



# COPROPRIETE : ABSENCE DE VALEUR CONTRACTUELLE DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

publié le **28/05/2012**, vu **5830 fois**, Auteur : [RYBIA IMMOBILIER](#)

**La publication, postérieurement au règlement de copropriété, d'un nouvel état descriptif de division non contesté ne lui donne pas valeur contractuelle.**

Cass 3<sup>e</sup> civ., 7 sept. 2011, FS-P+B, Franco *ci* Synd. le Christina à Nice (pourvoi c/ CA Aix-en-Provence, 15 janv. 2011)

( ... )

*Sur le moyen unique:*

Vu les articles 8 de la loi du 10 juillet 1965, 2 et 3 du décret du 17 mars 1967;

Attendu qu'un **règlement conventionnel de copropriété**, incluant ou non l'état descriptif de division, **détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance** ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, du 15 janvier 2010), que M. X ... a acquis le 16 septembre 2005 les lots n° 131 et 132 d'un ensemble immobilier dont le règlement de copropriété-état descriptif de division avait été établi le 5 avril 1968 ; que ces lots étaient issus de la subdivision du lot n° 130 selon état descriptif de division modificatif du 25 mai 1971 qui les désignait comme local à usage d'entrepôt; que M. X ... les ayant affectés à l'habitation, le syndicat des copropriétaires Le Christina à Nice l'a assigné afin qu'il les rétablisse sous astreinte dans leur état primitif;

Attendu que, pour accueillir la demande du syndicat des copropriétaires, l'arrêt retient qu'un acte modificatif portant nouvel état descriptif de division postérieurement au règlement de copropriété, c'est à dire après la naissance de la copropriété, dès lors qu'il n'est pas contesté par les copropriétaires et qu'il est publié, s'impose aux copropriétaires ayant acquis postérieurement à la publication dudit acte, d'autant que ce modificatif à l'état descriptif de division a été réalisé à l'initiative de l'auteur de M. X ... qui a procédé à la division du lot 130 initial;

Qu'en statuant ainsi, alors que la publication postérieurement au règlement de copropriété d'un nouvel état descriptif de division non contesté **ne lui donne pas valeur contractuelle**, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Par ces motifs:

Casse et annule, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 15 janvier 2010, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état

où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel d'Aix-en-Provence, autrement composée ;

Si dans le passé la Cour de cassation avait admis que **l'état descriptif de division constituait un document contractuel**, elle a par la suite affirmé avec constance qu'établi pour les seuls besoins de la publicité foncière, **il n'était qu'un document technique, sans valeur conventionnelle**. Le présent arrêté ne fait qu'enrichir cette jurisprudence à cette remarque près qu'il se situe dans l'éventualité d'un état descriptif établi et publié postérieurement au règlement de copropriété.