



Choix tantiemes attribution communs

Par Lanfeust

Bonjour,

Je sollicite votre aide sur un point juridique concernant l'attribution de communs (greniers).

Voici le contexte :

Un immeuble en copropriété a 2 entrées et fait la distinction entre bâtiment A et B selon les entrées. Dans le règlement de copropriété, chaque bâtiment a des charges spéciales bâtiment et des charges spéciales escalier.

Des communs (greniers) situés au dernier étage d'une des cages d'escaliers ne sont pas attribués à ce jour.

Si on souhaite attribuer un droit de jouissance ou une vente de ces lots communs, à qui appartient ces lots ?? A la copropriété donc soumis au vote charges générales, au bâtiment concerné donc soumis au vote charges spéciales bâtiment ou seulement aux copropriétaires de la cage d'escalier concernée donc soumis au vote en charge spéciales escalier ?

Je vous remercie de votre aide

Lanfeust

Par Nihilscio

Bonjour,

La vente des parties communes donnera lieu à la création d'un nouveau lot de copropriété dont il faudra déterminer les quotes-parts de propriété commune et les différentes quotes-parts de charges communes.

La détermination des quotes-parts de propriété commune est, sauf décision différente prise par l'assemblée générale, déterminée comme dit à l'article 5 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 :

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.

L'estimation de ces valeurs relatives est généralement confiée à un géomètre-expert.

Par Lanfeust

Je vous remercie pour ce retour,

Pour précision, chaque lot grenier communs aura déjà une quote-part calculée par le géomètre expert dans les charges spéciales escaliers de la cage d'escalier où ils sont situés mais ils ne sont pas affectés/rattachés à des lots privés à ce jour.

Ainsi, pouvez vous svp compléter votre réponse sur ce point ci dessous ?

Dans une future AG, pour donner en droit de jouissance exclusive ou vendre chaque lot commun grenier à un lot privé, qui doit voter cette résolution ?

- 1/ Selon la quote part de charge générale de l'ensemble de la copropriété.
- 2/ Selon la quote part de charge spéciales bâtiment du bâtiment concerné.
- 3/ Selon la quote part de charge spéciales Escaliers de la cage d'escalier concerné.

Merci de votre aide,

Lanfeust

Par AGeorges

Bonjour Lanfeust,

La seule réponse possible à votre question est :
C'est votre Règlement de Copropriété qui décide de cela.

Quelques considérations :

Le découpage global d'une copropriété en bâtiments et escaliers est une application intelligente du principe légal d'utilité objective. L'exemple de base est de repeindre une cage d'escalier. Ceux ne l'escalier d'à-côté n'en profiteront pas. Par contre, dans votre cas, s'agissant d'un seul bâtiment à deux entrées, avec un seul toit, au moins un mur médian porteur, une seule arrivée d'énergies et fluides et de départs, je ne vois pas d'utilité à votre niveau bâtiment.

Dans tous les cas, pour que ce soit gérable, il faut que toute dépense, de toute nature, comme travaux, entretien, réparations, etc soit, en suivant le RCP, parfaitement associable à une clé de charges spécifique.

[pour info, j'ai aussi des bâtiments et des escaliers définis chez moi mais mon Syndic est incapable de gérer ça]

Pour l'aspect "déjà loti" des combles, je trouve aussi la démarche intelligente. Avoir des parties communes divisées en lots bien identifiés rend le futur plus simple. En effet, s'il y a des lots définis, il y a des tantièmes associés.

Si un groupe de ces tantièmes est ensuite regroupé dans des charges communes, ce n'est pas gênant et ce sera pratique quand vous voudrez en séparer des morceaux isolés.

Il faut se rapprocher de la définition des tantièmes pour mieux comprendre cela. Tout est déterminé selon les lots privatifs, qui ne sont qu'une partie des tantièmes connus, puisque les parties communes y ont été intégrés.

Le premier élément (et souvent le seul) est la superficie.

