



## Tantieme copropriété

-----  
Par Merlin31

Bonjour,

Je vis dans une petite copropriété faite de 2 bâtiments.  
Je voudrais comprendre comment fonctionnent les tantièmes.

Voici mon exemple :

Un appartement lumineux dans immeuble 1, de 70 m<sup>2</sup> au 2<sup>ème</sup> étage qui a vue sur rue et cour intérieure. qui a aussi un petit balcon privatif et qui a 2000 tantième.  
Immeuble 1 est sur 3 étages.

Et un appartement dans immeuble 2 en duplex de 70 m<sup>2</sup>, avec vue seulement sur la cour et vis à vis entre 2 et 4.metre sur l'immeuble 1.

Le duplex a aussi des velux permettant de faire entrer un peu de lumière au 2eme étage. Appartement peu lumineux à cause du vis à vis.

Immeuble 2 est sur 2 étages.

Le duplex a le même nombre de tantièmes alors qu'il y a plus d'inconvénients.

Pourquoi?

Merci

-----  
Par isernon

bonjour,

seul le géomètre qui a calculé les tantièmes pourrait répondre à votre question.

vous pouvez en parler à votre syndic.

salutations

-----  
Par Merlin31

Bonjour,

Cela a été fait il y a plus de 20 ans. Et je ne sais pas comment cela a été calculé et par qui.  
Crdlt

-----  
Par isernon

vous devez savoir par quel notaire ce R.C. a été établi.

-----  
Par AGeorges

Bonjour Merlin,

La réponse à votre question est toute simple :

PARCE QUE les tantièmes ont été établis UNIQUEMENT sur une base de superficie. C'est sans doute le cas dans la plupart des résidences anciennes (en tous cas, c'est comme ça chez moi). A titre d'exemple, les boxes-garages, chez moi, ont été "tantiémisés" sur la base de leur superficie, alors qu'un m2 garage vaut au moins 3 fois moins qu'un m2 appartement.

Dans les copropriétés plus récentes, des coefficients de pondération, basés sur des critères comme ceux que vous décrivez, ont pu être utilisés. Et, dans un monde parfait, le tableau annexe du RdC, qui définit la distribution des tantièmes selon diverses clés, précise les coefficients utilisés.

Pour retrouver la définition des tantièmes chez vous, c'est très simple :

- Soit K le nombre total de tantièmes. Au départ, on définit un chiffre rond, 1000, 10000, 100000.
- Soit S la superficie totale de tous vos appartements et lots mesurés, tels que définis dans l'EDD.
- Et soit sn la superficie d'un lot-n.

Les tantièmes du lot-n sont :

$$(sn / S) * K$$

Selon la valeur de K, le résultat de cette opération donne ou pas un nombre proche d'un entier. Il peut donc y avoir des arrondis plus ou moins justes. Ils peuvent être compensés selon la règle usuelle (jusqu'à 0,5 exclus --> 0, et de 0,5 inclus à l'unité supérieure --> 1).

Quand le total ne donne pas exactement K, les actions peuvent différer. Soit on monte ou descend quelques tantièmes pour certains lots, soit on ne travaille pas sur K, mais sur le total effectif obtenu par les calculs ci-dessus.

Comment évaluer si vos tantièmes ont été établis par un mauvais arithméticien ?!

Divisez K par S. Vous obtenez le nombre de tantièmes par m2, en moyenne pour votre résidence. gardez 2 décimales. Appelons cette valeur M (pour moyenne).

Puis, pour chaque lot, divisez le nombre de tantièmes par la superficie. vous obtiendrez des "mn", une valeur pour chaque lot. Et vous comparez ces "mn" à M. S'il y a de fortes déviations, c'est qu'un calcul manuel a fait un peu n'importe quoi. Chez moi, il y a des divergences jusqu'à l'unité alors qu'une précision au 1/100ème était possible.

Après, il faut voir ce que donnerait une révision de vos tantièmes. Comme il faut l'unanimité, ceux qui seraient "lésés" voteraient contre, et il n'y aurait plus que la voie judiciaire. Est-ce vraiment intéressant ?

Utiliser un "tableur" pour faire les calculs est plus simple.

-----  
Par Merlin31

Bonjour,

Merci pour toutes ces précisions.

J'ai regardé de plus près le Règlement de Copropriété mais le nom du notaire n'apparaît pas.

Le duplex était avant une habitation à 1 seul étage et mesurait 45 m2.

