

Qu'est-ce qu'un état descriptif de division ?



L'état descriptif de division est un document qui permet l'identification des différents lots privatifs constituant l'immeuble. Vous devez en recevoir un exemplaire lorsque vous achetez un appartement en copropriété.

A chaque lot correspond un numéro d'identification, la description de sa situation (bâtiment A, 2^{ème} étage, porte gauche, par exemple) et sa consistance (appartement de deux pièces principales, avec cuisine, salle de bains comprenant des toilettes, une penderie, une entrée et un balcon, par exemple).

L'état descriptif de division détermine la quote-part de parties communes afférente à chaque lot, exprimée en tantièmes. Cette quote-part est déterminée, lors de la création de la copropriété, en fonction de la consistance, de la superficie et de la situation de chacun des lots, sans égard à leur utilisation .

Tous les nouveaux règlements de copropriété publiés depuis le 31/12/2002 doivent préciser la façon dont les quotes-parts des parties communes et les quotes-parts de charges sont calculées.

La mise en copropriété d'un immeuble bâti est réglementée par la [loi 65-557 du 10 juillet 1965](#).

Certaines divisions sont interdites, notamment les divisions par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres.

Il est également interdit de créer des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m² et 33 m³, ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique.