformation doit faire aussi l'objet d'une modification du règlement de copropriété et des tantièmes.

Les copropriétaires peuvent encore vous assigner et vous imposer la remise en état initial, car le délai de prescription n'est pas acquis.

Et s'ils ne le font pas, c'est lors de la revente que vous aurez des soucis.

Proposez au syndic de régulariser cette modification à la prochaine AG et prenez les frais à votre charge. L'ambiance sera nettement meilleure ensuite... Vous amortirez ces frais grâce aux revenus locatifs et à la plus-value lors de la revente.

PS: Ce logement est loué : avez vous vérifié les critères de décence ? Ce n'est pas en sous-sol ?

Par **youris**, le **27/11/2023** à **10:41**

bonjour,

aviez-vous obtenu l'accord de vos A.G. pour transformer votre lot en appartement car il y a un changement de destination du lot et des interventions sur les parties communes.

cette modification nécessite la modification de l'état descriptif de division qui sera à votre charge.

salutations

Par **THMA**, le **29/11/2023** à **08:46**

Merci pour vos réponses,

cordialement

Par **coproeclos**, le **29/11/2023** à **09:58**

Bonjour

Je rajoute que ce "logement" ne pourra plus être loué d'ici peu si la destination du lot n'est pas modifiée dans son règlement de copropriété et surtout son état descriptif de division.

On ne loue plus un "local" ou "remise" ou "garage" ou autre définition que le logement.

Tous les frais de la modif sont à votre charge y compris ceux du géomètre-expert qui va recalculer la superficie et affecter les nouveaux tantièmes tant généraux que spéciaux si nécessaire.

Bien à vous.

Par **Visiteur**, le 29/11/2023 à 10:31

BONJOUR

OK avec Copro, c'est ce que j'allais ajouter.

Par **beatles**, le 29/11/2023 à 11:12

Bonjour,

Article 5 de la loi du 10 juillet 1965 :

[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]

Au vu de [ce lien](#) je serais plus prudent sans savoir quelle est la destination générale de l'immeuble.

Cdt.

Par **Pierrepauljean**, le 29/11/2023 à 11:54

bonjour

Je plussoie les modifications à apporter au changement de destination et modificatif de l'EDD

Il faudrait aussi vérifier si votre commune n'impose pas un emplacement de stationnement