



2
Jours

Les tantièmes de copropriété et de charges communes

dans IMMOBILIER - COPROPRIETE / Réf : JUR-COPR-3

Objectifs de la formation

- Décrire l'intérêt de l'attribution des tantièmes de copropriété et de charges
- Calculer les tantièmes de copropriété et de charges
- Concevoir l'état descriptif de division et le tableau récapitulatif du règlement de copropriété

Programme de la formation

A l'issue de la formation, les participants seront préparés à :

Jour 1 - Matin

1. Définir le cadre juridique d'un immeuble soumis au régime de la copropriété

- Rappel des réglementations attachées aux lots de copropriété
- Les parties communes et les parties privatives
- Le règlement de copropriété doit contenir la méthode de calcul de charges
- L'état descriptif de division doit contenir le tableau récapitulatif de tous les lots
- Les charges générales : administration, entretien et conservation de l'immeuble
- Les charges spéciales : les services collectifs et les éléments d'équipement communs

Jour 1 - Après-midi

2. Identifier les charges générales de copropriété relatives aux parties communes

- La répartition exprimée en tantièmes généraux par lot
- La valeur relative du lot comme critère déterminant du calcul des tantièmes
- Les critères de la valeur relative (superficie, consistance et situation)
- Les charges générales spécifiques à un bâtiment ou une cage d'escalier

3. Examiner les principaux postes de charges générales



- Le ravalement de façade
- Les frais de gardiennage
- Les halls, cages d'escalier et espaces verts
- Les interphones, vidéophones et vidéosurveillance
- L'installation des boîtes aux lettres
- Les honoraires du syndic de copropriété
- Les frais de justice, les impôts et les taxes
- Les charges des parties communes à usage exclusif

Jour 2 - Matin

4. Calculer les tantièmes de copropriété et de charges

- La prise en compte de la valeur relative de chaque lot
- Le critère essentiel : le calcul de la superficie du lot privatif
- La détermination de la consistance du lot: nature, distribution, hauteur sous plafond
- La prise en compte de la situation : étage, vue, éclairage, ensoleillement
- Le calcul de la surface pondérée pour chaque lot
- La définition des tantièmes attribués à chaque lot

5. Examiner les principales charges des services collectifs

- L'installation et les frais de fonctionnement de l'ascenseur
- Les dépenses de chauffage
- La consommation d'eau froide
- La consommation d'eau chaude
- L'installation d'une antenne de télévision ou du câble

Jour 2 - Après-midi

6. Gérer la modification de la répartition des charges

- La modification décidée en assemblée générale des copropriétaires
- La vente ou l'achat de parties communes
- La surélévation de l'immeuble
- La création d'un élément d'équipement commun
- Le changement d'usage d'un lot de copropriété
- La division d'un lot de copropriété
- La modification par une action en justice



- L'action en révision si la répartition est erronée
- L'action en nullité si la répartition est illégale
- La publication de la modification au service de publicité foncière

Pré-requis

Aucune connaissance préalable n'est requise pour suivre cette formation

Public cible

Les copropriétaires, les membres du conseil syndical, les gestionnaires de copropriété, les professionnels de l'immobilier concernés par la gestion de copropriétés

Pédagogie

Méthodes pédagogiques

- Alternance d'apports théoriques et de cas pratiques afin de permettre aux stagiaires de s'approprier efficacement le contenu des formations.
- Organisation de jeux de rôles et mises en situation concrètes des stagiaires.

Modalités d'évaluation

- Evaluation des acquis à l'issue de chaque partie de la formation, et exercices de synthèse écrits à la fin des formations.
- Une attestation de formation reprenant l'ensemble des objectifs pédagogiques sera délivrée à chaque participant à l'issue de la formation.

