



## Combles aménagés

-----  
Par FOJU

Bonjour

Je suis proprio d un appartement dont les combles sont aménageables (poutres au sol). Les autorisations sont inscrites dans le règlement de copropriété. Y est mentionné également d effectuer un edd pour modifier les tantièmes des réalisations des combles.

Tous les copropriétaires ont aménagé leur combles des l achat soit il y a 14 ans. Rien n a ete fait. Je ne.sait s ils sont en règle avec les impôts.

J ai posé un escalier en 2020 pour y accéder.

J ai posé un parquet et 2 prises en 2021 et fait une déclaration au impôts pour le foncier.

Dois je faire passer un géomètre, la surface étant sur la déclaration se bien immobilier.

Est ce plutôt à la charge de la copropriété ?

Merci.

Fofu

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Il y a 2 régularisations à envisager :

- le fisc : il semble que vous êtes en règle, donc rien de plus à faire. Et le statut des autres ne vous concerne pas.

- les tantièmes de copropriété : vous pouvez demander de voter une résolution an AG pour une révision générale des tantièmes avec un devis de géomètre + notaire pour la publication. Mais comme tous les autres ont déjà aménagé leurs combles sans rien régulariser, la différence sera assez minime et les frais élevés.

Je recommande de ne rien faire...

-----  
Par FOJU

Bonjour, merci pour votre réponse.

C est ce qui est prévu dans une prochaine AG.

De mon côté, je suis en règle et aucune pénalité de retard peut m être demandée ?

Merci.

-----  
Par yapasdequoi

Tant que les tantièmes ne sont pas modifiés, vous n'avez rien de plus à payer.

Selon le résultat du vote, vous aviserez.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Y est mentionné également d effectuer un edd pour modifier les tantièmes des réalisations des combles.

Qu'est-il inscrit exactement dans le règlement de copropriété ?

Il faut bien distinguer les quotes-parts de propriété commune des quotes-parts de charges.

Si votre lot de copropriété comprend 100 / 1 000 de parties communes, cela veut dire qu'en achetant votre lot de copropriété, vous avez acheté 100 / 1 000 du sol de la copropriété.

Si vous augmentez la valeur de votre lot en aménageant les combles, on peut augmenter votre quote-part de charges

mais l'on ne peut décider que de ce fait votre part du propriété du sol est augmentée au détriment des autres copropriétaires.

-----  
Par yapasdequoi

Dans un immeuble que je connais bien, les anciennes chambres de bonnes ont été aménagés créant ainsi un nouveau lot et donc des tantièmes.

De ce fait le total de l'immeuble a été augmenté, ce qui a laissé la place à des tantièmes pour ce nouveau lot.

Ici on peut envisager que chaque lot qui a aménagé ses combles se voie augmenter de 100 à 110 (par exemple) et si (par exemple) 4 lots concernés, chacun passe de 100 à 110, et le total passe de 1000 à 1040.

Ce qui ne change rien au tantièmes des autres lots inchangés, qui restent 100/1040 au lieu de 100/1000. Ce qui baisse leurs charges.

-----  
Par Nihilscio

Ce n'est pas l'aménagement d'anciennes chambres de services qui entraîne la création de nouveaux lots.

La création de nouveaux lots se produit lorsqu'on crée de nouveaux locaux, par surélévation notamment, ou lorsque des parties communes deviennent des parties privatives, notamment lorsqu'une ancienne loge de concierge est convertie en appartement pour être vendue.

L'aménagement de chambres de service a pu donner lieu à création de nouveaux lots pour l'une des deux raisons suivantes :

- ces anciennes chambres étaient des parties communes ;
- les nouveaux lots sont issus de divisions de lots existants sans modification du total des quotes-parts de parties communes.

Lorsque des parties privatives sont modifiées de sorte que leurs valeurs en sont accrues, on se trouve dans la situation exposée dans l'arrêt de la cour de cassation du 26 janvier 2016, n° 14-26.921. Dans cette affaire, le dernier étage de l'immeuble avait été réaménagé ce qui en avait augmenté la valeur et entraîné l'augmentation des quotes-parts de charges communes sans modification des quotes-parts de propriété commune.

En un tel cas, l'augmentation des quotes-parts de propriété commune pour les aligner sur les quotes-parts de charges communes ne peut résulter que d'une cession de droits à titre onéreux, décidée à la double majorité de l'article 26, assimilée à une aliénation de parties communes.

-----  
Par yapasdequoi

A croire que l'aménagement des combles ne provoque pas d'augmentation de valeur ni du lot ni de l'immeuble ?  
J'en doute fortement.

Mais peu importe.

Si l'AG décide de ne rien faire, il ne se passera rien.

-----  
Par Nihilscio

Y est mentionné également d effectuer un edd pour modifier les tantièmes des réalisations des combles.

Je le répète : augmentation de la quote-part des charges communes, c'est possible, mais augmentation de la quote-part de propriété commune, c'est impossible.

La raison est simple à comprendre. Une copropriété est une indivision des parties communes. La part de parties communes que possède un copropriétaire est fixée lors de la création de la copropriété et elle est intangible. Ce n'est parce qu'un copropriétaire fait des travaux dans ses parties privatives qu'il s'octroie une plus grande part de parties communes, notamment une plus grande part de la propriété du sol. Celui qui acheté 100/1 000 du sol ne peut voir sa part réduite à 100 / 1 040 parce que son voisin a aménagé ses combles. C'est le droit de propriété, tout simplement.

-----  
Par FOJU

Le règlement précise "sans avoir à obtenir d autorisation des autres copropriétaires qui acceptent par la signature des présentes chacun pourra (fermer les vérandas...aménager les hauteurs sous plafond des appartements au dernier étage par des mezzanines en bois désolidarise des murs porteurs"

Les tantièmes de mes charges générales seront augmentés, les charges bâtiments et ascenseur ne devraient pas l'être.

Je verrai bien, cela reste compliqué de tout comprendre quand on est pas spécialiste. J'essaie de comprendre et d'anticiper les frais à venir.

Merci pour vos réponses.

-----  
Par yapasdequoi

Si l'AG vote le recours à un géomètre, vous serez vite fixé.

Et vous nous direz s'il fait une règle de 3 sur les valeurs d'indivision ou pas.

Mais est-ce vraiment nécessaire vu le texte du règlement de copropriété ?

Aménager un espace privatif ne change normalement pas les charges ! ni d'ailleurs la valeur locative (pour les impôts) ou alors vous avez créé une surface de plancher supplémentaire ?

Ajouter une mezzanine en hauteur ne crée pas normalement de nouvelle surface.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Le règlement de copropriété vous autorise à fermer la véranda, si vous en avez une, et à installer une mezzanine. D'où vient que votre quote-part de charges devrait être augmentée ? Est-ce inscrit dans le règlement de copropriété ? Si rien n'est inscrit en ce sens, il faut comprendre que la répartition des charges fixée par le règlement de copropriété l'a été à l'origine compte tenu de cette faculté d'aménagement et qu'elle doit rester inchangée après un aménagement.

D'ailleurs il serait aberrant qu'on modifie seulement la répartition des charges générales. Soit rien n'est changé, soit les charges bâtiment sont aussi augmentées dans les mêmes proportions. Car ce qui sert à déterminer la répartition des charges, charges générales comme charges bâtiment est 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 mentionnée à l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965. Quant aux charges ascenseur, même logique. Elles sont fixées en fonction de l'utilité objective de l'ascenseur pour chacun des lots et pour apprécier cette utilité est aussi prise en compte cette même utilité.

Je le répète pour la troisième fois, si l'on augmente la QUOTE-PART DES CHARGES COMMUNES, on laisse inchangée la QUOTE-PART DE PROPRIÉTÉ COMMUNE et l'on ne modifie pas l'état descriptif de division.

Si un géomètre est missionné, il évaluera la valeur relative des lots mentionnée à l'article 5 en vue de définir une nouvelle REPARTITION DES CHARGES.

Il est possible que l'aménagement d'une mezzanine augmente la surface habitable telle qu'elle est définie dans le code de la construction et de l'habitation. Mais c'est une autre question. Il ne faut pas tout mélanger.

Tous les copropriétaires ont aménagé leurs combles. Donc s'il faut modifier la répartition de vos charges, il faudra modifier aussi celle des tous les autres copropriétaires. A rappeler en assemblée.

-----  
Par FOJU

Un propriétaire rdc souhaite un edd modifié et attendent l'AG, pour payer moins.

Merci pour ces conseils.

Maintenant j'attends l'AG.

-----  
Par Nihilscio

Ce copropriétaire ne doit pas se faire d'illusion. La modification de la répartition des charges ne peut valablement être décidée qu'à l'unanimité ou, à défaut, par un jugement : article 11 de la loi du 10 juillet 1965. Si ce copropriétaire est déterminé, il peut introduire une demande en justice. Il devra payer son avocat et faire l'avance des frais d'expertise par un géomètre-expert.