

Tantièmes de copropriété : de quoi s'agit-il ?

Les tantièmes correspondent à la part de copropriété possédée par chacun des copropriétaires. Ils permettent notamment de définir la participation de chaque propriétaire lors de l'assemblée générale. 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.

Attention

Les tantièmes de copropriété ne doivent pas être confondus avec les tantièmes de charges utilisés pour répartir le paiement des différentes charges liées aux parties communes de l'immeuble.

Qu'est-ce que les tantièmes de copropriété ?

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 déterminer le montant des charges qui seront payées par chacun des copropriétaires.

Les tantièmes sont décrits dans l'état descriptif de division (EDD) figurant dans le règlement de copropriété 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 calculer les tantièmes de copropriété ?

Les tantièmes sont calculés en fonction des critères suivants :

La superficie du lot de copropriété

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 doit ainsi prévoir une répartition équitable avec des tantièmes différents entre tous les lots de copropriété.

Comment modifier les tantièmes de copropriété ?

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).

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.

Cela concerne les 3 situations suivantes :

Changement d'usage d'une partie privative (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 des copropriétaires 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).

Les nouveaux tantièmes et la modification du règlement de copropriété qui en résulte doivent être votés en assemblée générale des copropriétaires à la majorité absolue "dite majorité de l'article 25".

La **majorité absolue** (dite majorité de l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965) correspond à la majorité des voix de tous les copropriétaires de l'immeuble (présents, représentés et absents).

Si la décision a reçu au moins $\frac{1}{3}$ des voix, elle peut faire l'objet d'un 2nd vote à la majorité simple de l'article 24 (majorité des voix des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance).

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". Le règlement de copropriété peut prévoir une répartition différente.

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.

Les nouveaux tantièmes et la modification du règlement de copropriété qui en résulte doivent être votés à la même majorité que celle ayant servi à la réalisation des travaux, l'acte d'achat ou de vente. 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".

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.

La **majorité absolue** (dite majorité de l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965) correspond à la majorité des voix de tous les copropriétaires de l'immeuble (présents, représentés et absents).

Si la décision a reçu au moins $\frac{1}{3}$ des voix, elle peut faire l'objet d'un 2nd vote à la majorité simple de l'article 24 (majorité des voix des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance).

La **double majorité** (dite majorité de l'article 26) correspond à la majorité des copropriétaires de l'immeuble représentant au moins les $\frac{2}{3}$ des voix des copropriétaires.

Exemple

Dans une copropriété de 10 copropriétaires (représentant au total 1000 millièmes), une décision est adoptée si 6 copropriétaires détenant 700 millièmes, soit plus des 2/3 de tous les tantièmes ($2/3$ de 1000 = 667), valident cette décision.

Si cette majorité est difficile à obtenir, il est possible de faire un 2nd vote à une majorité plus simple. C'est ce que l'on appelle la double majorité. Pour que ce 2nd vote soit possible, il faut que la résolution recueille l'approbation de la moitié des copropriétaires représentant au moins $\frac{1}{3}$ des voix de tous les copropriétaires. La même assemblée pourra alors voter la résolution à la majorité des voix de tous les copropriétaires, c'est-à-dire à la majorité dite de l'article 25 (plus facile à obtenir).

Budget et charges de copropriété

Et aussi...

- [Budget et charges de copropriété](#)
- [Déroulement d'une assemblée générale des copropriétaires](#)

Où s'informer ?

- [France Services / Maison de services au public](#)

Textes de référence

- [Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis](#)
Articles 5, 10 et 11, 22



**Ville de
Palavas-les-Flots**

Mairie de Palavas-les-Flots

Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.

Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots

Tél. : [04 67 07 73 00](tel:0467077300)