



## determination des tantiemes

Par **liazid**, le **01/03/2020** à **08:33**

Bonjour,

le fait de transformer une terrasse en chambre engendre t il une modification du reglement de copropriete et la modification des tantiemes ???

a surface egale, la surface d un jardin privatif peut elle représenter le meme nombre de tantieme qu une surface batit habitable ???

Par **youris**, le **01/03/2020** à **09:47**

bonjour,

avez-vous une autorisation d'urbanisme délivrée par la commune pour ces travaux ?

avez-vous une autorisation de votre assemblée générale pour ces travaux puisque vous modifiez l'aspect extérieur de votre bien.

je doute que vous puissiez construire sur une partie commune à jouissance privative.

cela modifie les tantièmes et l'état descriptif de division à votre charge.

en avez-vous parlé à votre syndic et à votre conseil syndical

salutations

Par **liazid**, le **01/03/2020** à **20:01**

Bonjour,

merci pour votre reponse mais je pense que vous n avez pas compris ma question ou que j ai mal pose ma question.

en fait je n ai pas construit sur mon jardin par contre une partie de terrasse a ete transforme

en chambre a coucher.

je demandais si cette modification engendrait une augmentation des tantiemes sachant que la chambre a ete construite sur une terrasse privative.

de plu je voulais savoir si un metre carre de jardin ou debarras entraînait le meme niveau de tantieme qu'une surface batit habitable.

Par **youris**, le **01/03/2020 à 20:51**

la terrasse sur laquelle vous avez construite cette chambre à coucher est-elle une partie commune à usage privatif ou êtes-vous seul propriétaire du terrain ?

cela modifie l'état descriptif de division inclus dans votre règlement de copropriété donc une modification des tantièmes sans oublier une modification de la surface habitable donc des taxes foncières.

voyez avec votre syndic.

Par **beatles**, le **02/03/2020 à 10:11**

Bonjour,

Cour de cassation ; chambre civile 3 ; Audience publique du mercredi 8 octobre 2008 ; N° de pourvoi : 07-16540 ; Publié au bulletin

[quote]

Attendu que pour rejeter la demande, l'arrêt retient qu'il résulte des pièces produites que des constructions ont été édifiées sur la terrasse d'origine permettant de conclure que le bien comporte deux avancées closes sur le jardin ; qu'il y a lieu de retenir que l'empiétement partiel des pièces litigieuses sur le jardin, partie commune à usage privatif, est au total de 7,27 m<sup>2</sup> à 7,50 m<sup>2</sup> ; que cependant le mesurage de l'appartement au moment de la vente devait tenir compte de l'apparence physique du lot et inclure la totalité des surfaces des pièces de l'habitation au sens du décret du 17 mars 1967 modifié, même si un empiétement de ces constructions sur une partie commune a pu se révéler ultérieurement ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'un droit de jouissance exclusif sur une partie commune, n'est pas un droit de propriété et ne peut constituer la partie privative d'un lot, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

[/quote]

Article 5 loi du 10 juillet 1965

[quote]

Dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes afférente à

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.

[/quote]

Pas de modification de tantièmes.

Cdt.