

## LETTRE D'INFORMATION DU 4<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2007

### Des parts de propriété en tantièmes

**A chaque lot est attribuée une quote-part des parties communes qui détermine les droits de chacun dans la copropriété.**

Les tantièmes de copropriété affectés à chaque lot dits quote-part de parties communes, sont répartis en fonction de critères librement choisis par le rédacteur du règlement. En pratique, ce sont presque toujours les critères prévus par la loi, à titre supplétif, qui sont retenus. Lorsque ce n'est pas le cas, le rédacteur doit préciser le critère retenu (valeur vénale, critère de commercialité...).

Et désormais, dans tous les règlements de copropriété depuis la Loi **S.R.U** (**S**olibarité et **R**enouvellement **U**rbain) les éléments pris en considération, la méthode de calcul utilisée pour l'établissement des tantièmes de copropriété et des tantièmes de charges doivent être obligatoirement précisés.

C'est en fonction du nombre de ses tantièmes de copropriété que chaque copropriétaire vote aux assemblées, participe, sauf rare exception, aux dépenses d'administration, d'entretien et de conservation de l'immeuble et enfin, perçoit le produit de la vente des parties communes ou les indemnités d'assurance dues à la copropriété en cas de reconstruction.

### PRINCIPE DE REPARTITION

La quote- part des parties communes de chaque lot est « proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent, lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation ».

On retient en général comme critère la proportion de la surface de chaque lot par rapport à la surface totale de l'immeuble.

### REPARTITION INTANGIBLE

La répartition des tantièmes de copropriété ne peut être remise en cause. Le Juge lui-même ne peut pas la modifier dès lors qu'elle est clairement exprimée sans ambiguïté (cass.civ., 3<sup>ème</sup> ch., 6 mars 1991, pourvoi n° 89-16943).

**Nouvelles surfaces.** La seule hypothèse où il est nécessaire de modifier la répartition des tantièmes de copropriété est celle de la création de nouveaux locaux privatifs. Celle-ci peut faire suite à une vente de parties communes (morceau de couloir ou de palier) ou à la construction de nouveaux locaux (aménagement de combles ...) Dans cette dernière hypothèse, le règlement de copropriété a pu prévoir, dès l'origine, le nombre de tantièmes à attribuer.