



## 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 appris récemment que le calcul des tantièmes qui date de 1941 n'est pas du tout équitable (déséquilibré de 60% en notre défaveur pour des surfaces sensiblement équivalentes par rapport à 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 tenter une action en justice contre le Syndic et j'aimerais connaître la procédure ainsi que les documents à fournir (formulaires officiels + documents additionnels). Je ne désire pas me faire représenter par un avocat car ce n'est pas obligatoire dans le cas particulier ou un déséquilibre de plus de 25% existe entre 2 lots équivalents.

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 bâtiment. 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.

Étant de récents 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 procédure pour faire valoir ces droits et aimerions connaître 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 modifier 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 initiale lors de la mise en copropriété.

Cdt.

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

Merci #beatles,

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

Pouvez-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 mutation

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 mutations avec la vôtre.