



Plan pluriannuel de travaux et modification des tantièmes

Par **ThéoMe**, le **19/07/2024** à **14:03**

Bonjour,

Je suis copropriétaire dans une copropriété de 6 lots, dans laquelle nous avons chacun une maison et/ou un morceau de maison. L'un de nos voisins a fait construire (fin des années 70 / début des années 80) un troisième étage à sa maison, sans autorisation et sans modification des tantièmes (depuis cette date, il paye donc, proportionnellement à la taille de son lot, moins de charges que ce qu'il devrait). Tous les autres copropriétaires étant arrivés après cette date, personne n'était au courant que son troisième étage avait été construit sans autorisation (donc au niveau du cadastre, de la légalité, etc, son troisième étage n'existe pas).

Nous devons faire réaliser un plan pluriannuel de travaux d'ici la fin de l'année, plan dans lequel, en toute logique, un DPE sera réalisé, DPE durant lequel les mesures des lots de chacun seront faites.

On a discuté avec notre voisin, qui n'est pas fortuné, et nous avons convenu qu'il fallait évidemment redéfinir les tantièmes pour que cela soit juste. Mais pour modifier les tantièmes, il faut, d'après ce qu'on a compris, faire une modification du règlement de copropriété, ce qui fait une autre somme importante (passage devant le notaire) à rajouter à la somme du plan pluriannuel de travaux. Et nous avons convenu qu'on ferait cette modification des tantièmes en 2026 ou 2027 pour ne pas qu'on doive tous sortir la somme supplémentaire (la somme notariale correspondant à la modif du règlement de copro) en même temps que la grosse somme déjà sortie pour le plan pluriannuel.

Pour résumer, on voudrait faire le plan pluriannuel fin 2024-début 2025 grand max histoire d'être à peu près dans les clous, mais on souhaite également ne pas modifier les tantièmes avant 2026-2027 histoire de ne pas avoir à sortir trop d'argent d'un coup car, ça sera un peu compliqué pour certains copropriétaires.

J'ai donc plusieurs questions:

1. Nous avons un Syndic de copropriété professionnel qui gère nos affaires (on fait une AG chaque année quand notre syndic nous dit de la faire). Une fois que le DPE sera réalisé et que le plan pluriannuel de travaux sera envoyé à notre syndic, est-ce que le syndic peut procéder à une modification des tantièmes sans notre accord et prévenir la collectivité?
2. Une fois que le Syndic possèdera le DPE, et donc les mesures des tantièmes de chacun, et que le syndic réalisera que les tantièmes déclarés auprès de lui ne correspondent pas aux tantièmes réellement mesurés lors du DPE, est-ce que le Syndic peut nous obliger à passer rapidement devant le notaire pour régulariser les tantièmes vis-à-vis de la collectivité?

3. Le Syndic nous a proposé un devis un peu cher pour le Plan Pluriannuel de travaux, on va donc faire réaliser d'autres devis avec d'autres entreprises. Si jamais on met un peu de temps à réaliser plusieurs devis et qu'on finit par réaliser le plan pluriannuel de travaux courant 2025 et non en 2024, le syndic a-t-il un moyen de pression pour nous contraindre à faire le Plan pluriannuel de travaux à tout prix en 2024 ou début 2025, ou est-ce qu'on peut déborder de quelques mois pour être sûr d'avoir le temps de trouver un devis qui nous convienne?

Je vous remercie d'avoir pris le temps de lire ce long message, nous souhaitons être au clair sur des points qui sont un peu en dehors de nos domaines de compétences respectifs :)

En vous souhaitant une excellente journée,

Théo

Par **Lingénu**, le **19/07/2024** à **15:19**

Bonjour,

C'est une copropriété horizontale. Le plan pluriannuel de travaux ne porte que sur les travaux à envisager sur les parties communes. Il ne doit pas y en avoir beaucoup.

