



# Un florilège d'incompétences dénoncé et quelques questions

Par **coprolectos**, le **12/06/2024 à 10:13**

Bonjour à tous,

Nous avons appris qu'une modif de notre EDD inclus dans un chapitre dédié du RDC, a été déposée au SPF en 01/2022 suite à une AG de 11/2021. Cette AG a délibéré et a seulement décidé de la première partie de la résolution qui consistait à changer la nature de 2 lots en précisant qu'une seconde AG serait convoquée sur la modif correspondante de l'EDD. Le PV a été établi dans ce sens et a été notifié à tous. Pour rappel nous étions en période de Covid. La seconde AG était prévue dans la résolution de la convocation.

Une vingtaine de jours plus tard, un second PV notifié ne précisait plus cette seconde AG. La phrase correspondante a été recouverte de blanc type « corrector » visible de façon flagrante avec sur la page 1, une mention manuscrite disant que ce PV annulait et remplaçait le premier. Nous avons tous discuté par courriel de cette modif sans arriver à un consensus et, notre syndic, que j'appelle AC, n'a jamais répondu à nos sollicitations. Dans nos échanges, j'ai parlé de PV falsifié.

Fin 2021 soit 20 jours après l'AG, AC a cédé son agence à Citya sans qu'une AG n'en ait décidé. Là encore notre nouveau syndic Citya ne nous a jamais répondu. Une AG convoquée seulement en 08/2022 a néanmoins donné à ce dernier un contrat de près de 3 ans.

Le propriétaire actuel, qui a acheté à une agence immobilière, souhaite acquérir une partie commune desservant son logement, et c'est sur le projet d'acte de son notaire que nous avons appris ce dépôt de modif de l'EDD faite en 01/2022. Cette partie commune fait partie des tantièmes généraux. Ce copropriétaire a fait appel aux compétences d'un géomètre-expert pour dresser les plans et le tableau récapitulatif des tantièmes, lequel géomètre nous a supprimé au passage deux colonnes du tableau et tous les tantièmes spéciaux de lots « cave ».

J'ai adressé au notaire et au géomètre un courrier postal simple en leur disant mon étonnement des changements opérés, avec des erreurs de rédaction pour le notaire : le syndic précisé n'est pas le nôtre, il y a des 1000ème et des 10000ème mélangés, un propriétaire inconnu est nommé, soit la totale pour ces professionnels qui n'ont jamais répondu à mes courriers

Je viens de recevoir du SPF la modif de l'EDD demandée et c'est ainsi que j'ai découvert les précisions du pot aux roses : c'est le propriétaire de 2021 (l'agence immobilière) qui a déposé au SPF la modif, lequel document dit qu'une AG a décidé du changement de nature des lots,

et qu'une AG a décidé aussi de la modif de l'EDD. Cette dernière AG n'a jamais été convoquée à ce jour ! Voilà pour les supers magouilles des syndics, et les incompétences d'un notaire et d'un géomètre-expert. La totale !

Notre prochaine AG d'ici 2 ou 3 mois devra délibérer sur l'achat de la partie commune, avec création d'un lot, et la modification de l'EDD et des tantièmes.

Je viens de proposer au CS de rédiger nous-même le tableau de répartition des 1000ème en remplacement de celui faux du géomètre, repris par le notaire ; ceci afin de faire face à un refus de ce notaire de modifier son acte. Nous reprendrions les données du géomètre mais en réintégrant les colonnes supprimées et les tantièmes des caves, ces derniers étant présents sur le tableau récapitulatif du document de 01/2022 reçu du SPF, mais absent sur le tableau de 2023 du géomètre et du notaire.

J'ai lu également les articles 71-1 à 71-13 du décret 55-1350 communiqué utilement par « beatles » dans un autre sujet. Le lien vers le décret :

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000491272/?isSuggest=true>

Mes questions :

-un propriétaire peut-il décider de déposer lui-même une modif au SPF sans y avoir été habilité par une AG ?

-comment faire pour que le géomètre revoie ses erreurs et réintègre les 2 colonnes supprimées (les superficies et les coefficients, utiles pour nous) et les tantièmes des caves ?

-comment faire pour que le le notaire revoie son acte ?

-pouvons-nous rédiger le tableau récapitulatif nous-même en le communiquant au notaire avec le dossier du géomètre ?

-que faire à l'encontre du syndic ?

Je communiquerai le lien vers ce sujet aux autres copropriétaires dont certains doutent encore.

Merci de votre participation, en citant les liens juridiques afin de nous permettre d'espérer contraindre ces pseudo-professionnels.

Bien à vous.

Par **beatles**, le **12/06/2024** à **10:56**

Bonjour,

[quote]

-un propriétaire peut-il décider de déposer lui-même une modif au SPF sans y avoir été

habilité par une AG ?

