



Problème tantièmes

Par botch35

Bonjour, Je vous contacte suite à un problème dans notre copropriété (4 lots),

Les propriétaires d'un de ces lots ont réalisés une extension dans leur partie privative (environ 20 m2, une ou deux chambres..).

Ces travaux ont été acceptés lors d'une AG il y a quelques années (qui date d'avant notre emménagement) et le permis de construire à été accepté par la mairie, en soit tout à été fait en règle.

Seulement les tantièmes n'ont pas été modifiés et cela nous pose problèmes car une telle superficie représente un coût sur les charges, notamment la chaudière collective (au fioul qui plus est) ..

Nous avons discutés avec eux et ils ne sont pas vraiment d'avis pour changer quoi que ce soit, ce qui les arrangent bien (Ils sont entre 4 et 5 personnes alors que nous ne sommes que 2 et nous payons le plus de charge ..).

Pour moi il ne sont pas en règle au niveau du règlement de copropriété car ils ont une voir deux pièces en plus, et ni au niveau des tantièmes. Pour cela je pense qu'il faudrait faire une mise à jour de ce règlement ainsi qu'une nouvelle répartition des tantièmes suite à leur travaux.

Est-ce à l'ensemble des copropriétaires de payer le notaire et le géomètre ? Où seulement à ceux qui ont effectué les travaux ? Que pouvons-nous faire ? Car je n'ai pas envie de payer pour eux une fois de plus ..

Merci d'avance pour vos réponses

Par bourbonne

bonjour

je ne comprends pas très bien la problematique : ce coproprietaire a -t-il subdivisé son appartement ou a -t-il fait autre chose ?????

Par AGeorges

Bonsoir,

Par définition, une copropriété 'appartient' à l'ensemble des copropriétaires. C'est pour cette raison qu'aucun copropriétaire n'a le droit de faire des travaux, surtout d'extension sans y être autorisé. D'ailleurs, s'étendre signifie, au plus probable, confisquer une partie commune à son usage propre. La majorité est donc nécessaire pour prendre une telle décision.

Par ailleurs, toute modification de lot implique une reprise du système de distribution des charges puisque ce dernier est, le plus souvent, basé sur le métrage des lots. vous ne pouvez donc pas dire "en soi tout à été fait en règle". Il aurait donc dû y avoir un nouveau calcul des tantièmes proposé dans la même AG que celle qui a décidé des travaux.

La loi permet à tout copropriétaire, qui se considère spolié par un mauvais calcul des tantièmes, d'obliger le Syndic à les modifier.

Pour ce qui concerne les frais d'arpenteur ou géomètre expert, ils auraient également dû être traités dans l'AG qui a autorisé les travaux. En général, c'est au copropriétaire qui demande de modifier son lot qu'il revient de payer les frais associés. Quand on s'y prend des années après, c'est plus délicat, surtout si le copro concerné ne veut rien entendre.

A la base, quand vous achetez en copro, le carnet d'entretien, dont une copie vous est forcément remise, doit contenir tout l'historique des modifications de lots. Il vous est donc difficile de dire, des années après, que vous n'étiez pas au courant.

Malheureusement, la plupart des acheteurs en copropriété ne sont pas informés correctement de toutes ces choses. J'en ai même vu qui étaient surpris d'avoir à payer des charges générales ...