



Règlement de copropriété ou état descriptif de division ?

publié le **23/03/2018**, vu **2413 fois**, Auteur : [Louise LANGLET](#)

Le règlement de copropriété détermine ou précise les droits et obligations des copropriétaires. Tandis que l'état descriptif de division document purement technique.

Le règlement de copropriété détermine ou précise **les droits et obligations des copropriétaires tant sur les parties communes que sur les parties privatives de leur lots respectifs.**

C'est un document essentiel auquel ont souscrit les premiers copropriétaires de l'immeuble et qui est opposable à leurs ayants cause.

Il s'agit donc d'une charte destinée à régir les rapports mutuels des copropriétaires ainsi que la gestion de l'immeuble.

Son établissement est obligatoire.

[L'article 8 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965](#) lui confère une nature conventionnelle.

Ainsi, à l'égard des copropriétaires, le règlement de copropriété a pleine force obligatoire en toutes ses dispositions licites.

Si le règlement de copropriété a une valeur contractuelle, l'état descriptif de division en est dépourvu.

Il s'agit en effet d'un document purement technique.

Il est en revanche un document indispensable d'identification en cas de transfert de propriété ou de constitution de droits sujets à publicité portant sur les lots de la copropriété.

[L'article 71 du décret n°55-1350 du 14 octobre 1955 pour l'application du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière](#) prévoit que l'état description de division doit :

- Identifier l'immeuble ou les immeubles concernés, en indiquant leur nature, situation, contenance et désignation cadastrale (en particulier, indication de la rue et du numéro, pour les immeubles urbains),
- Opérer une division de lots et attribuer un numéro à chaque lot,
- Identifier chaque lot par son emplacement dans l'immeuble (bâtiment, escalier, étage, emplacement à l'étage), au besoin par référence à un plan ou croquis annexé.

Ainsi, la Cour de cassation a eu récemment à rappeler, au sujet d'un litige relatif aux droits de vote des copropriétaires d'un syndicat de copropriété et de la validité d'une assemblée générale que le règlement de copropriété a seul valeur contractuelle.

L'état descriptif de division ne peut priver les copropriétaires de droits reconnus par ledit règlement, sauf si ce dernier renvoie expressément à cet état descriptif pour précision. ([Civ. 3^{ème} 7 septembre 2017, n°16-18331](#))