On choisit une échelle de tantièmes simple (10000, 100000), et on rapporte chaque surface individuelle de lot à la surface totale, en ne comptant que le privatif.

Plus récemment, d'autres facteurs de type coefficients de pondération ont été ajoutés.

Donc, si vous voulez transformer en privatif un lot défini des parties communes, vous n'aurez pas besoin de GE puisque le travail est déjà fait, pas de calcul de tantièmes, pour la même raison, il faudra juste revoir la distribution. Ajouter un nouvel élément privatif fera réduire la facture de tout le monde.

La méthode la plus souvent utilisée est d'ajouter les nouveaux tantièmes au total. On perd la simplicité de ce total, et c'est mathématiquement faux puisque l'addition et la division ne sont pas distributives. MAIS au plan financier, dès qu'il y a un peu de lots, cela ne joue que sur les arrondis de centimes.

Pour chiffrer le raisonnement :

lot A 45 m²

TOTAL DES LOTS 900m²

Total tantièmes souhaité : 10.000

Le lot A fait donc 500 tantièmes $(10.000/900) \times 45$

Si vous privatisez des combles de 90 m², on a :

lot A 45 m²

TOTAL DES LOTS 990m²

Total tantièmes souhaité : 10.000

Le lot A fait donc 455 tantièmes $(10.000/990) \times 45$

(on a arrondi, ce qui peut poser des problèmes de total)

Et selon ce que dit votre RCP, vous appliqueriez ce type de calcul à vos tantièmes globaux (le plus probable), vos charges bâtiment (?) ou vos charges escalier.

Par AGeorges

Complément

Pour le cas d'une jouissance privative, ce serait un peu plus arbitraire, puisqu'il faudrait "tantiémiser" ce droit. Ce n'est d'ailleurs pas toujours fait dans les copropriétés.

Dans tous les cas, une modification de la partie distribution de charges du RCP va s'imposer avec les formalités associées dont un vote en AG à la bonne majorité.

Précisions à suivre si utile.

Par Lanfeust

Merci pour ce retour également.

Pour information, chaque cage d'escalier à sa propre arrivée d'énergies et fluides et de départs etc..

Votre dernière phrase est tout le sujet de ma question : Une modification de la partie distribution de charges du RCP va s'imposer avec les formalités associées dont un vote en AG à la bonne majorité.

Les lots communs greniers ont des tantièmes sur la clé de charges spécifique cage d'escaliers mais il y a rien de plus précisément dans un RDC...

Ainsi, pour leurs attributions/leurs ventes finalement, qui décide en AG ? Uniquement ceux qui ont des tantièmes de cette même cage d'escaliers, ceux qui ont des tantièmes dans ce bâtiment ou l'ensemble de la copropriété ?

A votre avis ?

Lanfeust

Par AGeorges

Re,

Les lots communs greniers ont des tantièmes sur la clé de charges spécifique cage d'escaliers mais il y a rien de plus précisément dans un RDC...

La fin de votre phrase n'est pas bien claire !

"Il n'y a rien de plus précis dans notre RDC" serait plus décisif.

Quand le RDC attribue des tantièmes dans une clé escalier, c'est que la partie commune appartient à cet escalier.

Tant que ces communs restent des parties communes, leurs tantièmes ne doivent pas être utilisés, mais leur appartenance est bien définie.

Donc, vous avez la réponse. Les seuls votants seront ceux de l'escalier concerné, et ils seront les seuls à bénéficier d'une réduction de charges liée à l'augmentation globale du nombre de tantièmes dans LEUR escalier.

Aujourd'hui, supposons que vous ayez un problème dans ces combles, par exemple un nid de frelons s'y installe. Qui va payer l'intervention du "désinsectiseur" ? Eh bien, ce sont les gens de l'escalier. Ils ont donc les avantages des inconvénients de la définition du RDC.

Il reste des incertitudes dans mon raisonnement, liées au fait que vous ne parlez pas du reste de votre RDC. Y a-t-il des parties communes générales, quid du toit ? Quid des murs 'mitoyens' entre les bâtiments, ou plus globalement comment le gros-œuvre est-il distribué ?

S'il existe des tantièmes généraux, ceux-ci interviennent-ils dans les tantièmes bâtiment et escalier, pour assurer une proportionnalité générale ou tout est-il restreint aux parties privatives du bâtiment ou de l'escalier ?

Par Nihilscio

Donner un droit de jouissance privative sur un grenier n'a pas de sens. La notion de droit de jouissance privative n'a d'utilité que lorsqu'il s'agit d'une portion de terrain qui est partie commune parce que le sol est normalement dans une copropriété toujours partie commune. Mais le grenier dont le projet est d'être aménagé pour en faire un logement comme les autres sera vendu comme lot de copropriété. Il faut oublier l'idée d'une jouissance privative.

L'existence de deux bâtiments distincts complique effectivement un peu la chose.

Le fait qu'il y a des charges spéciales « bâtiment » implique que les parties communes du bâtiment sont spéciales aux seuls copropriétaires du bâtiment. Si ce n'est déjà fait, il faudrait modifier le règlement de copropriété pour que l'existence des parties communes spéciales « bâtiment » soient expressément mentionnées dans le règlement, comme le prescrit l'article 6-4 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965, ce qui ne changera rien sur le fond mais qui améliorera la lisibilité du règlement.

S'il y a plusieurs entrées par bâtiment, il peut y avoir des charges « escalier » mais cela ne vise que l'entretien courant de l'escalier.

Le bâtiment n'appartenant qu'aux seuls copropriétaires de ce bâtiment, les combles de ce bâtiment n'appartiennent qu'à eux et la décision d'en disposer n'appartient qu'à eux seuls : c'est ce que prescrit l'article 6-2. C'est d'ailleurs une lapalissade.

Il faut d'abord créer le nouveau lot de copropriété. Cela consiste à extraire le grenier des parties communes du bâtiment. La décision sera prise en assemblée spéciale des copropriétaires du bâtiment à la majorité de l'article 26. Le nombre de voix dont disposeront les copropriétaires du bâtiment seront les quotes-parts de propriété commune du bâtiment si elles sont définies dans l'état descriptif de division. Si elles ne le sont pas, ces quotes-parts de propriété

communes seront présumées, comme en dispose l'article 5, être identiques aux quotes-parts de charges communes « bâtiment ».

Le grenier extrait des parties communes spéciales n'affectera pas les copropriétaires des autres bâtiments. Les quotes-parts de parties communes générales des lots qui ne sont pas compris dans le bâtiment ne seront pas modifiées et le nombre total des tantièmes de propriété communes restera inchangé. Mais il faudra redéfinir complètement la distribution interne au bâtiment concerné. Tous les lots actuels du bâtiment devront être supprimés et remplacés par d'autres lots. La modification du règlement de copropriété qui en résultera, la décision interne au bâtiment ayant été prise, devra être approuvée à la majorité de l'article 24 par l'ensemble des copropriétaires, cela résultant d'une extension à ce cas, non expressément prévu par la loi, des dispositions du deuxième alinéa de l'article 11.

Par Lanfeust

Tout d'abord, je vous remercie de consacrer de vos temps sur ce sujet et pour la pertinence de vos réponses à vous deux !!

Je vais m'empresse de poser les questions au Syndic sur les tantièmes généraux (quid du gros ?uvre etc.. en effet) et s'ils interviennent dans les clefs de répartitions bâtiments, cages d'escaliers ou pas.

Dernier interrogation, la séparation des bâtiments a été décidée dans une AG récente (PV AG pas encore reçu), je n'ai pas encore connaissance de la nouvelle grille de clefs de répartition, le projet dans l'AG mentionnait l'ajout d'une nouvelle clef intitulée charge spéciale bâtiment.

Admettons que je conteste cette décision et que finalement, il n'y a pas de séparation de bâtiment et un RDC inchangé, à savoir un immeuble avec 2 cages d'escaliers ayant des charges spéciales escaliers.

