



Un lot peut-il être composé de plusieurs locaux (article 71-2 du décret du 14 octobre 1955)

Par **beatles**, le **26/02/2025** à **19:56**

Bonjour,

Ce sujet « [Vente Chambre de bonne/Mansarde Lot découpé – résidence principale dans Copropriété](#) » ayant été verrouillé et ne laissant la place qu'à un seul point de vue, conformément à la liberté d'expression voulu par les CGU du site, je me permets d'ouvrir le présent pour apporter quelques remarques étayées ; point de vue supprimé, le 28/02/2025, par son auteur qui avait été remercié par celui du sujet (19/02/2025 à 17:28) et dans lequel il est rappelé qu'il a publié (23/02/2025 à 08 :53).

Les recommandations, arguments et actes du diagnostiqueur et du notaire sont parfaitement légaux au vu textes régissant les copropriété et particulièrement le document qu'est l'état descriptif de division.

Un lot de copropriété est obligatoirement composé d'une unique fraction d'immeuble conformément aux articles 71-1 à 71-13 (anciennement 71 antérieurement à au décret n° 2012-1462 du 26 décembre 2012) du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955 et particulièrement aux articles 71-1 à 71-5.

L'article 71-2 n'utilise que le singulier (« *sur laquelle* ») et énumère quelles peuvent être ces fractions d'immeuble (lot) et l'article 71-5 prévoit qu'une seule ligne par lot dans le tableau.

Contrairement à ce qui a été dit un lot ne peut pas (plus) être composé de plusieurs fractions d'immeuble (locaux tels qu'un appartement plus chambre de service, ou de bonne plus cave, etc...) pratique courante dans des vieux immeubles antérieur à la loi du 10 juillet et/ou du décret du 14 octobre 1955.

Antérieurement à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, les règlements de copropriété étaient librement rédigés par les notaires, alors que la [loi du 28 juin 1938](#), tendant à régler le statut de la copropriété des immeubles divisés en appartements (pages 7578 et 7579 du JO) ne fixait aucune condition pour leur rédaction. L'article 6 ne fait état que de la jouissance d'une partie divisée, dénommée partie privée dans la plus part des règlements de copropriété et l'article 7 fait état, au vu de l'intitulé de la loi, d'une division en appartements en ajoutant « par étages » , survivance de [l'article 664 du Code civil](#) d'où la dérive de composer un lot avec plusieurs locaux.

Bien que le [décret du 14 octobre 1955](#) fut promulgué (voir la première phrase de l'article 71 à la page 11037 du JO), de nombreux états descriptifs de division, partie prenante des règlements de copropriété, antérieurement établis librement par les géomètres et/ou les notaires n'ont pas été mis à jour et laissent perdurer des dits lots composés de plusieurs parties divisées comprenant : un appartement et des dites dépendances telles qu'une chambre de service, un grenier, une cave, un garage, etc... ; au vu des textes actuels c'est pour cette raison que le diagnostiqueur a imposé la création, pour la chambre de bonne d'un vrai lot de copropriété ; à la rigueur l'on pourrait lui reprocher de ne pas l'avoir fait aussi pour la cave.

Si la première phrase de l'article 71 initial n'imposait ce rappel qu'aux règlements de copropriété publiés au 1er janvier 1956 :

[quote]*Dans tout règlement de copropriété établi conformément à l'article 8 de la loi modifiée du 28 juin 1938 et à l'article 80 de la loi n° 53-80 du 7 février 1953 et publié à partir du 1er janvier 1956, chaque partie d'immeuble susceptible de propriété divisée (appartement, boutique, chambre de service, cave, garage, etc.), doit faire l'objet d'un lot distinct numéroté.*

[/quote]
... il a été rectifié le 16 novembre 1955 pour l'imposer à tous :

[quote]

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.

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.

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 par le conservateur, pour les immeubles urbains, au sens des articles 2 et 45 du présent décret au tableau II de la fiche d'immeuble conformément aux prescriptions de l'article 10.

[/quote]

... ce que rappellent les articles 2 et 3 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis :

[quote]

Le règlement de copropriété peut également comporter :

1° L'état descriptif de division de l'immeuble, établi conformément aux dispositions des articles 71-1 à 71-13 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955 modifié ;

2° La ou les conventions prévues à l'article 37 de la loi du 10 juillet 1965 et relatives à l'exercice de l'un des droits accessoires aux parties communes.

...

Les règlements, états et conventions énumérés aux articles qui précèdent peuvent faire l'objet d'un acte conventionnel ou résulter d'un acte judiciaire, suivant le cas, ayant pour objet de réaliser, constater ou ordonner la division de la propriété d'un immeuble dans les conditions fixées par le I de l'article 1er de la loi du 10 juillet 1965.

Si le règlement de copropriété comprend un état descriptif de division et les conventions visées à l'article 2 ci-dessus, il doit être rédigé de manière à éviter toute confusion entre ses différentes parties et les clauses particulières au règlement de copropriété doivent se

distinguer nettement des autres.

Dans ce cas, seules les stipulations dont l'objet est précisé à l'article 1er du présent décret constituent le règlement de copropriété au sens et pour l'application de ladite loi.

[/quote]

L'article 664 du Code civil, la loi du 38 juin 1938 et la loi du 10 juillet 1965 préconisent implicitement que les tantièmes doivent être conformes au prix du marché, seule cette dernière dispose que cette valeur soit prise à la création de la copropriété ; mais généralement l'on attribuait 5 « tantièmes » à une cave, un garage ou une chambre de bonne ; mais dorénavant les tantièmes peuvent être dédoublés pour le calcul des charges (Cass. 3e Civ., 28 janvier 2016, pourvoi n° 14-26.921).

