Image not found or type unknown

Quelle est la procédure pour action en justice pour révision des tantièmes de copropriété

Par **pcarbon**, le **14/10/2019** à **18:36**

Bonjour,

Nous avons acheté il y a un peu plus d'un an un appartement dans un immeuble ancien, et nous avons apris récemment que le calcul des tantiémes qui date de 1941 n'est pas du tout équitable (déséquilible de 60% en notre defaveur pour des surfaces sensiblement equivalentes par rapport a nos voisins!!).

Nous en avons parlé au Syndic qui n' a pas l' air de vouloir bouger. Nous pensons que c' est un peu du fait que des parties communes ont été vendues à un copropriétaire sans revue des tantièmes de la copropriété en AG (2 caves arbitrairement fixées à 2 tantièmes chacune par le syndic).

Je voudrais intenter une action en justice contre le Syndic et j' aimerais connaitre la procédure ainsi que les documents à fournir (formulaires officiels + documents additionels). Je ne desire pas me faire représenter par un avocat car ce n' est pas obligatoire dans le cas particulier ou un desequilibre de plus de 25% existe entre 2 lots equivalents.

Merci d' avance.

Bien cordialement

Par **youris**, le **14/10/2019** à **21:15**

Bonjour,
Le syndic applique les tantièmes prévus par votre règlement de copropriété, il n'a pas le pouvoir de les remédier, seul l'assemblée générale a ce pouvoir, ce qui nécessite de recourir à un géomètre pour modifier l'état descriptif de division.
Je ne pense donc pas qu'intenter une action contre votre syndic soit la bonne voie.
Je vous conseille de consulter un avocat.
Salutations

Par **pcarbon**, le **15/10/2019** à **10:01**

Bonjour,

Je ne suis pas certain qu'une AG permettra de résoudre le problème étant donné que seuls 3 appartements sont lésés sur 14, les appartements centraux du batiment. Autrefois la partie centrale d'un immeuble bourgeois était considérée comme la partie noble, alors qu' aujourd'hui les tantièmes tiennent compte des critères de situation, contenance et de surface.

Etant de recent propriétaires nous avons 2 ans pour contester la répartition des tantièmes sans passer par une AG et c'est un délai que nous ne voulons pas rater. Nous voulons donc démarrer une procedure pour faire valoir ces droits et aimerions connaitre la manière de le faire et les documents à fournir.

Merci d'avance.

Cordialement,

Par **Visiteur**, le **15/10/2019** à **10:46**

Bonjour

Dans ce cas, il vous serait utile de disposer d' un rapport par un expert agréé auprès des tribunaux.

Par **youris**, le **15/10/2019** à **12:06**

Dans une copropriété, c'est l'assemblée générale qui est l'organe décideur, le syndic n' a pas le pouvoir de modifir les tantièmes à appliquer aux charges de copropriété.
En achetant, vous avez accepté le règlement de copropriété.
Je ne connais pas ce délai de 2 ans qui vous permettrait de contester les tantièmes sans passer par l'A.G.

Par **beatles**, le **15/10/2019** à **13:10**

Bonjour,

#pcarbon fait allusion au dernier alinéa de l'article 12.

Mais attention cela ne peut se faire que lors de la première mutation à l'exclusion de l'acquisition initale lors de la mise en copropriété.

Cdt.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **pcarbon**, le **15/10/2019** à **18:05**

Merci #beatles,

C' est un peu flou pour nous la définition de "premiere mutation" ...

Pouve-vous nous éclaircir?

Ce n' est pas un appartement que nous avons acheté neuf (règlement de copropriété établi en 1941), mais à un copropriétaire l'an denier. Sommes nous dans le cas du dernier alinea de l' article 12?

Merci d' avance

Cordialement

Par **beatles**, le **15/10/2019** à **18:51**

Premier acquéreur = acquéreur initial pas de mutation

Deuxième acquéreur = première mutation

Troisième acquéreur = deuxième mitation

etc...

Donc il suffit de voir l'historique (origine) du lot.

Si votre vendeur a été l'acquéreur d'un précédent vendeur vous n'êtes pas dans le cas du dernier alinéa de l'article 12 puisque il y aurait deux mutation avec la vôtre.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés