



## Acte authentique irrégulier et EDD incomplet.

Par **Johnny Blaze**, le **02/06/2018** à **18:13**

Bonjour,

J'ai entre les mains un état descriptif de division pour une maison d'habitation incomplet et irrégulier.

Le problème avec cet EDD datant de 1975 est qu'il n'y a aucunes informations concernant les quotes parts, les parties privatives et les parties communes.

De plus, une des parties n'était pas présente chez le notaire pour la signature de l'EDD.

Il n'y a pas dans cet acte authentique la signature des deux parties concernés.

Cet état descriptif de division est il valable?

Merci

Par **fabrice58**, le **02/06/2018** à **18:24**

Bonjour,

Porte t il sur la première page les mentions de publication du bureau des hypothèques gérant la commune de situation ? Si oui, il est opposable aux tiers.

Il y a pu aussi avoir attestation ou acte rectificatif ainsi que des modificatifs ultérieurs mais il faut pour le savoir avoir un état hypothécaire.

Par **Johnny Blaze**, le **02/06/2018** à **19:01**

Merci pour votre reponse.

Oui, il est opposable aux tiers.

J'ai un document reçu du SPF concernant la parcelle. Il y a un acte de 1972 et l'EDD de 1975.

Je ne sais pas si ce document est un état hypothécaire.

Tout est normal?

Par **fabrice58**, le **02/06/2018** à **19:30**

Si ces renseignements ont été déposés suite à l'envoi d'une demande modèle 3233, c'est un état hypothécaire.

Je suppose que tout est normal mais si vous estimez que ça ne l'est pas, poursuivez au civil.

Par **Johnny Blaze**, le **02/06/2018** à **19:52**

Merci, c'est bien un état hypothécaire.

Sur l'EDD il est écrit sur l'EDD "DEFAUT contre monsieur X

[..... monsieur X n'as pas comparu ni personnes pour eux, le notaire à prononcé défaut contre eux....."

L'acte notarié est-il régulier en cas d'absence de signatures de l'une des parties?

La validité de l'EDD peut-elle être contestée?

Par **fabrice58**, le **02/06/2018** à **21:39**

L'acte notarié est régulier en cas d'absence de signatures de l'une des parties pour les besoins de la publicité foncière sinon, il aurait été rejeté en son temps par les hypothèques.

Depuis le temps, si la validité avait été contestable, il aurait été annulé et refait.

Par **santaklaus**, le **03/06/2018** à **09:20**

Bonjour,

1) L'EDD est il valable ?

Comme dans le domaine successorale, le Notaire convoque les parties pour établir un acte de partage. A défaut de comparaître, il sera dressé un procès verbal de difficultés empêchant le partage ou un procès verbal de carence. l'héritier absent pourra toujours saisir le tribunal pour contester le partage.

Par analogie, le Notaire a convoqué une des parties qui a fait défaut et il l'a indiqué dans l'acte à publier pour dégager toutes responsabilités. Cet EDD n'en est pas moins régulier, le Notaire ayant acté le défaut de comparution.

2) Le problème avec cet EDD datant de 1975 est qu'il n'y a aucunes informations concernant les quotes parts, les parties privatives et les parties communes.

Dans ce cas, vous prenez un géomètre expert pour modifier l'EDD qui sera ensuite publier par un Notaire.

SK

Par **Johnny Blaze**, le **03/06/2018** à **10:10**

Merci messieurs.

La maison a été divisée en 2 lots et nous ne sommes pas dutout d'accord sur la division.

C'est justement un géomètre expert qui m'a dit que ce n'était pas valable.

Mon voisin dit que c'est une division en volume, nous une divisions en lots de copropriété avec quote part mais L'EDD ne dit rien.

Dans ce cas c'est la loi de 1965 qui s'applique?

Par **santaklaus**, le **03/06/2018** à **10:50**

Bonjour,

Si l'EDD ne dit rien , il faut donc le compéter.

"Dans ce cas c'est la loi de 1965 qui s'applique? " OUI pour la division en volumes et en lots.

La division d'un ensemble immobilier en volumes sans parties communes et non en lots de copropriété avec parties communes est permise en application du second alinéa de l'article 1er de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et de l'article 553 du Code civil, dès lors que l'on se trouve en présence d'un ensemble immobilier complexe, un ensemble immobilier dans lequel l'appropriation du sol est hétérogène et non homogène.

Autrement dit : La division en volumes est nécessaire lors de la création d'ensembles Immobiliers complexes faisant intervenir l'imbrication de plusieurs propriétaires enchevêtrés sur un même sol, ou encore lorsque le Domaine Public et le Domaine Privé doivent cohabiter.

Ou encore : L'ensemble immobilier doit comporter :

soit plusieurs bâtiments distincts sur dalle ;

soit plusieurs entités homogènes affectées à des usages différents. Ces entités doivent permettre une gestion autonome.

La division en volume ne peut être utilisée pour un bâtiment unique.

[www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006068256](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006068256)

<https://www.legavox.fr/blog/jerome-chambron/regime-juridique-division-volumes-propriete-16353.htm>

Au géomètre expert de justifier sa position quant à la division à retenir.

SK

Par **Johnny Blaze**, le **03/06/2018** à **11:16**

Merci Santaklaus,

La maison a été divisée en 2 lot.

Il n'y a pas non plus de plan avec cet EDD.

Le rez-de-chaussée a été divisé en 2 parties, le premier étage et le grenier complète un morceau du Rdc pour un des lots.

Dans un EDD comme celui ci, ne devrait-il pas y être indiqué la surface des lots?

Par **santaklaus**, le **03/06/2018** à **12:02**

Bonjour,

Oui, c'est préférable.

SK

Par **Johnny Blaze**, le **03/06/2018** à **13:44**

Bonjour SantaKlaus,

Il n'y z pas la surface des lots.

N'y a-t-il pas un risque que l'une des parties conteste la superficie actuelle de son lot?

Par **santaklaus**, le **03/06/2018 à 18:17**

Bonjour,

Oui, c'est la raison pour laquelle il faut tout remettre à plat avec le géomètre expert. A lui de justifier sa position quant à la division à retenir par volumes ou par lots.

SK

Par **Johnny Blaze**, le **03/06/2018 à 19:54**

Merci beaucoup ;)