

Comment sont calculés les tantièmes de copropriété et de charges

Les critères servant au calcul des tantièmes de copropriété d'un lot, ou, autrement dit, de la valeur relative de chaque partie privative, sont sa superficie, sa « consistance » et sa situation, mais en aucun cas son utilisation (art. 5 de la loi de 1965).

Les tantièmes de copropriété doivent être calculés, lors de la mise en copropriété d'un bien immobilier (c'est-à-dire lors de sa division), par un professionnel compétent : un géomètre expert DPLG (diplômé par le gouvernement). Il est, en effet, indispensable que ce calcul soit parfaitement effectué : outre les droits de chaque copropriétaire sur son lot,

il détermine la répartition des charges communes (ou générales), c'est-à-dire la répartition des dépenses relatives à l'administration, la conservation et l'entretien des parties communes. Il peut aussi être nécessaire de faire appel à un géomètre expert pour réaliser un nouveau calcul des tantièmes de charges générales ou spéciales dans plusieurs cas : acquisition

d'une courette ou d'un couloir commun par un copropriétaire, création dans un lot d'une mezzanine, d'une véranda... ou modification d'une grille de répartition des charges fantaisiste ou contraire aux dispositions légales.

Ces pages ont été réalisées avec le concours de Valérie Tartacède-Bollaert, cabinet Tartacède-Bollaert, Géomètres experts DPLG associés, Paris.

1 Calculer la superficie

La superficie du lot est le critère le plus important à retenir : dans la pratique, la superficie entre à hauteur de plus de 90 % dans le calcul des tantièmes.

Pour les 10 % restants, le géomètre expert tient compte de la « consistance » du lot et de sa situation.

Pour déterminer la superficie, ce professionnel peut reprendre les chiffres fournis

par l'architecte pour un bâtiment qui n'est pas encore sorti de terre (par exemple, une vente en l'état futur d'achèvement – Vêfa). Pour cela il se réfère aux règles définissant la superficie à mesurer en cas de vente d'un lot (art. 4-1 et 4-2 du décret de 1967; voir p. 12, la loi Carrez). Notez que le mesurage porte sur les lots principaux et les lots annexes.

2 Déterminer la consistance

Le géomètre prend en compte la « consistance » du lot, que le législateur décrit comme son « état matériel et sa structure physique ». Concrètement, le professionnel examine sa nature, sa distribution et sa forme, ainsi que sa hauteur sous plafond (voir tableau ci-contre). En pratique, l'appréciation de l'expert se traduit par l'application d'un coefficient « de consistance », qui pondérera la surface. Par ailleurs, l'expert tiendra compte également de la nature des matériaux, dès lors qu'elle a une influence sur la qualité du lot. C'est le cas, par exemple, s'il existe une différence sensible entre bâtiments (l'un est en brique, l'autre en pierre de taille) ou entre parties de bâtiments.

La nature du lot

S'agit-il d'un appartement, de bureaux, d'une cave, d'un garage, d'une terrasse... ? Pour chaque type de lot, l'ordre des géomètres experts (Commission de la copropriété) a défini des coefficients pondérateurs. Nous les avons reproduits dans le tableau ci-contre. Attention, le regroupement de plusieurs chambres de service au dernier étage d'un immeuble change la consistance d'origine de ces lots, qui deviennent des logements. Cette modification entraîne une augmentation des charges générales qui doit être quantifiée. Le coefficient de consistance du

Les coefficients pondérateurs en fonction de la nature des lots

Types de lots	Coefficients	Commentaires
Appartements, bureaux, commerces (y compris locaux livrés en plateaux bruts)	de 0,90 à 1	—
Caves	de 0,15 à 0,20	Dans un immeuble ancien.
	de 0,10 à 0,25	Dans un immeuble neuf.
Locaux en sous-sol	de 0,25 à 0,45	—
Emplacements de stationnement extérieur	de 0,15 à 0,18	—
Emplacements de stationnement extérieur couverts non clos	de 0,20 à 0,25	—
Emplacements de stationnement intérieur couverts non clos	de 0,30 à 0,35	Avec une moins-value de 2 % par niveau (de sous-sol généralement).
Garages ou box couverts et clos	de 0,40 à 0,45	Avec une moins-value de 2 % par niveau (de sous-sol généralement).
Double emplacement de stationnement en enfilade	pas de coefficient	Prévoir une moins-value de 20 à 40 %.
Balcons	de 0,10 à 0,30	Suivant l'intérêt du balcon pour le lot principal, sa configuration et sa situation.
Loggias, vérandas	de 0,20 à 0,40	Suivant l'intérêt de cet élément pour le lot principal, sa configuration et sa situation.
Terrasses	de 0,15 à 0,35	Suivant l'intérêt de la terrasse pour le lot principal, sa configuration et sa situation.
Jardins en pleine terre, jardins sur dalle de parkings ou sur sous-sol *	de 0,05 à 0,10	Si surface < à 50 m².
	de 0,02 à 0,10	Si surface > à 50 m².
Greniers	de 0,05 à 0,40	En fonction de sa structure et de son accessibilité.
Emplacements publicitaires, droits accessoires (droit de surélever, droit de construire)	pas de coefficient	Ces lots doivent faire l'objet d'une quantification en fonction du support physique de ces droits (le toit...).
Escaliers privatifs (emprise de l'escalier)	de 0,05 à 0,15	Pour les appartements en duplex ou les escaliers extérieurs desservant les lots.