[/quote]

Oui dans les conditions prévues à l'article 71-10 du décret du 14 octobre 1955 ; non pour la création d'un lot issu des parties communes.

[quote]

-comment faire pour que le géomètre revoie ses erreurs et réintègre les 2 colonnes supprimées (les superficies et les coefficients, utiles pour nous) et les tantièmes des caves ?

[/quote]

Comme il ne s'agit pas d'un EDD foncier (b de l'article 71-2 du décret du 14 octobre 1955) qui n'a pas besoin d'un plan de masse (plan ou croquis révus à l'article 71-3) l'intervention d'un géomètre n'étant pas nécessaire, vous faites inscrire par le CS une résolution en ce sens pour modifier.

[quote]

-comment faire pour que le le notaire revoie son acte ?

[/quote]

Vous lui faites faire un acte suite à une résolution votée dans ce sens.

[quote]

-que faire à l'encontre du syndic ?

[/quote]

A part le mettre en garde en lui rappelant ses devoirs devant l'AG je ne vois pas autre chose à faire.

Pour en revenir à l'intervention des géomètres-experts pour la modification d'un EDD, non foncier, ces dernier, mettent en avant [le principe de La Rochelle](#) et [un arrêt de la Cour de cassation](#) pour lui faire dire ce qu'il ne dit pas ; c'est une guéguerre entre les géomètres-experts et les géomètres topographes et l'arrêt précise que seuls les géomètres-experts sont habilités à dresser des plans... si ces plans existent et/ou sont nécessaires ; ce qui ne veut pas dire que ces plans soient obligatoires lorsque cela concerne la division d'un bâtiment pour lequel s'applique l'article 71-5 du décret du 14 octobre 1955.

Cdt.

Par coproleclos, le 13/06/2024 à 10:15

Bonjour "beatles" et merci pour votre retour.

**-un propriétaire peut-il décider de déposer lui-même une modif au SPF sans y avoir été habilité par une AG ?**

*vous : Oui dans les conditions prévues à l'article 71-10 du décret du 14 octobre 1955 ; non pour la création d'un lot issu des parties communes.*

j'avais effectivement lu le rappel de l'article 50-1 et conclu qu'il ne s'appliquait pas ; la

résolution modifiait la nature de deux lots. Mais dans la convoc, la résolution proposée dit : "donne mandat au syndic pour déposer un extrait du présent procès-verbal au rang des minutes du notaire qui sera désigné, pour être publié au bureau des hypothèques » ». C'est pour cette mention, que j'aurais dû reproduire dans ce sujet, que j'avais posé la question. Donc dans le cas présent le copropriétaire n'était pas habilité. Le décret de 1955 permettrait une disposition que notre loi de 1965 n'a pas autorisé par la décision de l'AG.

**-comment faire pour que le géomètre revoit ses erreurs et réintègre les 2 colonnes supprimées (les superficies et les coefficients, utiles pour nous) et les tantièmes des caves ?**

*vous : Comme il ne s'agit pas d'un EDD foncier (b de l'article 71-2 du décret du 14 octobre 1955) qui n'a pas besoin d'un plan de masse (plan ou croquis prévus à l'article 71-3) l'intervention d'un géomètre n'étant pas nécessaire, vous faites inscrire par le CS une résolution en ce sens pour modifier.*

ce sont les cessionnaires qui ont choisi de faire appel à un géomètre-expert du fait de la création du lot issu des parties communes, avec un plan et un tableau récapitulatif des tantièmes modifiés à destination du notaire, en adéquation de l'article 71-3. J'ai effectivement dit au CS que nous pouvions revoir nous-même les erreurs du géomètre en établissant un ultime tableau récapitulatif des tantièmes. J'attends leur réponse.

**-comment faire pour que le le notaire revoit son acte ?**

*vous : Vous lui faites faire un acte suite à une résolution votée dans ce sens.*

comme il n'a pas répondu à mon courrier postal d'avril dernier, je doute qu'il rectifie ses « erreurs de rédaction ». Les cessionnaires attendent actuellement le RDV avec le géomètre avant de voir leur notaire.

**-que faire à l'encontre du syndic ?**

*vous : A part le mettre en garde en lui rappelant ses devoirs devant l'AG je ne vois pas autre chose à faire.*

c'est ce que j'ai prévu durant l'AG qui devrait avoir lieu en septembre. La Cour des comptes a regretté en 2022 dans son rapport le peu de sanctions à l'égard des syndics et l'absence d'organe fédérant de leur profession. Quand on sait que leurs préposés n'ont aucune obligation de connaissance du métier.