Pour ces combles communes, Nihilscio vous mentionnez que je cite :

Le bâtiment n'appartenant qu'aux seuls copropriétaires de ce bâtiment, les combles de ce bâtiment n'appartiennent qu'à eux et la décision d'en disposer n'appartient qu'à eux seuls : c'est ce que prescrit l'article 6-2.

Est ce que vous rejoignez AGeorge qui précisait qu'il faut de toute façon décider aux tantièmes de cette cage d'escalier ou aux tantièmes généraux dans ce cas ?

Merci d'avance,
Lanfeust

Par Nihilscio

Avant de demander au syndic, il faut ouvrir l'état descriptif de division et le règlement de copropriété.

L'état descriptif de division définit des quotes-parts de propriété.

Que trouve-t-on dans le vôtre? Des tantièmes de propriété commune générale seulement ou aussi des tantièmes de propriétés communes spéciales ?

Le règlement de copropriété fixe la répartition des charges. A quoi correspondent respectivement les grilles de répartition « bâtiment » et « escalier » ?

Les notions de propriété et de charges ne doivent pas être confondues.

En quoi consiste la séparation décidée en assemblée générale ? Quelle modification de la répartition des charges a été décidée dernièrement ?

Les décisions portant sur les combles appartiennent aux propriétaires des combles. Il s'agit de déterminer qui est propriétaire des combles et ce n'est pas clair du tout.

Par Lanfeust

Sur le RDC, on trouve des tantièmes de la propriété du sol et des parties communes générales et des charges spéciales escaliers à ce jour sur chaque lot.

Il est indiqué plus loin: SECTION DEFINITION PARTIES COMMUNES :

Elles comprennent donc des parties communes générales dont la propriété indivise est répartie entre tous les lots de l'IMMEUBLE, et des "parties communes spéciales" dont la propriété indivise est réparties entre certains lots seulement.

Parties communes

Les parties communes générales affectées à l'usage ou l'utilité de tous les copropriétaires comprennent :

La totalité du sol bâti et non bâti de l'immeuble

LES COMBLES

En quoi consiste la séparation décidée en assemblée générale ?

Séparation en bâtiments de l'immeuble avec délimitation des zones dites "bâtiments A et B". Les cages d'escaliers en question se trouverait dans la zone du bâtiment B, cage d'escaliers B.

Quelle modification de la répartition des charges a été décidée dernièrement ? Ajout de la notion de charges "bâtiments" dans la répartition des charges en plus de ceux charges générales et spéciales escaliers.

Les décisions portant sur les combles appartiennent aux propriétaires des combles. Il s'agit de déterminer qui est propriétaire des combles. Ce n'est pas clair du tout. Oui, c'est compliqué, avec nos échanges, est ce qu'ils appartiennent à ce jour à tout le monde car "combles de L'IMMEUBLE" ou seulement à ceux de la cage d'escalier B ?

Par Nihilscio

Je ne sais pas. Je renonce.

Par AGeorges

Lanfeust,

Parties communes

Les parties communes générales affectées à l'usage ou l'utilité de tous les copropriétaires comprennent :

La totalité du sol bâti et non bâti de l'immeuble

LES COMBLES

Je suppose qu'il y a encore le toit ...

Les combles sont donc à tout le monde et à rapprocher des tantièmes généraux.

Dans ces circonstances, il est incohérent que le tableau escalier définissent des tantièmes pour ces combles. Enfin disons que c'est une anticipation possible, mais elle ne doit pas avoir été utilisée. Par exemple, les travaux dans les combles doivent être répartis aux tantièmes généraux.

Cela ne concerne que moi, pour l'instant, mais si vous avez deux entrées différentes dans un seul immeuble avec un escalier par entrée, je ne vois aucune utilité à avoir ajouté une structure 'Bâtiment' à l'ensemble. Si vous aviez une explication ?

Par AGeorges

Re,

Supposons que vous ayez presque deux immeubles mitoyens, constitués en une seule copropriété, avec des entrées différentes de chaque côté, voire une adresse différente, plusieurs escaliers de chaque côté. Des contrats d'eau et d'énergie avec des PDL différents pour chaque côté.

