

CO Informations Rapides de la propriété

La création d'un lot sur parties communes

Par Denis Brachet, Géomètre-expert, président de la CNEC, novembre 2021

La création d'un lot est un acte courant dans l'immeuble en copropriété. Elle peut être initiée par un copropriétaire désireux d'acquérir un espace commun inutilisé, ou par le syndicat des copropriétaires qui tirera de la vente de l'ancienne loge ou de la création de stationnements, une source de revenus. Quelle qu'en soit l'origine, la création et la vente d'un lot nécessite l'établissement d'un modificatif de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété qui contiendra la description du lot, ses tantièmes de parties communes ainsi que ses quotes-parts dans les deux catégories des charges.

Article paru dans les Informations Rapides de la Copropriété numéro 673 novembre 2021

Les modalités du calcul des tantièmes de propriété et des quotes-parts des charges seront fixées par le règlement de copropriété. Ce dernier, s'il est postérieur à 2003, comprend nécessairement le détail des éléments retenus dans le calcul et il conviendra alors d'en faire une application stricte. À défaut, soit parce que les mentions sont insuffisantes soit parce qu'elles sont inexistantes, le calcul s'effectuera par analogie avec des lots présentant des caractéristiques de consistance et de situation similaires au lot à créer. Les nouvelles quotes-parts viendront s'ajouter à celles existantes, la base de répartition étant corrélativement modifiée.

Si la détermination des valeurs relève d'une opération arithmétique simple, elle peut s'avérer parfois problématique. En effet, le praticien est tenu par les dispositions du règlement de copropriété et par ses modificatifs éventuels. Il ne peut calculer d'autres charges que celles qui y seront portées et il devra faire une stricte application des mentions spécifiques pouvant exister. Mais surtout, il devra faire avec ses imperfections et avec les dispositions éventuellement non conformes aux dispositions impératives en matière de définition et de répartition des charges, telles des valeurs manifestement erronées, des clauses d'exclusion ou des dispositions particulières concernant les modalités du calcul. Toutes clauses, qui bien que non valides, n'en restent pas moins applicables tant qu'elles n'ont pas été invalidées.

Il conviendra de porter une attention particulière aux grilles utilisées. Ainsi, en cas de privatisation de la loge pour former un logement dans un immeuble ne comportant que des commerces au rez-de-chaussée, il conviendra de s'assurer que les grilles des charges générales n'ont pas pris en compte le caractère commercial de ces lots comme c'est souvent le cas dans les immeubles dont la division est antérieure à 1965. Dans une telle hypothèse, ou en cas de doute, la valeur de référence devra plutôt être choisie sur des lots d'habitation en étage en appliquant une pondération de niveau ce qui réduira l'aléa qui pèse sur la détermination du lot.

Il convient aussi de s'interroger sur l'incidence de certaines charges d'équipements sur le lot créé. La privatisation d'un placard ou d'un ancien WC commun qui sera rattaché au logement attenant est-elle de nature à modifier significativement l'utilité apportée au lot par l'installation d'ascenseur ou par celle du chauffage et de l'eau chaude collectif ?

La création d'un lot demande donc toute l'attention du praticien car, au-delà de la simple opération arithmétique, il s'agit avant tout de s'insérer dans un cadre existant qui n'est pas connu et dont la validité n'est pas toujours avérée. Il lui faut être attentif et veiller à satisfaire à son obligation de conseil en cas de défaut patent du règlement de copropriété.



Denis Brachet, Géomètre-expert, président de la CNEC