



Tantièmes non pris en compte dans la répartition des charges

Par **JMPALO**, le **01/11/2021** à **14:25**

Bonjour, je viens d'acheter un appartement dans une copropriété dont le nombre de tantièmes (mentionnés dans le règlement de copropriété) est de 10.000 tantièmes.

Or, dans l'appel trimestriel des charges, le Syndic se base uniquement sur 9.520 tantièmes pour répartir les charges générales.

Dans le règlement de copropriété, il est indiqué que 6 garages (à construire) représentent 480 tantièmes (soit en fait la différence entre 10.000 et 9.520). Ces garages ne sont pas encore construits et le propriétaire de ces lots à construire ne donne pas d'information à ce sujet.

Je me demande pourquoi ces lots ne sont pas pris en compte dans le calcul et la répartition des charges générales. J'ai écrit au Syndic qui ne répond pas pour l'instant. A mon avis, l'ensemble des charges générales et communes doit être payé par tous les lots inscrits au règlement de copropriété même si ces charges n'ont aucune utilité pour ces lots à construire.

Quelle interprétation doit-on faire sur cette non-prise en compte de l'ensemble des lots ?
Erreur du Syndic ?

Je vous remercie par avance de votre réponse

Par **beatles**, le **01/11/2021** à **14:41**

Bonjour,

Ces garages à construire sont un lot transitoire dont le propriétaire doit s'acquitter des certaines charges ; voir cet arrêt de la Cour de cassation qui est du surmesure pour vous.

Cour de cassation, 14 novembre 1991, pourvoi n° 89-21.167 :

[quote]

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Chambéry, 2 mai 1989), statuant sur renvoi après cassation, qu'après avoir édifié plusieurs bâtiments vendus par lots, la société civile immobilière Roger Salengro (SCI) est restée propriétaire de deux lots consistant, selon le règlement de copropriété, en un droit de bâtir sur le sol commun, un bâtiment à usage de bureaux et **un bâtiment à usage de garages**

, avec attribution de quotes-parts de parties communes, qu'elle a interrompu la construction du bâtiment à usage de bureaux en laissant subsister une excavation ; que le syndicat des copropriétaires et plusieurs d'entre eux, agissant individuellement, ont fait assigner la SCI en paiement des charges afférentes à ces lots ;

Attendu que la SCI fait grief à l'arrêt d'avoir accueilli cette demande et de l'avoir condamnée à payer, pour les exercices postérieurs à 1978-1979, les quotes-parts des charges de gardiennage et d'honoraires de syndic, alors, selon le moyen, que la totalité du sol bâti et non bâti étant commune et les lots 366 et 367, tels que décrits au règlement de copropriété et à l'état descriptif, n'étant composés que de tantièmes de parties communes et d'immeubles à édifier non construits, lesdits lots ne comportaient aucune partie de bâtiment ou terrain, propriété exclusive de la SCI, et étaient donc dépourvus de toute partie privative ; qu'en retenant néanmoins qu'ils constituaient des lots de copropriété au sens et pour l'application de la loi du 10 juillet 1965, car les terrains non bâtis dont ils étaient constitués étaient privativement réservés à l'exercice du droit exclusif du titulaire d'y édifier une construction, la cour d'appel a, d'une part, violé les articles 1, 2, 5 et 10 de la loi du 10 juillet 1965, d'autre part, en toute hypothèse, dénaturé, en violation de l'article 1134 du Code civil, les termes clairs et précis du règlement de copropriété décrivant les lots 366 et 367 ;

Mais attendu qu'après avoir relevé que les lots appartenant à la SCI constituaient des lots de copropriété formés de terrains non bâtis, privativement réservés à l'exercice du droit exclusif du titulaire d'y édifier **une construction à usage de bureaux et une autre à usage de garages**, avec affectation d'une quote-part de parties communes, la cour d'appel, retenant à bon droit que les lots dits " transitoires " ne sont pas assujettis à un régime particulier, en a exactement déduit, sans dénaturer le règlement de copropriété, que la SCI était copropriétaire au sens de la loi du 10 juillet 1965 ;

[/quote]
Cdt.

Par **JMPALO**, le **01/11/2021** à **14:52**

Merci pour cette information !

Par **beatles**, le **01/11/2021** à **15:46**

Je crois qu'en complément à ma réponse, au lieu de reprendre exactement le contenu de l'arrêt que je cite par un plus récent, de reprendre le contenu [du premier arrêt](#) que je cite dans [cet autre sujet](#), auquel vous avez participé, consacré au lot transitoire, qui précise qu'un tel lot, en cas de non paiement des charges, peut faire l'objet d'une saisie immobilière :

[quote]

Mais attendu que, retenant que chacun des lots saisis, placé par l'auteur de la division sous le régime de la copropriété, comprenait, selon l'état descriptif, le droit exclusif d'utiliser une surface déterminée du sol pour y édifier des constructions, conformément à un permis de

construire délivré à M. X..., ainsi qu'une quote-part de la propriété du sol et des parties communes, la cour d'appel a exactement décidé, sans modifier l'objet du litige, que le " lot privatif " du débiteur constituait un immeuble par nature pouvant faire l'objet d'une saisie immobilière ;

[/quote]

Ce qui permettrait de faire réfléchir le copropriétaire récalcitrant.