

Copropriétés : modification des tantièmes charges suite modification EDD

Par **CSSDC**, le **23/04/2020** à **23:27**

Bonjour,

Je suis président du conseil syndical d'une copropriété. Suite création d'un lot, une modification de l'EDD a été réalisée par un géomètre expert. Ce nouvel EDD a été validé par une résolution lors de la dernière assemblée générale en 2019. La démarche pour sa publication foncière est en cours. Le syndic peut-il appliquer les nouveaux tantièmes dès maintenant et sans attendre la fin de la démarche de la publication foncière ? La résolution votée en 2019 suffit-elle ou une autre action est-elle nécessaire (demande du Président du conseil syndical ou résolution à la prochaine assemblée générale) ?

Je vous remercie pour vos éléments de réponse.

Cordialement.

Par **Yukiko**, le **23/04/2020** à **23:56**

Bonjour,

La question est sans intérêt. Concrètement, les nouveaux tantièmes ne s'appliquent qu'une fois le nouveau lot vendu. Tant que le lot appartient au syndicat, on ne tient compte de ses tantièmes ni pour la répartition des charges ni pour les votes en assemblée.

Par **CSSDC**, le **25/04/2020** à **20:51**

bonjour,

merci pour votre réponse .

J'ai oublié d'indiquer que le lot a été vendu

Mon interrogation est la même avec cet élément en plus : Le syndic peut-il appliquer les nouveaux tantièmes dès maintenant et sans attendre la fin de la démarche de la publication

foncière ?

Je vous remercie pour vos éléments de réponse.

Cordialement.

Par **Yukiko**, le **26/04/2020** à **00:43**

Il faut prendre en compte le nouveau lot à compter du transfert de propriété qui a lieu généralement à la signature de l'acte authentique. La publicité foncière ne fait que rendre l'acte opposable aux tiers. Le syndicat et l'acquéreur du lot étant les parties à l'acte ne sont pas des tiers.

Par **CSSDC**, le **26/04/2020** à **09:25**

bonjour,

je vous remercie pour votre réponse qui va me permettre de faire avancer ce dossier

Cordialement

Par **CSSDC**, le **01/07/2020** à **08:40**

Bonjour

Je reprends contact car le dossier n'a pas avancé. le syndic annonce ne pas pouvoir mettre en place le nouvel EDD tant que le service de la publication foncière n'a pas validé le le modificatif de l'état descriptif de division

Rappel de la situation

Fortuitement il est constaté que la copropriété a 1 lot de plus (1 appartement) que la description d'origine

Ce lot supplémentaire est le résultat d'une division d'un lot initial (1 appartement) transformé en 2 lots (2 appartements) avec augmentation de superficie

Pour vendre 1 des appartements le propriétaire à fait intervenir un cabinet de géomètres experts pour établir une modification de l'Elément De Division .

Ce nouvel EDD (avec 1 lot supplémentaire), qui concerne l'ensemble des lots pour la répartition des charges, est validé en AG 2019.

Fin 2019 l'appartement est vendu

Le constat : il y a nécessité de régulariser la copropriété pour officialiser le lot supplémentaire (un propriétaire supplémentaire) et mettre en place la nouvelle grille des tantièmes de charges issu de la modification de l'EDD

Actuellement la copropriété n'applique pas la nouvelle clé de répartition des charges

Si j'ai bien compris votre réponse, cette action peut être réalisée dès maintenant et sans attendre la réalisation des actions du service de la publication foncière

Le problème est que le syndic ne veut pas le faire

Le Président du conseil syndical, représentant le syndicat des copropriétaires peut-il demander au syndic d'appliquer la nouvelle répartition des charges qui a été acceptée et votée par l'Assemblée générale 2019 ?

Dans ce cas existe-t-il une référence juridique ou légale et une formulation pour argumenter la demande

Une résolution en AG 2020 est-elle nécessaire en complément ?

je vous remercie pour votre réponse.

Cordialement

Par **beatles**, le **01/07/2020 à 10:27**

Bonjour,

En tant que président du CS vous n'ignorez pas que l'ordonnance 2019-1101 a apporté, à partir du 1er juin 2020, des modifications à la loi du 10 juillet 1965.

Donc, si vous avez bien pris connaissance de ces modification, en LRAR vous le sommer d'inscrire, dans l'ODJ de la prochaine AG, une résolution dans laquelle vous lui opposez le premier alinéa de l'article 10 (charges objectives) ainsi que le dernier alinéa de l'article 15 (inaction).

J'espère que vous avez pris connaissance des modifications qui étendent les pouvoirs du CS... ainsi que toutes les autres, en plus de savoir que l'article 18 **oblige le syndic d'assurer l'exécution** des dispositions du règlement de copropriété et **des délibérations de l'assemblée générale**.

Cdt.

Par **Yukiko**, le **01/07/2020 à 10:53**

Bonjour,

Par création de lot j'avais compris une transformation de parties communes en lot privatif. Il ne s'agit en fait que de la division d'un lot existant ce qui ne change pas le nombre global de tantièmes. Simplement les charges du lot vendu continuent à être imputées à l'ancien propriétaire et le nouveau n'en paie aucune. Le vendeur ne devrait pas tarder à protester. La copropriété dans son ensemble ne perd rien.

Le lot ayant été vendu depuis plus de six mois, les formalités de publicité ont dû être maintenant accomplies. Mais le syndic pourra attendre longtemps parce qu'il n'en sera pas personnellement informé. S'il y tient absolument, à lui de vérifier, à ses frais, en interrogeant le service de la publicité foncière.

Je pense que le président du conseil syndical devrait se contenter de faire comprendre au syndic qu'il se fourvoie et de l'avertir que des frais de relance ou de contentieux indus ne seraient pas approuvés en AG.

Pourrait se poser tout de même la question de garder un syndic idiot ou d'en changer à la prochaine assemblée.

Par **Yukiko**, le **01/07/2020** à **11:44**

J'oubliais : une mutation est prise en compte par le syndic dès la réception de l'avis de mutation défini à l'article 6 du décret. Si le notaire a oublié d'accomplir cette formalité - c'est peu probable, mais sait-on jamais - ou le vendeur ou l'acheteur peuvent le faire.

Par **CSSDC**, le **01/07/2020** à **14:33**

Bonjour,

Merci pour vos réponses

concernant la réponse apportée par BEATLES : merci pour les références indiquées.

concernant la réponse apportée par YUKIKO : Ce lot supplémentaire est le résultat d'une division d'un lot initial (1 appartement) transformé en 2 lots (1 grand, superficie équivalente à l'appartement initial et 1 petit) mais avec augmentation de superficie. Aussi le nombre global de tantièmes à changé

le grand appartement a été vendu et c'est l'acheteur qui paye les charges

Pour le petit appartement, inconnu actuellement au niveau de la copropriété sauf depuis la modification de l'EDD acceptée et votée en AG2019, le vendeur en est toujours propriétaire et ne paye pas de charges tant que l'EDD modifié n'est pas mis en place

je vais envoyer un courrier amical au syndic avec des éléments et si la situation n'évolue pas j'enverrai un courrier plus formalisé

Cordialement