



A quelle date doit être appliqué un nouvel Etat Descriptif de Division ?

Par **Herbert75**, le **30/05/2025** à **18:11**

Bonjour,

Notre AG avait mandaté un géomètre pour recalculer les tantièmes de notre copropriété.

Le nouvel Etat Descriptif de Division (E.D.D.) du géomètre a été validé en AG le 29/05/2024 mais sans précision de sa date d'application.

L'acte notarié d'E.D.D. modificatif a été établi en février 2025.

Il est en cours de publication aux hypothèques mais n'a pas été communiqué ni notifié aux copropriétaires.

A partir de quelle date doit être appliqué le nouvel E.D.D. : validation en AG ou date de l'acte notarié ou de notification aux copropriétaires ou de publication ?

Le syndic a effectué un appel de fonds rétroactif au 01/01/2025.

Merci et cordialement,

Par **Pierrepaulejean**, le **30/05/2025** à **18:16**

bonjour

le syndic devait attendre le délai d'opposition des 2 mois avant de solliciter un notaire pour la publication

Par **Herbert75**, le **30/05/2025** à **18:37**

Le délai de deux mois avait été respecté

Par **beatles**, le **30/05/2025** à **19:38**

Bonsoir,

Deuxième alinéa de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]

Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, générales et spéciales, et de verser au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2-1 la cotisation prévue au même article, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5.

[/quote]

Article 11 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]

Sous réserve des dispositions de l'article 12 ci-dessous, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires. Toutefois, lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'assemblée générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

En cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est, lorsqu'elle n'est pas fixée par le règlement de copropriété, soumise à l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 24.

A défaut de décision de l'assemblée générale modifiant les bases de répartition des charges dans les cas prévus aux alinéas précédents, tout copropriétaire pourra saisir le tribunal judiciaire de la situation de l'immeuble à l'effet de faire procéder à la nouvelle répartition rendue nécessaire.

[/quote]

Article 12 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]

Dans les cinq ans de la publication du règlement de copropriété au fichier immobilier, chaque propriétaire peut poursuivre en justice la révision de la répartition des charges si la part correspondant à son lot est supérieure de plus d'un quart, ou si la part correspondant à celle d'un autre copropriétaire est inférieure de plus d'un quart, dans l'une ou l'autre des catégories de charges, à celle qui résulterait d'une répartition conforme aux dispositions de l'article 10. Si l'action est reconnue fondée, le tribunal procède à la nouvelle répartition des charges.

Cette action peut également être exercée par le propriétaire d'un lot avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la première mutation à titre onéreux de ce lot intervenue depuis la publication du règlement de copropriété au fichier immobilier.

[/quote]

Je pense que vous n'étiez concernés ni par le deuxième alinéa de l'article 11 ni par l'article

12, ce qui signifie qu'il vous fallait l'unanimité : premier alinéa de l'article 11 ; ou une décision judiciaire : dernier alinéa de l'article 11 ([Cass. 3e Civ., 28 juin 2016, pourvoi n° 14-26.921](#)).

Puisque vous n'évoquez pas un recalcul judiciaire vous avez dû voter à l'unanimité et dans ce cas là le deuxième alinéa de l'article 42 ne s'applique pas (délai de deux mois).

Mais il faut tenir compte du troisième alinéa de l'article 10 :

[quote]

Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges et indique les éléments pris en considération ainsi que la méthode de calcul ayant permis de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

[/quote]

Est-ce que cela a-t-il été fait ?

Cdt.

Par **Herbert75**, le **30/05/2025** à **20:02**

Le nouvel E.D.D. du géomètre avait été voté et approuvé à la majorité de l'article 26.

Par **Lingénu**, le **30/05/2025** à **20:20**

Bonjour,

Normalement, on ne modifie l'état descriptif de division qu'en conséquence d'un acte qui nécessite cette modification. Un cas classique est le projet de vendre une ancienne loge de concierge qui est comprise dans les parties communes. Pour pouvoir vendre cette ancienne loge, il faut d'abord l'extraire des parties communes et créer un nouveau lot de copropriété ce qui implique de modifier l'état descriptif descriptif. La modification prendra effet le jour où le nouveau aura été créé. Dans cet exemple, l'assemblée générale peut fixer dans la résolution qu'elle a adoptée à quelle date le nouveau lot est créé. En l'absence de précision, cette date est celle de la réunion de l'assemblée générale.

Quelle résolution a-t-elle été adoptée par l'assemblée générale ? Cette résolution précise-t-elle une date de prise d'effet ?

Par **beatles**, le **30/05/2025** à **20:41**

Ce sont les articles 11 et 12 qui définissent les nécessités de recalcul des tantièmes.

Donc :

- Pour quelle(s) raison(s) ce recalcul ?

- Quels ont été les éléments pris en considération ainsi que la méthode de calcul ayant permis de fixer les quotes-parts de parties communes (clause du RdC) ?

Dans le cas de la suppression de la loge du concierge cela est prévu à l'article 26c :

[quote]

c) La suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat. Les deux questions sont inscrites à l'ordre du jour de la même assemblée générale.

[/quote]

Mais comme normalement le RdC dispose (troisième alinéa de l'article 10) :

[quote]

Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges et indique les éléments pris en considération ainsi que la méthode de calcul ayant permis de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

[/quote]

Il est facile d'attribuer, sans passer par un géomètre, les tantièmes.

[quote]

Quelle résolution a-t-elle été adoptée par l'assemblée générale ? Cette résolution précise-t-elle une date de prise d'effet ?

[/quote]

Une décision d'AG est immédiatement exécutable sous réserve des deuxième et troisième alinéas de l'article 42.

Par **Lingénu**, le **30/05/2025** à **21:09**

Je réitère mes questions, principalement la seconde parce que la date d'effet d'une décision n'est pas forcément la date de la prise de décision.

[quote]

Quelle résolution a-t-elle été adoptée par l'assemblée générale ? Cette résolution précise-t-elle une date de prise d'effet ?[/quote]

Par **beatles**, le **30/05/2025** à **21:30**

[quote]

Je réitère mes questions, principalement la seconde parce que la date d'effet d'une décision n'est pas forcément la date de la prise de décision.

[/quote]

Date d'effet pour qui ?

Article 13 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]

Le règlement de copropriété et les modifications qui peuvent lui être apportées ne sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires qu'à dater de leur publication au fichier immobilier.

[/quote]

Pour l'EDD c'est la même chose.

Ce qui signifie que pour l'acquéreur d'un lot les modifications du RdC et de l'EDD ne lui sont opposables que si elles ont été publiées au SPF ou bien portées à sa connaissance dans l'acte de vente.

De plus je vous renvoie à la question de @Herbert75 :

[quote]

A partir de quelle date doit être appliqué le nouvel E.D.D. : validation en AG ou date de l'acte notarié ou de notification aux copropriétaires ou de publication ?

[/quote]

Par **Lingénu**, le **30/05/2025 à 22:02**

Je ne discute pas avec Beatles. J'attends les précisions de Herbert75.

Je voudrais être sûr de bien comprendre : *Notre AG avait mandaté un géomètre pour recalculer les tantièmes de notre copropriété.*

On peut éventuellement modifier les quotes parts de charges communes, mais à l'unanimité seulement, et cela ne s'inscrit pas dans l'état descriptif de division.

On ne modifie pas les quotes-parts de propriété commune. Ce n'est pas dans l'objet du syndicat.

Par **Herbert75**, le **31/05/2025 à 00:10**

La motivation était que certains copropriétaires qui avaient regroupé plusieurs lots se retrouvaient de ce fait avec plus de tantièmes que des appartements plus grands et trouvaient cela inéquitable. Exemple : trois lots regroupés, 42M2 et 84 tantièmes, par rapport à un

appartement d'origine 56M2 et 62 tantièmes. Donc un géomètre a été mandaté pour établir les plans des appartements, calculer les tantièmes et redéfinir les quote-parts.

L'assemblée générale de 2024 a approuvé et validé le travail du géomètre à la double majorité de l'article 26, mais sans fixer la date d'effet des nouveaux tantièmes ou quote-parts. D'où ma question sur la date d'effet.

Pour info, l'ancienne loge de concierge avait été vendue il y a plus de trente ans. Cela avait créé un nouveau lot de 26 tantièmes et modifier le total de 1.000 millièmes à 1026 millièmes. Mais il n'y avait pas eu d'E.D.D. modificatif.