* Dans tous les cas, tenir compte de l'exposition, de la configuration et de la situation du jardin.

lot prend également en compte la hauteur sous plafond, la distribution et la forme des lots.

La distribution et la forme du lot

En fonction de la distribution et de la forme des locaux (appartement biscornu...), le géomètre expert peut appliquer à la surface du lot un coefficient compris entre 0,95 et 1,05.

La hauteur sous plafond

Le géomètre expert vérifie aussi si, dans l'immeuble, les hauteurs sous plafond sont différentes de celles d'un appartement, ou d'un local à l'autre. Il appliquera alors un coefficient tenant compte de la hauteur réelle par rapport à la hauteur normale de la plupart des lots de l'immeuble. Il procédera de même s'il existe des plafonds en pente.

REPÈRES Le calcul des tantièmes de copropriété et de charges

3 Prendre en compte la situation

Le géomètre expert tient compte de la situation du lot par rapport aux autres lots de l'immeuble en fonction : de l'étage, de l'éclairage, de l'ensoleillement, de l'emplacement, de la vue, de la présence ou non d'un ascenseur, et, enfin, en fonction de la tranquillité. Là encore, le travail de l'expert se traduit par la détermination d'un coefficient.

L'étage

Le coefficient appliqué par le géomètre expert est différent selon que l'immeuble est pourvu, ou non, d'un ascenseur.

La vue, l'éclairage, l'ensoleillement

Le géomètre expert, après avoir étudié ces différents paramètres et, en particulier, leur variation d'un lot à l'autre, peut appliquer un coefficient compris entre 0,90 et 1,10. Par exemple, il retiendra le coefficient 1,10 pour un appartement

exposé au sud, avec de larges baies vitrées et une vue exceptionnelle; le coefficient 0,90 étant appliqué à un appartement avec une vue sur cour et des ouvertures réduites.

Les coefficients pondérateurs en fonction de l'étage

Type de lot	Coefficients	
	Avec ascenseur	Sans ascenseur
Rez-de-chaussée	0,90	de 0,90 à 1
1 ^{er} étage	0,95	1
2 ^e étage	1	de 1 à 0,98
3 ^e étage	1,05	0,95
4 ^e étage	1,08	0,90
5 ^e étage	1,11	0,85
6 ^e étage	1,13	0,80
7 ^e étage	1,15	0,75

Au-dessus : coefficient constant sauf vue exceptionnelle.

4 Calculer la superficie pondérée

Une fois ce travail d'appréciation accompli, le géomètre expert calcule la moyenne arithmétique des coefficients pondérateurs pour obtenir un coefficient moyen. Ce coefficient moyen est multiplié par la superficie de chaque lot, pour en déterminer la surface pondérée. Reste à établir la proportion entre

le total des surfaces pondérées et la surface de chaque lot pour obtenir les tantièmes de copropriété, et donc, de charges communes.

Exemple : supposons un immeuble de plusieurs étages sans ascenseur comportant 3 lots au premier étage.

Lots		② + ⑤				③	④
Bâtiment		Unique				Unique	Unique
Étage		R+1				R+1	R+1
Nature		Partie du studio avec une hauteur de : h = 2,50 m h = 4,50 m h < 1,80 m				Mezzanine h = 1,90 m	Studio h = 2,60 m
Coefficient de consistance	nature du lot	1	1	-	0,95	1	1
	distribution et forme	1	1	-	1	1	1
	hauteur sous plafond	0,98	1,37	0,25 ⁽¹⁾	0,80	1	1,02
Coefficient de situation	niveau	1	1	-	1	1	1
	éclairage, ensoleillement	1,01	1,01	-	1,01	0,95	0,97
Moyenne arithmétique des coefficients		0,980	1,370	0,250	0,950	0,950	0,995
Superficie privative Carrez + superficie annexe		24,00 m ²	2,80 m ²	0,70 m ²	8,40 m ²	23,10 m ²	28,90 m ²
Superficie pondérée ⁽²⁾		23,52 m ²	3,84 m ²	0,18 m ²	7,98 m ²	21,95 m ²	1,92 m ²
Superficie pondérée du lot		35,52 m ²				21,95 m ²	30,68 m ²

(1) Pour les hauteurs inférieures à 1,80 m, le coefficient sera compris entre 0,1 et 0,4. (2) Obtenue en multipliant la ligne précédente par la moyenne des coefficients.

5 Définir les tantièmes

La quote-part de copropriété est obtenue en faisant le rapport entre la surface pondérée du lot et les surfaces de tous les autres lots de l'immeuble. Dans notre exemple, supposons que le total des superficies pondérées est de 2313 m². Les tantièmes de copropriété se calculent donc de la façon suivante, par exemple, pour le lot n° 2 : $35,52 / 2313 \times 10\,000 = 153,57$ arrondis à 154 tantièmes.

Lots	②	③	④
Tantièmes en 10 000 ^{es}	154/10000	95/10000	133/10000



Légende

Parties communes	Parties privatives du lot 2
Parties privatives des lots 3 et 4	Hauteur de plafond (2,61)