Des copropriétaires de l'immeuble m'ont dit qu'il n'y a jamais eu de notaire pour modifier le RC lorsque l'habitation est passée à 2 étages pour atteindre 70 m2.

Comment est-ce possible?

Pourtant sur le RC, les 2 étages apparaissent bien.

-----  
Par yapasdequoi

Le RC initial a forcément été publié au SPF.

Le modificatif a-t-il été publié ? C'est à vérifier.

Vous pouvez en savoir plus en interrogeant le SPF (nom du notaire, date de publication du RC, date des modificatifs, etc)

NB : C'est payant.

Lors de la modification suite aux travaux, la grille de charge aurait dû être modifiée également en fonction de l'augmentation des surfaces (total et lots concernés).

-----  
Par AGeorges

Bonsoir Merlin,

Les histoires de notaire à retrouver ou de SPF à consulter n'ont qu'un intérêt très limité, voire nul pour l'instant.

Votre exposé initial parlait de deux lots de même superficie et étant qualifiés d'un même nombre de tantièmes. Vous vous étonniez de ce dernier point du fait de la différence de "qualité" des lots.

Je vous ai répondu sur ce point sans besoin de SPF ou de notaire. La "qualité" n'a juste pas été prise en compte. C'était fort courant avant.

Votre question a évolué. Au RdC, il appert que l'un des deux lots ne faisait QUE 45 m2. Son extension peut avoir diverses origines, comme des combles parties communes qui auraient été intégrées. Dans une copropriété où, apparemment le respect des démarches administratives n'est pas le point fort, tout est possible.

Il serait tout de même intéressant, ce que vous ne dites pas, c'est de savoir si le nombre de tantièmes a changé ou pas lorsque "les combles" ont été aménagés (ou tout autre montage). Il est tout à fait possible, que, du fait de l'alignement de leurs superficies, les deux copropriétaires aient AUSSI aligné leurs tantièmes, tout en continuant à ne prendre en compte que les superficies.

N'est-il pas ?

-----  
Par yapasdequoi

Evidemment personne ne vous oblige à poursuivre votre enquête.

Parce que de toute façon elle n'aboutira à pas grand chose, sauf à satisfaire votre curiosité.

Mais vous avez aussi le droit de rester dans les hypothèses plus ou moins crédibles.

Toutes les questions n'ont pas forcément de réponse.

-----  
Par AGeorges

Bonsoir Merlin, v2

Les histoires de notaire à retrouver ou de SPF à consulter n'ont qu'un intérêt très limité, voire nul pour l'instant.

Votre exposé initial parlait de deux lots de même superficie et étant qualifiés d'un même nombre de tantièmes. Vous vous étonniez de ce dernier point du fait de la différence de "qualité" des lots.

Je vous ai répondu sur ce point sans besoin de SPF ou de notaire. La "qualité" n'a juste pas été prise en compte. C'était fort courant avant.

Votre question a évolué. Au RdC, il appert que l'un des deux lots ne faisait QUE 45 m2. Son extension peut avoir diverses origines, comme des combles parties communes qui auraient été intégrées. Dans une copropriété où, apparemment le respect des démarches administratives n'est pas le point fort, tout est possible.

Il serait tout de même intéressant, ce que vous ne dites pas, c'est de savoir si le nombre de tantièmes a changé ou pas lorsque "les combles" ont été aménagés (ou tout autre montage). Il est tout à fait possible, que, du fait de l'alignement de leurs superficies, les deux copropriétaires aient AUSSI aligné leurs tantièmes, tout en continuant à ne prendre en compte que les superficies.

Sans rien modifier au RdC, pour garder les mêmes habitudes.

N'est-il pas ?

-----  
Par Merlin31

Merci pour toutes ces réponses. Je ne connais pas l'historique de la copropriété, je sais seulement que l'appartement a été surélevé.

Des copropriétaires plus anciens que moi m'ont simplement dit que les tantièmes n'avaient jamais été modifiés par un notaire suite au rajout d'un étage. Sauf que lorsque je lis le RC je vois bien les 2 étages

Donc tout cela a apparemment été fait sans intervention de notaire ou de géomètre

-----  
Par yapasdequoi

Le RC est-il celui publié au SPF ? Si oui et qu'il reflète la réalité, les modifications ont été bien prises en compte.

Les copropriétaires de l'époque n'ayant pas pensé(?) ou jugé utile (?) de modifier les tantièmes existants.  
Il est bien tard pour les remettre en question.