



Tantième + règlement de copropriété

Par olivierbara10

bonjour,
actuellement syndic coopératif (bénévole)
nous sommes une petite copro de 34 maisons mitoyennes,
nous devons refaire notre règlement de copropriété qui date de 1965.
depuis certains copropriétaires ont fait des agrandissements, nous devons donc recalculer les tantièmes.
si j ai bien compris.
je dois présenter 3 devis de géomètres expert pour le recalcule des tantième (articles 25) 1er résolution.

2eme résolution, refonte des tantièmes pour chaque copropriétaires (article 26 à l unanimité)

3eme résolutions rédaction du nouveau règlement de copropriété. (article 24)

4eme résolutions passage chez le notaire (article 24)
merci pour vos lumières

Par Nihilscio

Je ne vois pas d'impératif à refondre le règlement de copropriété.

Ce qui est prévu par la loi (f) de l'article 24) est une adaptation à droit constant qui prenne en compte les évolutions législatives. En fait, il s'agit simplement d'effacer ce qui est contraire à la loi et donc réputé non écrit. Il ne s'agit pas de modifier le règlement de copropriété sur le fond en y ajoutant quoi que ce soit.

Il y a deux sortes de tantièmes, les quotes-parts de parties communes et les quotes-parts de charges communes. Les premières sont intangibles. Les secondes peuvent en certaines circonstances être modifiées mais seulement à l'unanimité ou sur décision judiciaire. Ce peut être motivé par des transformations profondes comme dans le cas objet de l'arrêt du 28//01/2016 n° 14-26.921. En l'espèce la transformation d'appartements et l'aménagement de combles avaient eu des répercussions sur la consistance, la superficie et la situation de lots en augmentant leur valeur relative. Mais il ne faudrait pas s'amuser à modifier les quotes-parts de charge à chaque fois qu'un copropriétaire installe un abri de jardin. L'opération avec intervention d'un géomètre et d'un notaire vous coûtera cher. Pour quel bénéfice ?

Ceux dont les quotes-parts de charges auront été augmentées n'accepteront pas forcément. Etes-vous prêts à aller devant le tribunal ?

Par olivierbara10

un copropriétaire qui souhaite la résolution (refonte EDD) soit mise à la prochaine convocation de l AG
ce copropriétaire est pénalisé par rapport aux autres copropriétaires qui ont agrandi leurs maisons. c est pour cela que
je souhaite savoir comment faire pour établir au mieux ma convocation.
j ai déjà un devis géomètre expert pour 18 000 euros

Par Nihilscio

Ce n'est pas l'EDD qu'il faut refondre mais la grille de répartition des charges inscrite dans le règlement de copropriété. L'EDD fixe les quotes-parts de propriété des parties communes. Ainsi, si vous avez 100 / 1 000 de quotes-parts de parties communes, vous êtes propriétaire d'un dixième de la surface du sol de la copropriété. Si votre quote-part est augmentée, votre part de propriété du sol en est augmentée au détriment des autres. Votre copropriétaire qui se prétend pénalisé par rapport aux autres est donc prêt à abandonner aux profit des autres une part de sa propriété du sol.

Ce copropriétaire peut prétendre à une baisse relative de quote-part de charges communes et à une refonte en conséquence de la grille de répartition des charges inscrite dans le règlement de copropriété. Cela introduira une distorsion entre l'EDD et le règlement de copropriété mais c'est possible.

C'est au copropriétaire souhaitant l'inscription d'un projet de résolution à l'ordre du jour de l'assemblée générale de la rédiger. Ce n'est pas au syndic. S'il veut faire intervenir un géomètre, c'est à lui de demander des devis à un ou plusieurs géomètres.

18 000 ? est un montant insensé. N'y a-t-il pas une coquille ? Ne serait-ce pas plutôt 1 800 ? ?

Pensez-vous sérieusement que la majorité des copropriétaires vont accepter ? Je pense que votre copropriétaires se fait des illusions.

Par AGeorges

Bonjour Olivier,

En première question, pouvez-vous expliquer quels genres d'agrandissements il est possible de faire dans des maisons mitoyennes ? En profondeur ? En hauteur ?

Si ces agrandissements ont consisté à s'étendre sur une partie du sol qui était partie commune, il était obligatoire de demander l'autorisation en AG. D'où la seconde question. Cela a-t-il été fait ? De plus, une occupation du sol plus importante aurait pu se traduire par une compensation ?

Pour le reste, je suis en accord total avec Nihilscio. Si UN copropriétaire veut faire refaire la répartition des tantièmes, qu'il se débrouille sans vous. En plus, il est clair qu'il veut diminuer sa part donc augmenter celle des autres. Aucune chance que ça passe ! Ne perdez pas votre temps.

Si le sujet technique vous intéresse :

Avez-vous une idée de la façon dont les tantièmes ont été répartis dans votre copropriété horizontale ? En pourcentage de m² bâtis par rapport au total bâti ? D'autres facteurs sont-ils intervenus ?

Par olivierbara10

bonjour Georges,

certain copropriétaires ont fait des agrandissements dans les jardins et en remplacement des vieilles vérandas.

toutes les modifications ont été votées en AG.

nous devons refaire le règlement de copro, c est pour cela que les tantièmes peut être réviser.

effectivement cela va être dur de les modifier, car c est a l unanimité article 26.

Par AGeorges

Bonjour Olivier,

Le remplacement simple d'une vieille véranda n'est pas un agrandissement.

Si l'on oublie le côté équipements communs, il ne reste que les terrains. En principe, les maisons appartiennent aux copropriétaires, et c'est tout. Tous le reste du sol, hors voies éventuelles, appartient à la copropriété.

Mais si vous parlez de jardins associés à des maisons, il s'agirait de parties communes à jouissance privative. Dans la mesure où les agrandissements ont été faits, avec autorisation de l'AG, dans ces parties privatives, où est le besoin de recalculer les tantièmes ?

Pour cela, il faudrait que les assignations initiales aient ignoré les répartitions des jardins privatifs (par exemple une maison de 100m² au sol a un jardin de 1000 m², et la maison d'à-côté, aussi de 100m² avec un jardin de 200m² auraient les mêmes tantièmes.

C'est pourquoi je vous ai demandé la règle utilisée ...

Par yapasdequoi

Bonjour

Au delà des 5 premières années la modification des tantiemes doit se voter à l'unanimité.

Par Nihilscio

c est a l unanimité article 26

Ce n'est pas l'article 26 mais l'article 11.