



tantièmes de copropriété

Par **BernardC**, le **07/06/2019** à **13:44**

Bonjour

J'ai un appartement en copropriété avec un acte de propriété qui me précise que j'ai les 15 000 tantièmes sur 1 000 000.

Le syndic m'envoie des appels de fonds calculés sur 15 000 / 900 000 !

Le RPC précise que le total des tantièmes est de 900 000 / 1 000 000.

Il n'y a pas eu de modification du RPC depuis le début.

SVP :

1) Quoi faire ?

2) comment se fabrique le RPC ?

3) Où sont les responsabilités de la confection de ce RPC : constructeur-aménageur-vendeur, géomètre et/ou notaire ??

4) Vos conseils

5) Est-ce normal qu'un RPC donne un total sur un autre total différent, en général c'est A/A et pas A/B ? !

Merci et salutations

Par **santaklaus**, le **07/06/2019** à **15:44**

Bonjour,

Quoi faire ? Demander au préalable au syndic les raisons de cette différence dans les tantièmes avant de dérouler les responsabilités ds uns et des autres

SK

Par **BernardC**, le **07/06/2019** à **15:57**

Bonjour et merci d'avoir répondu aussi vite.

J'ai vu le syndic qui ne sait rien et qui m'a donné l'avis du constructeur-vendeur (SCI) que voici tel quel : « (...) *au sujet du problème des tantièmes calculés sur la base de 9.300.000 et non 10.000.000, ce n'est pas le métré qui est en cause mais la parcelle LECUYER achetée postérieurement c'est-à-dire l'assiette foncière.*

Par définition, cette parcelle de terrain est une partie commune donc sans millièmes et c'est pour cela les hypothèques ont refusé de l'intégrer (700.000€)(...) »

*Et voici ce que j'ai envie d'envoyer au syndic : "**Je ne comprends pas :***

--1) En effet, si les Hypothèques ont refusé d'ajouter ces 700 000, pourquoi le constructeur-promoteur-vendeur d'appartements de la copro n'a pas corrigé son projet de RPC (afin de lire par exemple : « *la totalité des lots fait 9 300 000 / 9 300 000* ») afin que les actes de propriété soient bons, légaux et clairs à la fois et que les syndics ne soient pas confrontés à ce type de problème ? !

--2) Que ferez-vous si un acheteur qui lit son acte de propriété refuse de payer les appels de fonds que vous lui envoyez, calculés sur 9 300 000 au lieu des 10 000 000 notés sur son acte de propriété ? De quels arguments juridiques ferez-vous état devant lui pour exiger ledit paiement ou devant un tribunal que ce soit lui qui porte plainte ou que ce soit vous en tant que représentant de la copro ?

Je me permets donc de vous poser ces 3 autres questions :

--1) c'est bien le constructeur-promoteur-vendeur d'appartements dans une copro qui, avec l'aide de son géomètre-expert proposent un début de RPC à son notaire qui le vérifie, le complète puis le fait enregistrer aux hypothèques ?

--2) Si ladite sci a acheté le terrain LECUYER pour l'ajouter à la copro en construction, ne doit-elle pas faire modifier ledit RPC avant et/ou pendant les ventes des appartements de la copro ainsi modifiée ?

--3) Actuellement quand un acheteur se présente devant un notaire, ce dernier demande au syndic de la copro : les tantièmes du lot achetable et la copie du RPC et c'est la réponse dudit syndic qui lui permet d'établir l'acte de propriété."

Voici quelques éléments pour compléter votre étude de mon problème et motiver plus votre réponse.

merci

salutations