

LA NOTION DES TANTIEMES

Les tantièmes généraux correspondent aux unités attribuées à chaque lot de copropriété dans l'état descriptif de division (document purement technique). Il s'agit plus précisément de la quote-part de la propriété du sol et des parties communes dans une copropriété, c'est-à-dire la fraction divisée de chaque lot par rapport à l'ensemble des lots. Définie donc comme étant une proportion, cette quote-part est exprimée en tantièmes. La plupart du temps, les copropriétés sont divisées en millièmes de parts, d'où l'appellation courante de millièmes. Mais les tantièmes généraux peuvent aussi bien être exprimés en 10 000 ou 100 000, suivant la taille de la copropriété.

L'article 5 de la loi du 10 juillet 1965 laisse toute latitude au rédacteur du règlement de copropriété pour répartir les tantièmes à sa convenance en fonction de "la consistance, la superficie et la situation des lots". La loi ne définit pas ces critères et ne fixe d'ailleurs aucun coefficient pour calculer les tantièmes. Ces derniers sont ainsi fixés de façon aléatoire puisque calculés sur des bases librement choisis par le rédacteur. A noter simplement que désormais la loi l'oblige à préciser ses critères de calcul dans le règlement de copropriété mais ne lui impose malgré tout pas de donner le détail des calculs qui permettent d'obtenir les tantièmes afférents à chaque lot. A quoi servent ces tantièmes ? En fait, ils déterminent fondamentalement le pouvoir de vote c'est-à-dire le nombre de voix de chaque copropriétaire en assemblée générale. La plupart du temps, ces mêmes tantièmes servent également de base au calcul des charges puisque chaque copropriétaire est en principe tenu de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement à sa quote-part de copropriété.

Aussi confond-on souvent tantièmes de copropriété et tantièmes de charges !

Mais il est tout à fait possible que les tantièmes de charges soient différents des tantièmes de propriété, à raison par exemple des contraintes engendrées par la situation particulière de tel ou tel lot.

Les charges entraînées par les services collectifs et éléments d'équipement commun, appelées « **charges spéciales** », sont, elles, réparties entre les copropriétaires en fonction de l'utilité que ces services ou éléments présentent à l'égard de chaque lot, donc suivant des grilles de répartition de charges différentes.