Supposons encore que les copropriétaires qui rentrent par un côté veulent faire repeindre/ravaler le mur de l'immeuble de leur côté. Cela concerne tous les escaliers du même côté, mais pas ceux de l'autre côté. Ce serait une raison de l'ajout de bâtiments.

Sol, murs porteurs intérieurs, toit (commun) relèveraient des charges générales. IL FAUDRAIT FAIRE LE TOUR DE TOUT. Conduits de cheminée, gouttières, évacuation des EP, etc.

Pour les murs extérieurs, séparer la structure du cosmétique ?

Vous avez indiqué que les sources d'énergie étaient différentes, s'il y a un seul compteur de chaque côté et plusieurs escaliers, comment répartir ?

Tout ceci est le rôle précis du Règlement de Copropriété. Si le vôtre est mal fait, vous n'en sortirez pas.

Il faut bien définir ce qui est du général, des bâtiments éventuels, des escaliers, du chauffage, des lots de type boxes ou parking, de la gestion de l'eau, un peu spéciale.

Et une fois que tout est clair, on s'occupe de la distribution en tantièmes des charges associées à chaque élément. Par exemple, si vous ne définissez pas le nettoyage des escaliers comme une charge générale, et que vous avez un contrat

général de nettoyage par un prestataire, avec une facture mensuelle, comment allez-vous répartir le coût ?
Votre compte peut vite devenir une usine à gaz.

Par Lanfeust

AGeorges,

Merci, à la lecture du RDC et lecture de nos échanges, je vous rejoins à présent que ces "combles" appartiennent donc à tout le monde et sont donc soumis aux tantièmes généraux...mais pour pouvoir y accéder, il faut nécessairement passer par une cage d'escalier...d'où une décision en AG d'avoir des tantièmes sur ces greniers.

Et vous avez raison lorsque vous dites anticipation possible, mais elle ne doit pas avoir été utilisée, le syndic indique que tant qu'ils ne seront pas vendus à quelqu'un, on ne peut pas appliquer ces tantièmes charges escaliers spéciales...C'est le serpent qui se mord la queue.

Exemple : Ces greniers à l'abandon non entretenus ont été envahis de pigeons.. mais la copropriété a refusé de voter en AG un nettoyage, ni de les vendre sauf somme délirante et cela n'incommoder (pigeons qui se baladent, odeurs des fientes etc..) que mes appartements !

Concernant la structure "bâtiments", l'idée n'est pas venue de moi mais des autres copropriétaires. Ils comptent ainsi "échapper" à un ravalement de façade de l'immeuble qu'ils m'ont refusé en AG !

En séparant l'immeuble en bâtiments, ils souhaitent ainsi délimiter Batiment 1 qui regrouperait seulement tous mes lots desservis par une cage d'escalier jusqu'au mur mitoyen intérieur et le reste de lots de cet immeuble bâtiment 2 desservi par l'autre cage d'escalier.

Par AGeorges

Lanfeust,

Vous avez donc bien UN seul escalier de chaque côté (?)

Et effectivement, comme je vous l'ai précisé, la séparation en deux bâtiments ne se conçoit que sur le côté "ravalement" (que j'ai appelé cosmétique s'il ne s'agit que de peinture).

Tout de même, cette histoire d'avoir des gestions d'énergie et fluides indépendants de chaque côté est bizarre. Chez moi, il y a bien plus d'escaliers et nous n'avons qu'un seul PDL.

Seulement, un ravalement ne se limite pas à la peinture. Il y a aussi reprise des dégradations de la maçonnerie, et pourquoi pas un aspect isolation. Cet aspect de couper un seul immeuble en deux me paraît donc une combine pour échapper à des charges dont la légalité est douteuse et le côté financement plutôt idiot.

Si l'immeuble se dégrade peu à peu, un côté ne peut vraiment être défavorisé (sauf cas particulier ...), et quand l'autre côté devra aussi ravalé, ils seront les seuls à payer. Or il est bien connu qu'il est plus facile de payer une petite somme plusieurs fois qu'une grosse somme rarement.

Enfin, le mur de votre côté reste un élément du gros oeuvre et si ce dernier est à partager entre tous, son entretien aussi.

Imaginez :

Hier, la façade A devait être ravalée. Gros oeuvre, décision d'AG de travaux, frais partagés entre A et B.

Aujourd'hui, "A" arrive à faire voter la scission en deux bâtiments. Et demain, B devra ravalé. Etant isolés, B devra assumer seul tous les frais de son ravalement alors qu'il a participé à celui de A dans un passé récent. C'est totalement inique.

Donc, c'est inacceptable. Si c'est voté, il faudrait faire annuler. Mais c'est une aventure incertaine ...

Vous avez deux mois après la réception du PV pour vous renseigner sur vos chances de succès. Il faut que vous ayez voté CONTRE cette résolution. Il faut assigner le Syndicat et commencer à déboursé entre 2000? ET 3000? pour lancer la procédure. Un avocat vous conseillera.

Par Lanfeust

AGeorges,

Vous avez donc bien UN seul escalier de chaque côté (?) Oui

J'ai pour projet de faire un ravalement avec reprise des maçonneries et façade avec ITE.

Cette séparation par corps de bâtiment comme mentionné, est ce que cela va entraîner la propriété des greniers au bâtiment 1 (communs sous toit) ou seulement le côté "ravalement" ?

Aujourd'hui, "A" arrive à faire voter la scission en deux bâtiments. Et demain, B devra ravalier. Etant isolés, B devra assumer seul tous les frais de son ravalement alors qu'il a participé à celui de A dans un passé récent.

C'est totalement inique.

Je vous explique ma situation incroyable : J'ai dû payer une quote part du ravalement de la façade A --> Un copropriétaire a fait en toute illégalité ce ravalement de façade avec ITE sur la partie qui l'intéressait (Avant que je ne sois copropriétaire, il n'y avait pas de syndic, donc pas d'AG), le far west ! A mon arrivé, il a fait lui même une AG avec nomination d'un syndic et à inclut une résolution pour se faire rembourser la façade !

Le nouveau syndic fait une réunion au sujet des résolutions litigieuses dans cet AG assez tardivement (il me restait -3 jours pour être dans le délai de contestation). Lors de la réunion, acceptation d'annuler ces résolutions MAIS la personne en charge de la réunion quitte le cabinet et n'envoie jamais le PV de cette réunion !!!! Résultat résolution de remboursement acceptée de force et à présent, nouvel AG et ils votent à présent la séparation par corps de bâtiments pour éviter de payer la continuité du ravalement de la façade ! Trop fort !

J'hésite à contester malgré l'enfumage car je compte vendre mes lots rapidement et cela va faire peur à des acheteurs si procédure en cours...

Par AGeorges

C'est pire que le cheval (en référence à Lanfeust !) votre histoire.

La leçon serait qu'avant d'acheter en copro, il faut exiger les 3 derniers PV, s'assurer de l'existence et du travail d'un Syndic et partir en courant si tout manque.

Et pour une AG, il faut faire en sorte que le PV soit imprimé et signé en fin de réunion. La plupart des logiciels de Syndic prévoient cela. Et si un assistant disparaît, il faut se tourner vers le Syndic pour avoir le PV.

Je ne vois pas trop comment vous pourriez vous en sortir après tant d'illégalités. Savoir s'il est trop tard pour assigner et faire annuler les résolutions, porter la contestation sur vos charges personnelles (vous avez 5 ans, à ne pas confondre avec l'acceptation/la contestation des comptes globaux (2 mois). Bien relever tous les votes, voir si la majorité est bonne (exemple 26b dans votre cas).

Mais bon, s'appuyer sur des lois qui ne sont pas respectées ne sert pas à grand chose. Vendez !

C'est mon avis.