



La sélection d'une langue déclenchera automatiquement la traduction du contenu de la page.

Français

## Qu'est-ce que les tantièmes de copropriété ?

Vérfifié le 14 octobre 2020 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Les tantièmes correspondent à la part de copropriété possédée par chacun des copropriétaires. Ils permettent de définir la participation de chaque propriétaire lors de l'assemblée générale. Ils permettent également de répartir le paiement des différentes charges liées aux *parties communes* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R44506>) pour chaque copropriétaire. Les tantièmes de chaque copropriétaire sont décrits dans l'état descriptif de division (EDD). La répartition des tantièmes peut être modifiée par un vote en assemblée générale.

### De quoi s'agit-il ?

Les tantièmes correspondent à la part de copropriété possédée par chacun des copropriétaires.

Ils permettent de définir la participation de chaque propriétaire lors de l'assemblée générale des copropriétaires.

Ils permettent également de répartir le paiement des différentes charges de copropriété (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2590>) liées aux *parties communes* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R44506>) pour chaque copropriétaire.

Les tantièmes de chaque copropriétaire sont décrits dans l'état descriptif de division (EDD) figurant dans le règlement de copropriété (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2589>) ou en annexe de celui-ci.

La plupart du temps, les copropriétés sont divisées en millièmes de parts, il s'agit en fait de tantièmes exprimés sous forme de mille. C'est l'unité de division de l'ensemble de l'immeuble, en mille parts égales.

### Comment les calculer ?

Les tantièmes sont calculés en fonction des critères suivants :

- La superficie du *lot de copropriété* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R38693>)
- Sa consistance (par exemple, le lot contient un balcon, une terrasse)
- Sa situation (par exemple, le lot est situé en rez-de-chaussée ou en étage)

Le règlement de copropriété (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2589>) doit ainsi prévoir une répartition inégale des tantièmes entre tous les lots de copropriété.

### Comment les modifier ?

En principe, toute modification des tantièmes doit être décidée par un vote en assemblée générale à l'unanimité des copropriétaires (voix de tous les copropriétaires).

#### Exemple :

Rectification des tantièmes s'il y a une erreur dans leur calcul.

Toutefois, certaines situations permettent de modifier la répartition des tantièmes par un vote en assemblée générale à une autre majorité que l'unanimité des copropriétaires.

Il s'agit des 3 situations suivantes :

- Changement d'usage d'une *partie privative* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R44507>) (par exemple, le lot prévu pour l'habitation est modifié pour l'exercice d'une profession libérale)
- Division d'un lot de copropriété suivie d'une vente de tout ou partie des fractions issues de cette opération
- Décision du syndicat de copropriétaires (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2606>) de réaliser des travaux ayant une incidence sur la répartition des charges ou de réaliser un acte d'achat ou de vente (par exemple, vente de paliers d'étages à des copropriétaires)

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

#### Changement d'usage d'une partie privative

Les nouveaux tantièmes et la modification du règlement de copropriété qui en résulte doivent être votés en assemblée générale des copropriétaires à la majorité simple *dite de l'article 24*.

La **majorité simple** (dite *majorité de l'article 24*) correspond à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés ainsi que ceux ayant voté par correspondance. Les abstentionnistes ne sont donc pas pris en compte.

Si la décision a reçu au moins  $\frac{1}{3}$  des voix, elle peut faire l'objet d'un 2<sup>nd</sup> vote à la majorité simple de l'article 24.

#### Division d'un lot de copropriété suivie d'une vente

Les nouveaux tantièmes et la modification du règlement de copropriété qui en résulte doivent être votés en assemblée générale des copropriétaires à la majorité simple *dite de l'article 24*.

La **majorité simple** (dite *majorité de l'article 24*) correspond à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés ainsi que ceux ayant voté par correspondance. Les abstentionnistes ne sont donc pas pris en compte.

Si la décision a reçu au moins  $\frac{1}{3}$  des voix, elle peut faire l'objet d'un 2<sup>nd</sup> vote à la majorité simple de l'article 24.

#### Décision du syndicat de réaliser des travaux, acte d'achat ou vente

Les nouveaux tantièmes et la modification du règlement de copropriété qui en résulte doivent être votés à la même majorité que celle ayant voté la réalisation des travaux, l'acte d'achat ou de vente (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2137>). Il peut alors s'agir d'une majorité simple *dite de l'article 24*, d'une majorité absolue *dite de l'article 25* ou d'une double majorité *dite de l'article 26*.

#### Textes de référence

- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006068256) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006068256>)  
*Articles 10 et 11*