

Outil de lecture des EDD. (*État Descriptif de Division*)

La copropriété les Récollets a fait l'objet de plusieurs EDD et modificatifs d'EDD ; le tableau lié permet de retracer l'historique des lots dans le temps. Ce document est à but informatif, il n'a aucune valeur juridique et peut comporter des erreurs !

À savoir :

– Un lot est une fraction d'immeuble qui désigne une partie privative. Logiquement pour être valide, il doit donner sur les parties communes ou la voie publique ; mais il peut toutefois être pourvu de plusieurs pièces ou même d'un étage interne. De ce fait, les parties communes ne sont pas prises en compte dans la division par lots.

– Dans un EDD les lots font l'objet d'un numérotage continu et si un lot est supprimé, subdivisé, fusionné ou créé, il ne doit reprendre aucun des numéros précédemment attribués ; c'est alors, qu'il se voit annoter un nouveau numéro, à la suite du dernier de la liste.

– Une quote-part est calculée en fonction de la nature des lots (les "èmes" dans le tableau ci-joint), elles permettent la répartition des frais d'entretien, d'administration et d'établir le nombre de voix lors des assemblées générales.

– Une partie commune devenue inutile peut être convertie en partie privée, elle obtient donc un numéro de lot. Cela modifie alors le taux de référence des èmes, puisque ajoutant de la surface privative.

EDD de 1955 :

En ce temps, l'immeuble des Récollets appartenait à un unique propriétaire, et était occupé de locataires. La rédaction dudit EDD est devenue nécessaire, pour permettre la vente de l'immeuble en plusieurs portions d'appartements. Cela pourrait donc expliquer les divisions par propriétés, plutôt que par lots bien définis ; puisque, c'était accepté par la législation en ce temps-là.

Note : Rétro-identification des caves.

La lecture du paragraphe "CHARGES SPECIALES" (page 10) permet d'identifier la cave du lot 3 (devenu lot 37 en 1959). Dans l'EDD de 1959, toutes les caves se voient annoter un nouveau numéro de lot les unes à la suite des autres. Sachant que, sur un plan l'ordre d'attribution se fait logiquement, en sens horaire ; il est alors possible de connaître ceux des caves voisines de la n°37...

EDD de 1959 :

Un nouvel EDD est rédigé, pour convenir à un changement de législation ; les anciens numéros de lots sont alors réutilisés, sans tenir compte de leur précédente affectation. La copropriété passe donc de 13 à 41 lots, mais le numérotage de ses lots, bien qu'il soit continu s'arrête au n°40 ; en effet, un lot nommé "18 Bis", jumeau du lot n°18, est créé.

Modificatif d'EDD 2013 :

Le modificatif d'EDD de 2013, convertit des parties communes en parties privatives ; cela change donc le taux de référence des èmes . Cette modification avait été prévue parmi d'autres, dans un projet d'EDD de 1992 sans être validée.

Validation du modificatif d'EDD de 1992 (en 2016) :

Le modificatif d'EDD de 1992, devait authentifier des changements physiques effectués dans l'immeuble. En effet, plusieurs parties communes se voyaient converties en parties privées, et de nouveaux lots étaient créés ainsi qu'un autre divisé en deux. Certaines de ces modifications furent validées dans le document de 2013 et pour le reste, elles ont continué d'exister sans être vue par la publicité foncière ; cela crée au passage quelques quiproquos. Sa validation en 2016 a pour effet de recharger le taux des èmes.

Note : Un coup de tampon "PROJET" est visible en milieu de toutes les pages du document de 1992.

Modificatif d'EDD 2016 :

Ce modificatif fractionne en deux parties le lot 10, puis un des deux lots ainsi créé est immédiatement supprimé, pour être fusionné avec le lot 3 et 35. Ce lot 10 créé en 1959 était désigné comme un appartement de 4 pièces au-dessus des lots 2 et 3 de la même année, donc probablement deux pièces au-dessus du lot n°2 et les deux autres au-dessus du n°3 ; mais cela a pour effet de le couper naturellement en deux parties bien distinct, puisque le lot 2 et 3 n'appartenant pas au même corps de bâtiment. La cave portant le n°35 en 1959 devenue une pièce d'habitation par changement de destination, fait ainsi augmenter le taux des èmes.

Année 1955 (13 lots)	Année 1959 (41 lots)	Année 2013 (44 lots)	Validation d'année 1992 (49 lots)	2016 (48 lots)
<p><u>Lot n°1</u> : (238/1400 ème) – RDC (Bât1): magasin, arrière-magasin, 2pcs. – Entresol (dessus RDC): appart de 4pcs, wc. – Cave n°1.</p>	<p><u>Lot n°1</u> : 118/1400 ème <u>Lot n°9</u> : 118/1400 ème <u>Lot n°35</u> : 2/1400 ème</p>			
<p><u>Lot n°2</u> : (237/1400 ème) – RDC (Bât1): magasin, arrière-magasin. – RDC (Bât2): 2pcs. – Entresol (dessus RDC, Bât1 et 2): appart de 4pcs, wc. – RDC (Bât4): débarras. – Cave n°2.</p>	<p><u>Lot n°2</u> : 57/1400 ème <u>Lot n°3</u> : 58/1400 ème <u>Lot n°10</u> : 118/1400 ème <u>Lot n°5</u> : 2/1400 ème <u>Lot n°36</u> : 2/1400 ème</p>			<p><u>Lot n°53</u> : 129/1446 ème <u>Lot n°52</u> : 57/1434 ème Supprimé <u>Lot n°51</u> : 61/1434 ème</p>
<p><u>Lot n°3</u> : (186/1400 ème) – 1er (Bât1): appart avec couloir, vestibule, ~6pcs, wc. – RDC (Bât8): bûcher. – Entresol (Bât8 et 9): 2pcs. – 3ème (Bât2): grenier n°5. – Cave n°3.</p>	<p><u>Lot n°13</u> : 140/1400 ème <u>Lot n°8</u> : 10/1400 ème <u>Lot n°11</u> : 30/1400 ème <u>Lot n°32</u> : 4/1400 ème <u>Lot n°37</u> : 2/1400 ème</p>			
<p><u>Lot n°4</u> : (42/1400 ème) – 1er (Bât1): salle de réunion.</p>	<p><u>Lot n°14</u> : 42/1400 ème</p>			
<p><u>Lot n°5</u> : (73/1400 ème) – 1er (Sud Bât2): appart de 4pcs, wc commun (lot6). – 3ème: grenier n°7. – Cave n°4.</p>	<p><u>Lot n°15</u> : 67/1400 ème <u>Lot n°34</u> : 4/1400 ème <u>Lot n°38</u> : 2/1400 ème</p>			
<p><u>Lot n°6</u> : (86/1400 ème) – 1er (Nord Bât3): appart de 3pcs, wc commun (lot5). – 1er (Bât4): débarras. – 3ème: grenier n°6.</p>	<p><u>Lot n°16</u> : 82/1400 ème <u>Lot n°33</u> : 4/1400 ème</p>		<p><u>Lot n°46</u> : 59/1427 ème <u>Lot n°47</u> : 10/1427 ème <u>Lot n°48</u> : 13/1427 ème</p>	



