Étude et suivi de l'évolution des premières " divisions en volumes ": analyse de l'organisation de la propriété complexe

Vincent Michaud

▶ **To cite this version:**

Vincent Michaud. Étude et suivi de l'évolution des premières " divisions en volumes ": analyse de l'organisation de la propriété complexe. Sciences de l'ingénieur [physics]. 2014. dumas-01179344

HAL Id: dumas-01179344

https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01179344

Submitted on 22 Jul 2015

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

CONSERVATOIRE NATIONAL DES ARTS ET METIERS

ÉCOLE SUPÉRIEURE DES GÉOMÈTRES ET TOPOGRAPHES

MÉMOIRE

présenté en vue d'obtenir

le DIPLÔME D'INGÉNIEUR CNAM

Spécialité : Géomètre et Topographe

par

Vincent MICHAUD

Etude et suivi de l'évolution des premières « divisions en volumes » :

Analyse de l'organisation de la propriété complexe

Soutenu le 9 juillet 2014

JURY

PRESIDENT :	**Madame Stéphanie LECONTE**	
MEMBRES :	**Monsieur Oliver CHOVET**	**Maître de stage**
	Madame Corinne SAMSON	**Professeur référent**
	Madame Elisabeth BOTREL	**Membre du jury**
	Monsieur Pierre MAÏORE	**Membre du jury**
	Monsieur Bernard MASALA	**Membre du jury**
	Monsieur Hervé VALBON	**Membre du jury**

Ministère de l'Enseignement supérieur et de la recherche
Conservatoire National des Arts et Métiers
Ecole Supérieure des Géomètres et Topographes

CABINET PIERRE BLOY
SELAS DE GEOMETRES-EXPERTS
21-23, rue de l'Amiral Roussin 75015 PARIS
Tél. : 01.44.38.00.00 - Fax. : 01.44.38.00.20

le cnam
École supérieure des géomètres et topographes
esgt

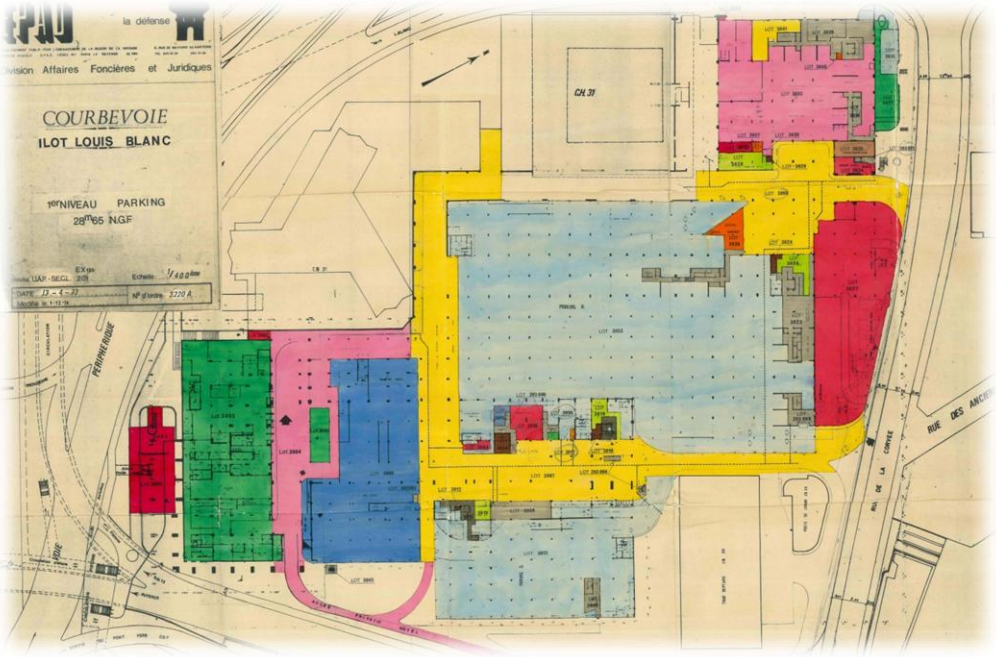
MÉMOIRE DE TRAVAIL DE FIN D'ETUDES

présenté en vue de l'obtention

du titre d'ingénieur diplômé de l'ESGT

Vincent MICHAUD

Etude et suivi de l'évolution des premières « divisions en volumes » : Analyse de l'organisation de la propriété complexe



Travail de Fin d'Etude réalisé du 3 février au 20 juin 2014 au sein du Cabinet Pierre BLOY, Paris 15ème

REMERCIEMENTS

Ce présent mémoire est l'œuvre de plusieurs mois de recherches au sein du Cabinet Pierre BLOY, cabinet situé dans le 15ème arrondissement de Paris.

Ce dernier n'aurait pas été réalisable sans la contribution de plusieurs personnes. En premier lieu, j'exprime une profonde reconnaissance en la personne de ***Julien DUBOIS****, géomètre-expert et président du Cabinet Pierre BLOY, qui a su m'accueillir au sein de son cabinet et me laisser la disponibilité d'accès à l'ensemble des archives de sa structure.*

Pour sa disponibilité, son encadrement et sa connaissance pointue sur la question de la volumétrie, je souhaite adresser toute ma gratitude envers mon maître de stage ***Olivier CHOVET*** *qui m'a donné la chance de m'intéresser à cette problématique et de m'avoir ouvert son riche carnet d'adresses.*

Au sein de l'ESGT, je remercie ma professeur référent ***Corinne SAMSON*** *ainsi que l'ensemble des enseignants pour la qualité et la diversité des cours dispensés durant ces trois années.* ***Nathalie LE ROY*** *mérite également nos remerciements pour son suivi régulier tout au long de notre Travail de Fin d'Etude et notre scolarité.*

D'un point de vue professionnel, il convient d'exprimer ma profonde reconnaissance envers ***Maître PALUD****, notaire à l'Office Notarial THIBIERGE, successeur de Claude THIBIERGE, pour son avis éclairé en la matière, son expérience professionnelle et pour sa qualité à rapporter les propos et anecdotes à l'encontre de son prédécesseur, initiateur de la division en volumes et créateur de cet office réputé.*

Dans le monde notarial, je suis également reconnaissant à l'égard de ***Maître JOUVION****, Notaire à l'étude 14Pyramides pour son accueil et le temps qu'il m'a accordé afin de partager son opinion et son expérience en la pratique.*

Du côté de la profession vers laquelle je me destine, je remercie ***Jean-François DALBIN****, vice-président de l'Ordre des Géomètres-Experts et membre de la commission division en volumes de l'OGE. Sa rencontre m'a permis d'obtenir le point de vue de la profession et recueillir un maximum d'informations d'un acteur omniprésent de cette pratique.*

J'exprime mes sentiments respectueux à ***Samuel DEOM****, ancien ingénieur ESGT et responsable du service Géomètre à la direction fonction juridique et foncier de l'EPADESA de m'avoir retracé l'histoire de la division en volumes dans le quartier de la Défense et d'avoir pris le temps de m'expliquer les points sensibles de cette méthode dans son secteur d'étude.*

En tant qu'avocate au Cabinet HERBERT SMITH FREEHILLS, je suis également reconnaissant à l'encontre de ***Maître CHEREL*** *pour m'avoir reçu et fait partager son intérêt et ses remarques sur cette pratique qu'elle côtoie au quotidien.*

*Plus généralement, je remercie l'****ESGT*** *d'avoir permis à cette promotion 2014 de nous épanouir tant au niveau scolaire qu'extra-scolaire à travers les voyages et stages à l'étranger ainsi que par l'ensemble des associations mises à notre disposition.*

Pour finir, j'ai une pensée toute particulière envers ***ma famille*** *qui m'aura soutenu tout au long de ma scolarité et notamment dans les moments plus compliqués.*

LISTE DES ABREVIATIONS

- *AFUL* : Association Foncière Urbaine Libre
- *ALUR* : Accès au Logement et un Urbanisme Rénové
- *ASL* : Association Syndicale Libre
- *Bull.* : Bulletin
- *CA* : Cour d'Appel
- *Cass.* : Cour de Cassation
- *CE* : Conseil d'Etat
- *CGPPP* : Code Général de la Propriété des Personnes Publiques
- *Civ.* : Chambre Civile
- *CNAM* : Conservatoire National des Arts et Métiers
- *COS* : Coefficient d'Occupation des Sols
- *EDDV* : Etats Descriptifs de Divisions en Volumes
- *EIC* : Ensembles Immobiliers Complexes
- *EPAD* : Etablissement Public pour l'Aménagement de la région de la Défense
- *EPADESA* : Établissement Public d'Aménagement de la Défense Seine Arche
- *ESGT* : Ecole Supérieure des Géomètres et Topographes
- *IGH* : Immeubles de Grande Hauteur
- *IGN* : Institut Géographique National
- *JO* : Journal Officiel
- *NGF* : Nivellement Général de la France
- *OGE* : Ordre des Géomètres-Experts
- *PLU* : Plan Local d'Urbanisme
- *RGF* : Réseau Géodésique Français
- *SNCF* : Société Nationale des Chemins de fer Français
- *TFE* : Travail de Fin d'Etude
- *TGI* : Tribunal de Grande Instance
- *VEFA* : Vente en Etat Futur d'Achèvement

GLOSSAIRE

- *Co-volumiers :* Notion apparue au 41ème Congrès des Géomètres-Experts à La Rochelle et désignant l'ensemble des propriétaires de volume à l'intérieur d'une seule et même division en volumes.

- *Cour de Cassation :* Elle représente la plus haute juridiction de l'ordre judiciaire. Celle-ci pourra sanctionner la décision des juges de fond en indiquant si la règle de droit a été bien appliquée et dans la négative indiquera comment la règle de droit doit être indiquée.

- Doctrine : Notion désignant les points de vue de professionnel au sujet d'un thème ciblé. Les écrits et théories de ceux-ci pourront inspirer le législateur si une loi doit naître.

- *Fonds dominant* : Immeuble bâti ou non bâti bénéficiant d'une servitude ou charge grevée sur le fonds servant.

- *Fonds servant* : Immeuble bâti ou non bâti supportant une charge ou servitude qui profite au fonds dominant.

- *Immeubles de grande hauteur* : D'après l'article R.122-2 et R.122-3 du Code de la Construction et de l'Habitat « Constitue un immeuble de grande hauteur, tout corps de bâtiment dont le plancher bas du dernier niveau est situé par rapport au niveau du sol le plus haut utilisable pour les engins des services publics de secours et de lutte contre l'incendie :
  - A plus de 50 mètres pour les immeubles à usage d'habitation, tels qu'ils sont définis par l'article R.111-1 ;
  - A plus de 28 mètres pour les autres immeubles. »

- *Jurisprudence* : Ensemble des décisions des tribunaux permettant d'interpréter la loi et qui constitue une source du droit. Celles-ci deviennent des références pour répondre à d'autres jugements.

- *Mitoyenneté* : Régime d'indivision forcée qui peut s'appliquer à un mur appartenant à deux propriétaires distincts qui sépare leurs propriétés contiguës.

TABLE DES MATIERES

REMERCIEMENTS 3
LISTE DES ABREVIATIONS 4
GLOSSAIRE 5
TABLE DES MATIERES 6
AVANT-PROPOS 8

INTRODUCTION 9

I) NECESSITE DE CONCEVOIR UN NOUVEAU TYPE DE DIVISION FONCIERE LORS DES OPERATIONS D'URBANISME DES ANNEES 60 11

I) 1. ELABORATION D'UN NOUVEAU TYPE DE DIVISION FONCIERE 11
I) 1. 1. Une idée venue du droit de superficie et de la propriété de l'espace 11
I) 1. 2. Notion juridique des volumes immobiliers 13
I) 1. 2. 1. Thèse du droit personnel dite « nominaliste » 13
I) 1. 2. 2. Thèse du droit réel dite « réaliste » 14
I) 2. UNE CREATION NEE DE LA PRATIQUE 15
I) 2. 1. Le quartier de La Défense 15
I) 2. 2. L'opération Maine-Montparnasse 17
I) 3. UNE TECHNIQUE DEVANT S'ADAPTER AUX EXIGENCES D'URBANISME DE L'EPOQUE 19
I) 3. 1. Nécessité d'imbrication du domaine public avec du domaine privé 19
I) 3. 2. Notion d'ensembles immobiliers complexes (E.I.C.) 20
I) 3. 2. 1. Servitudes générales 21
I) 3. 2. 2. Servitudes particulières 21
I) 4. UN REGIME INCOMPATIBLE AVEC LE STATUT DE LA COPROPRIETE 22
I) 5. UNE METHODE POUVANT S'APPLIQUER A DE MULTIPLES USAGES DE LA PROPRIETE 24
I) 5. 1. Cavités souterraines 24
I) 5. 2. Centres commerciaux 24
I) 5. 3. Panneaux photovoltaïques 25
I) 6. MISE EN PLACE D'UNE ORGANISATION COLLECTIVE 26
I) 7. LE MONOPOLE DU GEOMETRE-EXPERT 27

II) UNE EVOLUTION DANS LE TEMPS REVELANT DES DIFFICULTES D'ADAPTATION 28

II) 1. UNE ACTIVITE PEU REGLEMENTEE REGIE PAR DIFFERENTES DOCTRINES 28
II) 1. 1. Conception juridique 29
II) 1. 2. Conception libérale 29
II) 1. 3. le point de vue des geomètres-experts 30
II) 2. UNE IDEE DE SIMPLICITE DANS SON ELABORATION A DECRIER 31
II) 2. 1. Une clientèle exigeant le recours à la volumétrie 31
II) 2. 1. 1. Promoteurs 31
II) 2. 1. 2. Bailleurs sociaux 31
II) 2. 2. Des géomètres-experts garants d'une pratique rigoureuse 32
II) 3. UN RESEAU DE SERVITUDES ENTRAINANT DES DIFFICULTEES 33
II) 3. 1. Une incompatibilité de créer des servitudes sur le domaine public surmontée 33
II) 3. 2. Un réseau de servitudes à manipuler avec minutie 35
II) 4. UNE ORGANISATION COLLECTIVE LIMITEE 36
II) 4. 1. Une structure juridique fortement recommandée 36
II) 4. 2. Conséquence d'une mauvaise gestion de l'ensemble immobilier 36
II) 4. 2. 1. Problème de la propriété faite aux ASL ou AFUL 36
II) 4. 2. 2. Non-réunion de l'organisation collective 37
II) 4. 2. 3. Un rôle de gestionnaire difficile à tenir 37
II) 5. UN EDDV ET UN CAHIER DES CHARGES A ETABLIR AVEC DELICATESSE 38
II) 5. 1. Une évolution dans la rédaction de l'eddv 38
II) 5. 1. 1. De nombreux oublis dans la rédaction des EDDV 38
II) 5. 1. 2. Des charges inadaptées aux situations 38
II) 5. 1. 3. Une définition des volumes à étudier avec attention 39

II) 5. 2. une confusion pouvant apparaitre concernant les volumes appartenant à l'organisation collective *40*
II) 5. 2. Des notions de limites entre volumes encore trop abstraites *41*
II) 5. 2. 1. Définition des limites verticales 41
II) 5. 2. 2. Définition des limites horizontales 42
II) 5. 2. 3. Etablissement d'un plan de récolement 44
II) 5. 3. Des incertitudes quant à une éventuelle destruction de l'ensemble immobilier *45*
II) 6. UN AVENIR A PRENDRE EN COMPTE 46
II) 6. 1. Incidence de la loi ALUR *46*
II) 6. 1. 1. Scission de copropriété 46
II) 6. 1. 2. Droit à construire 48
II) 6. 2. Vers une réglementation de la pratique ? *49*
II) 6. 3. L'idée d'un cadastre en trois dimensions *50*

CONCLUSION 51

BIBLIOGRAPHIE 53

ANNEXES 55

JURISPRUDENCE 55
Cour de cassation, chambre civile 1, 18 décembre 1967, pourvoi n°65-12.277 ..... *55*
Cour de cassation, chambre civile 3, 15 novembre 1977, pourvoi n° 76-11365 ..... *56*
Cour de cassation, chambre civile 3, 26 mai 1992, pourvoi n°90-22145 ..... *56*
Cour de cassation, chambre civile 3, 7 octobre 1998, pourvoi n° 96-18748 ..... *57*
Cour de cassation, chambre civile 3, 12 juillet 2000, pourvoi n° 97-13107 ..... *57*
Cour de cassation, chambre civile 3, 13 avril 1988, pourvoi n° 86-19171 ..... *58*
Cour de cassation, chambre civile 3, 11 février 2009, pourvoi n° 08-10109 ..... *59*
Conseil d'Etat, 11 février 1994, pourvoi n°109564 ..... *59*
Cour de cassation, chambre civile 3, 17 février 1999, pourvoi n° 97-14368 ..... *60*
Cour de cassation, chambre civile 3, 8 septembre 2010, pourvoi n° 09-15554 ..... *61*
Conseil d'État, 17 juillet 2009, pourvoi n° 301615 ..... *62*
Cour d'appel de RENNES, Chambre 1, 22 Juin 2004, pourvoi n° 02/07534 ..... *63*
Cour d'appel de RENNES, Chambre 4, 16 février 2012, pourvoi n° 09/02076 ..... *63*
Conseil d'Etat, 6 mai 1985, pourvoi n° 41589 ..... *63*
Cour de cassation, chambre civile 3, 19 septembre 2012, pourvoi n° 11-13679 et 11-13789 ..... *64*
Cour de cassation, chambre civile 3, 15 décembre 1993, pourvoi n° 90-20236 ..... *64*
Cour de cassation, chambre civile 3, 30 juin 1992, pourvoi n° 91-11311 ..... *65*
Cour de cassation, chambre civile 3, 8 juin 1988, pourvoi n° 87-12178 ..... *66*

RESUME / SUMMARY 67

AVANT-PROPOS

Ce Travail de Fin d'Etude constitue un travail de recherche durant 20 semaines. Celui-ci est l'occasion de s'approprier un sujet autour de l'apprentissage théorique qui nous a été enseigné durant trois années à l'Ecole Supérieure des Géomètres et Topographes.

Ce dernier a été pour moi l'occasion de postuler dans un cabinet à dominante urbaine afin de m'initier vers la technique de division en volumes, notion qui me paraissait utile à développer notamment à l'issue du 41ème Congrès national de l'Ordre des Géomètres-Experts tenu à la Rochelle en septembre 2012.

Pour la première fois, j'étais confronté à de véritables problèmes que peut connaitre un géomètre-expert travaillant en milieu urbain et dont la division en volumes constitue l'une de ses principales activités.

Cette étude a nécessité la recherche d'une bibliographie conséquente sur la pratique de la division en volumes mais également d'une jurisprudence permettant de constituer un fondement juridique approprié à la volumétrie.

De plus, le riche carnet d'adresses du Cabinet de Géomètre-Expert Pierre BLOY dans lequel je réalise mon mémoire m'a ouvert les portes d'un nombre important de professionnels (Notaires, Avocats, Géomètres-Experts...) très impliqués dans ce domaine. C'est pourquoi à de nombreuses reprises, je tacherai de rapporter leurs propos sur la propriété volumétrique le plus fidèlement possible.

Une difficulté à cet exercice s'est toutefois présentée notamment sur le fait d'obtenir un maximum de cas concrets où la division en volumes est en difficulté. Cela est du dans un premier temps au caractère confidentiel de certains dossiers puis à la réticence de certains professionnels tels des gestionnaires immobiliers à me recevoir.

INTRODUCTION

« On pourra, si les lois ne s'y imposent pas, acquérir l'habitude de traiter des espaces comme une sorte de chose susceptible d'être appropriée et vendue au « cubage », étant individualisée sur une figure de géométrie cotée ou descriptive établie à partir du sol. Le propriétaire de la parcelle cadastrée sur le sol se mettrait alors à vendre des mètres cubes d'espace au-dessus et au-dessous des parcelles qui lui appartiennent, mètres cubes que les parties délimiteraient sur plans, à la verticale et à l'horizontale. Cette individualisation de l'espace permettrait ainsi de l'assimiler à un corps certain… Une telle évolution n'a rien d'impossible. »

En 1958, le doyen René Savatier[1] nous l'avait prédit ; une autre forme de la propriété immobilière devait naître. Cet ancien doyen et professeur de droit de la Faculté de Poitiers pensait déjà, à l'encontre de l'article 552 du Code Civil, à dissocier la propriété du dessus, de la propriété du dessous.

Dans le même temps, une opération immobilière d'envergure allait bouleverser l'Ouest parisien afin de créer le plus grand centre d'affaires européen. Ainsi, Claude THIBIERGE, présenté aujourd'hui comme l'un des grands noms du notariat du XXème siècle, initia le concept de la division en volumes en 1962[2] au cœur du quartier de La Défense, à Paris avec la participation de Jean CUMENGE, directeur juridique de l'Etablissement Public pour l'Aménagement de la région de la Défense (EPAD).

L'élaboration d'opérations d'ensembles immobiliers complexes implique l'imbrication et la superposition des volumes mêlant à la fois du domaine public et du domaine privé. Le régime de la copropriété étant incompatible avec la domanialité publique, il fallait réfléchir à la création d'un nouvel outil permettant de contourner de cette règle.

Cette technique née de la pratique devait par conséquent permettre de gérer sur une même parcelle à la fois des équipements et infrastructures publics tels que des écoles, de la voirie... avec de la propriété privée, en l'occurrence, du logement d'habitation, des commerces, des parkings ou bien encore des lignes de métro.

La propriété foncière devait désormais être régie non plus en mètre carré mais en mètre cube comme l'annonçait le très réputé professeur Daniel SIZAIRE[3] dans sa définition de la division en volumes :

« Technique juridique consistant à diviser la propriété d'un immeuble en fractions distinctes, sur le plan horizontal comme sur le plan vertical, à des niveaux différents, qui peuvent se situer au dessus comme en dessous du sol naturel, chaque fraction s'inscrit, respectivement, en trois dimensions, par référence à des plans, des coupes et des côtes NGF, sans qu'il existe de partie objet d'une propriété commune entre les différentes fractions du volumes ».

[1] *R.Savatier, « Les Métamorphoses économiques et sociales du droit privé », 1958, p.1*
[2] *J-F Dalbin, « Division en volumes : Une technique contractuelle », Géomètre n°2022, janvier 2006, p.37*
[3] *D.Sizaire, « Division en volumes, copropriété, lotissement… » Géomètre, avril 2000, p.35*

Au même titre que le régime de la copropriété ou du lotissement, la division en volumes représente un nouveau type de division foncière.

Bien que cette technique permette, pour un grand nombre de praticiens, une certaine simplicité par rapport au statut de la copropriété, sa mise en place n'est pas aussi aisée qu'elle n'y paraît. Son apparition plutôt récente a conduit les géomètres-experts à s'approprier cette pratique. Cependant, ce procédé est encore aujourd'hui en grande partie ignoré de la plus haute juridiction. Cela requiert une mise en place élaborée sans quoi de multiples ennuis peuvent apparaître. Les différents relatifs à la division de la propriété volumétrique sont donc amenés à prospérer.

A l'heure actuelle, les nouvelles prérogatives d'urbanisme contenues notamment dans la Loi GRENELLE II[4] prédisent qu'il convient de reconstruire la ville sur la ville afin de préserver l'espace agricole qui croit à grande vitesse chaque année. De ce fait, la lutte contre l'étalement urbain et la densification de la ville deviennent deux directives d'urbanisme exposées par les différents partis politiques. Cela entraine naturellement une augmentation des projets de division en volumes où les propriétés privées et le domaine public cohabitent.

