



Signer un nouvel EDD sans avoir le plan utilisé

Par **Yvane 44**, le **20/02/2024** à **11:44**

Bonjour

Une copropriétaire m'assigne en justice parce que je n'ai pas encore signé l'acte notarié avec un nouveau EDD; je n'ai pas eu le plan joint à l'EDD et m'étais renseignée auprès du notaire dont les réponses ont été tardives car la copropriétaire a modifié son projet qu'elle n'a pas présenté lors d'un AG qu'elle aurait dû demandé , je crois.

L' EDD fait avec une surface d'extension de 20m° est-il valide après le changement de la surface bâtie 13m° plus petite ? pour l'acte notarié EDD un nouveau plan et un nouveau calcul de tantièmes faits par un géomètre est-il obligatoire ?

Avais-je raison de ne pas signer un EDD sans avoir le bon plan ?

Je vous remercie d'avance pour votre aide précieuse

Par **Visiteur**, le **21/02/2024** à **12:23**

Bonjour,

C'est incompréhensible.

Expliquez pourquoi il y a un nouvel EDD.

Par **Marck.ESP**, le **21/02/2024** à **12:27**

Bonjour et bienvenue

On ne peut vous demander de signer un EDD modificatif sans les plans qui vont avec et sans vote de l'AG.

Par **beatles**, le **21/02/2024** à **13:30**

Bonjour,

Lorsque l'on prétend vouloir répondre à une question concernant l'EDD il faut savoir de quoi l'on parle et quoi de mieux que de se référer [aux articles 71-1 à 71-13 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955](#).

D'après vos dires il s'agirait d'une extension foncière (portion de terrain) ce qui correspondrait au « b) » de l'article 71-2, ce qui impliquerait un plan (de masse) prévu à l'article 71-3 ; au vu du troisième alinéa de l'article 71-6 il ne faut pas créer un nouveau lot ; effectivement il faut joindre le plan (article 71-9).

Mais le plus intéressant, dans le cas, objet du sujet, c'est l'article 71-10 :

[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]

Si l'on n'est pas partie prenante l'on a pas à signer quoi que ce soit ; en revanche si l'on modifie la quote-part (tantièmes) il faut la voter préalablement à l'enregistrement au SPF et postérieurement à l'aliénation de la partie commune objet de l'extension.

Cdt.

Par Parisien420, le 21/02/2024 à 13:33

Bonjour,

Il s'agit ici d'une extension, donc le vote en AG est obligatoire, sauf si dans le règlement de copropriété, il est explicitement indiqué qu'en cas d'extension, l'accord de l'AG n'est pas requis.

Cela dit, une extension suppose une emprise sur des parties communes (?), de sorte que les tantièmes de tous les lots vont être modifiés, donc le vote en AG est obligatoire, sauf mention très claire dans votre règlement de copropriété (ce qui serait très étonnant).

Le vote en AG n'est pas obligatoire si 2 lots sont réunis en 1, ou 1 lot divisé en 2, ce qui n'a pas d'impact sur les tantièmes des autres lots et dans cette situation, la dispense de l'accord en AG doit également être explicitement mentionnée dans le règlement de copropriété.

En cas d'extension, les plans annexés et l'intervention d'un géomètre (qui est habilité à délivrer les plans modificatifs, mais il n'est pas le seul à être habilité pour cela) ne sont pas obligatoires mais recommandés afin d'éviter des litiges futurs avec d'autres copropriétaires.

Plus d'infos :

<https://chassaint-cercle.notaires.fr/intervention-du-geometre-est-elle-obligatoire-pour-modifier-un-reglement-de-copropriete/#:~:text=L%27intervention%20d%27un%20g%C3%A9om%C3%A8tre,de%20division%20>