Subsidiairement :

L'article 1, qui est d'ordre public, de la loi du 10 juillet 1965 dispose :

[quote]

*I.-La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis à usage total ou partiel d'habitation dont **la propriété est répartie par lots** entre plusieurs personnes.*

*Le lot de copropriété **comporte obligatoirement une partie privative** et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables.*

[/quote]

Contrairement à la loi du 10 juillet 1965 la loi du 28 juin 1938 était supplétive.

Les textes disent clairement qu'un lot de copropriété ne peut être composé que par une partie privative (local au vu de l'article 71-2 du décret du 14 octobre 1955).

Pour la vente de la chambre de bonne il fallait bien se conformer à la première version de l'article 71 du décret précité puis développée suite à la rectification du 16 novembre 1955 : une chambre de bonne ou de service ne peut que composer un lot unique et non pas un lot multiple né d'une pratique notariale « désavouée » par les articles 71-1 à 71-13 (anciennement article 71) du décret du 14 octobre 1955, de l'article 1 de la loi du 10 juillet 1965 et des articles 2 et 3 du décret du 17 mars 1967.

Nonobstant, comme le dit Pierrepauljean qu'il aurait fallu créer les lots (chambre de bonne et cave) lors de l'achat en 2002, à la rigueur une chambre de bonne et une cave pourraient, comme la quote-part des parties commune et sous réserve de l'appréciation d'un juge (article 4 du Code civil), être considérés, au vu du rapport annuel 2007 de la Cour de cassation, précité (page 391) comme des parties communes à jouissance privative (article 6-3 de la loi du 10 juillet 1965) accessoires à un lot (appartement) et que dans ce cas la chambre de bonne et la cave (dépendances) ne pouvaient pas être vendues séparément de la partie privative (Cass. 3e Civ., 25 janvier 1995, pourvoi n° 92-19.600) ce qui obligerait à créer au moins un lot, comme youris le rappelle, pour pouvoir vendre séparément la chambre de bonne avec une plus-value.

Un état descriptif de division, rédigé d'après les dispositions des articles 71-1 à 71-13 (ancien article 71) du décret du 14 octobre 1955, compris ou non dans un règlement de copropriété (article 2 du décret du 17 mars 1967) et qui, après la désignation des lots (Lot n° ... : situé

dans le bâtiment ..., escalier ..., étage ..., à droite sur le palier, un appartement de type ... et x tantièmes des parties communes) et au vu de l'article 71-5 du décret du 14 octobre 1955 dispose :

[quote]Pour satisfaire à l'article 71-5 (article 71 antérieurement au décret n° 2012-1462 du 26 décembre 2012) du décret du 14 octobre 1955 il est établi, ci-joint, le tableau récapitulatif d'ensemble du partage de l'immeuble, ci-dessus désigné, objet du présent état descriptif de division.[/quote]

... et ce tableau, qui rappelle la désignation des lots, comprend six colonnes et autant de lignes que de lots (1 - Numéro du lot ; 2 - Numéro ou nom du bâtiment ; 3 - Escalier (éventuellement) ; 4 - Étage ; 5 - Nature du lot ; 6 - Quote-part des parties communes) ; je vous ferais remarquer que tout est au singulier en particulier l'escalier, l'étage et la nature du lot (local énuméré dans l'article 71-2 du décret du 14 octobre 1955).

Concernant la publicité foncière le respect des articles 71-1 à 71-13 du décret du 14 octobre 1955 pris pour application du décret du 4 janvier 1955) est d'ordre public au vu des articles 2 et 3 du décret du 17 mars 1965 et de l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965.

Comme en dispose l'article 71-2(b) du décret du 14 octobre 1955 un état descriptif de division énumère (liste) les droits réels contenu dans l'immeuble et détenus par chaque propriétaire d'un lot, ce que confirme un arrêt de la Cour de cassation du 8 avril 2014 (Cass. 3e Civ., 8 avril 2014, pourvoi n° 13-11.633) :

[quote]Attendu qu'ayant exactement retenu que l'état descriptif de division est un document qui détermine, localise et identifie les lots en tant qu'immeuble ou fractions d'immeubles, objet d'un droit de propriété...[/quote]

... mais pas que si l'on se réfère à l'article 7 du décret du 4 janvier 1955 auquel renvoie l'article 71-2 du décret du 14 octobre 1955, à son troisième alinéa et ces droits réels sont énumérés dans le deuxième alinéa : propriété (articles 544 à 577 du Code civil), usufruit (articles 578 à 624 du Code civil), droit de superficie (encadré par l'article 553 du Code civil), bail emphytéotique (articles L.451-1 à L.451-13 du Code rural et de la pêche maritime) droits réels auxquels s'ajoute le bail à construction créé par [la loi n° 64-1247 du 16 décembre 1964](#). ; la jurisprudence allant encore plus loin puisqu'un état descriptif de division suffit à lui seul pour créer une copropriété (Cass. 3e Civ., 24 mars 2016, pourvoi n° 15-10.215) et définit la destination de l'immeuble (Cass. 3e Civ., 3 décembre 2008, pourvoi n° 07-19.313) ; donc un règlement de copropriété peut être facultatif mais un état descriptif est obligatoire.

Cdt.