Au même titre, la croissance de la population entraînant un besoin accrût de logements est également un facteur quant à la longévité de cette technique. Celle-ci peut être une solution afin de répondre aux récents problèmes liés aux logements et aux nouvelles directives d'urbanisation telles que la loi SRU et environnementale avec la loi Grenelle II. La loi ALUR nouvellement votée semble également indiquer cette direction.

Cette étude particulièrement instructive est consacrée à la recherche de documentation, d'anciens dossiers et également à la rencontre de nombreux interlocuteurs tels que des notaires, des avocats, des syndics, responsable EPADESA (Etablissement Public d'Aménagement de la Défense Seine Arche)… se déroule au sein d'un cabinet de Géomètre-Expert très engagé dans la pratique des divisions en volumes depuis les années 1980. Par ailleurs, Paris, ville fondatrice des premières divisions en volumes, est le lieu de référence pour s'intéresser à cette problématique. Un nombre important d'anciennes divisions en volumes existent en ile de France ce qui permet d'obtenir un retour d'expérience plus conséquent dans cette région.

L'analyse de l'organisation de la propriété complexe sera mise en avant tout au long de cette étude. Après avoir analysé le besoin grandissant de concevoir un nouveau type de division foncière (I), ce présent mémoire s'interrogera quant à l'évolution de cette pratique dans le temps tout en prenant en compte l'avenir de ce procédé de division foncière (II). Cela nous permettra de nous s'interroger quant aux erreurs commises dans le passé afin de les limiter dans le futur.

[4] *Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement*

I) NECESSITE DE CONCEVOIR UN NOUVEAU TYPE DE DIVISION FONCIERE LORS DES OPERATIONS D'URBANISME DES ANNEES 60

Sous l'impulsion urbanistique des années 60, la création d'Ensemble Immobilier Complexe (EIC) et l'imbrication du domaine public avec la propriété privée sont devenus deux situations courantes lors des opérations d'aménagement d'envergure telles que la création du quartier de la Défense ou la dalle Montparnasse. Cela a du contraindre les professionnels, qualifiés à l'établissement des opérations d'urbanisme, de développer une nouveau type de division foncière.

A travers cette première partie, nous aborderons les points essentiels qui ont pu être un obstacle lors de la création de cette technique de la division en volumes à travers l'exemple de la création du quartier de la Défense en particulier. De plus, nous verrons que le praticien a pu appliquer cette méthode à différentes formes de la propriété.

I) 1. ELABORATION D'UN NOUVEAU TYPE DE DIVISION FONCIERE

A l'initiative de cette méthode, Maître THIBIERGE, Notaire à Paris, travaillant conjointement avec le service technique et juridique de l'Etablissement Public pour l'Aménagement de la région de la Défense (EPAD) a œuvré pour l'élaboration de ce nouveau type de division foncière en se basant sur différentes idées venues du droit de superficie et de la propriété de l'espace. Aujourd'hui, deux thèses s'affrontent encore quant à la nature juridique des volumes immobiliers.

I) 1. 1. UNE IDEE VENUE DU DROIT DE SUPERFICIE ET DE LA PROPRIETE DE L'ESPACE

En remontant le temps depuis la naissance du droit, il apparait que le droit de superficie ne soit pas une création de la pratique telle que l'on pourrait imaginer. Celui-ci a vu le jour dans le droit romain.

La loi des XII Tables[5] prévoyait que le droit de propriété n'était pas exclusivement réservé au sol proprement dit mais s'étalait également sur tout ce qui s'y reposait.

Cependant, la règle *« superficies solo cedit »* qui stipulait que le droit de propriété s'étendait au sol et à tout ce qui incorporait allait engendrer des injustices dans l'avenir.

Dès l'aube du XIXème siècle, Jean-Antoine CHAPTAL, ministre de l'Intérieur de l'époque, évoque quelques prérogatives dans l'objectif de protéger la propriété rurale et en particulier ses

[5] *B. Deutsch, « La division en volumes : évolution de la loi dans le temps, les limites des volumes », ESGT DPLG 2012.*

acquéreurs. Cela entrainera la réflexion d'un cadastre par masse de culture. Dans le but de réglementer le tout à une échelle nationale, Napoléon écrit la loi sur le cadastre le 15 septembre 1807[6] qui aboutira au Cadastre Napoléonien, encore appelé Ancien Cadastre. Celui-ci est toujours à l'heure actuelle la base de notre propriété foncière et l'aide au calcul de la taxe. Or, nous pouvons nous demander dans combien de temps, nous prendrons en compte la troisième dimension afin d'exprimer le cadastre en volumes. René SAVATIER[7] s'était déjà posé la question à laquelle nous tenterons de répondre en fin de mémoire. (II.6.3.)

La Division en Volumes pratiquée actuellement présente quelques ressemblances avec les anciennes formes de la propriété issues de l'article 664 du Code Civil relatives aux anciennes copropriétés et rédigé en 1804. Celles-ci ne comportent pas de parties communes mais un réseau de servitudes qui s'articule autour de l'ensemble immobilier, qui lui-même est composé de propriétés imbriquées les unes dans les autres.

La naissance de la volumétrie posa quelques problèmes avec certains articles du Code Civil tel que l'article 552[8] qui dispose que *« La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous »*. Cependant, la jurisprudence[9] a admis que cet article pouvait être écarté lors de situations particulières.

De même, l'article 553 du Code Civil[10], selon lequel : *« Toutes constructions, plantations et ouvrages sur un terrain ou dans l'intérieur sont présumés faits par le propriétaire à ses frais et lui appartenir, si le contraire n'est prouvé ; sans préjudice de la propriété qu'un tiers pourrait avoir acquise ou pourrait acquérir par prescription soit d'un souterrain sous le bâtiment d'autrui, soit de toute autre partie du bâtiment. »* ,affirme l'existence réel du droit de superficie en ses derniers termes.

La loi des mines du 21 avril 1810 aurait pu interpeler les législateurs de l'époque quant à l'utilisation de la troisième dimension afin de gérer cette utilisation. Or, celles-ci étaient exploitées suite à un acte de concession.

La notion de servitudes de passage et d'appui intervenait dans la loi du 15 avril 1906 relative à la houille blanche. Les canalisations servant de transport de l'énergie traversaient les propriétés privées à la fois dans le tréfonds et dans le sursol. De plus, le survol de certaines habitations contraignait certains propriétaires à exiger une indemnité en vertu de l'article 552 du Code Civil ce qui aboutira à la loi du 31 mai 1924 relatif à la circulation aérienne.

Ces deux dernières notions de volumes et de servitudes allaient devenir les deux idées majeures lors de la réalisation des premières divisions en volumes. René SAVATIER[11] prévoyait, en 1965, que l'urbanisation grandissante devait contraindre au sens du Code Civil, *« que le droit à l'espace, dans le périmètre d'une ville, ne pouvait plus rester individuel, il devenait collectif ».*

---

[6] *Loi du 5 septembre 1807 relative aux droits du trésor Public sur les biens des comptables*
[7] *R. Savatier, « La propriété de l'espace », Recueil Dalloz-Sirey 1965, p.218*
[8] *Loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804*
[9] *Cass. Civ. 1ère, 18 décembre 1967, n°65-12.277, Bull. civ., III, n.370. ; Cass. Civ. 3ème, 15 novembre 1977, n° 76-11.365, Bull. civ., III, n.389. ; Cass. Civ. 3ème, 26 mai 1992, n°90-22-145, Bull. civ., III, n.172. ; Cass. Civ. 3ème, 7 octobre 1998, n°96-18.748, Bull. civ., III, n.200. ; Cass. Civ. 3ème, 12 juillet 2000, n°97-13-107, Bull. civ., III, n.144.*
[10] *Loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804*
[11] *R. Savatier, « La propriété de l'espace », Recueil Dalloz-Sirey 1965, p.216*

Nous pouvons donc nous étonner de l'apparition tardive des volumes dans le droit de superficie résultant de la notion d'espace.

Il était, par conséquent, primordial de développer un fondement juridique au vue de la croissance de l'urbanisation qui allait, sans aucun doute, enchevêtrer à la fois du domaine public avec du domaine privé et des ensembles immobiliers complexes. Cela allait ressembler à un véritable capharnaüm d'immeubles imbriqués et superposés les uns aux autres. Selon Maître DE BESOMBES-SINGLA[12], le volume est par conséquent une application moderne du droit de superficie.

Pourquoi les praticiens ne devaient-ils pas uniquement se concentrer sur la propriété de l'espace lors de la réalisation d'ensembles volumiques complexes ? Nous verrons (I.2.1.) que Maître Claude THIBIERGE, figure notariale du XXème siècle, en avait une idée qu'il a pu développer lors de la création du quartier de la Défense.

I) 1. 2. NOTION JURIDIQUE DES VOLUMES IMMOBILIERS

Afin de définir la nature juridique des volumes immobiliers, il convient de se référer au droit de superficie (I.1.1.). La volumétrie étant une application moderne de ce dernier, deux conceptions s'opposent encore sur le sujet.

I) 1. 2. 1. Thèse du droit personnel dite « nominaliste »

Cette thèse défendue par Pierre CHAMBELLAND[13] estime que le droit de superficie s'identifie à un droit personnel qui peut devenir un droit réel lors de l'édification de l'ouvrage. De plus, cet éminent auteur relate le fait que le droit de superficie *« s'apparente plus à une servitude imposée au terrain, au profil d'une construction future, qu'à un droit de propriété détaché du sol ».* Le droit de superficie n'existe pas tant que la construction n'est pas finalisée. En effet, du point de vue du droit, la propriété doit posséder un objet corporel auquel elle peut s'apparenter.

Ainsi, les partisans de cette conception de la nature juridique des volumes immobiliers considèrent par conséquent que le cube d'air vendu lors d'une vente en état futur d'achèvement (VEFA) n'a pas d'objet relatif au droit de superficie. Cela doit seulement être assimilé à un droit de construire et n'a pas besoin d'être représenté sur des plans.

De plus, l'article 19 du décret du 4 janvier 1955 devenu aujourd'hui l'article 2420 du Code Civil[14], entré en vigueur le 24 mars 2006, dispose à l'alinéa 3 que : *« Celui qui possède un droit actuel lui permettant de construire à son profit sur le fonds d'autrui peut hypothéquer les*

[12] *Pierre De Besombes-Singla, « Droit de superficie et construction en volumes », 73ème Congrès des Notaires de France, 1976, p.597*
[13] *P. Chambelland, Gingras et Haloche, « Les ensembles immobiliers complexes », Rép. Defrénois, 1975, p.1226*
[14] *Loi relative aux hypothèques, ordonnance n°2006-346 du 23 mars 2006*

bâtiments dont la construction est commencée ou simplement projetée ; en cas de destruction de ceux-ci, l'hypothèque est reporté de plein droit sur les nouvelles constructions édifiées au même emplacement. »

Dès lors, il y a bien identification de la chose et le droit réel de propriété peut exister.

A la Défense, sous l'influence du Cabinet THIBIERGE et des notaires partisans de la thèse nominaliste, l'EPAD a longtemps privilégié une importance pour une description littérale des volumes. Maître DAUBLON stipulait que ce qui constitue le volume, *« ce n'est point le volume dans lequel s'inscriront les ouvrages, mais les ouvrages eux-mêmes »*. Ainsi, les plans n'avaient que pour but de venir se substituer aux EDDV à titre indicatif.

Une conséquence de cette thèse nominaliste est que les volumes de tréfonds n'étaient pas représentés dans les premiers EDDV ce qui a pu engendrer des difficultés lors de modification de l'ouvrage.

I) 1. 2. 2. Thèse du droit réel dite « réaliste »

Cette conception voit, selon Pierre CHAMBELLAND, *« dans le droit de superficie un droit réel de propriété, distinct de celui du sol et indépendant de toutes opérations de construction. »*

Pour les ouvrages construits en volume, on parlera de droit réel immobilier. Ce dernier caractère du droit représente l'avantage de rendre applicable le droit d'expropriation et de ce fait pouvoir exproprier l'espace aérien.

L'ensemble des volumes immobilier pourra ainsi prétendre être géré par une association syndicale, grevé de servitudes en tout genre, faire l'objet de mutations, de ventes ou bien encore entretenir ses relations avec le domaine public.

Selon, Maître Pierre de BESOMBES-SINGLA[15], rapporteur du 73ème Congrès des Notaires de France, l'application de cette thèse en zone urbaine soulève des difficultés tenant au moment à partir duquel le droit personnel se transforme en droit réel. Nous pouvons nous interroger si cette mise en œuvre intervient lors de la pose de la première pierre ou bien lors de la réception de l'ouvrage.

Néanmoins, le fait que l'EPAD n'accordait à l'origine que peu d'importance au caractère réel des volumes en refusant de vendre des « volumes d'air », qui ne constituent pas des immeubles et ne pouvant être inscrits dans les EDDV, entraîne aujourd'hui des modifications afin de combler les « trous » dans les états descriptifs.

Au-delà des incommodités et des avantages de chaque thèse, il convient de remarquer que les praticiens ont acquis la technique de la division en volumes au fil du temps. Nous verrons par la suite (I. 2.) que ces derniers ont su la développer à partir d'opérations d'urbanisme d'envergure.

[15] *Pierre De Besombes-Singla, « Droit de superficie et construction en volumes », 73ème Congrès des Notaires de France, 1976, p.615*

I) 2. UNE CREATION NEE DE LA PRATIQUE

La réflexion faîte par Maître THIBIERGE quant à l'élaboration d'un nouveau type de division foncière allait pouvoir être mise en œuvre dans le cadre d'une Opération d'Intérêt Nationale (OIN) passant par la création du quartier d'affaires européen à la Défense. Cette idée a été reprise lors de la réfection de la gare Montparnasse.

Dès lors, nous verrons dans ce chapitre que ces deux quartiers parisiens sont les précurseurs de cette technique de la division en volumes.

I) 2. 1. LE QUARTIER DE LA DEFENSE

En 1958[16], l'Etat créa l'Etablissement Public pour l'Aménagement de la Défense (EPAD). Cette institution avait pour mission de concevoir, de gérer et assurer la pérennité du quartier des Hauts de Seine.

Ainsi, afin d'assurer une gestion harmonieuse des différents ensembles immobiliers il fallait réfléchir à une alternative à la loi du 10 juillet 1965 relative au statut de copropriété. En effet, l'imbrication du domaine public avec la propriété privée allait devenir un obstacle quant au choix du mode de division foncière.

Maître Claude THIBIERGE, Notaire à Paris, et Jean CUMENGE, directeur juridique de l'EPAD de l'époque décidèrent dès lors de s'initier à l'instauration d'un nouveau statut de division de la propriété. Une première entrevue datant de la fin de l'année 1960[17] fait référence à une première réflexion quant à la technique de la division en volumes. A l'aube de l'année 1962, le plus ancien document conservé par les services actuels de l'EPADESA évoque « une alternative à la copropriété ». Afin d'organiser l'ensemble immobilier, ce rapport prévoit la mise en place d'un état descriptif de division en volumes pour permettre l'imbrication de domanialité et la réflexion quant au choix de l'organe de gestion.

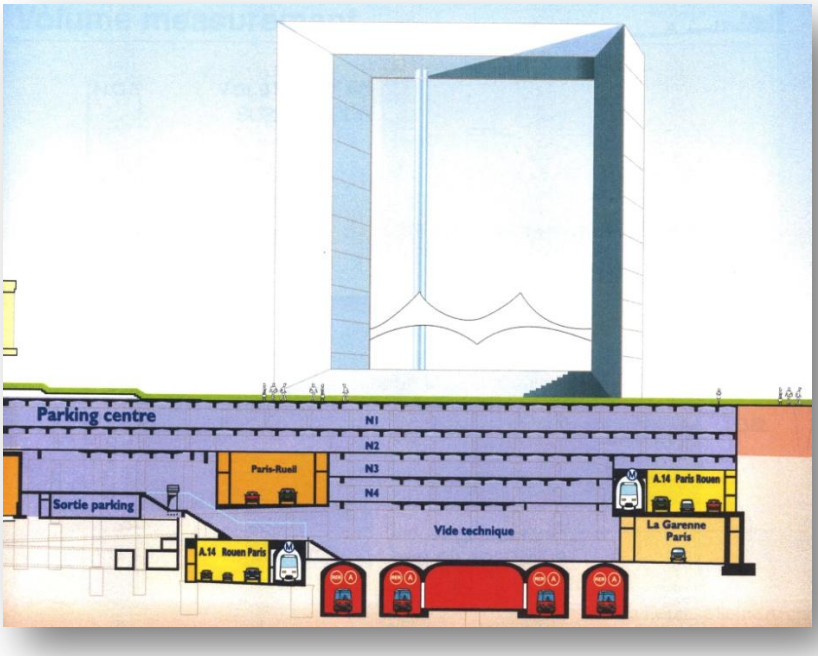
En ce qui concerne la conception de ce quartier, il fallait tenir compte de plusieurs exigences dues en particulier aux différents niveaux de circulation appliqués aux piétons, aux automobilistes ainsi qu'aux transports en commun.

Le premier obstacle à l'aménagement de cet ensemble était de faire coïncider le passage de l'autoroute A14 située dans l'axe historique de Paris avec le quartier à concevoir. La solution retenue était d'édifier une dalle permettant la libre circulation des piétons au dessus de l'axe autoroutier afin qu'il n'existe aucune relation entre les deux ensembles.

Sur la même idée, une réflexion quant à la présence d'infrastructure de transport ferroviaire desservant le quartier devait avoir lieu. L'aboutissement de cette concertation déboucha à la proposition de prévoir les gares à proximité du quartier afin de réduire au maximum les temps de

[16] *R. Savatier, « La propriété de l'espace », Dalloz 1965.*
[17] *Propos de Samuel Déom, direction fonction juridique et foncier de l'EPADESA*

trajet pour les nombreux employés du centre d'affaires. Une fois de plus, la solution retenue était d'édifier les couloirs ferroviaires en sous-sol par rapport au quartier afin de dégager un maximum de place à la dalle. Cela donnera plus de liberté aux piétons comparé aux villes traditionnelles où les divers réseaux routiers et ferroviaires se chevauchent.



Cette nouvelle conception de la ville allait entrainer une première difficulté : **Comment gérer l'imbrication du domaine public avec le domaine privé sur un même niveau ?** (I. 3. 1.)

Illustration n°1: Schéma représentant les différents volumes imbriqués entre eux dans le quartier de La Défense

Source : Direction fonction juridique et foncier de l'EPADESA

Légende :
- *= Volume Parkings*
- *= Volume Métro*
- *= Volume RER*
- *= Volume « Routier »*

Maître Claude THIBIERGE choisissait donc de s'initier à la notion de volumétrie et constitua son premier EDDV au centre du quartier d'affaires en 1964 avec M. CUMENGE, directeur juridique de l'EPAD à l'époque. Cette première division foncière sous cette forme sera désignée « d'îlot Protocole ».

3°) - Etat descriptif :

Par l'effet du droit de superficie consenti à l'Etablissement Public par la Ville de COURBEVOIE la propriété de cette dernière se trouve divisé verticalement en 3 lots de la façon suivante :

LOT n° 1 - Ce lot est constitué par le terrain sis à COURBEVOIE, avenue du Général de Gaulle, cadastré Section AC 86-96 et 98 pour une surface totale de 2 497 m2 (teinte jaune du plan n° 1 ci-joint) sur lequel reposeront les ouvrages et bâtiment.

LOT n° 2 - Ce lot se compose de tout le sous-sol par rapport à la dalle générale (volume compris entre cette dalle et le lot précédent) ainsi que du rez-de-chaussée sis sur la dite dalle et limité par le dessous des poutres et du plancher bas du 1er étage du bâtiment à édifier lot n° 3.

LOT n° 3 - Ce lot comprend tout le bâtiment à édifier au-dessus du lot n° 2 et qui sera limité à sa base par son plancher et ses poutres ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Illustration n°3: Extrait de la définition des lots inscrite dans le premier EDDV consacré à « L'îlot protocole » réalisée à la Défense

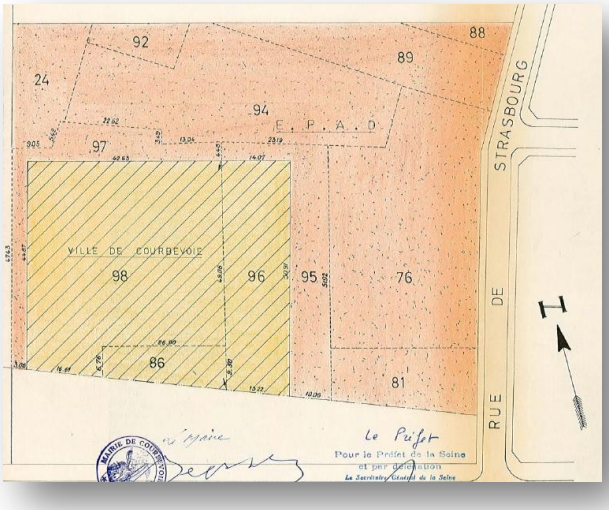


Illustration n°2: Extrait du seul plan annexé à l'EDDV de « L'îlot protocole » à la Défense

En se référençant à la thèse nominaliste que partageait Claude THIBIERGE, on peut s'apercevoir qu'il n'existe qu'un seul plan annexé au tout premier état descriptif de division en volumes réalisé à la Défense, celui de la délimitation de l'assiette foncière. L'ensemble des plans décrivant les volumes n'apparaitront que dans le courant des années 1970.

A l'origine, les volumes aujourd'hui appelés comme tréfonds et espace aérien restaient de la propriété de l'EPAD. L'EDDV prévoit cependant que l'établissement public dispose *« d'un droit d'implantation profonde dans le terrain pour établir les fondations des constructions à édifier dans les lots X et Y... et l'autorise à utiliser s'il y a lieu le sous-sol du lot Z pour y faire passer toute canalisations ou réseaux divers qui s'avèreraient utiles ».*

Au départ de l'opération, le bâtiment constituait un volume à lui seul appartenant au promoteur. L'ensemble de l'ouvrage était par conséquent constitué d'un seul et unique volume. Néanmoins, Claude THIBIERGE aurait souhaité que le volume redevienne propriété de l'EPAD au bout de quelques années. Désormais, l'établissement public crée le volume général au départ de l'opération puis les acquéreurs le divisent à leur gré.

Maître Henri PALUD, Notaire au sein du cabinet THIBIERGE, rapporte les propos de son prédécesseur en stipulant que ce dernier disait vendre des « volumes d'air » aux promoteurs.

Pour l'ensemble du territoire de la Défense qui n'est pas composé de volumes, l'EPADESA reste propriétaire des équipements communs. Cependant, du fait de la forte interdépendance il en existe peu.

D'après Samuel DEOM, responsable du pôle des Géomètres, direction juridique et foncier de l'EPADESA, le cycle de vie d'une tour étant d'environ trente ans et sachant qu'en moyenne des modificatifs d'Etats Descriptifs de Division en Volumes (EDDV) interviennent tous les dix ans, il apparait que ceux-ci ont engendré de nombreuses difficultés que nous verrons dans la deuxième partie de ce mémoire.

I) 2. 2. L'OPERATION MAINE-MONTPARNASSE

Une seconde opération d'envergure a été significative dans l'élaboration de la technique de division en volumes. Située à cheval entre le 14ème et le 15ème arrondissement de Paris, l'opération Maine-Montparnasse devait rénover ce secteur en conciliant un centre d'activité avec les exigences du domaine public dues à la présence de la gare SNCF.

Le problème similaire au quartier de La Défense reposait sur le fait que la SNCF souhaitait conserver son droit de propriété sur les terrains couverts par ses deux gares et apparentés au domaine public. Quant aux investisseurs privés, ils manifestaient leur mécontentement quant à l'élaboration d'une concession immobilière ou d'un bail emphytéotique et préféraient l'idée d'établir une convention leur attribuant des droits perpétuels.

L'imbrication du domaine public avec la propriété privée était dès lors une nouvelle fois un problème dans cette opération de rénovation urbaine.

Afin de remédier à cette exigence, deux idées furent mises en avant. Une envisageait de supposer que le domaine public n'avait pas besoin d'assise au sol pour exister, serait défini par des côtes et aurait des rapports clairement définis selon l'avis du Conseil d'Etat.

L'autre concept prévoyait de superposer à la fois des constructions privées et publiques.

Les locaux à l'exception de ceux appartenant à la SNCF devaient être déclassés. Par conséquent, le sol avait le caractère de propriété privé et pour servitude d'endosser des volumes appartenant au domaine public et privé et sans lien avec le sol. Les rapports entre ceux-ci devaient être clairement définis dans le cahier des charges tout comme les côtes et les limites devaient l'être dans l'Etat Descriptif de Division en Volumes (EDDV).

Cette opération relative aux aménagements des gares du Maine et de Montparnasse a donc été précurseur dans la manière de traiter les superpositions du domaine public et privé. Cependant, la technique de la division en volumes telle qu'on la connait à notre époque n'y a pas été établie.

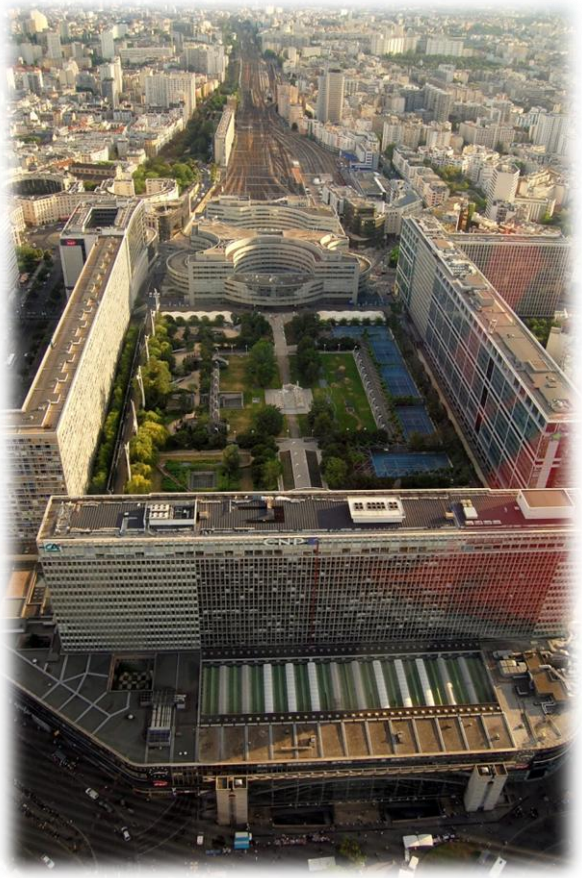


Illustration n°4: Superposition de propriétés privées sur du domaine public à la Gare Montparnasse

Source : Wikipédia

I) 3. UNE TECHNIQUE DEVANT S'ADAPTER AUX EXIGENCES D'URBANISME DE L'EPOQUE

Dès lors que le progrès urbanistique s'est développé, les praticiens ont été contraints de mettre en place une nouvelle technique de division foncière permettant de répondre aux difficultés d'urbanisme qui ont pu naître.

Deux complications ont alors été observées. Afin de réaliser l'Opération d'Intérêt Nationale (OIN) à la Défense, il était nécessaire de devoir concilier le domaine public avec la propriété privée de l'Etat ou de tous autres particuliers. Le statut de la copropriété étant incompatible avec le domaine public (I.4.).

La densification de l'espace urbain allait contraindre les aménageurs à concevoir des ouvrages possédant des formes particulières et s'imbriquant les uns aux autres. De cette situation est née la notion d'Ensembles Immobiliers Complexes (EIC).

I) 3. 1. NECESSITE D'IMBRICATION DU DOMAINE PUBLIC AVEC DU DOMAINE PRIVE

Depuis les années 1960 et les grandes opérations d'envergure que l'on a vues précédemment, l'idée majeure naissante consistait en l'imbrication du domaine privé avec le domaine public. Cette opération devenait quasi-omniprésente lors de la réalisation d'EIC. Le progrès urbanistique n'allait qu'amplifier cette pratique.

La division en volumes apparaît logiquement comme une solution afin d'adapter la domanialité publique avec la propriété privée.

En matière de droit public, ce côtoiement de la domanialité publique avec le domaine privé n'est pas si simple qu'il n'y parait. Pour cela, on doit avoir recours à la procédure de déclassement en volumes. Il s'agit de faire sortir un bien du domaine public qui pourra dès lors être vendu ou cédé. Ce dernier peut également rester dans le patrimoine privé de la personne publique tel que nous le commente le réputé professeur à l'Université de Paris, Yves GAUDEMET[18] :

« Le volume déclassé ne quitte pas de ce fait le patrimoine de la personne publique propriétaire. C'est le régime de la domanialité publique qui est écarté et lui seul, le volume déclassé appartient désormais au domaine privé de la personne publique propriétaire et n'est plus soumis au principe d'inaliénabilité ».

L'acte formel de déclassement en volumes permet aux opérations d'ensembles immobiliers complexes d'être plus facilement traitées. Cette procédure sera toutefois impossible si la construction est toujours destinée à l'usage direct du public ou à un service public.

[18] *Y. Gaudemet, « Division en volumes et domaine public », Géomètre, avril 2000, p.48*

Dans certains cas, il convient d'étudier les liens existants entre le domaine public conservé et celui ayant subi un acte de déclassement. Ces rapports entre volumes s'apparentent aux signes de mitoyenneté, de servitudes ou bien d'assurances entre les co-volumiers. Par la suite, nous verrons, plus en profondeur dans ce mémoire (II.3.), que ces différentes relations entre volumes peuvent générer de nombreuses incompréhensions et en particulier du fait de l'élaboration ou non de servitudes sur le domaine publique.

I) 3. 2. NOTION D'ENSEMBLES IMMOBILIERS COMPLEXES (E.I.C.)

Du fait de l'exigüité du foncier lors des opérations de constructions ou de rénovations des espaces urbains, le praticien a du s'affranchir de nombreuses complications. Celles-ci interviennent tant dans le domaine juridique que sur le plan technique. Les exécutants de cette tache de renouvellement de la ville œuvrent par conséquent pour trouver une solution afin d'aboutir à un ensemble immobilier harmonieux.

Ainsi pour se libérer d'un grand nombre de difficultés relatives à la coexistence des entités volumétriques entre elles, le praticien a du mettre en œuvre un réseau de servitudes dans le but d'articuler au mieux les volumes entre eux. Toutefois, ce dernier devra tenir compte au mieux de l'état futur de la construction lors d'une Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA). De ce fait, il est nécessaire d'avoir un programme de construction suffisamment avancé pour ne pas omettre certains points de l'opération.

Illustration n°5: Dans le quartier de La Défense, la présence d'EIC impose que des servitudes de passage doivent être établies pour permettre le déplacement des piétons sur la dalle.

Source : Direction fonction juridique et foncier de l'EPADESA

Les propriétaires devront alors se soumettre aux obligations réelles résultant de ces servitudes.

A l'image d'une simple division foncière en deux dimensions, chaque volume pourra alors être considéré comme fonds servant et fonds dominant. De plus, les co-volumiers doivent se soumettre aux servitudes attachées à leur terrain sans aucune indemnité.

La conception d'une division en volumes définie par des EIC est d'établir des volumes les plus indépendants possibles. Pour ce faire, il convient d'établir un maillage de servitudes générales pour résoudre les exigences techniques dues à la construction de l'ensemble immobilier. Par la suite, des servitudes particulières seront établies et liées à la destination de l'immeuble. Il convient de préciser qu'il ne faut pas omettre les servitudes grevant la parcelle d'origine.

I) 3. 2. 1. Servitudes générales

Ces droits réels permettent d'aboutir à une division en volumes harmonieuse et pérenne lorsqu'ils sont clairement définis. On pourra trouver les servitudes générales dans l'EDDV ou dans le cahier des charges. Celles-ci ne sont pas inscrites sur les plans, ce sont par exemple :

- Des servitudes d'appui, d'accrochage et de tour d'échelle
- Des servitudes de vues, de prospect et de distance
- Des servitudes de surplomb
- Des servitudes d'écoulement des eaux
- Des servitudes liées au passage des canalisations, gaines, ventilations et réseaux divers...

I) 3. 2. 2. Servitudes particulières

Chaque volume aura en fonction de la destination des lieux le caractère de fonds servant ou de fonds dominant. Ces servitudes doivent être répertoriées avec précision sur les plans dressés par le géomètre-expert. On y trouve :

- Des servitudes de passage pour les piétons vers les sorties de secours, vers l'accès des volumes aux rues opposées
- Des servitudes de passage pour les véhicules vers l'accès aux parkings
- Des servitudes d'accès à certains locaux techniques
- Des servitudes de passage pour les engins de nettoyage des différents bâtiments

Nous verrons dans la fin de ce mémoire (II.6.1.2.) que cette notion d'EIC nécessaire à l'établissement d'une division en volumes doit désormais répondre à certaines règles imposées par la loi ALUR auquel cas celle-ci pourrait retomber sous le statut de la copropriété.

I) 4. UN REGIME INCOMPATIBLE AVEC LE STATUT DE LA COPROPRIETE

Le régime de la copropriété n'est pas d'ordre public selon l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965. La division en volumes permettant l'imbrication du domaine public avec la propriété privée est par conséquent un statut entièrement incompatible avec cette forme de la propriété. Son alinéa 1er est impératif aux yeux de la jurisprudence[19].

L'article 1er de la loi du 10 juillet 1965 relative à la copropriété dispose que[20] :

« La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes. ***A défaut de convention contraire créant une organisation différente,*** *la présente loi est également applicable aux ensembles immobiliers qui, outre des terrains, des aménagements et des services communs, comportent des parcelles, bâties ou non, faisant l'objet de droits de propriété privatifs ».*

La technique de la division en volumes ne comporte pas de tantièmes, comme dans une copropriété où les quotes-parts permettent le calcul de ses charges. Celles relatives à la division en volumes sont calculées au cas par cas en fonction de l'utilité de chaque équipement commun.

Le lot de copropriété comportant à la fois une partie privative ainsi qu'une quote-part de parties communes est incompatible avec le régime de la domanialité publique. Pour répondre à la problématique posée par l'enchevêtrement de la propriété privée avec le domaine public, Maître Claude THIBIERGE a du proposer la pratique de la division en volumes comme permettant de déroger à cette incompatibilité[21].

L'alinéa 2 de l'article 1er évoque le terme de *« convention contraire créant une organisation différente ».* Cette notion permet le principe dérogatoire au régime de la copropriété par le biais de la création d'une association syndicale. Celle-ci doit se démarquer de l'organisation s'appliquant au régime de la copropriété, le conseil syndical, auquel cas le juge pourrait demander sa requalification (II.4.).

Daniel SIZAIRE[22] nous interpelle sur le fait que *« La notion d'ensemble immobilier constitue l'un des clairs-obscurs de la loi du 10 juillet 1965 ».*

Bien que les avis divergent quant au fait d'appliquer le principe d'hétérogénéité des volumes (II.1.), la Cour de Cassation a reconnu que cette hétérogénéité du régime juridique des fractions de l'immeuble permettait la mise en place d'une organisation différente de l'article 1er de la loi du 10 juillet 1965. Le statut de la copropriété peut donc être bel et bien déroger à cette loi[23].

La jurisprudence[24] prévoit que la présence de parties communes oblige le recours au statut de la copropriété. Il faudra appliquer ce dernier statut dès lors qu'une partie de l'immeuble pourrait être désignée comme telle. La 5ème recommandation de la commission relative à la

[19] *Cass. 3ème Civ., 13 avril 1988, pourvoi n°86-19171 et Cass. 3ème Civ., 11 février 2009, pourvoi n° 08-10109*
[20] *Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis*
[21] *CE, 11 février 1994, n°109564*
[22] *D.Sizaire, « Division en volumes, copropriété, lotissement… » Géomètre, avril 2000, p.36*
[23] *Cass. Civ. 3ème, 17 février 1999, n°97-14368*
[24] *Cass., 3ème Civ., 8 septembre 2010, pourvoi n°09-15554*

copropriété[25] suggère que l'application de la division en volumes se doit d'être clairement indiquée dans l'EDDV, en stipulant que le régime de la copropriété ne s'applique pas en l'absence de parties communes.

Ce statut de la copropriété présente quelques points litigieux qui peuvent être réglés par l'application de la technique de la division en volumes. Jacques LAFOND[26], docteur en droit et avocat honoraire au barreau de Paris en présente quelques uns. Bien que la loi du 10 juillet 1965 présente un cadre juridique structuré résolvant des litiges entre copropriétaires, il n'en demeure pas moins qu'il existe des points noirs dans cette législation. Nous pouvons apercevoir dans certaines copropriétés une immobilisation suite à la prise de décisions se votant à l'unanimité. A cela, peut s'ajouter l'absentéisme aux assemblées dans les copropriétés vacantes dites « saisonnières » ou bien les intérêts divergents des copropriétaires en fonction de l'usage qu'ils font de leurs lots (habitations, commerces, bureaux…)

L'hétérogénéité des volumes dans une propriété volumétrique permet, a priori, une meilleure approche de cette situation complexe. La conception même d'un EIC s'efforcera à limiter au maximum les rapports entre les différents volumes.

La copropriété et la division en volumes sont deux systèmes bien différents. Il faut respecter l'un et l'autre. Par exemple, on ne peut pas faire de division en volumes pour sortir un local commercial ou des bureaux en rez-de-chaussée du reste de l'immeuble. Au départ de l'opération, Jean-François DALBIN, vice-président de l'Ordre des Géomètres-Experts, préconise à ses confrères d'étudier toutes les solutions afin de ne pas constituer de division en volumes. Les géomètres-experts doivent être certains que le statut de la copropriété voire de celui du lotissement ne peut en aucun cas s'appliquer. Le géomètre-expert et le notaire doivent être capables de livrer une analyse sans faille de l'immeuble. On ne peut pas échapper au statut de la copropriété et les géomètres-experts ont l'obligation de justifier du recours à la division en volumes.

Il y a aujourd'hui eu très peu de requalification des divisions en volumes en copropriété par les services d'enregistrement de l'Etat.

	Une Copropriété	**Une Division en Volumes**
Est composée de	Lots de copropriété comportant une partie privative et une quote-part de partie commune	Lots de volume articulés par un réseau de servitudes
Est défini dans	Un Etat Descriptif de Division	Un Etat Descriptif de Division en Volumes
Comporte des	Parties communes en indivision	Equipements communs
Est établie dans	Un règlement de copropriété	Un cahier des charges et servitudes
Est représentée par	Un syndicat des copropriétaires	Une ASL ou une AFUL
Qui est régie par	La loi du 10 juillet 1965	Des statuts

Illustration n°6: Tableau comparatif de la copropriété avec la division en volumes

[25] *5ème Recommandation de la commission relative à « la division des immeubles et au respect des règles de publicité foncière des états descriptifs de division », ministère de la Justice, 1er avril 2008*

[26] *J. Lafond, « Volumes et copropriété », La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n°37, 14 septembre 2007, p.17*

I) 5. UNE METHODE POUVANT S'APPLIQUER A DE MULTIPLES USAGES DE LA PROPRIETE

Au départ conçue pour réaliser des ensembles immobiliers complexes et dissocier du domaine privé avec du domaine public, la division en volumes s'est très vite répandue à des applications différentes de celles auxquelles elle était destinée. Sa liberté juridique permet, en outre, de s'adapter à plusieurs situations de propriétés complexes.

I) 5. 1. CAVITES SOUTERRAINES

Cette pratique peut répondre à un premier problème : Comment gérer les cavités souterraines, les troglodytes ou bien les grottes lorsque ceux-ci n'appartiennent pas au propriétaire possédant le sol naturel ?

Le droit de superficie stipule que par titre ou par prescription, on peut séparer le fonds du tréfonds. La propriété volumétrique, bien que sous-entendu, est régit par ce droit de superficie. En 2009, le Conseil d' Etat[27] a reconnu que la division en volumes était possible lorsque les ensembles immobiliers complexes avaient une vocation fonctionnelle autonome.

Il s'avère donc que la division en volumes soit la solution la plus appropriée à ce genre de situation. Gérant à la fois le domaine privé et le domaine public, le réseau de servitude s'articulant autour de la division en volumes permet également de rendre les volumes totalement indépendants entre eux. Il faut toutefois attirer l'attention sur le fait que lorsque la cavité souterraine passe sous le domaine public, on devra avoir recours à la procédure de déclassement afin d'identifier l'assiette foncière de l'état descriptif en division immobilier.

Cette forme de la propriété organise une meilleure superposition viable dans le temps lorsque l'Etat Descriptif de Division en Volumes est rédigé avec minutie. Celle-ci ne s'est toutefois pas autant répandue que l'on aurait pu penser. Elle reste inconnue par les propriétaires du fait qu'elle n'est pas légiférée. La « peur » de la requalification par les notaires peut également entrainer une crainte tout comme le prix qu'elle représente.

I) 5. 2. CENTRES COMMERCIAUX

Cette technique de la division en volumes a également pu faciliter l'élaboration et la gestion des centres commerciaux. Les promoteurs préféreront appliquer ce statut au détriment de la copropriété pour différentes raisons.

[27] *CE, 17 juillet 2009, pourvoi n°301615, Commune de Grenoble*

Le centre commercial présente un bon nombre de critères qui permettent de l'apparenter à un Ensemble Immobilier Complexe. Les nombreuses entités qui le composent tels qu'une partie hypermarché, une galerie marchande, des parkings ou bien encore des activités de bureau sont un argument à prendre en compte dans le choix d'une division en volumes.

Le centre commercial comportant dans de nombreux cas très peu de parties communes privilégie la mise en place d'une division en volumes. L'absence de ces parties est un argument en défaveur de l'application d'une copropriété.

Enfin, l'imbrication du centre commercial avec le domaine public facilite le choix vers une division en volumes. La copropriété étant incompatible à ce genre de situation.

I) 5. 3. PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES

Plus récemment, l'application de la division en volumes a pu être mise en place lors de l'installation de panneaux photovoltaïques. Ce mécanisme permettait une plus grande manœuvre dans une opération de cette envergure.

Ceux-ci sont disposés sur différents ouvrages tels que des bâtiments agricoles, des gymnases ou bien sur des marchés. Ces panneaux sont intégrés dans le bâti et deviennent des immeubles par destination.

Afin de rembourser les frais dus à l'installation, on s'assure qu'ils servent d'étanchéité aux bâtiments. Le géomètre-expert a dans ce domaine toute les compétences techniques et juridiques pour organiser une telle opération. Il s'agira de lever toutes les informations nécessaires sur le terrain afin de définir la division en volumes et assurer sa pérennité par le biais d'une rédaction précise dans le cahier des charges.

Lors de la phase juridique, il réalisera l'état descriptif de division en volumes afin de garantir le bailleur par le biais d'hypothèques. Le volume comportant la toiture de l'ouvrage sera composé de l'étanchéité de la structure ainsi que tout l'espace aérien.

A l'image d'une division en volumes réalisée pour un ensemble immobilier complexe, un réseau de servitudes devra permettre d'organiser les volumes entre eux. Celles-ci devront toutes être minutieusement répertoriées en fonction des nécessités de chaque entité volumétrique. Par exemple, des servitudes *« non altius tollendi »* (interdiction de construire au-delà d'une certaine hauteur) se doivent d'être établies afin de ne pas constituer d'ombres sur l'ouvrage.

Toutefois, il apparait que ce marché pourtant porteur lors de sa mise en place soit aujourd'hui en train de ralentir. La gestion des déchets des panneaux photovoltaïques dans l'avenir ainsi que les conditions de rachat de l'énergie revus à la baisse pour les opérateurs semblent être la cause de ce ralentissement.

I) 6. MISE EN PLACE D'UNE ORGANISATION COLLECTIVE

Du fait qu'il n'existe aucun lien de droit entre les différents volumes et leurs résidents, il convient de trouver une solution afin d'assurer une gestion optimale de la propriété volumétrique. Pour cela, il est primordial de donner naissance à une organisation syndicale. La division en volumes n'étant pas réglementée, le recours à cette association n'est pas obligatoire mais elle est fortement conseillée.

Cette organisation pourra prendre la forme d'une Association Syndicale Libre (ASL) ou d'une Association Foncière Urbaine Libre (AFUL) et aura pour premier rôle d'assurer une bonne maîtrise du terrain s'il existe. L'ASL ou l'AFUL sera composée de propriétaires de chacun des volumes dans le but que ceux-ci puissent s'organiser collectivement dans la gestion des équipements communs et dans la répartition des charges relatives aux frais de fonctionnement de la division en volumes.

L'organisation collective aura également la compétence de contracter une assurance pour l'ensemble de la division en volumes. La complexité technique de l'ensemble immobilier rendra la tâche de l'organisation syndicale plus ou moins aisée.

Lors d'un changement de propriétaires au sein d'un volume, ceux-ci devront se succéder au sein de l'association syndicale pour assurer un maintien des membres. Pierre CHAMBELLAND[28] nous le confirme dans son ouvrage :

«Tout propriétaire reste membre de l'association aussi longtemps qu'il possède des immeubles dans le périmètre syndical, et les droits et obligations qui en découlent se transmettent « de piano » à ses ayant cause ».

Une particularité de l'ASL ou de l'AFUL réside dans la compétence à gérer des immeubles bâtis ou non bâtis.

Lorsqu'une copropriété existe au sein de la division en volumes, l'adhésion du syndicat de copropriétaires à l'organisation collective est obligatoire.

L'ASL et l'AFUL possèdent des fonctionnements globalement similaires. Cependant, la première est désormais à privilégier au détriment de l'AFUL depuis l'ordonnance du 1er juillet 2004[29] qui a repris la garantie des créances de l'association.

Un autre mode de gestion de la propriété volumétrique peut exister par la création d'une union de syndicat. Bien que cette organisation puisse prévoir en son sein l'adhésion de plusieurs syndicats et sociétés, celle-ci est déconseillée du fait que ses membres ne peuvent pas s'en retirer.

Dans la suite du mémoire (II.4.), nous verrons plus en profondeur que l'organisation collective possède bien souvent un impact très limité dans la gestion de la vie de la division en volumes ce qui engendre un nombre important de difficultés.

---

[28] *P. Chambelland, Gingras et Haloche, « Les ensembles immobiliers complexes », Rép. Defrénois, 1975, p.1224*

[29] *Ordonnance n°2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires*

I) 7. LE MONOPOLE DU GEOMETRE-EXPERT

L'élaboration d'une division en volumes nécessite la composition d'un groupe de travail composé entre autre de notaires, architectes, bureaux d'étude agissant autour d'un acteur principal : le Géomètre-Expert.

Cette pratique est régie par la loi du 15 décembre 1987 modifiant la loi du 7 mai 1946[30] instituant l'Ordre des Géomètres-Experts (OGE) et décrivant le professionnel comme un :

« Technicien qui réalise des études et travaux topographiques qui fixent les limites des bien fonciers et, à ce titre, lève et dresse, à toutes échelles et sous quelle que forme que ce soit, les plans et documents topographiques concernant la définition des droits attachés à la propriété foncière ».

