



# Délai et conditions de la mise en application d'un Etat Descriptif de Division

Par **P'ti Lu**, le **17/09/2020** à **10:35**

Bonjour,

La copropriété où je possède des lots a modifié le règlement de copropriété (RDP) et la répartition des charges mi-décembre 2019. Il n'y a pas eu contestation de cette AG.

Cette nouvelle répartition allège considérablement ma quote-part du fait d'un changement de destination de mes locaux qui sont devenus inhabitables (à cause d'une contrainte liée à une Déclaration d'Utilité Publique) et qui sont réellement inhabités depuis plus de deux ans.

Le notaire a le PV d'AG depuis plusieurs semaines (peu après la fin du confinement) et, selon les dires du syndic, la publication aux Hypothèques devrait avoir lieu bientôt (peut-être même avant le 1er octobre - voir ci-dessous l'importance de cette date).

J'ai reçu le 10/09/2020 l'appel annuel de charges courantes qui est exigible au 01/10/2020 (exercice comptable du 01/10/2020 au 30/09/2021). Cet appel ne tient absolument pas compte de la nouvelle répartition des charges, le syndic m'ayant répondu que les modifications de l'Etat Descriptif de Division (EDD) n'étaient pas opposables tant que la publication n'était pas faite.

En résumé, je conteste avoir à payer des charges pour l'exercice futur sur la base d'un EDD obsolète et profondément injuste au regard de la situation actuelle et du nouvel EDD, d'autant plus qu'un relativement faible décalage dans l'appel des charges, aurait directement invalidé l'argumentation du syndic.

Mes questions :

- 1) Y a-t-il un délai maximum requis pour la publication d'un modificatif au RDP et de son EDD ? Si oui, lequel et quel est le point de départ de ce délai. Quel prolongement de ce délai le confinement a-t-il amené ?
- 2) La publication aux Hypothèques rend les modifications du RDP opposable au tiers mais le syndicat des copropriétaires doit-il être considéré comme tiers ou bien le règlement lui est-il applicable dès lors qu'il n'y a pas eu contestation et ce, même avant la publication ?
- 3) Quels sont les textes, éléments et arguments que je peux opposer au syndic qui fait la sourde oreille ?

Merci d'avance pour vos réponses.

Par **beatles**, le 17/09/2020 à 10:46

Bonjour,

C'est uniquement aux tiers qu'il n'est pas opposable.

La Commission Relative à la Copropriété rappelle dans la recommandation n° 5 ([https://www.unis-immo.fr/system/files/2017-06/1364378389-Recommandations\\_CRC.pdf](https://www.unis-immo.fr/system/files/2017-06/1364378389-Recommandations_CRC.pdf)) :

[quote]

Que les décisions de l'assemblée générale sont immédiatement exécutoires tant qu'elles n'ont pas été annulées judiciairement, sauf pour les travaux non urgents votés en application des articles 25 et 26 de la loi du 10 juillet 1965 ainsi qu'il est dit à l'alinéa précédent.

[/quote]

Cdt.

Par **P'ti Lu**, le 17/09/2020 à 11:04

Merci pour cette réponse qui confirme l'applicabilité au syndicat dès acquis le résultat du vote (si j'ai bien compris).

Dans la recommandation n° 5, je n'ai pas retrouvé la prescription :

" Que les décisions de l'assemblée générale sont immédiatement exécutoires tant qu'elles n'ont pas été annulées judiciairement, sauf pour les travaux non urgents votés en application des articles 25 et 26 de la loi du 10 juillet 1965 ainsi qu'il est dit à l'alinéa précédent."

Pouvez m'éclairer sur l'endroit où elle se trouve ? (Recommandation, Loi du 10/07/1965, ...)

Encore merci

Par **beatles**, le 17/09/2020 à 11:37

Exact c'est la 4 et non pas celle qui est en quatrième position.

Ce lien est plus direct (<http://www.universimmo.com/accueil/unijur134.asp>).

Par **P'ti Lu**, le **17/09/2020** à **13:09**

Merci beatles, j'ai les éléments clés pour ma discussion avec le syndic.