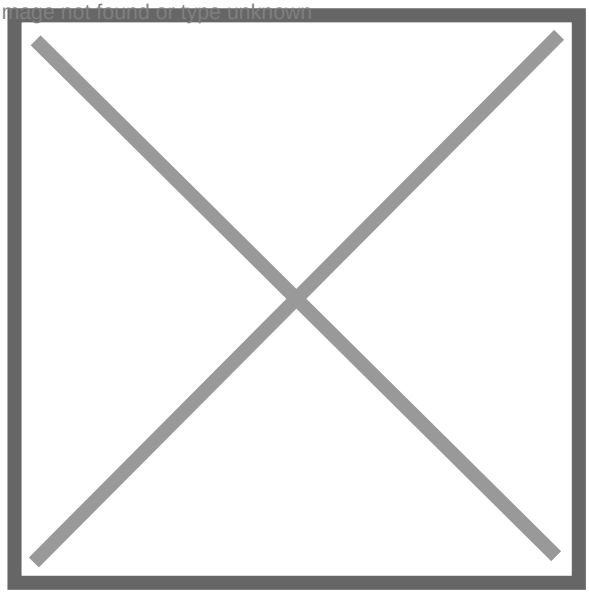
Image not found or type unknown



Modification des tantièmes

Par **Promedia92**, le **23/04/2009** à **16:59**

Bonjour,
Je suis propriétaire d'une maison avec un petit jardin (100 mètres carrés) située dans la cour d'un immeuble. Le bien a été acquis en 1999.
L'ensemble immeuble + maison constitue une copropriété (comportant 8 lots).
Ma maison a une superficie de 147 mètres carrés. L'immeuble a une superficie au sol de 80 mètres carrés sur 5 niveaux. La surface habitable de l'ensemble des logements de l'immeuble doit donc être de 300 mètres carrés. Donc une surface double de celle de la maison.
Or la répartition des tantièmes est la suivante :
- Charges générales : mon lot représente 555 tantièmes sur 1019
- Charges couloir : mon lot représente 559 tantièmes sur 1600

- Question : Répartition des tantièmes.
Quand je demande au syndic pourquoi avec une superficie inférieure à celle de l'immeuble je dois néanmoins payer plus de 54 % des charges générales , il me rétorque que la superficie du jardin est également prise en compte pour la répartition des tantièmes.
Cette répartition me parait totalement inéquitable. Aussi je souhaiterais savoir s'il est possible de faire modifier cette répartition en faisant appel à la justice.
D'autre part si j'obtiens gain de cause, est-il possible de demander le remboursement du trop perçu en charges par la copropriété. J'appartiens à cette copropriété depuis dix ans.
Dans ce cas l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965 devrait s'appliquer.
L'article 11 ne mentionne aucun délai pour la saisie du tribunal de grande instance alors que l'article 12 (ci-dessous) précise un délai.
Qu'en est il dans mon cas, sachant que je suis copropriétaire depuis 10 ans ?

« Article 11

Sous réserve des dispositions de l'article 12 ci-dessous, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires. Toutefois, lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'assemblée générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'assemblée générale statuant à la même majorité.
En cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est, lorsqu'elle n'est pas fixée par le règlement de copropriété, soumise à l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 24.
A défaut de décision de l'assemblée générale modifiant les bases de répartition des charges dans les cas prévus aux alinéas précéden

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés