

**Centre de Recherche, d'Information et de Documentation des
Usagers du Notariat (CRIDUN)**

Dossier

L'état descriptif de division modificatif

Formule

Le texte de base, l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955 (J.O. du 15),
entré en vigueur le 1er janvier 1956.

Article 71

Modifié par Décret n° 98-553 du 3 juillet 1998 art. 30 (JORF 4 juillet 1998).

A. - 1. L'état descriptif de division, prévu à l'article 7 du décret du 4 janvier 1955, 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. Un seul état descriptif doit être établi lorsque plusieurs bâtiments ou groupes de bâtiments pouvant faire l'objet de copropriétés particulières sont édifiés sur un sol dont la propriété est placée globalement sous le régime de l'indivision forcée.

L'état descriptif doit identifier l'immeuble auquel il s'applique, conformément aux prescriptions du premier alinéa dudit article 7, opérer une division en lots et attribuer un numéro à chaque lot.

Un tel 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.

Constitue une fraction au sens de l'article 7 du décret du 4 janvier 1955 :

a) Pour les bâtiments, chaque local principal (appartement, boutique, local à usage commercial, professionnel ou industriel, etc.), et chaque local secondaire (chambre de service, cave, garage, grenier, etc.) ;

b) Pour les terrains non bâtis, chaque portion de terrain sur laquelle est réservé un droit réel privatif ou chaque portion destinée à faire l'objet d'une inscription ou d'une mention en marge d'une inscription ; dans ce dernier cas, le surplus de l'immeuble constitue également une fraction.

Chaque fraction 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. Lorsque la fraction dont il s'agit est située dans un bâtiment, sa situation est définie par l'indication de l'escalier, de l'étage, de l'emplacement dans l'étage et par l'indication du bâtiment dont fait partie le local décrit quand l'immeuble comprend plusieurs bâtiments.

Etat descriptif de division modificatif sur Juris Prudentes

Les lots font l'objet d'un numérotage continu dans une série unique à partir de l'unité. Lorsque l'immeuble est constitué par plusieurs bâtiments ou corps de bâtiments, les lots peuvent faire l'objet d'un numérotage continu dans des séries successives affectées à chacun d'eux à partir de nombres séparés par des intervalles convenables.

Dans tout état descriptif de division établi après la suppression d'un état descriptif antérieur, le numérotage des lots ne doit reprendre aucun des numéros précédemment attribués.

2. L'état descriptif est résumé obligatoirement dans un tableau incorporé à l'acte lui-même ou annexé à celui-ci et comportant les colonnes suivantes dans la mesure de l'existence des éléments correspondants :

- 1. Numéro du lot, dans l'ordre croissant des numéros ;*
- 2. Bâtiment ;*
- 3. Escalier ;*
- 4. Etage ;*
- 5. Nature du lot ;*
- 6. Quote-part des parties communes.*

Ce tableau, qui doit figurer sur l'extrait ou l'expédition déposé à la conservation des hypothèques, est reproduit au fichier immobilier par le conservateur.

B. - 1. - Toute modification, soit de l'immeuble auquel s'applique l'état descriptif, soit des lots, doit être constatée par un acte modificatif de l'état descriptif.

L'acte modificatif doit rectifier, suivant le cas, la désignation de l'ensemble de l'immeuble ou le numérotage des lots.

B-1. - Toute modification, soit de l'immeuble auquel s'applique l'état descriptif, soit des lots, doit être constatée par un acte modificatif de l'état descriptif.

L'acte modificatif doit rectifier, suivant le cas, la désignation de l'ensemble de l'immeuble ou le numérotage des lots.

Si la modification résulte de l'acquisition de parties communes entraînant changement d'emprise, il n'y a pas lieu, lorsque la déclaration visée à l'alinéa 2 de l'article 16-1 du présent décret n'a pas été déposée ou s'est révélée inexacte, à création de lots particuliers sur les parties communes acquises pour le seul motif que ces dernières sont grevées de droits distincts ou ne sont grevées d'aucun droit.

Si la modification consiste en une subdivision d'un lot, l'acte modificatif attribue un numéro nouveau à chacune des parties du lot subdivisé, lesquelles forment autant de lots distincts. Toutefois, hors les cas où l'acte modificatif constate la réunion ou la division de copropriétés existantes, lorsque la modification ne porte que sur la quote-part des parties communes incluses dans les lots intéressés, il n'y a pas lieu à attribution d'un nouveau numéro.

La réunion de plusieurs lots pour former un lot nouveau ne peut donner lieu à la création d'un lot désigné par un seul numéro que si les lots réunis ne sont pas grevés, lors de la publication de l'acte modificatif, de droits ou charges différents.

Etat descriptif de division modificatif sur Juris Prudentes

grevés, lors de la publication de l'acte modificatif, de droits ou charges différents publiés au fichier immobilier.

Les numéros désignant les lots nouveaux sont pris à la suite des numéros existants dans la série unique ou dans l'une des séries successives.

Lorsque l'acte modificatif constate la réunion ou la division de copropriétés existantes, le numérotage des lots de la ou des copropriétés nouvelles ne doit reprendre aucun des numéros précédemment attribués.

2. - L'acte modificatif est résumé obligatoirement dans un tableau identique à celui prévu au 2 du A ci-dessus mais limité aux lots modifiés, - et indiquant, en outre, dans une colonne supplémentaire :

- en regard de chaque lot nouveau, les numéros des lots modifiés dont les lots nouveaux sont issus ;

- et en regard des lots modifiés, les numéros des lots nouveaux issus de la modification.

- En cas de modification ne portant que la quote-part de parties communes comprises dans un lot de copropriété et ne donnant pas lieu à attribution d'un nouveau numéro, le tableau annexé à l'acte modificatif indique seulement, dans la colonne supplémentaire, la quote-part désormais comprise dans les lots modifiés.

En toute hypothèse, le tableau doit figurer dans l'extrait ou l'expédition déposé à la conservation.

C. - 1. - Lorsque la division de l'immeuble est antérieure à l'entrée en vigueur du décret n°59-89 du 7 janvier 1959 et qu'il n'a pas été transcrit ou publié un document analogue à l'état descriptif de division permettant l'identification précise de chaque fraction par un numéro de lot, il doit être établi et publié, avant réquisition d'une nouvelle formalité, un état descriptif tenant compte de la division telle qu'elle résulte des documents antérieurement transcrits ou publiés, y compris ceux portant subdivision ou réunion des lots initialement constitués, même s'il n'a pas été fait de distinction entre les locaux principaux et secondaires.

Un état descriptif de division doit également être établi et publié lorsque, dans le document analogue à l'état descriptif de division, le même numéro a été attribué à plusieurs lots différents : il est procédé à un nouveau numérotage, effectué dans les conditions prévues au sixième alinéa du 1 du A du présent article, sans toutefois, utiliser aucun des numéros précédemment attribués et sans modifier la division résultant du document antérieurement transcrit ou publié.

Lorsque le document analogue à l'état descriptif de division permet l'identification précise de chaque fraction de l'immeuble par un numéro de lot, mais qu'une subdivision ou une réunion de lots a été opérée sans qu'il ait été transcrit ou publié un document analogue à l'acte modificatif visé au B du présent article, un acte modificatif doit être établi et publié avant réquisition d'une nouvelle formalité concernant les lots modifiés.

2. - Dans les cas prévus au 1 ci-dessus, la désignation des lots est résumée obligatoirement dans un tableau identique à celui dont l'établissement est prescrit par le 2 du A et le 2 du B du présent article ; ce tableau rappelle, en outre, dans les colonnes supplémentaires, en regard de chaque lot, les nom et prénoms ou la dénomination du ou des propriétaires actuels, complétée par le numéro précédemment attribué dans le numérotage originaire toutes les fois que l'état descriptif de division y substitue un nouveau numérotage. L'identité des propriétaires actuels n'a pas à être certifiée.

D. - 1. - Une copie ou un extrait. comportant au moins le tableau résumé. de l'état

Etat descriptif de division modificatif sur Juris Prudentes

descriptif de division et de tout acte modificatif, destiné au service du cadastre, est remis au conservateur des hypothèques, en même temps que l'expédition déposée aux fins de publicité.

Le plan ou le croquis de l'immeuble et la division par lots, s'il en existe un, y est annexé.

2. - Les numéros de lots résultant d'un état descriptif de division ou de tout document analogue transcrit ou publié, ainsi que la quote-part des parties communes incluse dans chaque lot, lorsque cette quote-part est déterminée, sont attribués de façon définitive, sous réserve de l'application des B et C du présent article.

Ces éléments doivent être utilisés pour désigner les fractions d'immeuble dans tous les documents publiés à la conservation des hypothèques et dans les documents ou extraits cadastraux.

Toutefois, l'indication de la quote-part des parties communes n'a pas à figurer dans les commandements pour valoir saisie, les bordereaux d'inscription et les actes ou décisions à mentionner en marge d'une inscription. Si cette indication est cependant fournie, la publicité est censée ne pas être requise sur la quote-part.

3. - Sous réserve des dispositions de l'article 50-1 de décret modifié n°55-22 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.

4. - Dans les cas visés à l'article 50-2 du décret du 4 janvier 1955, le numéro attribué dans le procès-verbal descriptif dressé par huissier de justice est signifié au propriétaire ou au représentant de la collectivité des copropriétaires, au lieu de l'immeuble. Il est obligatoirement repris, pour désigner ladite fraction, dans l'état descriptif de division, ultérieurement publié, et dans tous actes et décisions se rattachant à la procédure de saisie, y compris le jugement définitif d'adjudication.

E. - 1. - Le dépôt de l'état descriptif de division et de tout acte modificatif est refusé en cas de contravention aux dispositions des A, B, C et D-1 du présent article.

Sous peine de refus du dépôt, tout extrait, expédition, copie ou bordereau déposé pour l'exécution d'une formalité concernant une fraction d'immeuble doit contenir, en plus des références exigées par l'article 32-2 du présent décret :

- soit les références (date, volume, numéro) à la formalité donnée à l'acte contenant l'état descriptif de division ou au document analogue en tenant lieu et, éventuellement, aux actes modificatifs se rapportant aux fractions intéressées ;

- soit la déclaration que la publicité de ces documents en sera requise simultanément.

Le dépôt est également refusé, si la fraction intéressée n'est pas désignée par le numéro du lot dans lequel cette fraction est comprise.

2. - La formalité est rejetée, si, après avoir accepté le dépôt d'un document concernant une fraction d'immeuble, le conservateur constate :

- soit une discordance entre les références (date, volume, numéro) à la formalité donnée à l'un des actes visés au deuxième alinéa du 1 ci-dessus et celles contenues dans le document déposé ;

Etat descriptif de division modificatif sur Juris Prudentes

document déposé ,

- soit une discordance dans la désignation des lots (numéro) entre, d'une part, les énonciations contenues dans le document déposé et, d'autre part, les énonciations correspondantes contenues au tableau établi en exécution du A-2, du B-2, du C-2 du présent article.

La même sanction est applicable :

a) Lorsque le conservateur constate que l'état descriptif ou l'acte modificatif établi en exécution des 1 des A, B et C utilise des numéros précédemment attribués ;

b) Lorsque, en exécution du 1 du C, l'état descriptif ou l'acte modificatif ne tient pas compte de la division ou d'une modification antérieure des lots.

La formule :

L'AN DEUX MILLE SIX,
LE ...

Maître ... , Notaire, Membre de la Société civile professionnelle « ... Notaires », à la résidence de ..., soussigné, a reçu le présent acte authentique contenant :

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION MODIFICATIF

A la requête de :

Madame ...
- née à ... le ...,
célibataire.
Domiciliée ...

Ici présente et comparaisant personnellement, agissant dans le cadre de l'article 3 du D de l'article 71 du décret n°55-1350 du 14 octobre 1955, lui donnant le pouvoir exclusif, en qualité de propriétaire du lot concerné, à faire la modification qui suit, agissant au surplus dans le cadre des pouvoirs qu'elle tient des articles 8 et 9 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

Désignation de l'immeuble ayant fait l'objet de l'état descriptif de division

Un immeuble d'habitation et de commerce situé à MONTPELLIER, 14, rue ... cadastré section AZ, n°66, lieudit "Ville", pour une contenance de quinze ares (15 a).

Ayant fait l'objet d'un état descriptif de division dressé par acte reçu par Maîtres DUPONT et DURAND, notaires à MONTPELLIER, le 14 juin 1954, transcrit au bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 18 juillet 1954, volume 2328, numéro 1, modifié plusieurs fois avant le 1er janvier 1956 et après suivant acte reçu par Maître GENAPI, notaire à MONTPELLIER, le 4 janvier 1994, publié au bureau des hypothèques de MONTPELLIER, le 5 janvier 1994, volume 1994 P, numéro 18.

Lot concerné appartenant au requérant

Lot numéro quarante-quatre (44)

Un local à usage commercial dépendant du corps de bâtiment escalier C de l'immeuble

Etat descriptif de division modificatif sur Juris Prudentes

ci-dessus désigné.

Et les quatre-vingt-un/dix millièmes (81/10.0000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Observation est faite que ledit local comprend une grande boutique, une réserve et une cave.

Effet relatif. Acquisition par la requérante suivant acte de Maître GENAPI, notaire susnommé, reçu le 29 juillet 2004, publié au bureau des hypothèques de MONTPELLIER, le 22 septembre 2004, volume 2004 P, numéro 2155.

MODIFICATION

La requérante décide de diviser son lot en deux nouveaux lots et d'établir comme suit la désignation des nouveaux lots de l'état descriptif de division :

Nouveaux lots

Lot numéro soixante (60)

Un local commercial dépendant du corps de bâtiment escalier C de l'immeuble ci-dessus désigné, comprenant une boutique et une réserve. Teinte bleu au plan annexé.

Et les cinquante/dix millièmes (50/10.0000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-et-un (61)

Un studio dépendant du corps de bâtiment escalier C de l'immeuble ci-dessus désigné, comprenant une grande pièce avec coin cuisine, salle d'eau et W.-C. Teinte rose au plan annexé.

Et les trente-et-un/dix millièmes (31/10.0000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Le lot 44 est supprimé en conséquence.

Tableau récapitulatif (article 71 du décret précité)

N° de lot	Bâtiment	Escalier	Niveau	Nature	Quote-part parties communes	Observations
44	C	C	RDC	local commercial	81/10.000e	Lot supprimé, remplacé par lots 60 et 61
60	C	C	RDC	local commercial	50/10.000e	Nouveau lot, issu du lot 44
61	C	C	RDC	studio	31/10.000e	Nouveau lot, issu du lot 44

Déclarations

La requérante déclare que la destination principale de l'immeuble est l'habitation, que les locaux du rez-de-chaussée du corps de bâtiment escalier C sont soit des locaux commerciaux, soit des appartements et qu'il n'existe pour le lot en question aucune interdiction réglementaire ou conventionnelle de changement d'affectation.

Etat descriptif de division modificatif sur Juris Prudentes

Domicile

Pour l'exécution des présentes et de ses suites, la requérante élit domicile à son domicile.

Frais

Les frais du présent acte et des formalités qui suivront seront à la charge du requérant qui s'oblige à les acquitter.

Formalités

Le présent acte sera publié au bureau des hypothèques de MONTPELLIER et signifié ou notifié au syndic de la copropriété : Cabinet SYNDIC CANON, à MONTPELLIER, 10, rue Pitot.

Cette information du syndic est destinée à lui permettre de proposer à la prochaine assemblée générale des copropriétaires la répartition des charges résultant de la présente division (article 11, alinéa 2, de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965), étant précisé que la copropriété ne comprend que des charges générales réparties dans les mêmes proportions que les tantièmes de copropriété.

Annexes

Sont demeurés annexés au présent acte après mention signée du notaire les plans de l'ancien lot et des nouveaux lots établis par le Cabinet de géomètre-expert MESUREJUSTE, à MONTPELLIER, 4, rue des Cannes.

DONT ACTE, sur trois (3) pages.

Approuvant :

renvoi(s)

() mot(s) nul(s)

() chiffre(s) nul(s)

() ligne(s) nul(les)

() ligne(s) en blanc bâtonnée(s)

Paraphes

Fait et passé à l'étude du notaire,

La lecture du présent acte a été donnée à la requérante par le notaire et la signature de celle-ci a été recueillie par Maître ..., notaire. L'acte a été signé par la propriétaire requérante et le notaire.

- La requérante -
date de signature :

- Le notaire -
date de signature :

Etat descriptif de division modificatif sur Juris Prudentes

Ce modèle d'acte est garanti n'avoir pas été rédigé avec un formulaire de traitement de texte utilisé par les notaires.

[Page Cridun](#)

[Retour accueil Juris Prudentes](#)