



Modifaction des tantièmes suite à des travaux d'aménagement

Par **robert p**, le **18/09/2016** à **16:33**

Bonjour

Un copropriétaire de ma résidence souhaite aménager un lot privatif dans les combles, défini aux annexes comme "grenier". Outre l'isolation, les seules modifications qui seront apportées seront la pose de Velux dans la toiture (commune).

Ma question st la suivante : La consistance du lot sera-t-elle modifiée suite à ces travaux et ces modifications peuvent-elles occasionner un ajustement des tantièmes ?

merci

Par **santaklaus**, le **19/09/2016** à **11:43**

Bonjour,

Le lot privatif acquis par 1 copropriétaire a déjà fait l'objet d'une modification des tantièmes. Les travaux d'isolation et la pose d'un velux dans la toiture ne modifie pas les tantièmes déjà réparties entre les propriétaire.

MAIS le copropriétaire ne peut pas agir en toute liberté quand les travaux envisagés ont des répercussions sur les parties communes ou sur l'aspect extérieur de l'immeuble.

La pose de velux ou une installation affectant l'harmonie de la façade de l'immeuble, le copropriétaire doit obtenir l'autorisation du syndicat des copropriétaires avant de les exécuter. A défaut, le syndicat peut exiger la remise en état de lieux.

Regardez le Règlement de copropriété sur ce point, toiture partie commune.

Santaklaus

Par **youris**, le **19/09/2016** à **12:11**

bonjour,

le grenier est-il un lot privatif ou est-il une partie commune ?

salutations

Par **robert p**, le **20/09/2016** à **19:50**

Merci pour vos réponses.

Il s'agit d'un lot privatif. Initialement, le propriétaires voulait faire communiquer ce grenier avec son appartement qui est juste au dessous. Dans ce cas là, les tantièmes auraient été modifiés. Pour éviter d'avoir à payer un notaire pour la modification du règlement de copropriété, il a préféré maintenir les deux parties séparées.

Avant de donner mon autorisation pour les travaux, j'aurai voulu être bien sûr que ça puisse se faire sans modification du RDC, car ce lot va passer du statut de grenier au statut de chambre alors qu'il est clairement inventorié comme grenier et que le percement de fenêtres est susceptible de faire modifier la consistance du lot.

Qu'en pensez-vous ?

Par **youris**, le **20/09/2016** à **19:58**

le copropriétaire devra obtenir l'autorisation de l'A.G. pour percer des fenêtres puisque que cela concerne les parties communes.

pour le changement de grenier en chambre, vous pouvez consulter ce lien:

http://www.legavox.fr/blog/maitre-joan-dray/changement-affectation-parties-privatives-10559.htm#.V-F4p_mLS00

salutations

Par **santaklaus**, le **20/09/2016** à **21:35**

Si on résume :

- 1) Décision d'AG pour percement de fenêtres car il s'agit d'une partie commune;
- 2) Changement d'affectation d'une partie privative grenier qui devient une chambre: Donc Modification du RCP dont les frais sont à la charge du copropriétaire.

Pourquoi : Comme vous le précisez : "car ce lot va passer du statut de grenier au statut de chambre alors qu'il est clairement inventorié comme grenier "

Si un lot est définit dans le RCP à usage de grenier, il doit être usé (et abusé) comme grenier, pas comme commerce ou comme garage, ... ou comme Chambre.

Il est clair que un grenier n'entraîne pas d'usage d'eau commune, il n'y a pas de compteur individuel à la différence d'une chambre.

De même, le copro va augmenter l'usage des parties communes y compris l'éclairage de l'escalier, l'usage de l'interphone, et le nettoyage de l'escalier, de l'entrée,....

Changer l'usage d'un lot, c'est à terme changer la définition de son usage dans le Règlement

de Copropriété.. Personne ne peut s'y abstraire. D'où une modification du RCP.

Santaklaus.

Par **robert p**, le **26/09/2016 à 20:30**

Merci Santaklaus !

Je retiens la dernière assertion : "Changer l'usage d'un lot, c'est à terme changer la définition de son usage dans le Règlement de Copropriété.. Personne ne peut s'y abstraire. D'où une modification du RCP."

Pour le reste, toutes les dispositions sont prises pour l'augmentation de la capacité d'accueil du lot n'impacte pas les charges courantes. Par contre, si plus de personnes vivent dans la copropriété, cela peut impacter la fréquence des travaux réparatifs.

Pensez-vous que je devrais consulter un professionnel ? et quel genre de professionnel ?

Par **santaklaus**, le **26/09/2016 à 21:05**

Bonjour,

D'Abord voyez avec votre Syndic pour porter les résolutions lors de l'AG pour,

- 1) La pose de velux
- 2) Changement d'affectation du lot de Grenier en chambre;
- 3 Modificatif du RCP

Ensuite voyez le Notaire qui modifiera ce RCP pour lui demander quel type de résolution il voudrait pour l'AG et le montant de ses honoraires.

Santaklaus