Par **beatles**, le **31/05/2025** à **09:21**

@Lingénu c'est le sujet de @Herbert75, qui pose une question précise, auquel vous n'avez pas à rajouter un « critère » pour le plaisir de discuter.

Article 2 du décret du 17 mars 1967 :

[quote]

Le règlement de copropriété peut également comporter :

1° L'état descriptif de division de l'immeuble, établi conformément aux dispositions [des articles 71-1 à 71-13 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955 modifié](#) ;

2° La ou les conventions prévues à l'article 37 de la loi du 10 juillet 1965 et relatives à l'exercice de l'un des droits accessoires aux parties communes.

[/quote]

Donc l'article 2 du décret du 17 mars 1967 étant d'ordre public, les articles 71-1 à 71-13 du décret du 14 octobre 1955 sont d'ordre public.

Article 71-6 du décret du 14 octobre 1955 :

[quote]

Toute modification, soit de l'immeuble auquel s'applique l'état descriptif, soit des lots, doit être constatée par un acte modificatif de l'état descriptif.

L'acte modificatif doit rectifier, suivant le cas, la désignation de l'ensemble de l'immeuble ou le numérotage des lots.

Si la modification résulte de l'acquisition de parties communes entraînant changement d'emprise, il n'y a pas lieu, lorsque la déclaration mentionnée au deuxième alinéa de l'article 16-1 n'a pas été déposée ou s'est révélée inexacte, à création de lots particuliers sur les parties communes acquises pour le seul motif que ces dernières sont grevées de droits distincts ou ne sont grevées d'aucun droit.

Si la modification consiste en une subdivision d'un lot, l'acte modificatif attribue un numéro nouveau à chacune des parties du lot subdivisé, lesquelles forment autant de lots distincts. Toutefois, hors les cas où l'acte modificatif constate la réunion ou la division de copropriétés

existantes, lorsque la modification ne porte que sur la quote-part des parties communes incluses dans les lots intéressés, il n'y a pas lieu à attribution d'un nouveau numéro.

La réunion de plusieurs lots pour former un lot nouveau ne peut donner lieu à la création d'un lot désigné par un seul numéro que si les lots réunis ne sont pas grevés, lors de la modification du titre de propriété, de droits ou charges différents publiés au fichier immobilier.

Les numéros désignant les lots nouveaux sont pris conformément au deuxième alinéa de l'article 71-4.

Lorsque l'acte modificatif constate la réunion ou la division de copropriétés existantes, le numérotage des lots de la ou des copropriétés nouvelles ne doit reprendre aucun des numéros précédemment attribués.

[/quote]

Article 71-10 du décret du 14 octobre 1955 :

[quote]

Sous réserve des dispositions de l'article 50-1 du décret du 4 janvier 1955, l'état descriptif de division est établi par tous les propriétaires ou copropriétaires de l'immeuble et l'acte modificatif est établi par les seuls propriétaires ou copropriétaires des fractions intéressées par la modification. Le cas échéant, les frais d'établissement de ces actes sont à la charge de la collectivité des copropriétaires et recouverts comme en matière de charges de propriété.

[/quote]

Au départ, lors de son établissement, l'EDD est bien un contrat entre les copropriétaires ; en revanche lors de la réunion de plusieurs lots seuls les copropriétaires concernés établissent la modification conformément aux articles, d'ordre public, 71-6 et 71-10 du décret du 14 octobre 1955.

Au vu de [l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965](#) les tantièmes sont intangibles et ne peuvent être modifiés que par une décision prise à l'unanimité ([article 11 de la loi précitée](#)).

Donc lors de la réunion de plusieurs lots les copropriétaires concernés établissent les modifications en additionnant les tantièmes des lots réunis et s'ils revendiquent un recalcul l'assemblée générale doit le décider à l'unanimité.

Ce qui est inadmissible c'est que le syndic, sans doute de connivence avec le géomètre, par un passage en force ([article 26 de la loi du 10 juillet 1965](#)), a fait établir une nouvelle répartition illégale qui a eu pour résultat de faire payer indument des prestations (syndic et géomètre) inutiles au détriment des copropriétaires non concernés par les réunions de lots.

Par **Herbert75**, le **31/05/2025 à 10:30**

Je prends acte qu'un vote à l'unanimité était requis. Le syndic a été défaillant. Mais il n'était pas à l'origine de cette résolution. Il n'a pas perçu aucun honoraire sur la prestation. Le géomètre a été choisi par le conseil syndical.

Par **beatles**, le 31/05/2025 à 12:07

Certes, mais le conseil syndical n'a aucun pouvoir de décision ; en revanche l'assemblée générale peut lui déléguer des missions, mentionnées à l'article 24, dont ne fait pas partie le choix d'un géomètre et le syndic ne peut pas l'ignorer.

Je ne sais pas comment fonctionne votre copropriété ainsi que les rapports entre le syndic et le conseil syndical et la complicité pouvant exister entre-eux.

Pour le géomètre il a profité de l'aubaine alors qu'en tant que professionnel il aurait dû informer sur ce qu'il fallait légalement faire en fonction de l'intérêt du client.

Par **Lingénu**, le 31/05/2025 à 14:04

Vous avez de la chance qu'aucun propriétaire ayant acheté son lot de copropriété au cours des trente dernières années n'ait jamais profité du fait que la modification de l'état descriptif de division consécutive à la vente de la loge n'a pas été publiée. Les conséquences de la vente de la loge sur l'état descriptif de division leur sont tout simplement inopposables. Cela aurait pu donner matière à des contentieux embarrassants.

Pour répondre à votre question sur l'entrée en vigueur de la modification à l'état descriptif de division, la résolution adoptée ne stipulant aucune date d'effet, elle s'applique à la date de la réunion de l'assemblée. Le problème qui se pose n'est pas celui de la date de prise d'effet mais la possibilité de contestation des copropriétaires qui ont voté contre ou qui n'ont pas participé au scrutin. En l'espèce, le délai de contestation n'est pas enfermé dans le délai de deux mois suivant la notification du procès verbal de l'assemblée. Ce délai est de trente ans parce que d'une part la résolution adoptée violant un droit de propriété, elle peut être déclarée non écrite et que, d'autre part, comme il s'agirait de revendiquer un droit réel immobilier, ce serait une action réelle qui ne pourrait être prescrite avant trente ans.

Normalement, les quotes-parts de parties communes sont, comme en dispose l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965, proportionnelles à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation. Mais cette disposition n'est pas d'ordre public. Il est donc parfaitement légal d'y déroger conventionnellement.

Les quotes-parts de parties communes mentionnées dans l'état descriptif de division résultent soit d'un partage initial de l'immeuble soit de ventes des lots de copropriétés. Celui qui a acheté un appartement de 42 m² auquel est attaché 84 millièmes de la propriété des parties communes a acheté en toute liberté 8,4 % des parties communes, en particulier 8,4 % de la surface du sol de la copropriété. L'assemblée générale ne peut décider contre son gré que cette quote-part soit ultérieurement réduite sans enfreindre l'article 545 du code civil :

Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité. De même l'assemblée générale ne peut contre son gré augmenter la quote-part de parties communes de celui qui a acheté un appartement de 56 m² auquel est attaché 62 millièmes de parties communes. Car cette augmentation du

droit de propriété serait une libéralité qui ne peut être imposée au donataire comme en dispose l'article 893 du code civil.

Comme le partage de la propriété résulte purement de contrats, ceux-ci faisant la loi entre les parties, la modification des quotes-parts de parties communes ne peut être imposée par un jugement même si ce partage paraît inéquitable.

Je suis étonné qu'un notaire ait accepté d'instrumenter la modification de l'état descriptif de division. C'est compétement aberrant.

Ce qui aurait pu être envisagé plutôt qu'une modification de l'état descriptif de division aurait été une modification du règlement de copropriété relative aux quotes-parts de charges communes. Celles-ci font l'objet d'une disposition d'ordre public inscrite à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965. Une telle modification exige un vote à l'unanimité. Mais son adoption à la majorité de l'article 26 seulement n'aurait été qu'un vice de procédure pouvant être purgé dans le délai de deux mois à compter de la notification du procès verbal. Par ailleurs, à défaut d'une approbation à l'unanimité en assemblée générale, cette modification du règlement de copropriété aurait pu être imposée par un jugement à la différence de la modification de l'état descriptif de division.

En modifiant la répartition des charges sans modifier la répartition des droits de propriété sur les parties communes, on introduit une distorsion. Cela peut arriver. L'arrêt de la cour de cassation du [28 juin 2016, pourvoi n° 14-26.921](#), en donne un exemple. Dans cette affaire un copropriétaire avait profondément transformé ses parties privatives dont les valeurs relatives se trouvaient ainsi notablement augmentées. Il y avait donc lieu à réévaluer les quotes-parts de charges communes afférentes aux lots considérés sans que ne soient modifiées les quotes-parts de parties communes.

Par **Herbert75**, le **31/05/2025 à 14:10**

Les copropriétaires avaient voté la résolution pour mandater un géomètre en laissant le choix de sa désignation au conseil syndical. Mais pas dans le cadre d'une délégation votée par résolution séparée.

Le conseil syndical dont je fais partie a choisi parmi les devis mis en concurrence.

Le géomètre a répondu aux exigences de l'AG : calculer les tantièmes et les quote-parts. J'ai apprécié son professionnalisme.

Quant aux relations du conseil syndical (3 personnes) avec le syndic : elles ne sont ni bonnes ni mauvaises. Aucune complicité avec le gestionnaire de notre immeuble.

Je reviens à ma question initiale :

quelle doit être la date d'effet des nouveaux tantièmes ou quote-parts étant donné que cette date n'avait pas été décidée en AG ?

Par **Lingénu**, le **31/05/2025 à 14:17**

[quote]

quelle doit être la date d'effet des nouveaux tantièmes ou quote-parts étant donné que cette date n'avait pas été décidée en AG ?

[/quote]

Je vous ai répondu dans le deuxième paragraphe de mon intervention précédente.

Ces nouveaux tantièmes sont susceptibles d'être annulés pendant trente ans. Cette opération était complètement aberrante.

Par **beatles**, le **31/05/2025** à **15:01**

@Lingénu pour vous raccrocher aux branches arrêtez de divaguer en vous servant de mes interventions ; réunir deux ou plusieurs lots de copropriété ne crée pas [un droit réel immobilier](#) dont vous ne semblez pas connaître le sens.

Concernant l'acquisition de la loge du concierge (mes interventions du 30/03/2025 à 20:41 et 21:30), ainsi que sur le fait que l'on puisse déroger conventionnellement aux dispositions de l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965 au vu du troisième alinéa de l'article 10 de la loi précitée et de mon intervention du 30/05/2025 à 20:41 qui y fait référence :

[quote]

Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges et indique les éléments pris en considération ainsi que la méthode de calcul ayant permis de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

[/quote]

Vous vous empêchez avec un droit réel immobilier qui existe déjà et qui ne le devient pas (création) ; il n'y a aucune violation du droit de propriété.

Un résolution [adoptée à la mauvaise majorité](#) (passage en force) rentre dans les dispositions du deuxième alinéa de l'article 42 (délai de deux mois) à moins de prouver qu'il y a dol... article 1137 du Code civil :

[quote]

Le dol est le fait pour un contractant d'obtenir le consentement de l'autre par des manœuvres ou des mensonges.

Constitue également un dol la dissimulation intentionnelle par l'un des contractants d'une information dont il sait le caractère déterminant pour l'autre partie.

Néanmoins, ne constitue pas un dol le fait pour une partie de ne pas révéler à son cocontractant son estimation de la valeur de la prestation.

[/quote]

Le fait d'occulter l'information de l'article 2 du décret du 17 mars 1967 et par ricochet des articles 71-1 à 71-13 du décret du 14 octobre 1955 serait un dol, pour celui qui aurait voté

pour, ne peut être qu'à l'appréciation d'un juge.

Il reste donc la voie exceptionnelle de [l'annulation d'une résolution lors d'une autre assemblée générale](#).

PS : Marck.ESP arrêtez de bidouiller et de défigurer, incognito, mes interventions, ce qui, de plus, m'oblige à retoucher mes citations ; serais-je modéré... à cause de ces deux sujets :

- [Le racisme sur Légavox](#)

- [Suppression de sujets et de comptes](#)

Par **beatles**, le **31/05/2025** à **16:01**

(suite)

[quote]

Les copropriétaires avaient voté la résolution pour mandater un géomètre en laissant le choix de sa désignation au conseil syndical. Mais pas dans le cadre d'une délégation votée par résolution séparée.

Le conseil syndical dont je fais partie a choisi parmi les devis mis en concurrence.

Le géomètre a répondu aux exigences de l'AG : calculer les tantièmes et les quote-parts. J'ai apprécié son professionnalisme.

[/quote]

Article 25 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]

Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

a) Toute délégation du pouvoir donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute personne de prendre un acte ou une décision mentionné à l'article 24. Lorsque l'assemblée autorise le délégataire à décider de dépenses, elle fixe le montant maximum des sommes allouées à ce titre ;

[/quote]

Article 24 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]

I.-Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, s'il n'en est autrement ordonné par la loi.

II.-Sont notamment approuvés dans les conditions de majorité prévues au I :

a) Les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la

santé et de la sécurité physique des occupants, qui incluent les travaux portant sur la stabilité de l'immeuble, le clos, le couvert ou les réseaux et les travaux permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ;

b) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ou d'un arrêté de police administrative relatif à la sécurité ou à la salubrité publique, notifié au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic ;

c) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux notifiés en vertu de [l'article L. 313-4-2 du code de l'urbanisme](#), notamment la faculté pour le syndicat des copropriétaires d'assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux notifiés portant sur les parties privatives de tout ou partie des copropriétaires et qui sont alors réalisés aux frais du copropriétaire du lot concerné ;

d) Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels ;

e) La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ;

f) Les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement. La publication de ces modifications du règlement de copropriété est effectuée au droit fixe ;

g) La décision d'engager le diagnostic prévu à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation ainsi que ses modalités de réalisation ;

h) L'autorisation permanente accordée à la police municipale de pénétrer dans les parties communes ;

i) La décision d'équiper les emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif avec des bornes de recharge pour véhicules électriques et hybrides rechargeables et de réaliser l'étude mentionnée au III de l'article 24-5 ;

j) L'autorisation donnée à un ou plusieurs copropriétaires d'effectuer à leurs frais les travaux permettant le stationnement sécurisé des vélos dans les parties communes, sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble, sa destination ou ses éléments d'équipement essentiels et qu'ils ne mettent pas en cause la sécurité des occupants ;

k) La décision d'installer des ouvrages nécessaires à la production d'énergie solaire photovoltaïque et thermique sur les toits, les façades et les garde-corps.

[/quote]

Article 21 du décret du 17 mars 1967 :

[quote]

La délégation de pouvoir accordée en application du a de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 mentionne expressément l'acte ou la décision déléguée. A l'issue de cette délégation, le

délégataire rend compte à l'assemblée de son exécution.

Elle ne peut, en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic.

[/quote]

Article 17 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]

Les décisions du syndic sont prises en assemblée générale des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical.

[/quote]

Cette délégation masquée que vous ne voulez pas nommer est illégale et réputée non écrite.

Avec une connaissance plus sérieuse de la loi et un moindre empiètement sur les pouvoirs de l'assemblée générale je doute que vous eussiez apprécié le professionnalisme du géomètre.

Jusqu'à preuve du contraire c'est le syndic qui est le mandataire du syndic et le représente et non pas le conseil syndical... par exemple article 31 du décret du 17 mars 1967 :

[quote]

Le syndic engage et congédie le personnel employé par le syndic et fixe les conditions de son travail suivant les usages locaux et les textes en vigueur.

L'assemblée générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

[/quote]

Par **Lingénu**, le **31/05/2025 à 16:18**

[quote]

@Lingénu pour vous raccrocher aux branches ...[/quote]

J'ai pris pour ligne de conduite de vous ignorer. Il serait bon que vous fassiez de même envers moi.

Sinon, quand ma patience sera épuisée, je ne manquerai pas de vous dire ce que je pense de vos verbiages MODERATION

Par **beatles**, le **31/05/2025 à 16:31**

Pour ce qui est de [verbiages](#) il ne faudrait pas inverser les rôles ; au vu de mon intervention du 30/05/2025 à 20:41, contrairement à vous, je ne disserte pas.

Par **Lingénu**, le **31/05/2025** à **16:41**

Stop !

Je disserte quand j'ai envie de disserter, ce dont vous êtes incapable, et quand des explications sont nécessaires.

[quote]

... de mon intervention du 30/05/2025 à 20:41 ...[/quote]

Vos interventions ne m'intéressent pas. Je ne les lis même pas.

Par **Lingénu**, le **01/06/2025** à **13:42**

J'avais oublié que j'avais traité sur mon blog des quotes-parts de parties communes et des quotes-parts de charges communes :

<https://www.legavox.fr/blog/pfbarde/quotes-parts-parties-communes-quotes-36966.htm>.

[quote]

Les copropriétaires avaient voté la résolution pour mandater un géomètre en laissant le choix de sa désignation au conseil syndical.[/quote]

Ce n'est pas un souci. L'assemblée générale peut parfaitement mandater le conseil syndical pour le choix d'un prestataire.

[quote]

Le géomètre a répondu aux exigences de l'AG : calculer les tantièmes et les quote-parts. J'ai apprécié son professionnalisme.[/quote]

Il a accompli la prestation commandée, il n'y a rien à dire.

Le souci n'est pas la fourniture de la prestation mais l'utilisation qui en a été faite. Elle aurait très opportunément pu servir à déterminer une nouvelle répartition des charges communes. C'est s'en servir pour définir une nouvelle répartition de la propriété commune qui est problématique.

Je m'interroge sur le syndic et sur le notaire eu égard à leur devoir de conseil.

Par **beatles**, le **01/06/2025** à **14:26**

[quote]

Ce n'est pas un souci. L'assemblée générale peut parfaitement mandater le conseil syndical pour le choix d'un prestataire.

[/quote]

Ce qui, après une lecture sérieuse des textes, s'apparenterait à une élucubration...

Article 21 du décret du 17 mars 1967 :

[quote]

La délégation de pouvoir accordée en application du a de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 mentionne expressément l'acte ou la décision déléguée. A l'issue de cette délégation, le délégataire rend compte à l'assemblée de son exécution.

Elle ne peut, en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic.

[/quote]

Article 17 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]

Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical.

[/quote]

Ce n'est que l'assemblée générale qui peut décider du choix du géomètre.

@Lingénu, au vu de vos interventions, évitez d'intervenir dans des sujets pour lesquels vous n'avez ni pratique ni connaissances nécessaires.

PS : Marck.ESP arrêtez de bidouiller et de défigurer, incognito, mes interventions, ce qui, de plus, m'oblige à retoucher mes citations ; serais-je modéré... à cause de ces deux sujets :

- [Le racisme sur Légavox](#)

- [Suppression de sujets et de comptes](#)

PS2 : Extrait des CGU du site :

[quote]

Les contributions devront l'être en Français, selon un vocabulaire correct et non vulgaire. Les messages devront comprendre des formules de politesse. **Les Membres s'abstiendront de préférer toute insulte** ou menace.

[/quote]

Décidément Marck.ESP, au vu des deux sujets que je rappelle ci-avant, vous ne pouvez pas vous empêcher de magouiller en supprimant ma dernière intervention, **qui faisait suite aux insultes et à l'agressivité de @Lingénu et de @Karpov11**, alors qu'un autre membre de la modération avait fermé le sujet suite à cette dernière ; je la réitère donc :

[quote]

@Lingénu et @Karpov11 relisez la définition de [troll informatique](#) et regardez-vous dans une glace.

[/quote]

Par **Lingénu**, le **04/06/2025** à **09:52**

[quote]

@Lingénu, au vu de vos interventions, évitez d'intervenir dans des sujets pour lesquels vous n'avez ni pratique ni connaissances nécessaires.[/quote]

J'interviens sur le sujet que je veux quand je veux.

Vous n'avez pas qualité pour juger qui est capable ou non de s'exprimer.

Mes interventions, à la différences des vôtres, sont juridiquement fondées. Etre traité d'imbécile par un sot est plutôt gratifiant. Dire que l'assemblée ne peut déléguer au conseil syndical le choix d'un géomètre est stupide. Plus grave, vous n'avez tout simplement rien compris au problème de la présente discussion. Il n'est pourtant pas compliqué de comprendre qu'en touchant à l'état descriptif de division on touche au droit de propriété.

Vous êtes un troll et je demande à l'administration du forum de vous bannir définitivement.

Par **Karpov11**, le **04/06/2025** à **10:16**

Bonjour Lingénu,

Je partage tout à fait votre position et je rajoute qu'il est avéré que beatles ne comprend pas toujours ce qu'il lit !

J'avais déjà écrit à l'administrateur du forum pour exclure le sot en question