

Recommandation n° 5 relative à la division des immeubles et au respect des règles de la publicité foncière pour les états descriptifs de division

La Commission, compte tenu des difficultés rencontrées aussi bien dans le choix de la division d'un immeuble ou d'un ensemble immobilier que dans l'établissement de l'état descriptif de division régissant ces immeubles ou ensembles immobiliers,

émet les recommandations suivantes.

5.1. - Sur la division

Considérant que la loi du 10 juillet 1965 s'applique de plein droit, dès lors que la propriété de l'immeuble est répartie entre plusieurs personnes par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes (article 1^{er} alinéa 1) et qu'elle s'applique à titre supplétif à un ensemble immobilier qui outre des terrains, des aménagements et des services communs, comportent des parcelles bâties ou non, faisant l'objet de droits de propriété privatifs ;

Considérant que l'utilisation de l'espace, tant en élévation, qu'en tréfonds, a conduit la pratique :

- à imaginer de superposer, et/ou d'imbriquer à l'intérieur d'un ensemble immobilier dit « *complexe* », des locaux ou ouvrages soumis à des régimes juridiques différents (par exemple coexistence du domaine public et du domaine privé) et destinés généralement à recevoir des affectations diverses,
- à fonder la technique de réalisation et de gestion de ces ensembles immobiliers complexes, sur une organisation en volumes dite « *division volumétrique* » ;

La Commission, compte tenu de l'absence de structure légale de la division volumétrique rappelle :

- que la division volumétrique ne doit donner naissance à aucune partie commune : cette absence de parties communes étant une exigence dans ce type d'organisation à la différence de l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965 qui implique l'existence de parties communes et qui, dans le silence ou la contradiction des titres, présume parties communes le sol, le gros œuvre des bâtiments et l'ensemble des équipements communs ;
- qu'avant de recourir à la division volumétrique complexe, il convient d'établir et de justifier très clairement dans le document constitutif de l'ensemble immobilier complexe que la loi du 10 juillet 1965 ne s'applique pas ;
- que dans la division volumétrique, le droit de propriété s'exerce non sur le sol, mais sur un volume défini selon des cotes planimétriques et altimétriques ;



- que ce volume identifié par des coordonnées immuables est un immeuble par nature, lequel fait l'objet d'une appropriation et peut être cédé, hypothéqué, grevé de servitudes, donné à bail à construction ;
- que chaque volume constitue ainsi une propriété distincte, lequel peut, le cas échéant, inclure une copropriété ;
- que dans cette hypothèse, deux divisions sont réalisées :
 - **une division primaire** : la division en volumes de l'ensemble immobilier complexe, édifié ou à édifier sur une ou plusieurs parcelles cadastrales,
 - **une division secondaire** : la division d'un volume en lots de copropriété. Dans cette situation, la notion de terrain, assiette foncière de la copropriété, est remplacée par celle de volume immobilier ;
- que chacune de ces divisions doit faire l'objet d'un état descriptif, lequel permet d'identifier les différents volumes s'agissant d'une division volumétrique ou les différents lots s'agissant d'une division en copropriété.

5.2. – Sur l'état descriptif de division en volumes et l'état descriptif de division en copropriété

Considérant que la division en volumes ou la division en lots de copropriété d'un immeuble, doit faire l'objet d'un état descriptif de division publié obligatoirement au fichier immobilier et soumis comme tel aux règles de la publicité foncière ;

- que dans ces deux hypothèses, ces règles sont précisées par les articles 7 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 et 71 et 76 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955, qui réglementent la matière pour les immeubles divisés en *fractions* : soit en volumes, soit par lots de copropriété ;
- que l'identification de la *fraction* d'un immeuble permet d'individualiser des parties d'immeuble sur lesquelles peuvent s'exercer des droits de nature très diverses, tels que le droit de propriété, qu'il s'agisse de volumes ou de copropriété, ou encore d'une hypothèque cantonnée sur cette fraction d'immeuble ;
- qu'ainsi, constitue une *fraction* d'immeubles au sens de l'article 7 susvisé :
 - chaque local, pour les bâtiments soumis au statut de la copropriété,
 - chaque volume, pour les immeubles soumis à une division volumétrique ;

Considérant que la division volumétrique réalise une division primaire en *fractions* d'immeubles, au sens de l'article 7 susvisé, dont la désignation doit être établie conformément à un état descriptif de division conforme aux conditions fixées par les textes précités sur la publicité foncière, savoir :

- chaque volume doit recevoir un numéro d'ordre, les volumes faisant l'objet d'un numérotage continu,



- chaque volume doit posséder pour son identification, son adresse topographique, son numéro de volume et, éventuellement, la nature de son affectation ;
- que le numérotage doit être en cohérence avec le caractère de **division primaire** en volumes de l'ensemble immobilier complexe, par rapport aux **divisions secondaires** en copropriété de l'un ou de l'autre des volumes de la division primaire ;
- que dans ce cas, la division volumétrique doit, en effet, préexister à toute division en copropriété ;

La Commission rappelle qu'il convient, afin d'éviter toute confusion, de réserver **impérativement** la dénomination de **volumes** pour les fractions résultant d'un état descriptif de division volumétrique et de **lots** pour les divisions en copropriété.