Je ne vois pas pourquoi vous vous préoccupez de la performance énergétique des logements. C'est l'affaire personnelle de chaque propriétaire de sa maison individuelle.

[quote]

est-ce que le syndic peut procéder à une modification des tantièmes sans notre accord et prévenir la collectivité?[/quote]

Certainement pas. Il y a deux types de tantièmes : les quotes-parts de parties communes qui déterminent les parts de propriété de chacun sur les parties communes, notamment le sol, et les quotes-parts de charges communes.

Les premiers sont intangibles.

Les seconds, qui sont normalement identiques aux premiers, peuvent très exceptionnellement être modifiées en cas de transformation d'une partie privative, ce qui est le cas de la surélévation d'une des maisons. La modification de la répartition des charges se décide en assemblée générale à l'unanimité de tous les copropriétaires ou sur décision judiciaire comme en dispose l'article 11 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965.

[quote]

... tantièmes réellement mesurés lors du DPE ...[/quote]

De quel DPE parlez-vous ? Quels tantièmes voulez-vous mesurer ? C'est incompréhensible.

Par ailleurs, je ne vois pas du tout l'intérêt d'en plan pluriannuel de travaux dans une copropriété horizontale.

Qu'avez-vous comme parties communes nécessitant des dépenses d'entretien ?

J'ai l'impression que vous ignorez les bases de ce qu'est une copropriété et que vous vous

embarquez dans des complications insensées.

Par **ThéoMe**, le **19/07/2024** à **15:34**

Bonjour,

Je vous remercie pour votre réponse. Concernant les éléments que vous m'avez apportés:

Le Plan pluriannuel de travaux, nous a dit notre syndic, est basé sur un audit du bâti et sur un DPE de la copro (d'après ce que l'on a compris). Le plan pluriannuel de travaux doit comporter la taille des lots de chacun, non? Pour savoir comment est disposée la copropriété, et comment sont disposés les lots dedans.

Pensez-vous que l'on puisse faire réaliser un Plan Pluriannuel sans que l'entreprise qui fasse l'audit pour le plan pluriannuel rentre chez nous et mesure les tantièmes de chacun?

Dans l'absolu, on souhaite régulariser les tantièmes, on veut juste que ça ne soit pas fait avant 2026 histoire de ne pas avoir à sortir trop de frais d'un coup.

Concernant l'intérêt du plan pluriannuel, peut-être est-ce un débat de juger s'il y a un intérêt ou non de le faire, mais selon la loi, on doit faire ce plan pluriannuel d'ici 2024.

Je viens de regarder l'article 11 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965. Si j'ai bien compris, les deux seuls et uniques cas où l'on peut modifier les tantièmes dans une copro sont 1 - si on le vote lors de l'AG et 2 - si un copropriétaire saisit le tribunal pour ordonner une nouvelle répartition, c'est bien cela?

Concernant nos parties communes, il y a à peine 30m²: les parties communes sont constituées par une cour intérieure qui mène de la porte de la rue aux portes des différentes maisons.

Concernant notre niveau de connaissance de ces choses là, oui, il est lacunaire, d'où la présence de mon post sur ce forum et la nécessité d'éclaircissement sur ces choses dont aucun de nous n'est spécialiste dans la copropriété.

Merci à vous.

Par **beatles**, le **20/07/2024** à **08:31**

Bonjour,

Qu'appellez-vous un morceau de maison ?

Comment l'état descriptif de division décrit les lots ?

Au vu de l'[article 71-2 du décret du 14 octobre 1955](#), quelles sont les fractions d'immeuble qui

composent vos lot ?

Au vu de l'[article 71-1 du décret du 14 octobre 1955](#), l'immeuble, auquel il s'applique, l'état descriptif identifie-t-il ?

Cdt.

Par **ThéoMe**, le **20/07/2024** à **09:11**

Bonjour,

Merci pour vos réponses.

Par "maison" et "morceau de maison", j'entends la chose suivante: je possède les lots 1 et 3 (le 1e et le 2e étage du bâtiment C pour le lot 1 et la moitié de la cave du bâtiment C pour le lot 3), ma voisine possède les lots 2 et 4 (le rez-de-chaussée du bâtiment C et l'autre partie de la cave), un autre voisin possède le lot 6 (tout un bâtiment à lui), etc.

La description des lots est présente dans le règlement de copropriété (ou en annexe de celui-ci), mais elle date des années 70 au moins, si ce n'est avant. Et la description des lots présente dans le règlement de copropriété ne décrit plus les lots tels qu'ils sont aujourd'hui. (d'où notre désir de la remettre à jour, mais pas avant 2026 au vu des coûts engendrés par la démarche.)

Notre question principale est la suivante:

Nous devons faire réaliser un plan pluriannuel de travaux rapidement. Le plan pluriannuel, d'après le site du ministère, est basé (entre autres, mais pas que) sur une estimation du niveau de performance énergétique.

Or, lorsqu'on fait venir une entreprise pour faire un DPE, l'entreprise procède à une mesure de la surface intérieure (les trois personnes que je connais qui ont fait un DPE ont eu leur surface intérieure mesurée lors de la réalisation du DPE).

Une fois que le plan pluriannuel de travaux sera envoyé à notre syndic de copro, notre syndic verra tout de suite que la surface des lots et la descriptions de ceux-ci ne correspondent pas à ce qui est déclaré dans le règlement de copro. Est-ce qu'en constatant cette différence, le syndic de copro peut nous contraindre à organiser une AG exceptionnelle rapidement pour régulariser la taille des lots dans le règlement de copropriété?

Merci.

Par **beatles**, le **20/07/2024** à **09:42**

Sans rentrer dans les détails si je comprends bien les lots 5 et 6 seraient des bâtiments entiers (A et B ?) et seul le bâtiment C serait divisé en lots auquel pourrait s'appliquer un état

descriptif de division contrairement aux A et B.

Je pense qu'à l'origine il en été de même pour le C qui a été divisé par la suite.

Ce montage est bâtarde et fait en dépit du bon sens.

Je vous conseillerais, en premier lieu, de vous débarrasser du syndic qui n'a pas à s'occuper des bâtiments A et B ; pour le C à deux vous pouvez vous occuper tranquillement de sa gestion ; dans un second temps vous faites établir une division en volume (état descriptif de division en volume que vous expliquera un géomètre) et créer une ASL pour la gestion de la cour commune, dont elle sera propriétaire, de l'entretien et les services communs.

Vous n'avez pas besoin d'un plan pluriannuel ni de payer un syndic pour ne rien faire sinon du vent.

Par **ThéoMe**, le **20/07/2024 à 10:00**

Merci pour votre réponse.

Ma question concerne uniquement le cas où on ferait un plan pluriannuel. Si on le fait, est-ce que cela peut permettre au syndic de nous contraindre à redéfinir les tantièmes et les lots de chacun?

Par **Pierrepauljean**, le **20/07/2024 à 10:01**

bonjour

il n'y a aucune urgence à voter ce PPT

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F36760>

ce qui interesse votre syndic, ce sont les honoraires...

il serait plus utile de consulter un géomètre expert si vous voulez modifier votre RDC

Par **ThéoMe**, le **20/07/2024 à 10:03**

Bonjour,

Merci pour votre réponse.

Mais dans le cas où on vote la réalisation d'un PPT, si on le fait, est-ce que cela peut permettre au syndic de nous contraindre à redéfinir les tantièmes et les lots de chacun?

C'est l'objet de ma question principale.

Merci d'avance.

Par **Pierrepauljean**, le **20/07/2024 à 10:22**

Le syndic ne peut pas vous imposer quoi que ce soit

c'est l'AG qui est décisionnaire

il serait utile de faire adhérer votre syndicat à une association de copropriétaires

Par **ThéoMe**, le **20/07/2024 à 10:36**

Merci pour votre réponse.