



## Modification de l'EDD RCP : le notaire et le promoteur restent silencieux.

Par **172sp**, le **23/10/2024** à **14:40**

Bonjour à tous,

Je constate que mon compte ainsi que le sujet précédent ont été à nouveau supprimés sans raison.

Je relance donc mon sujet précédent.

Pour rappel, après la signature d'un contrat de réservation pour l'achat d'un box dans une copropriété neuve. J'essaye d'obtenir un contrat VEFA et un EDD RCP avec des mentions conformes. Ces documents indiquent que le bien que je souhaite acquérir est un parking au lieu d'un box, ce qui n'a pas la même valeur juridique. Dans la réalité, c'est bien un box qui a été construit. J'ai mon notaire dans cette opération, mais ce dernier n'est malheureusement pas très actif.

Je me heurte malheureusement à la ténacité du notaire et au silence de la succursale locale du promoteur. Le notaire m'indique qu'une mention que la place de parking sera boxée est suffisante et que la modification de l'EDD n'est pas nécessaire. Il me dit attendre des informations supplémentaires de la part du promoteur pour d'autres questions. Le promoteur ne me répond pas depuis plusieurs semaines, sa maison mère le relance régulièrement, mais la succursale locale reste muette.

Cela va faire maintenant 2 mois que j'ai reçu le courrier de notification du notaire et que j'ai indiqué ces problématiques. Je pense à envoyer une mise en demeure au promoteur ainsi qu'au notaire, mais je ne sais pas si cela sera efficace. J'ai déjà saisi la DGCCRF en ligne avant la signature du contrat de réservation, car le promoteur avait essayé de monter injustement le prix du bien que j'avais option. Peut-être que les saisir à nouveau serait une bonne idée ?

Merci d'avance pour votre aide.

Par **Fructidor**, le **23/10/2024** à **17:45**

Bonjour

Bien sûr, il faut envoyer cette mise en demeure.

Vous pouvez demander une clarification écrite et, si nécessaire, demander une modification des documents pour refléter correctement la nature du bien (box au lieu de parking).

Si le promoteur refuse de corriger les documents, vous pourriez envisager de consulter un avocat spécialisé en droit immobilier pour obtenir des conseils juridiques et explorer vos options.

Par **172sp**, le **23/10/2024** à **18:39**

Merci, est ce qu'une mise en demeure au notaire du promoteur suffit, ou faut-il que je mette en copie le promoteur ?

Par **Fructidor**, le **23/10/2024** à **18:49**

Je le pense, en lisant votre commentaire.

*"Le promoteur ne me répond pas depuis plusieurs semaines, sa maison mère le relance régulièrement, mais la succursale locale reste muette."*

Par **172sp**, le **23/10/2024** à **19:00**

Merci, je vais essayer un dernier recours à l'amiable, et je passerais à la mise en demeure.

Par **beatles**, le **25/10/2024** à **09:20**

Bonjour,

Effectivement, comme je l'avais précisé dans les sujets supprimés, le RdC et l'EDD doivent être modifiés parce qu'un emplacement de stationnement, sans être propriétaire d'un appartement, ne vous donne pas le titre de copropriétaire et doit uniquement être signifié dans le RdC (articles 6-3 et 6-4 de la loi du 10 juillet 1965) ; en revanche un box, qui est un local est considéré comme un garage vous donne le titre de copropriétaire, doit être uniquement inscrit dans l'EDD.

Effectivement vous devez commencer par un recours à l'amiable avant de passer à une mise

en demeure.

Vu les pratiques concernant le sujet, par mesure de précaution j'archive mon intervention.

Cdt.

Par **Lingénu**, le **25/10/2024** à **09:41**

Bonjour,

J'ai subi moi aussi des suppressions intempestives de mon compte. Cela a cessé après un nettoyage du disque dur.

Par **172sp**, le **25/10/2024** à **10:31**

Merci pour ce complément d'information, j'essaye à l'amiable pour le moment.

Les promoteurs sont les premiers à venir vous mettre les termes du contrat sous le nez lorsqu'il s'agit de vous "duper", mais ils sortent les violons lorsqu'il s'agit de respecter leur part du contrat...