- qu'ainsi, les volumes sont numérotés :
 - volume 1,
 - volume 2
 avec un numérotage continu dans une série unique à partir de l'unité et interdiction de reprendre des numéros précédemment utilisés en cas de suppression ou modification de l'état descriptif de division volumétrique ;
- et que la division secondaire en copropriété opérée du volume 1 devient :
 - volume 1 – lot 1...
 - lot 2...
 - lot 3...
 - lot 4.....
- que dans ce schéma de désignation, la règle de numérotage se trouve ainsi respectée dans chaque catégorie d'état descriptif et permet d'éviter des confusions de numérotage entre les volumes et les lots de copropriété issus de la division d'immeubles ;
- qu'en ce qui concerne les lots de copropriété, il faut noter une seule exception au numérotage continu à partir de l'unité : elle concerne les immeubles en copropriété comprenant plusieurs bâtiments ; qu'il est admis que des solutions de continuité peuvent exister entre les numéros attribués aux lots des différents bâtiments ou corps de bâtiments, à la condition, cependant, que le numérotage commence toujours au numéro 1 : le rédacteur de l'état descriptif peut affecter des séries de numéros à chaque bâtiment en laissant entre chaque série des numéros inutilisés en prévision des besoins futurs qu'il est seul en mesure d'apprécier ; qu'ainsi, lorsque les lots d'un premier bâtiment sont numérotés de 1 à 49, les lots du deuxième peuvent être numérotés de 100 à 149, ceux du troisième de 200 à 249 ;
- que lorsque le volume est l'assiette d'un état descriptif de division en copropriété, l'état descriptif de division volumétrique doit être publié préalablement à l'état descriptif de division en copropriété ;
- que, dans tous les cas, qu'il s'agisse d'une division volumétrique ou d'une division en copropriété, celle-ci est résumée dans un tableau incorporé à l'acte et reproduit au fichier immobilier : « *le tableau récapitulatif de l'état descriptif de division* ».



5.3. – Sur la désignation des fractions d'immeubles

Vu l'article 71A du décret du 14 octobre 1955 modifié lequel précise les règles d'identification de chaque fraction d'un immeuble pour la tenue du fichier immobilier,

La Commission rappelle ce qui suit :

1°/ S'agissant d'une division volumétrique, la désignation des fractions est définie par l'indication :

- du niveau (chiffre positif ou négatif par rapport au sol existant),
- de la surface de base,
- des cotes NGF (niveau général de la France, calculé par rapport au niveau de la mer),
- de la nature (infra ou superstructure),
- de la destination (si elle est connue),
- le tout par référence à un plan annexé à l'acte notarié ;

2°/ S'agissant d'un immeuble en copropriété, la désignation de chaque fraction est définie par l'indication :

- du bâtiment, lorsque l'immeuble dont fait partie le lot comprend plusieurs bâtiments,
- de l'escalier,
- de l'emplacement occupé à l'étage, celui-ci pouvant être éventuellement déterminé par référence au plan ou croquis annexé.

Par fraction, il faut entendre chaque local : appartement, cave, chambre de service, boutique, réserve, emplacement de stationnement.

Les indications ci-dessus doivent être complétées de la quote-part de parties communes en tant que quote-part de copropriété, attachée au lot de propriété, ainsi que de la nature du lot.

La Commission recommande de ne pas faire état dans la désignation du lot de copropriété de la quote-part des charges affectées à chaque lot, la répartition des charges faisant l'objet d'un état de répartition distinct, inclus dans le règlement de copropriété.

5.4. – Sur l'identification de chaque local d'un immeuble en copropriété

La Commission constatant qu'antérieurement aux textes susvisés de la publicité foncière, il était d'usage de confondre dans un même lot, le local principal (par ex : un appartement) et divers locaux accessoires (par ex : chambre de service, cave, garage).

Recommande aux copropriétaires :

de prendre l'initiative d'établir un nouvel état descriptif de division, conforme à la réglementation en vigueur depuis 1979, chaque local indépendant étant constitutif d'un lot ;

d'établir préalablement à la mutation d'un lot comprenant un local principal et des locaux accessoires, un modificatif à l'état descriptif de division préexistant aux fins de diviser le lot d'origine en autant de lots qu'il y a de locaux concernés ;

Précise :

- que la division de l'ancien lot en autant de lots qu'il y a de locaux concernés impose le partage des quotes-parts de parties communes affectées au lot d'origine entre les lots nouveaux et une nouvelle répartition des charges affectées au lot d'origine entre les lots nouveaux ;
- que relativement au partage des quotes-parts de parties communes, si celui-ci est libre, il est cependant souhaitable de le rendre cohérent de telle manière qu'au sein de l'immeuble soient affectées à des lots similaires des quotes-parts identiques ou proches des quotes-parts indivises dans les parties communes ;
- que relativement à la nouvelle répartition des charges, celle-ci résultant de la division doit être approuvée par l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- que la division doit être cohérente et que le total des quotes-parts de parties communes et des quotes-parts de charges affectées aux lots nouveaux doit être égal aux quotes-parts de parties communes et aux quotes-parts de charges du lot ancien divisé.

5.5. – Sur la portée de la publicité au bureau des hypothèques des modificatifs apportés à l'état descriptif et au règlement de copropriété

Considérant qu'il convient de rappeler que l'opposabilité aux tiers du règlement de copropriété et de ses modificatifs, ne joue qu'à dater de leur publication au fichier immobilier, conformément aux dispositions de l'article 13 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Recommande aux syndics de copropriété de déposer sans tarder au rang des minutes d'un notaire le procès-verbal de l'assemblée des copropriétaires emportant modification du règlement de copropriété et/ou de l'état descriptif de division, afin d'en assurer la publicité au fichier immobilier.

Etant rappelé que l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, précise que le syndic est chargé de « *représenter le syndicat... .. pour la publication de l'état descriptif de division, du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes, sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication* ».

La présente recommandation annule et remplace la précédente recommandation n° 5.

