

Objectifs

Un état descriptif de division est un document technique dressé en la forme authentique (art.4 du décret du 4 janvier 1955) qui peut être défini comme un état récapitulatif de tous les lots d'un immeuble en copropriété, permettant leur localisation et leur identification.

Méthodologie

Les éléments devant figurer dans un état descriptif de division sont régi par l'art.71 du décret du 14 oct. 1955.

Les techniciens OPS (architectes DPLG, géomètres, métreurs...) réalisent des plans d'étage au 1/100ème après avoir relevé et calculé la superficie " balayage " des parties privatives et des parties communes.

Il s'agit de réaliser :

- l'identification précise de l'immeuble avec : sa situation (commune, lieu-dit, rue, numéro) sa contenance (section cadastrale ou titre) sa désignation (section, numéro ou plan cadastral)
- la division de l'immeuble en fractions ou lots. On entend ici par " lots " chaque local principal et chaque local secondaire. Par définition les " locaux principaux " sont les appartements, les boutiques, les locaux à usage professionnel ou de bureau et les " locaux secondaires " les caves, greniers, garages ou les chambres de service.
- l'identification de chaque fractions ou lots de l'immeuble selon une hiérarchie pré définie : bâtiment, escalier, étage, emplacement dans l'étage.
- l'identification de chaque quote-part des parties communes comprises dans chaque fraction. C'est-à-dire déterminer les millièmes de copropriété qui correspondent au nombre de voix attaché à chaque lot, ce qui permet de répartir les charges communes générales.
- la numérotation du lot dans une série unique à partir de l'unité.
- le tableau récapitulatif des lots mentionnés dans l'état descriptif de division qui reprend l'ensemble des informations précitées.

Sur la base de ces informations les Experts OPS réalisent en plus des plans à l'échelle 1/100ème laissant apparaître les différents lots, teintés de couleurs différentes.

Ces plans pourront être annexés au règlement de copropriété ou à un modificatif de l'état descriptif de division en copropriété.

Réglementation

Selon l'article 7 du décret du 4 janvier 1955 modifié par décret du 7 janvier 1959 pour la publicité foncière et l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965 et l'article 3 du décret du 17 mars 1967.

La loi de 1965 prévoit que l'état descriptif soit inclus au règlement de copropriété, mais rien n'interdit qu'il s'agisse d'un document autonome.



Sanctions

L'art.7 alinéa 3 du décret du 4 janvier 1955 relatif à la publicité foncière rend obligatoire un état descriptif de division.

La non publication de l'état descriptif de division le rend non opposable aux tiers et en particuliers les nouveaux acquéreurs. Art 13 de la loi du 10 juillet 1965.

Par ailleurs conformément au décret du 21 mai 1979, pris en application de la loi du 2 janvier 1979 toute publication d'un acte relatif à un lot ne figurant pas dans l'état descriptif de division est interdit. Il devient impossible de céder ou d'acquérir un bien n'ayant pas fait l'objet d'un état descriptif de division.

Cependant " tout intéressé peut requérir un notaire d'en établir un en vu de la publication d'un acte concernant une fraction du dit immeuble " art.50-1 du décret du 4 janvier 1955

Validité

L'état descriptif de division est un document qui doit être actualisé en fonction des modifications affectant les lots.