Je nettoie régulièrement mon disque dur et j'ai déjà reformaté l'ordinateur depuis ma première suppression. Je ne pense pas que cela vienne de là, mais merci pour le conseil.

Par **172sp**, le **28/10/2024** à **18:22**

Bonjour à tous,

Petit rebondissement dans cette affaire.

J'ai remarqué qu'un 4e document EDD RCP était présent sur l'intranet du syndic.

Cela nous fait la liste suivante :

1. Un RCP.EDD du 01/2020 (notaire).
2. Un modificatif du 10/2020 (syndic).
3. Un modificatif du 12/2020 (notaire).
4. Un modificatif du 02/2024 (syndic).

La copropriété avait au départ un lot 1 et 2, le lot 2 a été conservé, car c'est deux immeubles HLM, tandis que le lot 1 a été subdivisé. Cette subdivision est indiquée dans les documents 2 et 3, mais avec des quotes-parts différentes. Le document 3 fait comme si le 2 n'existait pas et indique 4/10 000 pour mon lot. Le document 2 indique 5/10 000 pour mon lot. L'intranet indique injustement le 5/10 000 au lieu du 4/10 000.

Le hic, c'est que cette erreur, ainsi que le box indiqué comme place de parking ne concerne pas uniquement mon lot, mais plusieurs. D'autres lots ont été injustement prélevés de 5/10 000 pour les charges au lieu de 4/10 000 et ont un box indiqué comme place de parking.

J'ai indiqué ces problèmes au syndic, il va falloir probablement passer par une AG pour faire corriger tout cela, vu l'étendue des problèmes.

Sinon, je me pose une question sur votre phrase Beatles « ne vous donne pas le titre de copropriétaire » avez-vous des précisions ou jurisprudences à ce sujet ? Cela peut me permettre d'appuyer ma demande auprès des personnes concernées.

Merci d'avance.

Par **Lingénu**, le **28/10/2024 à 20:19**

Bonjour,

[quote]

Le notaire m'indique qu'une mention que la place de parking sera boxée est suffisante et que la modification de l'EDD n'est pas nécessaire.

[/quote]

Si c'est inscrit dans le règlement de copropriété et non seulement dans l'acte de vente, c'est parfaitement exact.

[quote]

Sinon, je me pose une question sur votre phrase Beatles « ne vous donne pas le titre de copropriétaire » avez-vous des précisions ou jurisprudences à ce sujet ? Cela peut me permettre d'appuyer ma demande auprès des personnes concernées.

[/quote]

Vous n'allez tout de même pas contester votre qualité de copropriétaire. Beatles va vous sortir l'article 7 du décret 55-22 du 4 janvier 1955 et l'article 71-2 du décret 55-1350 du 14 octobre 1955. Inutile d'en parler au notaire, Parlez-en au notaire si vous voulez mais il va se moquer de vous.

Par **172sp**, le **28/10/2024 à 22:22**

[quote]

Si c'est inscrit dans le règlement de copropriété et non seulement dans l'acte de vente, c'est parfaitement exact.[/quote]

Dans le règlement, il est juste indiqué « parking » pour mon lot. D'autres ont l'appellation «

garage ». Il est également écrit « Les places de parking sont réputées non boxables ».

[quote]

Vous n'allez tout de même pas contester votre qualité de copropriétaire. Beatles va vous sortir l'article 7 du décret 55-22 du 4 janvier 1955 et l'article 71-2 du décret 55-1350 du 14 octobre 1955. Inutile d'en parler au notaire, Parlez-en au notaire si vous voulez mais il va se moquer de vous.[/quote]

Ce n'est pas le but, mais je m'intéresse aux tenants et aux aboutissants, on apprend toujours quelque chose par ci par là. Par ailleurs, cela voudrait dire que si j'accepte le garage en l'état, les appels de fonds ne me seraient pas opposables ? C'est vraiment bancal de laisser ce document en l'état.

De plus, que se passerait-il si mon véhicule prenait feu ? Vu que la situation est vraisemblablement illégale vis-à-vis de la copropriété, on pourrait me refuser la prise en charge. Peut-être que c'est un bon levier pour faire rectifier cet EDD...

Par **Lingénu**, le **28/10/2024** à **23:58**

[quote]

« Les places de parking sont réputées non boxables »[/quote]

C'est ennuyeux parce qu'il s'en déduit que par la suite l'assemblée générale pourrait décider de vous obliger à démonter votre box. Or Le promoteur vous vend un box désigné comme un parking non boxable. On marche sur la tête. Il faut exiger que le « non boxable » soit changé en « boxable ».

Les appels de fonds vous seront opposables Vous achetez un lot de copropriété avec un certain nombre de tantièmes, vous paierez les charges correspondant à ces tantièmes. Ce n'est pas le problème.

Le problème est la vente d'un parking non boxable. Il faut qu'on vous vende un box ou du moins un parking boxable.

Par **172sp**, le **29/10/2024** à **09:18**

En effet !

Mais là en plus de cette problématique, il y a un souci au niveau des sommes qui ont été demandés aux copropriétaires, vu que les tantièmes sont différents d'un document à l'autre et que le syndic a demandé ceux de l'ancien document.

J'imagine qu'il va falloir revoir ces sommes rétroactivement...

Par **beatles**, le **29/10/2024** à **09:18**

Lingénu évitez de répondre avec mauvaise foi à ma place.

@172sp, lorsque l'on n'est propriétaire que d'un ou plusieurs emplacements de stationnement l'on n'a pas le titre de copropriétaire ([Cour de cassation du 2 décembre 2009 pourvoi n° 08-20.310](#)), contrairement à un local/garage ([Cour de cassation du 30 juin 2004 pourvoi n° 03-11.562](#)).

Pour ce qui est que le notaire pourrait se moquer de vous, si ce serait le cas il devrait commencer par balayer devant sa porte au vu du rapport annuel 2007 de la cour de cassation ([page 392](#)).

Dans le cas d'un local un dit emplacement de stationnement est un garage conformément à [l'article 71-2](#) du décret du 14 octobre 1955.

Dans les deux cas vous ne devez être redevables que de l'entretien des parties communes utilisée pour l'usage de votre local/garage ou emplacement de stationnement (voir l'arrêt de la Cour de cassation, précité, du 2 décembre 2009), ce qui serait conforme à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965.

Les fameux 4 ou 5% sont une pratique notariale constante pour attribuer des tantièmes à des emplacements de stationnement ; vous retrouverez cette pratique dans l'arrêt du 2 décembre 2009 (PREMIER MOYEN DE CASSATION) « *cinq millièmes généraux* ».

[quote]

Les places de parking sont réputées non boxables

[/quote]

Un RdC étant un contrat, raisonnablement au vu des [articles 1188 à 1192](#) du Code civil cela signifie par principe et qui n'a pas un sens impératif.

Par **Lingénu**, le **29/10/2024** à **09:59**

[quote]

Lingénu évitez de répondre avec mauvaise foi à ma place.

[/quote]

Je réponds comme il me plaît.

La théorie de Beatles sur les emplacements de stationnement à l'intérieur d'un bâtiment qui ne pourraient pas constituer la partie privative d'un lot de copropriété est erronée.

Des garages entiers divisés en emplacements de stationnement ouverts sont des copropriétés parfaitement légales.

Il est parfaitement normal qu'à un lot de copropriété corresponde une quart-part de charges

commune.

Beatles n'est pas juriste.

Par **beatles**, le **29/10/2024** à **10:03**

Pas plus que vous ! ... sauf que je me base sur la loi et la jurisprudence au lieu de fanfaronner.

Par **172sp**, le **29/10/2024** à **10:48**

Ce que je lis en regardant les liens de beatles est fort intéressant, mais quelque chose cloche. Sur ces textes, il est question de jouissance exclusive ou privative de lots de copropriété. Or sur mon RCP, il n'est pas fait mention que les « parkings » sont une jouissance exclusive ou privative.

Le seul endroit où je vois « emplacement de stationnement » c'est pour parler des emplacements de stationnement communs (il y a des places non nominatives en surface).

J'ai le passage suivant dans le premier avenant :

[quote]

II – DESIGNATION DES PARTIES PRIVATIVES

Les "parties privatives" sont celles qui sont affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, c'est-à-dire, les locaux compris dans son lot avec tous leurs accessoires [...]

[/quote]

Les parkings et garages sont listés au même endroit que les caves et appartements, il est indiqué que ce sont des lots.

Par **Lingénu**, le **29/10/2024** à **11:10**

[quote]

Les parkings et garages sont listés au même endroit que les caves et appartements, il est indiqué que ce sont des lots.

[/quote]

Ce n'est pas un souci. Un emplacement de stationnement situé à l'intérieur d'un bâtiment peut très bien être un lot de copropriété, même s'il n'est pas fermé, tout comme une cave ou un appartement. On vous vend bien un lot de copropriété et non seulement un droit de jouissance sur une partie commune. Ce serait différent pour un emplacement extérieur.

Votre souci est en fait d'être assuré que votre emplacement de stationnement puisse être transformé en box et il faudrait que cela soit inscrit dans le règlement de copropriété.

Par **beatles**, le **29/10/2024** à **11:14**

[quote]

Sur ces textes, il est question de jouissance exclusive ou privative de lots de copropriété.

Or sur mon RCP, il n'est pas fait mention que les « parkings » sont une jouissance exclusive ou privative.

[/quote]

Dans l'arrêt du 2 décembre 2009 il est question de la jouissance exclusive d'emplacements de stationnement et non pas de lots ; dans l'arrêt du 30 juin 2004 il est question d'un lot/local ; dans le rapport annuel 2007 il est question d'emplacements de stationnement, parties communes à jouissance exclusive ou privative, attachés à un lot en tant qu'accessoire à ce dernier.

Les places nominatives en surface peuvent correspondre à de parties communes à jouissance privative attachées, en tant qu'accessoire, à un lot (article 6-3 de la loi du 10 juillet 1965), ou à des emplacements de stationnements tels que ceux de l'arrêt du 2 décembre 2009.

[quote]

Des garages entiers divisés en emplacements de stationnement ouverts sont des copropriétés parfaitement légales.

[/quote]

Certes mais plus depuis l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019... et encore quel type de garage ; garage/local comme dans l'arrêt de 20 juin 2004 ? ...

Article 1 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]

I.-La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis **à usage total ou partiel d'habitation** dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes.

...

[/quote]

Par **172sp**, le **29/10/2024** à **11:14**

Oui, et aussi de ne pas me retrouver dans une situation où l'assureur me refuse l'indemnisation.

<https://parking-garage.com/boxage-boxer-transformer-parking-box-ferme/#les-risques-de-transformer-un-parking-en-box-ferme>

Après, si le règlement de copropriété doit être changé, cela revient au même que de changer l'EDD j'imagine ?

Par **beatles**, le **29/10/2024** à **11:31**

Dans l'EDD ne peuvent apparaître que des boxs (article 71-2 du décret du 14 octobre 1955).

Dans le RdC ne peuvent apparaître que des emplacements de stationnement (article 6-4 de la loi du 10 juillet 1965).

Par **172sp**, le **29/10/2024** à **11:58**

Le RCP est fusionné à l'EDD. Les lots sont au nombre de deux dans le premier document et sont scindés en plus de 200 lots dans le second.

Dans mon cas, c'est le mot "parking" qui est utilisé dans l'EDD pour mon lot et fait parti de la même liste que les autres lots (caves, garages, appartements).

Voilà ce que dit le document :

[quote]

Lot numéro deux-cent-un (lot n° 201)  
Un parking n° 115 situé au 3ème sous-sol,  
identifié sur le plan n° 19.048/Pk/R-3 par le lot n° 201  
et figurant sous liseré rose sur ledit plan  
et les 4/10000èmes des parties communes, ci : 4/10000

[/quote]

Cependant, le document du syndic indique :

[quote]

Lot numéro deux-cent-un (lot n° 201)  
Un parking n° 115 situé au 3ème sous-sol,

identifié sur le plan n° 19.048/Pk/R-3 par le lot n° 201  
et figurant sous liseré rose sur ledit plan  
et les 5/10000èmes des parties communes, ci : 5/10000

[/quote]

Le hic, c'est que le document du syndic est antérieur à l'autre et lui a servi de référence pour les appels de charge. Par conséquent la comptabilité de la copro est aussi faussée.

Par **beatles**, le **29/10/2024** à **12:37**

Un EDD n'a pas à être fusionné au RdC mais peut être contenu.

Article 71-1 du décret du 14 octobre 1955 :

[quote]L'état descriptif de division, prévu à [l'article 7 du décret du 4 janvier 1955 susvisé](#), peut être contenu soit dans un acte spécialement dressé à cet effet, soit dans un règlement de copropriété...[/quote]

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]

Article 3 du décret du 17 mars 1967 :

[quote]

Les règlements, états et conventions énumérés aux articles qui précèdent peuvent faire l'objet d'un acte conventionnel ou résulter d'un acte judiciaire, suivant le cas, ayant pour objet de réaliser, constater ou ordonner la division de la propriété d'un immeuble dans les conditions fixées par [le I de l'article 1er de la loi du 10 juillet 1965](#).

Si le règlement de copropriété comprend un état descriptif de division et les conventions visées à l'article 2 ci-dessus, il doit être rédigé de manière à éviter toute confusion entre ses différentes parties et les clauses particulières au règlement de copropriété doivent se distinguer nettement des autres.

Dans ce cas, seules les stipulations dont l'objet est précisé à [l'article 1er du présent décret](#) constituent le règlement de copropriété au sens et pour l'application de ladite loi.

[/quote]

Donc dans un EDD, contenu ou non dans un RdC, ne peuvent pas apparaître des surfaces

(emplacements), qui ne sont pas des fractions d'immeuble, mais que des locaux rappelés dans l'article 71-2 du décret du 14 octobre 1955 auquel fait référence l'article 2 du décret du 17 mars 1967 qui est d'ordre public :

[quote]

Un lot est formé par toute fraction d'immeuble sur laquelle s'exercent ou peuvent s'exercer des droits réels concurrents, y compris la quote-part des parties communes, si elle existe et si elle est déterminée.

Constitue une fraction au sens de l'[article 7 du décret du 4 janvier 1955 susvisé](#) :

a) Pour les bâtiments, chaque local principal (appartement, boutique, local à usage commercial, professionnel ou industriel, etc.) et chaque local secondaire (chambre de service, cave, garage, grenier, etc.) ;

b) Pour les terrains non bâtis, chaque portion de terrain sur laquelle est réservé un droit réel privatif ou chaque portion destinée à faire l'objet d'une inscription ou d'une mention en marge d'une inscription. Dans ce dernier cas, le surplus de l'immeuble constitue également une fraction.

[/quote]

Par **172sp**, le **29/10/2024 à 13:23**

Merci, contenu en effet, de ce côté là je comprends.

Pour l'article 2 du décret du 17 mars 1967, pourquoi leur liste de locaux secondaire ne pourrait pas contenir un parking ? Elle se termine par "etc.". Existe-il un texte qui explique concrètement ce que vous dites ? Peut être que j'ai du mal à comprendre ce style juridique, mais cette notion me semble discutable ou pas assez clairement mentionné. Surtout lorsque l'on a un notaire et un promoteur bornés en face.

De plus, ils mentionnent une "fraction d'immeuble". Est ce qu'un parking de type silo relié à un des bâtiment par passage souterrain est considéré comme un immeuble ? Le notaire m'a passé une "attestation achèvement travaux" du bâtiment concerné en me disant que le parking était lié à ce bâtiment.

Par **beatles**, le **29/10/2024 à 14:31**

Normalement dans l'EDD le notaire rédacteur a « écrit en gros » :

[quote]

Pour satisfaire aux articles 71-1 à 71-13 5 du décret du 14 octobre 1955 modifié il est établi ci-dessous le tableau d'ensemble du partage de l'immeuble ci-dessus désigné, objet du présent état descriptif de division.

[/quote]

Article 71-3 :

[quote]

Chaque fraction doit être identifiée par son emplacement, lui-même déterminé par la description de sa situation dans l'immeuble ou par référence à un plan ou croquis annexé à la minute de l'acte ou de la décision judiciaire. Lorsque la fraction dont il s'agit est située dans un bâtiment, sa situation est définie par l'indication de l'escalier, de l'étage, de l'emplacement dans l'étage et par l'indication du bâtiment dont fait partie le local décrit quand l'immeuble comprend plusieurs bâtiments.

[/quote]

Article 71-5 :

[quote]

L'état descriptif est résumé obligatoirement dans un tableau incorporé à l'acte lui-même ou annexé à celui-ci et comportant les colonnes suivantes dans la mesure de l'existence des éléments correspondants :

1. Numéro du lot, dans l'ordre croissant des numéros ;
2. Bâtiment ;
3. Escalier ;
4. Etage ;
5. Nature du lot ;
6. Quote-part des parties communes.

Ce tableau, qui doit figurer sur l'extrait ou l'expédition déposé à la conservation des hypothèques, est reproduit au fichier immobilier par le conservateur.

[/quote]

Dans votre cas l'immeuble étant un bâtiment cela renvoie au a) de l'article 71-2 du dit décret rappelé dans ma précédente intervention.

Pour savoir si un parking type silo est un immeuble je vous renvoie au rapport annuel 2003 de la Cou de cassation ([page 319](#)) :

[quote]

Un arrêt de la Cour de cassation rendu avant la loi du 10 juillet 1965 avait retenu que l'appartement d'un copropriétaire, objet d'une propriété principale privative ayant pour accessoire une quote-part de copropriété des parties communes, constituait, dès l'origine, un immeuble distinct (Civ. 1ère, 21 novembre 1955, JCP 1955), ce qui avait pour effet de reconnaître au droit du copropriétaire sur son lot, des effets analogues à ceux d'un droit de propriété immobilière quelconque.

[/quote]

Ce qui ne saurait s'appliquer à votre parking type silo qui ne serait pas un local défini au a)

de l'article 71-2 du décret du 14 octobre 1955.

Nota : en 1955 c'était la [loi du 28 juin 1938](#) qui s'appliquait supplétivement.

Par **172sp**, le **29/10/2024 à 16:39**

Bonjour Fructidor, je ne pense pas que nous tournons en rond, mais le sujet étant quelque peu complexe, cela ne me choque pas que la discussion s'éternise.

Pour beatles, j'ai bien grosso modo les mentions que vous avez indiqué dans la partie EDD, mais de manière plus succincte :

[quote]

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif ci après établi, conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955, modifié par les décrets n° 59-90 du 7 janvier 1959 et n° 79-405 du 21 mai 1979.

[/quote]

Pour la question du parking silo, je n'ai pas trop compris. En fait quand je parle du parking silo, je parle de la structure contenant les parkings et les boxes (en fait tous des boxes en apparence).

Si je comprends votre intervention, cette structure qui ne contient aucune habitation sur le dessus n'est pas considérée comme un immeuble ?

Par **beatles**, le **29/10/2024 à 17:51**

Moi non plus je n'avais pas trop compris.

En fait votre silo serait une partie de bâtiment tel un corps de bâtiment distinct mais d'un seul tenant avec ce dernier.

C'est alors une partie de bâtiment contrairement à un lot qui est une fraction de bâtiment ; s'il contient des box ces derniers étant des locaux sont considérés comme des immeubles au même titre qu'un appartement ou tout autre local.

Par **172sp**, le **30/10/2024 à 20:40**

D'accord, merci.

Bon, pour le moment j'attends le retour du gestionnaire du syndic, je leur ai exposé le problème des assurances, des quotes parts, ainsi que du caractère illicite de la construction.

Je vais essayer de rentrer en contact téléphonique avec leur notaire qui est bien agile à me

parler de déontologie lorsqu'il s'agit de communiquer directement avec moi. Mais oublie vite ces paroles quant il s'agit de faire une vente bancaire...