

Détermination et modification des tantièmes (i) de copropriété et (ii) de charges

Définitions	<ul style="list-style-type: none"> → Tantièmes de copropriété : répartition entre les copropriétaires des droits de copropriété sur les parties communes → Tantièmes de charges communes : répartition entre les copropriétaires des dépenses de copropriété
Répartition des tantièmes	<ul style="list-style-type: none"> → Les tantièmes de copropriété : <ul style="list-style-type: none"> - ils sont librement définis au règlement de copropriété (RCP) ; - les éléments pris en considération et la méthode de calcul, pour leur répartition, doivent être mentionnés dans le RCP selon l'article 10 - modifié par la loi SRU du 13 décembre 2000 - de la loi du 10 juillet 1965 (ci-après la « loi de 1965 ») - les critères de l'article 5, même s'ils ne sont pas impératifs, sont généralement respectés pour faire correspondre la répartition des tantièmes (i) de copropriété et (ii) de charges. → Les tantièmes de charges : en vertu de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, doivent impérativement être répartis en fonction des critères mentionnés par l'article 5 de la loi de 1965
Principe d'intangibilité de la répartition des tantièmes	<ul style="list-style-type: none"> → Les tantièmes de copropriété : <ul style="list-style-type: none"> - Principe : la répartition des tantièmes de copropriété ne peut être modifiée sans le consentement de tous les copropriétaires. Il n'est pas possible, en principe, d'obtenir une modification en justice ; - Exceptions : lorsque la consistance des parties privatives est ultérieurement modifiée (création/suppression de parties privatives). Dans ce cas, il est admis que la répartition puisse être modifiée par l'assemblée générale à la majorité retenue pour lors du vote de la modification création ou suppression de lots. → Les tantièmes de charges (article 11 de la loi de 1965) : <ul style="list-style-type: none"> - Principe : « <i>Sous réserve des dispositions de l'article 12 ci-dessous, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires.</i> » ; - Exceptions : actions en justice listée ci-dessous et « <i>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.</i> ».
Action judiciaire	<ul style="list-style-type: none"> → Action en justice pour modifier la répartition des tantièmes de charges : <ul style="list-style-type: none"> - Action en révision (article 12 de la loi de 1965) : action fondée sur (i) les répartitions erronées de charges entre copropriétaires tout en ayant été déterminées selon les critères énoncés par la loi et (ii) une lésion (« <i>si la part correspondant à son lot est supérieure de plus d'un quart, ou si la part correspondant à celle d'un autre copropriétaire est inférieure de plus d'un quart</i> »); - Action en nullité (article 43 de la loi de 1965 visant l'article 10 de la même loi) : l'action en nullité vise les répartitions établies en violation de la loi. → Tribunal compétent : tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble → Délai de prescription : <ul style="list-style-type: none"> - de l'action en révision judiciaire : « <i>Dans les 5 ans les cinq ans de la publication du règlement de copropriété au fichier immobilier</i> » (article 12 précité) ou « <i>Cette action peut également être exercée par le propriétaire d'un lot avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la première mutation à titre onéreux de ce lot intervenue depuis la publication du règlement de copropriété au fichier immobilier.</i> » - de l'action en nullité : aucun délai particulier n'est prévu. → Action en justice pour modifier la répartition des tantièmes de copropriété fondée sur une erreur manifeste du RCP : il y a peu d'exemples jurisprudentiels et les tribunaux n'acceptent que très rarement (quasiment jamais) de modifier la répartition