



Calcul des millièmes

Par forseti

Bonjour,
Un copropriétaire s'interroge sur la façon dont ont été calculés les millièmes de la copropriété lors de la refonte du RC il y a environ 30 ans.

Questions :

- 1/ qui réalise ce calcul ? Le syndic, le notaire ou le géomètre ?
- 2/ qui conserve la note de calcul ? Y-a-il un délai de conservation ?

Merci

Par yapasdequoi

Bonjour,
C'est le géomètre expert qui calcule les tantièmes et ils sont ensuite approuvés par l'AG.
Quelle était la motivation de cette refonte des millièmes ?

Par forseti

Bonjour Yapadequoi,
motivation de la refonte : division des lots privatifs initiaux de 1 à 14 en 42 lots => recalcul des millièmes.

Par yapasdequoi

C'est de toute façon assez tard pour contester...

Par forseti

La question n'est pas de contester mais de comprendre comment les millièmes ont été calculés.

Par yapasdequoi

Il faut demander au géomètre.

Vous avez plusieurs indications dans la loi :

Article 5

Modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 3

Dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes, tant générales que spéciales, afférente à chaque lot est proportionnelle à 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.

Article 10

Version en vigueur du 11 juillet 1965 au 14 décembre 2000

Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5.

Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges.

Cet article fut modifié notamment en 2014 par :

Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges et indique les éléments pris en considération ainsi que la méthode de calcul ayant permis de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

Par AGeorges

Bonjour Forseti,

Le GE, pourquoi pas, mais cela n'a rien de certain pour une copropriété verticale.

Dans les copropriétés anciennes, le calcul était le plus souvent basé sur la superficie, telle que précisée à l'EDD.

Le calcul est :

- Total de tous les m2 privatifs = T
- Tantièmes d'un appartement An de x m2 : x/T

Cette fraction est ensuite normalisée pour pouvoir obtenir un nombre entier. Celui qui calcule décide s'il faut multiplier par 1.000, 10.000 ou 100.000. Plus ce nombre est petit, moins l'incidence d'une différence de m2 sera sensible.

Dans des propriétés plus récentes, des facteurs correctifs ont généralement été apportés. Par exemple, tantiémiser (!) un garage sur la seule base du m2 n'est pas juste puisque le m2 d'appartement vaut au moins 3 ou 4 fois plus.

Des notions de confort (ascenseur pour certains), ou de vue (6e étage avec la Tour Eiffel au loin), de tranquillité (fenêtres sur jardin ou sur rue) ont pu être utilisées. Le plus souvent, il a été appliqué un coefficient correcteur, et quand tout a été bien fait, ce coefficient est mentionné dans le tableau des répartitions, joint en annexe au RdC.

Dans tous les cas, des arrondis sont faits. Ils peuvent conduire à rendre fausse la répartition (surtout quand les calculs étaient faits à la main) ou à transformer le total en un nombre qui n'est plus rond.

Une fois les m2 connus, c'est plutôt le rédacteur de l'EDD et du RdC qui vont faire les calculs.

En l'absence de coefficients correcteurs, une méthode facile pour vérifier les calculs est de relever les diverses superficies de l'EDD et les tantièmes qui y ont été associés. Puis diviser le second par le premier pour chaque cas. Vous avez ainsi le nombre de tantièmes par m2.

Si le rapport est à peu près le même, c'est bon. S'il y a une divergence importante, c'est que le calcul a été mal fait, la normalisation insuffisante (10.000 au lieu de 100.000, etc.). La technique consiste alors à refaire un calcul correct avec des arrondis minimaux et de recalculer la répartition d'une charge. Si la différence se compte en centimes, laissez tomber.

Dans un cas que je connais, la différence entre les lots était de l'ordre de l'unité, alors que la mathématique permettait d'être juste au centième.

Dans votre cas, la multiplication des lots par trois a forcément eu un impact sur les arrondis. Si vous étiez en millièmes et que vous y êtes restés en gardant des millièmes entiers, cela est probablement faux. Il aurait par exemple, fallu passer à des 10.000èmes !

Exemple : Si le calcul donne un tantième de 100,4, on arrondit à 100. S'il y a DIX lots dans ce cas, la perte est de 4. S'il y a CENT lots, la perte est de 40. "Perte" veut dire que, si vous comptez sur 1000, le total des tantièmes donnera 996 ou 960. La répartition des charges sera donc incorrecte, il "manquera" par exemple 4%. Dans ce cas, il faut donc soit travailler avec un total de 960, soit répartir les 40 à droite ou à gauche pour atteindre 1000.

Et selon celui qui a fait ça, il a choisi une technique ou l'autre. Les cas d'erreur d'un Syndic qui a fait ce type de calcul sont courant, voire parfois rigolos.

Exemple : Dans une copro, vous avez des garages pas chauffés. Le Syndic se contente d'enlever les garages de la répartition des frais de chauffage. Sans rien faire d'autre.

Moralité, environ 15% des dépenses de chauffages sont perdues. Il décide alors d'augmenter les tantièmes de chauffage de 15% en expliquant qu'il faut AUSSI chauffer les couloirs et les entrées, parties communes ! Le résultat n'étant pas rond, le Syndic modifie le total qui n'est plus arrondi.

Il aurait suffi d'enlever les tantièmes des garages du TOTAL et de répartir sur ce nouveau nombre, avec les même tantièmes, pour obtenir le même résultat. Attribution d'une série complète de nouveaux tantièmes totalement inutile ! (sur plus de 100 lots).

Une non-maîtrise de la mathématique conduit souvent à une usine à gaz.

Par isernon

bonjour,

si le calcul des tantièmes a été fait, il y a 30 ans, il est probable que le géomètre ayant établi ces tantièmes n'existe plus.

le copropriétaire intéressé peut consulter un géomètre effectuant ce genre de travail.

salutations

Par AGeorges

Re,
Comme indiqué, il est vraiment INUTILE de trouver un GE pour vérifier ses tantièmes.
Il faut juste avoir des bases en arithmétique et une calculatrice ou un tableur.

Par AGeorges

Re,
Voyez ce que dit l'article 5 :
de la consistance, de la superficie et de la situation des lots

La première question à se poser est s'il a été tenu compte de ces TROIS critères. Souvent, seul le second compte.

Vous devez obtenir une copie de l'EDD (pour les superficies) et le tableau de répartition. Vous avez ainsi TOUS les chiffres et toute capacité de vérifier tout TOUT SEUL.

Le cas échéant, la prise en compte de la consistance, par exemple pour des caves, des parkings ou des garages demandera d'isoler le traitement de ces lots (travailler en enlevant le total de leurs tantièmes du grand total).

Si vous avez le total des m2 appartements et le total des tantièmes appartements, divisez le second par le premier. Vous aurez ainsi le nombre moyen de tantièmes par m2 pour toute votre copropriété (gardez deux décimales). Et vous vérifiez pour chaque lot (le Votre d'abord) si le même calcul donne le même résultat, à un arrondi près. Si ce n'est pas le cas, il y a un loup.

Par AGeorges

Re,
Un dernier complément.
Pour voir si des notions autres que le métrage ont été prises en considération, c'est très simple. Vous obtenez les tantièmes de divers appartements de même superficie, au Rez-de-Chaussée, en étage, sur rue, sur jardin, et vous comparez. Si les tantièmes sont les mêmes, alors, seule la superficie a été prise en considération. Sinon, il faudra trouver le coefficient pondérateur. La technique reste la même, comparer sur des surfaces identiques.

Par Nihilscio

Bonjour,

Lorsqu'un lot est divisé, les quotes-parts de propriété commune afférentes aux lots résultant de la division sont fixées librement par le propriétaire du lot divisé, la somme des quotes-parts des nouveaux lots étant égale à la quote-part du lot initial. Ce copropriétaire peut se faire assister par un géomètre-expert mais ce n'est obligatoire. Il n'y a pas forcément de formule de calcul même si les professionnels de la construction ont élaboré des coefficients de pondération appliqués aux surfaces dans le but de déterminer les différences de valeurs relatives des parties privatives en fonction de divers critères tels que l'étage, la nature du local, l'exposition ou la qualité de la construction : un m² de cave n'a évidemment pas la même valeur qu'un m² habitable.

Normalement, comme en dispose l'article 5 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965, la quote-part des parties communes afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties mais cet article n'est pas d'ordre public.

Les quotes-parts de propriété commune déterminent le nombre de voix dont disposent les copropriétaires lors des votes en assemblée générale et la répartition du produit de la liquidation de la copropriété décidée à la suite de la destruction

de l'immeuble.

Elles sont indiquées dans l'état descriptif de division qui, étant reconnu par la jurisprudence comme un document technique, ne peut être modifié par décision de justice.

Les quotes-parts de charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes mentionnées au deuxième alinéa de l'article 10, qui est d'ordre public, doivent correspondre aux valeurs relatives des parties privatives. Elles sont stipulées dans le règlement de copropriété. Normalement elles sont identiques aux quotes-parts de propriété commune mais elles peuvent exceptionnellement en différer, notamment à la suite de transformations dans la consistance des parties privatives de certains lots. Lors de la division d'un lot, la répartition des charges entre les nouveaux lots est adoptée par l'assemblée générale à la majorité de l'article 24.

Par AGeorges

Les quotes-parts de propriété commune

Coquille. Ce sont les quotes-parts privatives.

On totalise les m2 privatifs de chacun et on y rapporte la part privative individuelle. Avec ou sans pondération, c'est toujours le début.

Par Nihilscio

Coquille. Ce sont les quotes-parts privatives.

Il n'y a pas de coquille. Quote-part de propriété commune = quote-part de parties communes. Voir l'article 5. La copropriété se caractérise par une indivision forcée des parties communes. Chaque copropriétaire possède sa quote-part des parties communes.

On totalise les m2 privatifs de chacun et on y rapporte la part privative individuelle.

Qu'est-ce que bien vouloir dire « rapporter la part individuelle » ?

Avec ou sans pondération, c'est toujours le début.

Le début de quoi ?

Par AGeorges

@Nihilscio

Vous avez perdu le fil.

La question porte sur la détermination des tantièmes, et celle-ci se base sur les parties privatives pour obtenir des valeurs à appliquer aux dépenses communes.

Pour une copropriété de 10.000 m2 (total des lots privatifs), un lot de 100m2, établi sur une base de 100.000 tantièmes, a bien 1/100ème de la superficie privative totale, que l'on rapporte à la base pour lui assigner 1000 tantièmes.

Cas simple où seule la superficie est prise en compte et où les lots sont tous de même nature, donc sans pondération.

Nous ne parlons pas de ce que l'on en fait après, mais sur quoi on base le calcul et cette base n'a rien à voir avec les parties communes.

Le début est le début du calcul des tantièmes/millièmes.

Par yapasdequoi

On a surtout perdu tous les lecteurs...

Il n'y a que le géomètre qui a fait le calcul ou éventuellement son successeur s'il a gardé ses archives qui pourrait expliquer le calcul réalisé il y a plus de 30 ans, qui a été approuvé par l'AG des copropriétaires puis publié au SPF.

Sinon ce sont des hypothèses plus ou moins farfelues.

Et le délai pour contester est largement dépassé.

NB : Relire le titre de ce sujet.

Par AGeorges

Tiens, pas de référence à une légende urbaine, cette fois, et pas la moindre dystopie !

A titre indicatif, j'ai déjà recalculé tous les tantièmes d'une copropriété qui date des années 50, sans le moindre recours à un géomètre.

Comme indiqué, cela ne dépasse pas l'arithmétique de base. Quand il y a beaucoup de lots, il faut évidemment éviter de traiter ça à la main !

L'arithmétique n'a rien de farfelu, sauf parfois l'usage qui en est fait !

Par yapasdequoi

Oui on sait que vous êtes très fort.

Mais ça sert à quoi ici ?

Peu importe finalement comment ont été faits les calculs, ni si c'est par un pro ou au doigt mouillé.

Puisque les délais de contestation sont largement dépassés.

Reste éventuellement à trouver une telle anomalie qu'il faudrait entreprendre de nouveaux calculs (pareil : via un pro ou au doigt mouillé) pour les soumettre à une AG.

Laquelle ne pourra les valider qu'à l'unanimité. Donc en pratique : jamais.

Next.

Par Nihilscio

Un copropriétaire s'interroge sur la façon dont ont été calculés les millièmes de la copropriété lors de la refonte du RC il y a environ 30 ans.

Lors de la refonte du RC. On apprend que cette refonte, qui date de trente ans, a été provoquée par la division de 14 anciens lots de copropriétés qui a donné 42 nouveaux lots. Rien n'a dû changer pour les autres lots ni en ce qui concerne leurs quotes-parts de parties communes ni en ce qui concerne leurs quotes-parts de charges.

En fait, il y a deux sortes de tantièmes. Au lieu de partir tête baissée dans des histoires de calculettes, il aurait été bon de faire la distinction.

Comme on ne sait pas ce qu'étaient les anciens lots ni ce qu'ils sont devenus, on ne sait pas comment ont été déterminés les nouveaux tantièmes. Il est possible que la nouvelle répartition s'est faite simplement au prorata des surfaces mais ce n'est pas évident.

Le titre porte sur la contestation des tantièmes.

Les tantièmes inscrits dans l'état descriptif de division ne se contestent pas.

La répartition des charges inscrite dans le règlement de copropriété peut se contester si elle n'est pas cohérente avec les valeurs théoriques des lots telles qu'elles sont définies à l'article 5 et alors de ce fait réputée non écrite. Dans la réalité les contentieux sur la répartition des charges d'entretien de l'immeuble et d'administration sont rares. Ils portent le plus souvent sur la répartition des charges d'utilisation et d'entretien des éléments d'équipements.

Le propriétaire qui a divisé ses lots a probablement fait appel à un géomètre-expert ne serait-ce que pour tracer les plans.

A l'époque de la refonte du RC en question il n'y avait aucune obligation de garder trace des éléments pris en compte pour la détermination de la répartition des charges.

Par forseti

Bonsoir à tous,

Merci pour vos réponses fournies !

J'ai modifié le titre car il ne s'agit pas ici de contester (il doit certainement exister une durée <30 ans pour cela) mais simplement de savoir comment les millièmes ont été calculés.

@AGeorges : je sortirais bien ma calculette, mais l'EDD ne fournit aucun m2 : juste des millièmes et je ne sais pas comment ils ont été calculés.

Le géomètre indique au syndic qu'il ne dispose pas de document de calcul dans ses archives.

Cela est curieux : Ni le notaire, ni le géomètre ni le syndic ne sont tenus de conserver une copie de la note de calcul ?

Que puis-je faire ?

Merci

Par yapasdequoi

Commencez par relire la dernière réponse de Nihilscio qui résume bien la situation.
Il n'y a rien à répondre à ce copropriétaire, puisqu'aucune archive ne subsiste.

Il existe des questions sans réponse.

Par Nihilscio

Les règlements de copropriété n'indiquent obligatoirement les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges que s'ils ont été publiés après le 30 décembre 2002.

C'est une disposition de la loi SRU du 13 décembre 2000.

S'il y a manifestement une anomalie, il y aurait lieu de faire faire une expertise. Sinon, rechercher comment ont été déterminés les tantièmes présente peu d'intérêt.

Par Henriri

Hello !

Forseti, ce que vous pouvez faire ? Si vous ne retrouvez aucun document indiquant comment les millièmes de cette vieille copropriété ont été modifiés il y a une trentaine d'années... vous n'avez pas d'autre choix que d'analyser leur cohérence avec ce que vous connaissez de cette copropriété* afin de deviner leur mode de calcul...

* d'autant plus en disposant probablement de ses millièmes d'avant modification.

Mais si un copropriétaire s'intéresse à ce calcul c'est qu'il a un petit problème en tête, non ? Savez-vous pourquoi il soulève la question ?

A+