

L'état descriptif de division

1- Rôle et forme

L'état descriptif de division est un document qui a pour rôle d'identifier les immeubles de la copropriété afin que ces informations puissent être publiées au fichier immobilier.

Il a pour fondement juridique l'article 7 du décret du 4 janvier 1955 portant sur la réforme de la publicité foncière qui a institué le fichier immobilier et le décret du 14 octobre 1955 qui précise qu'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* ».

L'état descriptif de division est souvent confondu avec le règlement de copropriété alors que les objets des deux documents sont très différents. L'état descriptif ne fait qu'identifier les fractions de l'immeuble et appliquer des quote-parts de parties communes aux lots, alors que le règlement de copropriété détermine la destination des parties privatives et des parties communes et détermine les règles de fonctionnement de la copropriété. Cette confusion est entretenue du fait que l'état descriptif est souvent intégré au règlement de copropriété. Juridiquement, la distinction est nette puisque l'état descriptif de division, contrairement au règlement de copropriété n'a pas de valeur contractuelle.

L'état descriptif de division doit être dressé en la forme authentique (devant notaire). Le décret du 14 octobre 1955 dispose qu'il peut être contenu « *soit dans un acte spécialement dressé à cet effet, soit dans un règlement de copropriété ou un cahier des charges concernant, en outre, l'organisation de la gestion collective, soit dans tout autre acte ou décision judiciaire* ».

2- Contenu

L'état descriptif de division doit :

- Identifier précisément l'immeuble.
- Opérer la division de l'immeuble en lots et attribuer des numéros à ces lots après les avoir identifiés et désignés.
- Définir la quote-part de chaque lot dans les parties communes générales et spéciales.

Concernant l'identification de l'immeuble, l'article 71 du décret du 14 octobre 1955 précise que : « *chaque fraction de lot 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* ».

Concernant la désignation des lots, l'état descriptif doit mentionner leur situation précise dans le ou les immeubles (Bâtiment, escalier, étage) de la copropriété. Ils doivent être numérotés selon une nomenclature précise. Chaque bâtiment doit lui aussi être identifié

Même si l'état descriptif de division a pour fondement la nécessité de publier une description et une identification précise des immeubles et de leur composition, il a un rôle très important puisqu'il sert à calculer pour chaque lot, la quote-part des parties communes. Cette quote-part sert à calculer la répartition des charges de copropriété entre les différents lots. Selon les cas, il peut y avoir plusieurs calculs puisqu'il peut y avoir à côté des parties communes générales (communes à tous les copropriétaires), des parties communes spéciales (ne concernant que quelques copropriétaires). C'est le rôle de l'état descriptif de division d'identifier pour chaque lot chacune de ces quotes-parts. Les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer ces quotes-parts doivent également être mentionnés.

Enfin, l'état descriptif de division doit être résumé dans un tableau qui peut être, soit incorporé à l'acte lui-même, soit annexé à celui-ci.