La présente loi ajoute à l'alinéa 2 que seuls les Géomètres-Experts inscrits à l'Ordre peuvent réaliser ces travaux. Le législateur admet que l'établissement des plans fixant les limites de l'unité foncière est de la compétence du Géomètre-Expert.

Ce dernier possède également la qualité pour rédiger, dans le cahier des charges, l'ensemble des servitudes présentes dans le projet. Avec la collaboration du notaire, il conviendra également d'établir l'Etat Descriptif de Division en Volumes.

L'OGE[31] relate le fait que les géomètres-experts se doivent d'être les garants de l'éthique de la division de la propriété immobilière. De plus, il est important de souligner que la division en volumes n'a pas pour but de contourner ni la loi du 10 juillet 1965 relatifs aux immeubles bâtis, ni le Code de l'Urbanisme mais de répondre à un problème donné.

La délimitation de l'assiette foncière décrivant l'emprise de la division en volumes doit être clairement définie. Cela pourra consister en la réalisation d'un bornage par le géomètre-expert. Cette dernière servira de base quant au périmètre de l'association choisie.

Dans le cahier des charges, l'homme de l'art devra juger l'équilibre entre un nombre raisonné de servitudes et de volumes. Bien qu'elles soient nécessaires à l'autonomie des volumes entre eux, le réseau de servitudes articulant les volumes représente également une contrainte pour les volumes servants. Il devra également analyser les fiches d'immeubles des hypothèques ainsi que les actes de propriété pour connaître les droits réels déjà apparentés au terrain.

L'avenir d'une bonne gestion de l'ensemble immobilier découle de la compétence qu'aura le géomètre-expert à l'avoir établi.

Celui-ci est également dans l'obligation au vues des prérogatives de l'OGE de répertorier ses travaux de divisions en volumes dans le portail *Géofoncier* afin d'y renseigner sa mise en place sur l'assiette foncière et les limites des différents volumes.

[30] *Loi n°46-942 du 7 mai 1946 instituant l'Ordre des Géomètres-Expert*
[31] *Commission Immobilier de l'Ordre des Géomètres-Experts, « La division en volumes », 2012*

II) UNE EVOLUTION DANS LE TEMPS REVELANT DES DIFFICULTES D'ADAPTATION

Suite à la conception de ce nouveau type de division foncière, nous verrons dans cette deuxième partie que cette technique de division en volumes divise les professionnels quant à son application. Elle a connu un nombre important de difficultés au cours du temps. Celles-ci touchent à la fois l'organisation collective, la description de l'état descriptif de division en volumes ou bien le réseau de servitudes.

Bien qu'une réglementation commence à se mettre en place autour du sujet notamment avec la récente loi ALUR, l'avenir de cette pratique est à prévoir dès aujourd'hui afin de proposer des règles viables dans le temps pour de ne pas renouveler les erreurs commises dans le passé.

II) 1. UNE ACTIVITE PEU REGLEMENTEE REGIE PAR DIFFERENTES DOCTRINES

Comme nous l'avons précédemment commenté (I.4.), la division en volumes est un régime entièrement incompatible avec le statut de la copropriété. Cette dernière activité née de la loi du 10 juillet 1965 est réglementée et nettement structurée du fait des nombreux contentieux qu'elle a connus auparavant. Ceux-ci ont pu être analysés par la jurisprudence ce qui permet de résoudre un grand nombre de litiges.

A l'inverse, la division en volumes, née de la pratique, peut présenter soit l'avantage, soit l'inconvénient de ne pas avoir été pris en compte par le législateur. Du point de vue de l'aménageur, cette technique lui permet d'obtenir une grande liberté de réalisation de projets complexes. Cette souplesse d'utilisation est la genèse du développement de la division volumétrique.

Maintenant âgée de plus d'un demi-siècle, une pratique juridique tente de se mettre en place afin de gérer les difficultés liées à cette activité confiée en partie au Géomètre-Expert. Cette dernière est aujourd'hui alimentée par la doctrine et la jurisprudence.

Du côté de la doctrine intervient le problème de la notion d'hétérogénéité des volumes.

Une étude menée par le réputé docteur en droit et avocat au barreau de Paris, Jacques LAFOND[32] nous expose deux points de vue opposés liés à la manière d'utiliser la division en volumes.

On peut parler de conception juridique si l'on se place du côté du notariat ou bien de conception libérale si l'on est plutôt partisan des idées de Daniel SIZAIRE et d'une majorité de ses confrères avocats.

[32] *J. Lafond, « Volumes et copropriété », La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n°37, 14 septembre 2007*

II) 1. 1. CONCEPTION JURIDIQUE

Cette conception de la propriété volumétrique se base sur le fait d'interdire la procédure de division en volumes lorsque celle-ci a seulement pour objectif de contourner la loi du 10 juillet 1965 relative au statut de la copropriété. Le but recherché par les praticiens est de s'affranchir d'un certain nombre de règles restrictives liées à cette dernière loi.

Catherine BOSGIRAUD[33], directrice du CRIDON de Paris, conçoit que la division en volumes doit apparaître lorsque l'ensemble immobilier présente un caractère hétérogène. C'est-à-dire que la structure est située sur une assiette foncière qui appartient à des propriétaires différents sans indivision forcée.

La conception architecturale d'un immeuble est un argument à tirer lors du choix de la division. Par exemple, une construction de nature homogène devrait directement être placée sous le régime de la copropriété. Cette conception de la division en volumes se base donc directement sur la loi du 10 juillet 1965.

Sur la même idée, Pierre WALET[34] juge également le fait que l'on doit avoir recours au principe de la division en volumes lorsque *« qu'il s'agit de grouper dans le même édifice des fonctions hétérogènes qui refusent les contraintes d'une vie collective peu propice à leur exercice ».*

Suite au 103ème Congrès des Notaires de France déroulé en 2007, Maître VALEYRE[35] se base quant à lui sur une considération pratique. Bien que cela paraisse inconcevable, il suffirait de ne plus constituer de parties communes afin de déroger au régime de la copropriété. On imaginerait un volume par identité (cage d'escalier, ascenseur, couloirs…), le tout articulé par un réseau de servitudes. Cela rendrait licite la division en volumes, en écartant littéralement l'article 1er de la loi du 10 juillet 1965.

Cette conception de la division en volumes se base donc sur le fait qu'il ne faut abuser de cette pratique aux fins de ne pas appliquer le statut de la copropriété.

Maître JOUVION, Notaire à Paris, pense, en effet, que la législation devrait se pencher sur la notion d'hétérogénéité en fonction de la destination des volumes. (II.6.2.)

II) 1. 2. CONCEPTION LIBERALE

Cette analyse est exposée par Daniel SIZAIRE[36] et repose sur le fait que la loi relative à la copropriété s'applique à un contexte bien précis de la *« division d'un immeuble par lots, comportant pour chacun d'eux des parties privatives et des parties communes ».*

---

[33] *C. Bosgiraud, « Volumes ou copropriété : le choix n'est toujours pas permis », Bulletin CRIDON de Paris, 1er juin 1988, p.72*

[34] *P. Wallet et P. Chambelland, « La construction en volumes » Pratique de l'immobilier, 1997*

[35] *Me Valleyre, « Droit de la construction » Dalloz 2007-2008, n°550-100*

[36] *Notamment dans « La technique de la division en volumes et le statut de la copropriété des immeubles bâtis » Administrer, mai 1998, p.17*

La technique de la division en volumes peut intervenir dès lors que l'on évite le statut de la copropriété en négligeant les parties communes. On obtient un ensemble de volumes imbriqués les uns dans les autres et géré par un faisceau de servitudes.

La loi du 10 juillet 1965 n'étant pas d'ordre public, on remarque que la thèse adverse contraint d'aboutir un caractère impératif à cette loi. Rien ne pourrait alors interdire la volumétrie s'il n'y a pas division de l'immeuble par lots comportant pour chacun d'eux des parties privatives et parties communes.

La conception juridique faîte par le monde notarial peut être remise en cause car elle est basée sur des critères abstraits. Le fait de qualifier un immeuble de conception homogène est purement fictif. Il n'existe pas de fondements permettant de désigner un ensemble immobilier homogène ou hétérogène.

La notion d'hétérogénéité porte confusion lors d'une mixité entre du logement libre et social au sein d'un même immeuble. **Doit-on attribuer un volume pour les logements vendus à des propriétaires privés et un autre pour ceux destinés à recevoir du social ?** Il existe dès lors un problème d'autonomie résultant de l'affectation des logements. A deux reprises, la Cour d'Appel de Rennes[37] a permis cette superposition en volumes de ces deux types de logements.

Nicolas LE RUDELIER[38] a la volonté de nous interpeler sur le fait que *« l'hétérogénéité des volumes ne doit pas être confondue avec la complexité de sa structure ».* Ce concept purement abstrait ne peut pas être considéré comme un critère de choix quant à la forme de la division foncière.

II) 1. 3. LE POINT DE VUE DES GEOMETRES-EXPERTS

L'OGE souhaite faire partager l'idée qu'il convient d'étudier toutes les solutions envisageables afin de ne pas concevoir de divisions en volumes.

Les hypothèses du lotissement et de la copropriété doivent être envisagées avant de recourir à la volumétrie.

En tant que garant de l'éthique de la division en volumes, l'homme de l'art se doit d'être parfaitement clair quant au choix de concevoir ou pas une division en volumes. En effet, la 5ème recommandation de la commission relative à la copropriété[39] suggère que l'application de la division en volumes se doit d'être clairement indiquée dans l'EDDV, en stipulant que le régime de la copropriété ne s'applique pas en l'absence de parties communes.

Bien que les demandes des clients soient très souvent différentes des souhaits des géomètres-experts, ces derniers ne peuvent se soumettre à leurs propositions.

---

[37] *Cour d'Appel de Rennes, 1ère chambre, 22 juin 2004, n°02-07534 ; Cour d'Appel de Rennes, Chambre 4, 16 février 2012, n°09-02076*

[38] *N. Le Rudelier, « Division en volumes et copropriété : quels choix ? », thèse 2011*

[39] *5ème Recommandation de la commission relative à « la division des immeubles et au respect des règles de publicité foncière des états descriptifs de division », ministère de la Justice, 1er avril 2008*

II) 2. UNE IDEE DE SIMPLICITE DANS SON ELABORATION A DECRIER

La technique de la division en volumes provoque pour les promoteurs bien souvent une perception de faciliter l'élaboration de l'ensemble immobilier. Cela est certainement du au fait que la propriété volumétrique permette encore une assez grande souplesse dans sa mise en œuvre.

Cette conception qu'ils peuvent avoir de ce mode de division foncière n'est pas aussi simple qu'il n'y parait. Un certain nombre de règles doivent être respectées par les géomètres-experts lors de l'élaboration. Ces derniers ont un devoir de conseil envers leurs clients et doivent les diriger vers le bon choix de division de la propriété foncière.

II) 2. 1. UNE CLIENTELE EXIGEANT LE RECOURS A LA VOLUMETRIE

II) 2. 1. 1. Promoteurs

De nombreux promoteurs exigent une volumétrie en raison de la « simplicité » de l'opération comparée au statut de la copropriété. Cette technique semble plus aisée à mettre en place et la gestion de son ensemble est également nettement plus libre. Ces professionnels ne se rendent pas forcément compte de la procédure et des complications qui peuvent apparaître à la suite de l'établissement de la division en volumes.

Selon Maître JOUVION, lorsque les promoteurs réclament beaucoup de créativité dans leur projet, il s'avère que les divisions en volumes auront tendance à « déraper » dans l'avenir. Celles-ci peuvent devenir un véritable casse-tête qui devient difficile à gérer.

II) 2. 1. 2. Bailleurs sociaux

Les bailleurs sociaux réclament le recours à la volumétrie afin d'obtenir une certaine indépendance. Ceux-ci souhaitent conserver leurs volumes tout en les louant afin de garantir leur gestion.