*vous : Pour en revenir à l'intervention des géomètres-experts pour la modification d'un EDD, non foncier, ces derniers mettent en avant [le principe de La Rochelle](#) et [un arrêt de la Cour de cassation](#) pour lui faire dire ce qu'il ne dit pas ; c'est une guéguerre entre les géomètres-experts et les géomètres topographes et l'arrêt précise que seuls les géomètres-experts sont habilités à dresser des plans... si ces plans existent et/ou sont nécessaires ; ce qui ne veut pas dire que ces plans soient obligatoires lorsque cela concerne la division d'un bâtiment pour lequel s'applique l'article 71-5 du décret du 14 octobre 1955.*

*moi : les plans et le tableau récapitulatif des tantièmes n'ont qu'une valeur informative et non juridique. Je connais effectivement la guerre fratricide entre les différents types de géomètres.*

Comme cet article 71-5 précise un minimum obligatoire de colonnes, c'est pourquoi nous réintégrerions dans une résolution les colonnes supprimées arbitrairement.

Actuellement nous ne privilégions pas faire de appel à la justice. Par contre je prépare un courrier documenté à destination du Ministère de la Justice, Bureau du Citoyen, afin de leur raconter notre petite histoire. Ca avait marché en 2002 où je me plaignais déjà auprès d'eux d'un notaire que j'ai appelé "véreux". J'étais alors le syndic coopératif de notre syndicat. Le notaire a été prié de respecter la loi par le Procureur général de Paris.

Bien à vous.

Par **beatles**, le **13/06/2024** à **10:19**

Bon courage.

Par **Rambotte**, le **13/06/2024** à **13:20**

Sans ça, l'acte notarié existant ne peut pas être corrigé. Il est ce qu'il est, avec ses erreurs.

La correction consiste à faire un nouvel acte dit rectificatif, qu'il s'agit aussi de publier au SPF, qui décrit des choses du genre « à la page N, les mots "bla bla bla" sont remplacés par les mots "truc truc truc", à la page M, le tableau X est remplacé par le tableau ci-après ... »

Bref, on ne détruit pas l'acte existant pour le remplacer par un acte corrigé. Et on ne demande pas au SPF de détruire la copie qu'il possède pour la remplacer par une autre copie.

Par **beatles**, le **13/06/2024** à **13:55**

[quote]donne mandat au syndic pour déposer un extrait du présent procès-verbal au rang des minutes **du notaire qui sera désigné, pour être publié au bureau des hypothèques**  
»[/quote]

Une publication au SPF se fait, de la part d'un notaire, obligatoirement par acte authentique, sauf cas particulier d'un acte en la forme administrative ([article 710-1 du Code civil](#) et [articles L.1212-1 à L.1212-8 du Code général des collectivités territoriales](#))

Il y a peut-être un lapsus sans importance de la part de coproloclos : ce n'est pas le syndic qui dépose aux minutes du notaire mais le notaire qui dépose au rang de ses minutes l'extrait du procès-verbal que lui a remis le syndic, pour être publié au SPF par un acte authentique rédigé par le notaire.

[quote]L'acte notarié ayant permis la publication d'une modification à l'EDD est de nature contractuelle.[/quote]

Pas nécessairement au vu de l'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]

Vous vous mélangez, comme la jurisprudence, à savoir si un EDD est un document contractuel entre tous les copropriétaires ou pas ; cette fluctuation, d'arrêts d'espèce, trouve son explication dans [l'étude de Jean-François Weber](#) qui consisterait à un sauvetage de la décision du juge du fond.

[quote]On peut aussi relever que le bureau des hypothèques a été remplacé par le service de la publicité foncière le 1er janvier 2013.[/quote]

Il arrive que beaucoup de monde, moi-même en faisant partie, utilise quelques fois les termes « fichier immobilier » ou « conservation des hypothèques » au lieu de SPF.

Par **coprolectos**, le **14/06/2024** à **09:35**

Bonjour,

Je remercie les personnes qui m'ont permis d'y voir plus clair dans notre dossier foireux à cause d'un syndic, d'un géomètre, d'un notaire, lesquels ne relisent pas ce qu'ils produisent

Merci à "beatles" qui m'a donné les références que j'avais perdues à cause d'une panne d'ordi.

Mon sujet ne doit pas se transformer en passes d'armes. Je l'ai coché comme résolu et dès cet instant, **chacun, s'il veut continuer la discussion, DOIT CREER SON PROPRE SUJET.**

**Je demande donc à Marck.ESP de bien vouloir le clôturer. Merci à lui.**

Bonne fin de semaine à vous tous.

Par **Marck.ESP**, le **14/06/2024** à **09:46**

Cela fait 2 pour aujourd'hui...OK

Par **Chaber**, le **24/06/2024** à **18:13**

bonjour

J'ose espérer que le sujet ne sera pas supprimé vu son importance