



Tantièmes modifiés lors du changement de syndic

Par Ginevra

Bonjour

Je vous expose la situation de ma copropriété.

Nous avons changé de Syndic de copropriété, il y a 3 ans.

En faisant la vérification des comptes hier, j'ai eu accès à des factures détaillées pour chaque copropriétaire. J'ai remarqué que les appartements du dernier étage étaient considérés comme des greniers et avaient donc des tantièmes ridiculement bas (30 tantièmes chacun).

J'ai demandé des explications au nouveau syndic qui m'a retourné le règlement de copropriété de 1998, dans lequel ses appartements étaient considérés comme des greniers.

Ces appartements ont été aménagés (duplex avec terrasse) et vendus autour de 2008, en fouillant dans les PV de la copropriété, j'ai trouvé qu'une adaptation du règlement de copropriété avait été demandé mais que la copropriété avait refusé, je n'ai rien trouvé d'autres.

Ces appartements ont des nouveaux propriétaires depuis 4-5 ans.

Toujours en fouillant dans mes archives, j'ai trouvé une feuille d'émargement d'une AG présidé par l'ancien syndic (datant de 2015) indiquant pour les appartements en question :120 tantièmes chacun, au lieu de 30 actuellement.

La différence est énorme, ces 2 propriétaires payent 4 fois moins de charges qu'avant et ils n'ont rien dit à personne, par conséquent nous payons aussi leurs parts du coup.

J'ai dû mal à comprendre comment l'ancien syndic a pu modifier les tantièmes sans changer le règlement de la copro. Le document a-t-il pu être enregistré chez un autre notaire ? mais je n'ai rien dans mes archives d'AG, en même temps c'est la période où j'ai acheté mon appartement.

Concrètement il faudrait changer le règlement de copropriété.

Mais est ce que l'on peut demander à ce que les charges soient revues rétroactivement depuis le changement de syndic ?

Est-ce que les tantièmes de l'ancien syndic sont valables, est-ce qu'on ne risque pas de nous faire payer un remboursement de charges sur la période où l'ancien syndic à changer les tantièmes sans changer le règlement de copropriété ?

La prochaine AG est prévu le 10 mars et il va être question de refaire entièrement la toiture? j'ai besoin de réponses cette semaine pour savoir qu'elles sont les recours et les risques financiers.

Merci pour vos réponses.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Il y a évidemment une incohérence entre la répartition des charges et les droits de vote de ces propriétaires de "greniers transformés".

Il y a une négligence dans le passé qui vous coûte cher aujourd'hui. Il y a probablement prescription, à vérifier.

Pour une AG le 10 Mars il est juste temps de compléter l'ordre du jour (attention : 21 jours francs !) pour faire voter une action en justice visant à la remise "au carré".

NB: il faut aussi voter un budget pour les frais de procédure.

Consultez rapidement un avocat pour ne pas vous louper...

Tout changement du règlement de copropriété et surtout de la grille des charges doit être voté en AG puis publié au SPF par un notaire.

Si ce n'est pas le cas, c'est le règlement en vigueur qui fait foi.

La modification des tantièmes ne peut être que votée à l'unanimité ou demandée au tribunal.

Référez vous uniquement au SPF pour avoir l'EDD à jour.

Par Ginevra

Merci pour la réponse.

Par Ginevra

Pourquoi une action en justice ?

Pourquoi ne pas demander simplement la modification de règlement ?

J'ai trouvé sur un site :

"L'action en révision de la répartition des charges

L'action en révision vise à obtenir la réparation d'une erreur ayant entraîné une répartition déséquilibrée des charges. Elle peut être exercée par chacun des copropriétaires qui s'estime lésé. Attention toutefois, la décision du juge concernant la révision de la répartition des charges ne vaut que pour l'avenir. Elle n'est pas rétroactive. "

Sur quoi se base-t-il ? Si c'est le cas pourquoi aller en justice ?

c'est flou pour moi

Par AGeorges

Bonjour Ginevra,

D'après votre exposé, il semble que le Syndic élu il y a trois ans s'est mis à respecter le règlement de copropriété.

En effet, les traces d'AG de 2015 peuvent toujours refléter un essai de changement. Si ce dernier ne va pas au bout et donc n'a pas fait enregistrer un RdC modifié pour intégrer les 120 tantièmes, cela n'aura servi à rien.

Encore plus, la période où ces greniers-appartements étaient comptés pour 120 pourrait être reprise, car non conforme au RdC et prise en compte illégalement (apparemment) à une période où la prescription était de 10 ans au lieu de 5 actuellement.

Le carnet d'entretien, dont vous devez avoir eu une copie, rapporte parfois les changements de ce type. Tout dépend du Syndic gestionnaire et de la façon dont les documents de gestion sont transmis d'un Syndic à un autre. Les mauvaises surprises sont fréquentes, disons que la loi a longtemps tergiversé sur la responsabilité des archives.

"Vous rigolez, je n'ai pas des documents aussi vieux" répond parfois le Syndic !

Par Ginevra

Merci AGeorges

Donc les nouveaux propriétaires pourraient se retourner contre nous ? Pour la période : date d'achat de leurs appartements, jusqu'au changement de syndic ?

Avons nous possibilité de nous retourner contre l'ancien syndic ?

Est ce que je dois en discuter ouvertement avec le nouveau syndic ?

Par AGeorges

Ginevra,

Pour moi, la situation est délicate.

Le changement de 2015 (passage à 120 ...) aurait donc été approuvé par l'AG, l'ancien Syndic l'a appliqué, mais il n'a pas 'terminé' la procédure. De ce fait si l'un des copropriétaires concernés s'était plaint, il aurait eu gain de cause. Mais cela ne semble pas être arrivé.

Le dernier Syndic nommé s'aperçoit que la répartition des charges n'était pas conforme au RdC et reprend les 30 initiaux. Apparemment sans rien dire d'autre.

Disons qu'un Syndic ne se sent pas, en général, responsable des erreurs de son prédécesseur. Il peut aussi n'en parler à personne. Il remet les choses d'aplomb et c'est tout.

(pour info, l'inverse est aussi vrai !).

Il n'y a alors que la vigilance du Conseil Syndical ou d'un Copropriétaire qui contrôle VRAIMENT les comptes pour s'apercevoir de l'anomalie.

Après, que faire ?

C'est très difficile.

Changer la répartition des charges veut dire que certains copropriétaires devront payer moins et d'autres plus. S'il faut l'unanimité, vous n'y arriverez pas.

Il n'y a donc plus que la justice qui peut trancher.

Et tant que ce ne sera pas fait, c'est le règlement 'approuvé' ET déposé qui sera valide. Juste ou pas juste est indifférent.

Par JPP13

Bonjour,

Tant que les syndics ne seront pas sanctionnés, en permettant à un ou plusieurs copropriétaires de pouvoir poser une réclamation gratuitement, et risquerons simplement d'être non renouvelé à la fin de leurs mandats (de 1 à 3 ans) ces fautes lourdes se multiplieront.

Ma réponse ne donne pas de solution, mais elle peut orienter certains lecteurs qui peuvent avoir les moyens de faire avancer les choses.

Moi je n'ai pas pu.

Par yapasdequoi

Il est encore possible d'assigner le syndic précédent pour ses erreurs et le préjudice qui en découle, puisque la prescription est de 5 ans.

Mais c'est mieux de rassembler les preuves de ces erreurs avant de se lancer.

Et bien sûr faire voter cette procédure par l'AG (avec le budget qui va avec)

Par Geneva

Merci pour vos éclaircissements, je vais en discuter avec les autres propriétaires et le nouveau syndic pour la procédure de mise en conformité du règlement de copropriété.

Par isernon

bonjour,

la transformation des combles en logement n'a pas du échapper aux copropriétaires de l'époque, les copropriétaires et le conseil syndical auraient du être vigilant sur la modification nécessaire des tantièmes.

très souvent, voir toujours, lorsqu'on arrive à une telle situation, le syndic, le conseil syndical et le syndicat des copropriétaires sont responsables.

salutations

Par AGeorges

Bonsoir Geneva,

Normalement, une modification de ce type, se déroule environ comme suit :

- Une résolution est présentée en AG, avec les éléments de logique financière qui en permet l'acceptation par les copropriétaires concernés. Si le Syndic explique bien que soit la résolution est votée, soit il faudra passer devant un tribunal et payer un avocat, elle a de bonnes chances d'être acceptée. Il suffit que les copropriétaires concernés ne soient pas trop nombreux et pas trop rebelles, et qu'on leur explique bien.

- Quand la résolution est acceptée, elle ne PEUT PAS être traitée de suite, comme on dit, il faut 'purger' le délai de contestation. Pendant cette période, il est recommandé de contacter un notaire si cela n'a pas déjà été fait et de préparer le dossier d'enregistrement.

- Au bout des deux mois, le notaire est informé qu'il peut procéder à l'enregistrement.

- Une fois cela effectué, le nouveau RdC devient la règle qui s'impose à tous.

Quand l'opération d'enregistrement est oubliée et qu'il s'écoule quelques années, en principe, il faut tout recommencer (à vérifier, je ne sais plus d'où je tiens cette information).

Par Nihilscio

Bonjour,

La répartition des charges actuellement pratiquée correspond à la consistance de l'immeuble lors de la création de la copropriété. A l'origine, les combles n'étaient pas aménagés.

Il est possible de modifier la répartition des charges par décision de l'assemblée générale. Mais cela se fait normalement à l'unanimité des copropriétaires comme en dispose l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965. Sans le vote favorable de tous les copropriétaires dont les quotes-parts de charges seraient alourdis, il faut s'attendre à une contestation de leur part en justice.

Une fois la modification du règlement de copropriété votée par l'assemblée générale, il faut la faire publier par un notaire.

Des copropriétaires peuvent demander en justice sur le fondement de l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965 une modification de la répartition des charges devenue inéquitable du fait que la consistance, la superficie et la situation de certains lots ont été modifiées : voir l'arrêt de la cour de cassation du 28 janvier 2018, n° 14-26.921.

Par Ginevra

Merci à vous !

Par AGeorges

Bonjour,

Pour moi, c'est plutôt l'inverse !

Mais cela se fait normalement à l'unanimité des copropriétaires comme en dispose l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965. Sans le vote favorable de tous les copropriétaires dont les quotes-parts de charges seraient alourdis, il faut s'attendre à une contestation de leur part en justice.

Si la résolution se vote à l'unanimité, ceux dont les charges seraient alourdis vont voter contre. La décision ne sera donc pas prise et ceux qui bénéficient de charges réduites continueront à en bénéficier. Les autres copropriétaires peuvent ne pas être d'accord, et ce serait alors à eux d'ester.

Si, et le cas n'est pas rare, la résolution est soumise avec une condition de vote illégale (donc pas l'unanimité) et qu'elle est votée, alors et seulement dans ce cas, ce sera aux habitants des greniers à contester ladite résolution en allant en justice.

En principe, si la résolution est libellée incorrectement ou attachée à un mode de vote incorrect, une intervention en AG des copropriétaires concernés devrait forcer le Syndic à corriger. Il se peut cependant qu'il refuse (cas vécu !).