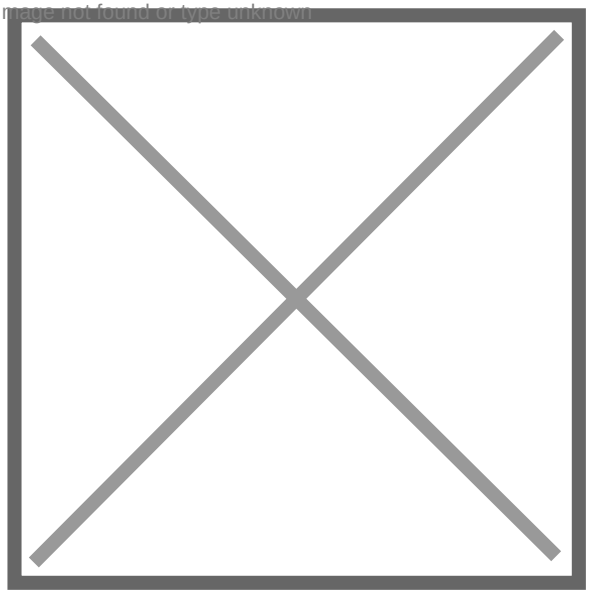
Image not found or type unknown



Calcul Tantième residence

Par **noons64**, le **24/02/2016** à **18:37**

bonjour,

je viens vers vous concernant les tantièmes des appartements dans une résidence.

voila la situation.

je possède un appartement de 55 m² avec une terrasse de 40 m² environ. nous avons donc un certain tantième. nous avons une pièce ,acheté par l'ancien propriétaire comprise dedans, qui n'etait plus utilisée. (ancien hotel)

celle ci a logiquement été rajouté dans nos tantièmes et nous ne le contestons absolument pas.

la situation aujourd'hui est que les propriétaires des appartements aux 1er et second étages, possèdent tous des balcons. la plus part ont décidé de les fermer en les isolants et en y mettant donc des fenetres ou baies vitrées. ils n'ont donc plus de balcon. cependant leurs tantièmes n'ont absolument pas bougé.

1ere question : est ce normal ?

2eme question : au niveau de la loi, le syndicat est il obligé de recalculer les tantièmes de la résidence ? ou comme leur balcon leur appartient, il est donc logique que celui ci soit utilisé comme bon leur semble sans que cela puisse changer quoi que ce soit dans leur tantième.

je demande cela car j'en ai marre d'etre le dindon de la farce, etant donné que , même si une terrasse n'est pas comparable à un balcon, cette dernière fait partie de mes tantièmes.

j'espere avoir été clair dans mes explications.

dans l'attentes de vos réponses.

cordialement

Par **morobar**, le **24/02/2016** à **19:28**

Bonjour,
[citation] ou comme leur balcon leur appartient,[/citation]
Non non.
Les balcons sont des communs à usage privatif.
Comme votre terrasse.
C'est ainsi que leur remise en état se fait collectivement au niveau de la copropriété.
Pour que la transformation des loggias en espace fermés soit valide, il faut une décision en AG qui autorise et conditionne cette fermeture, en général en précisant la matière (généralement métallerie aluminium) et la couleur (référence RAL, souvent blanc).
Une nouvelle répartition de tantièmes est très compliquée, elle fait appel à un géomètre qui va devoir intervenir à chaque fois qu'un lascar ferme sa loggia.
Et à chaque fois refonte de la répartition puis enregistrement au service de la publicité foncière (pour participer au salaire du conservateur).

Par **noons64**, le **24/02/2016** à **19:42**

merci pour votre réponse.

pour etre plus precis, effectivement certains propriétaires ont fait la demande lors d'assemblée générale (demandes acceptées) d'autres ne l'ont pas fait et on suivi ceux l'ayant fait. par contre, sur 19 lots concernés, 10 l'ont deja fait. et c'est vrai qu'en cherchant un peu sur internet, la seule certitude que j'ai trouvé c'est que c'est un charabia plus que complexe... finalement je ne sais pas quoi en penser. en gros je dois m'assoir sur les tantiemes ?

Par **morobar**, le **24/02/2016** à **20:02**

Le plus simple est de fermer votre terrasse, que de modifier les tantièmes chaque fois qu'un lascar ferme sa loggia.
Sauf si par principe, vous préférez payer des milliers d'euro à un géomètre+notaire+conservateur à chaque fois, que quelques éventuels centimes de charges mal réparties.

Par **noons64**, le **24/02/2016** à **20:41**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

je me suis trompé concernant ma terrasse. elle n'est pas comprise dans les tantiemes. je ne sais pas si cela change le fond de ma question

Par **morobar**, le **25/02/2016** à **08:13**

Le fond non, mais les balcons suivent le même sort que les terrasses.
Peut-être un souci pour rien ?

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés