



## Conformité de la répartition des tantièmes

Par **Val85**, le **13/11/2016** à **18:21**

Bonjour,  
J'ai acheté un appartement en 2010 qui se compose de 2 lots : un lot n° 25 appelé "local" qui fait 14,68 m<sup>2</sup> et un lot n° 26 appelé "appartement" qui fait 30,33 m<sup>2</sup>. Ces lots étaient déjà réunis en appartement quand je l'ai acheté mais ils sont décrits en 2 lots que ce soit dans l'acte de vente et dans le descriptif de copropriété.  
Hors aujourd'hui le nouveau syndic de ma copropriété m'envoie une lettre recommandée disant ceci :  
"il s'avère que l'état descriptif de copropriété fait apparaître un lot n° 25 sous la désignation "local". Ce lot n° 25 "local" n'a plus de raison d'être car il fait partie intégrante de votre appartement depuis un certain temps déjà. Cette situation, qui ne peut perdurer, a pour conséquence de rendre non conforme la répartition des tantièmes appliquée pour le calcul des quotes-parts de charges. Aussi je vous saurais gré de prendre les dispositions nécessaires en procédant à un nouveau métrage de votre appartement afin de mettre en conformité la répartition des tantièmes."  
Que dois-je faire ?  
Merci

Par **amajuris**, le **13/11/2016** à **20:35**

bonjour,  
vous saviez donc qu'il y avait une différence entre votre titre de propriété, le règlement de copropriété et la situation réelle dans l'immeuble.  
le syndic vous demande de faire modifier l'état descriptif de division afin qu'il corresponde à la réalité.  
il vous faut passer, à vos frais, par un géomètre et un notaire pour modifier l'E.D.D. afin d'adapter les tantièmes à la situation réelle.  
salutations

Par **Val85**, le **14/11/2016** à **11:20**

sur quelle base juridique argumentez-vous votre réponse ?  
D'abord je ne savais pas cette différence car quand j'ai acheté fin 2010, le local faisait déjà partie de l'appartement et ce depuis plus de 10 ans.

Par **wolfram2**, le 14/11/2016 à 11:27

Bonjour Messieurs  
Il y a urgence à se renseigner auprès de l'ANIL ou de l'ADIL Agence Départementale d'Information sur le Logement ou auprès de l'Association des Responsables de Copropriété.  
Ou encore de vous reporter au statut de la Copropriété sur [Legifrance.gouv.fr](http://Legifrance.gouv.fr) Versions actuellement en vigueur de Loi N° 65-557 du 10 juillet 1965 et Décret d'application N° 67\_223 du 17 mars 1967.  
Cherchez si cette modification de l'Etat descriptif de division est obligatoire. Car toutes les opérations préalables, la modification du règlement de copropriété de TOUS les copropriétaires, la Publication au Service de la Publicité Foncière vont entraîner de fortes dépenses.  
Par ailleurs AMATJURIS est maximaliste dans sa réponse. Si le métrage des surfaces s'avère nécessaire, vous devez pouvoir y procéder vous-même conformément aux dispositions de la loi CARREZ dans l'article qui va bien du statut de la copro.  
Je dois vérifier toutes ces choses et je n'émetts qu'une hypothèse. Sous réserve de confirmation le courrier de votre syndic me semble être un excès de zèle à la recherche d'honoraires supplémentaires particuliers.  
Vérifiez si votre règlement de copropriété est conforme aux multiples nouvelles dispositions du statut de la copropriété. A défaut, il devrait être mis à jour lui aussi et votre cas particulier pourrait être fusionné avec le cas général où c'est tout le syndicat des copropriétaires qui devrait participer aux charges de mise à jour et de publication.  
C'est d'ailleurs peut-être l'idée de manœuvre du syndic pour présenter cette opération de Mise à jour du Règlement de copro comme nécessaire au vote de l'Assemblée générale. Toujours dans la volonté de générer des honoraires supplémentaires.  
Qui est votre syndic ?  
Bonnes recherches, Bon courage.  
Wolfram

Par **amajuris**, le 14/11/2016 à 11:31

dans les faits, l'appartement et le local étaient réunis mais l'état descriptif de division n'avait pas été modifié par les copropriétaires ayant fait les travaux.  
d'ailleurs votre acte de vente mentionne bien que vous avez acheté 2 lots et non un seul, vous auriez du exiger que l'acte de vente décrive exactement le bien acheté peu importe que cela date depuis plus de 10 ans.  
êtes-vous certain que la réunion entre les 2 lots a été autorisée par l'assemblée générale des copropriétaires?  
la copropriété est réglementée principalement par la loi 65-557 et le décret 67-223.

Par **Lag0**, le 14/11/2016 à 11:48

Bonjour,  
Il n'y a aucune obligation à réunir 2 lots ! Vous pouvez tout à fait conserver la situation actuelle...  
Voir [http://www.geociteparis.com/Modificatifs\\_copropriete.html](http://www.geociteparis.com/Modificatifs_copropriete.html)  
Il existe de nombreux cas, où il peut s'avérer nécessaire de réunir deux ou plusieurs lots distincts : deux appartements côte à côte, deux appartements l'un au dessus de

l'autre, plusieurs chambres de services...  
La réunion de plusieurs lots pour former un lot nouveau ne peut donner lieu à la création d'un lot désigné par un seul numéro que si les lots réunis ne sont pas grevés, lors de la publication de l'acte modificatif, de droits ou charges différents publiés au fichier immobilier (Art. 71-6 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955). (ils doivent appartenir au même propriétaire, même nom et même proportionnalité dans les droits en cas d'indivision...)  
**En règle générale, la réunion de lots ne nécessite pas l'approbation de l'assemblée générale. Il s'agit d'un simple porté à connaissance.**  
Si la réunion entraîne une modification de la répartition des charges, celle-ci devra être votée à la majorité de l'article 24 (majorité simple : majorité des voix présentes et représentées)  
Il faut noter que la réunion des lots n'est pas obligatoire. Nul ne peut vous contraindre à réunir vos lots. Deux lots contigus réunis entre les mains d'un même copropriétaire et communiquant entre eux forment alors une unité d'habitation.  
Il peut d'ailleurs être très avantageux de conserver les deux lots distincts juridiquement. (Ex : Vente d'un seul des lots en cas de besoin...)

Par **amajuris**, le **14/11/2016 à 15:54**

je tempère mes réponses, il semblerait qu'effectivement il ne soit pas nécessaire de modifier l'EDD.

Par **wolfram2**, le **21/11/2016 à 17:55**

Bonjour  
Si vous voulez savoir beaucoup de choses sur le sujet, je vous suggère la saine occupation suivante :  
Sur Légifrance.gouv.fr, vous allez consulter la jurisprudence.  
Vous demandez les arrêts de la Cour de cass.  
Publiés au Bulletin  
Avec les mots clés Copropriété, charges, répartition, modification.  
Horreur, je suis tombé sur un arrêt où, si j'ai bien compris, un copropriétaire avait modifié l'affectation de ses locaux, parmi celles autorisées par le RdCopro.  
Un autre copropriétaire qui lui veut du bien a demandé en AG que soit désigné un géomètre expert pour changer cette répartition. L'AG a refusé. Le Méchant a assigné la copro. La cour de cass a cassé l'arrêt de la cour d'appel qui avait jugé que la modif de la répart des charges ne s'imposait pas. Kafka n'est qu'un galopin.  
Perso, j'ai l'impression que certains magistrats s'ingénient à mettre en évidence les incohérences des lois du parlement et règlements de l'administration qui essaient de faire au mieux.  
Dur Dur de tout cœur avec vous Wolfram