Cependant, selon les propos de plusieurs géomètres-experts, avocats et notaires confrontés à ce type d'activité immobilière, une bonne copropriété peut générer également une même indépendance.

Au contraire de ce que pourrait penser la majorité de propriétaire de volumes, l'indépendance n'est pas totale dans une division en volumes. En effet, sous le régime d'une Association Syndicale Libre (ASL) ou une Association Foncière Urbaine Libre (AFUL), cet organisme aura pour but de gérer les équipements rendus nécessaires aux différents volumes.

Lors d'une division en volumes ne comportant pas d'équipements communs, on pourrait qualifier cette opération comme une simple division foncière en trois dimensions qui offre une plus grande liberté au volumier.

Afin de s'assurer qu'une division en volumes soit pérenne, il convient de prendre en compte les règles de vie afin d'adapter au mieux de bonnes relations entre les différents propriétaires de volumes qu'ils soient bailleurs sociaux ou simple particulier.

Un point essentiel est à prendre en compte au profit des bailleurs sociaux qui souhaitent profiter d'une division en volumes. Dans l'objectif de pouvoir assurer la gestion de leur parc locatif, il serait préférable d'opter pour le choix d'une division en volumes. Dans ce cas, la notion d'hétérogénéité des volumes en fonction de l'affectation des logements (social/privé) doit intervenir.

II) 2. 2. DES GEOMETRES-EXPERTS GARANTS D'UNE PRATIQUE RIGOUREUSE

Lors de l'élaboration d'un ensemble immobilier, les géomètres-experts se doivent d'avoir une attitude irréprochable vis-à-vis du client. Au nom de l'éthique de la profession, l'homme de l'art se veut d'être le plus stricte possible quant au choix de l'opération même s'il doit perdre un client.

Si l'ensemble immobilier est mal fondé juridiquement, ce dernier pourrait être attaqué et se voir appliquer le statut de la copropriété. L'exigence juridique du géomètre-expert conditionne par conséquent l'avenir d'une bonne division en volumes.

Certains cas pratiques de volumétrie font aujourd'hui l'objet de contentieux suite à une mauvaise rédaction de l'Etat Descriptif de Division en Volumes. Par exemple, dans certaines situations, les promoteurs exigent deux volumes pour identifier un parking lorsque la construction est différée dans le temps alors qu'il serait plus judicieux d'en constituer un seul.

Ces deux volumes sont alors articulés entre eux par différentes servitudes qui seraient obsolètes si un seul volume existait. Le Géomètre-Expert ne peut se résoudre à pareil montage mais se doit de constituer une division en volumes la plus compréhensible possible.

II) 3. UN RESEAU DE SERVITUDES ENTRAINANT DES DIFFICULTEES

Afin de rendre autonome les différents volumes entre eux, un maillage de servitudes doit être établi (I.3.2.). Cependant, nous verrons que cette articulation de servitudes a connu au cours de l'histoire de la division en volumes, de nombreuses complications.

La première difficulté aujourd'hui résolue était liée à l'établissement de servitudes sur le domaine public. Outre cette entrave, ce droit réel a posé d'autres embuches tenant aux servitudes générales et particulières.

II) 3. 1. UNE INCOMPATIBILITE DE CREER DES SERVITUDES SUR LE DOMAINE PUBLIC SURMONTEE

D'après la jurisprudence et la doctrine, la domanialité publique n'a pas besoin d'être constatée pour exister. Dès lors que celle-ci apparaît dans un projet de division en volumes, des complications peuvent naître. Cela a pu être noté à l'issu du 103ème Congrès des notaires de France.

Maître Jean-Christophe CHAPUT et Maître Stéphane ROCHEGUDE[40], notaires, relatent le fait que deux thèses pouvaient exister lorsque l'on souhaitait établir des servitudes sur le domaine public.

La première stipulait qu'il est interdit de constituer tout droit réel sur le domaine public tandis que la version antagoniste prévoyait d'autoriser des servitudes conventionnelles sur le domaine public.

Une jurisprudence[41] datant de 1985, soutenait le fait que les notions de servitudes et de domaine public étaient entièrement incompatibles. Cette thèse serait contraire à l'idée fondamentale de la division en volumes qui permet une totale indépendance des volumes grâce à un ensemble de servitudes.

En revanche, la doctrine, issue en partie du monde notarial accompagné par les magistrats de l'ordre judiciaire, semblait s'orienter du côté inverse. Le professeur GAUDEMET[42] ne voyait pas de barrières quant à l'établissement de servitudes sur le domaine public.

Cette interrogation est primordiale puisque la base même de la technique de la division en volumes repose sur un maillage de servitudes servant à articuler les différents volumes entre eux. L'existence de ce réseau au sein de la propriété volumétrique est indispensable quant à la réalisation de l'ensemble immobilier complexe.

---

[40] *J.C. Chaput et S. Rochegude « La division en volumes : une réponse pertinente aux relations entre domaine privé et domaine public ? » JCP, La Semaine Juridique n°37, 14 septembre 2007, p.1248*
[41] *CE, 6 mai 1985, n°41589 (ANNEXE)*
[42] *Y. Gaudemet, « La superposition des propriétés privées du domaine public », 1978, chron., p.295.*

L'interdiction de fonder des servitudes sur le domaine public était un obstacle quant au choix d'adopter cette division foncière. La doctrine semblait également indiquer que cette situation était inconcevable au vue des techniques d'urbanisation actuelles qui mêlent la domanialité publique et la propriété privée.

Cependant, il est bon de noter que cette incohérence a été réparée suite à une proposition du 97ème Congrès des Notaires[43]. En effet, l'article L 2122-4 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CGPPP), entré en vigueur le 1er juillet 2006, dispose que :

« Des servitudes établies par conventions passées entre les propriétaires, conformément à l'article 639 du code civil, peuvent grever des biens des personnes publiques mentionnées à l'article L. 1, qui relèvent du domaine public, dans la mesure où leur existence est compatible avec l'affectation de ceux de ces biens sur lesquels ces servitudes s'exercent. »

Désormais, la constitution de servitudes sur le domaine public est donc possible. Cela améliore sérieusement l'élaboration de division en volumes et anéantit un grand nombre de difficultés.

D'après le CGPPP, la domanialité est créée lors de l'usage du bien. Toutefois, s'il s'avère dans l'avenir que ces servitudes sont en discordance avec l'affection des biens alors celles-ci s'éteindront.

[43] *97ème Congrès des notaires de France, Les collectivités locales, Montpellier, 20-23 mai 2001, Compte-rendu des travaux des commissions, p.90.*

II) 3. 2. UN RESEAU DE SERVITUDES A MANIPULER AVEC MINUTIE

Les ensembles immobiliers complexes nécessitent la mise en place d'un réseau de servitudes (I.3.2.). Celui-ci doit être extrêmement bien détaillé dans l'EDDV sinon les ennuis se multiplient au cours de la vie de la division en volumes. Le géomètre-expert et le notaire travaillant conjointement dans la rédaction de l'EDDV doivent acquérir une certaine rigueur pour être le plus juste possible entre les différents co-volumiers. Lors de l'acquisition de la propriété, chaque propriétaire doit consentir et assumer pleinement les servitudes grevant son volume.

A la naissance de la technique de la division en volumes, du fait du peu d'expérience de cette pratique et au regard des anciens EDDV, il s'avère qu'un nombre important de servitudes ait pu être omis lors de l'élaboration du cahier des charges et servitudes.

Les praticiens doivent avoir une connaissance irréprochable du projet afin de prévoir l'avenir et la constitution de ces droits réels appropriés à une harmonisation des volumes entre eux. Désormais, en prenant l'exemple d'EDDV réalisés à la Défense, on crée des servitudes pour chaque réseau (EDF, Télécom...).

Les premiers EDDV ne prenaient pas en compte certains droits réels tels que des servitudes de surplomb notamment pour l'entretien de tours grâce aux nacelles.

Afin de lutter contre les incendies, certaines servitudes sont dorénavant à prendre en compte. Depuis l'arrêté du 30 décembre 2011[44], on doit instaurer des servitudes de volumes de protection. Cela consiste à une interdiction de construire entre les tours. Il convient de laisser une marge non construite d'au moins de huit mètres entre les Immeubles de Grande Hauteur (I.G.H.).

En suivant un dossier de Vente en Etat Futur d'Achèvement (V.E.F.A.), on peut s'apercevoir qu'il faut constamment, lors de la réalisation du chantier, effectuer des modificatifs afin d'analyser et rétablir les différentes lacunes dues en partie aux servitudes. On constate que celles-ci proviennent en générale des servitudes de vue ou de surplomb. Par exemple, des ouvertures de volets empiétant sur un autre volume et constituant par conséquent une servitude de surplomb aurait pu être oubliée.

[44] *Portant règlement de sécurité pour la construction des immeubles de grande hauteur et leur protection contre les risques d'incendie et de panique (JORF n°0015 du 18 janvier 2012)*

II) 4. UNE ORGANISATION COLLECTIVE LIMITEE

L'ensemble immobilier complexe géré sous forme de division en volumes doit en pratique être doté d'une organisation collective (ASL ou AFUL) (I.6.).

Cependant, cette structure est souvent mal gérée et peut entrainer de graves difficultés au sein de la division en volumes.

II) 4. 1. UNE STRUCTURE JURIDIQUE FORTEMENT RECOMMANDEE

Une évolution importante dans l'instauration ou non d'une organisation collective est apparue récemment par la jurisprudence[45]. Cet arrêt rendu par la plus haute juridiction renvoi au fait que pour :

*« qu'un ensemble immobilier ne soit pas régi par le statut de copropriété, il faut constater non seulement l'existence d'une convention contraire prévoyant une organisation différente de celle du statut, mais aussi constater la **création effective** de cette organisation gérant les équipements communs de l'ensemble. »*

Dès qu'un ensemble immobilier soumis à la division en volumes n'est pas doté de structure juridique, il risque d'être attaqué devant les tribunaux et, au vue de cette jurisprudence, être requalifié sous le statut de la loi du 10 juillet 1965.

II) 4. 2. CONSEQUENCE D'UNE MAUVAISE GESTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

II) 4. 2. 1. Problème de la propriété faite aux ASL ou AFUL

D'après la récente jurisprudence vue précédemment (II.4.1.), les ASL ou AFUL sont fortement à recommander malgré leur pouvoir limité. La propriété de l'ASL est *une forme d'indivision* comme pourrait l'être le syndicat dans une copropriété.

Cependant, il faut tenter de restreindre au maximum le nombre de biens appartenant à l'organisation. Le fait que l'ASL soit propriétaire peut entrainer une situation de blocage lors de la réparation du bien. Cela intervient d'autant plus fréquemment lorsque l'on est dans un ensemble immobilier complexe du fait que les différents propriétaires de volumes ne sont pas forcément prêts à supporter financièrement d'éventuels travaux qui peuvent leur paraître inutiles.

Une difficulté résultant de la propriété faite aux ASL ou AFUL intervient lors du choix de l'assurance si une collectivité est propriétaire d'un volume. Le fait que l'Etat s'assure lui-même et les propriétaires particuliers contractant une assurance entraine des discordances entre les assurances.

[45] *Cass, 3ème civ., 19 septembre 2012, pourvoi n°11-13679 et n°11-13789 ET Cass., 3ème civ.,15 décembre 1993, pourvoi n°90-20236*

II) 4. 2. 2. Non-réunion de l'organisation collective

Dans un nombre important de division en volumes, on peut s'apercevoir que l'ASL ou l'AFUL ne s'est jamais réunie. La structure apparaît dans l'EDDV lors de la création de la division en volumes mais ne voit jamais le jour après que la publication des statuts de l'organisation collective ait été établie en préfecture.

Il s'avère que ce constat est très souvent lié à un problème politique lorsque la mairie par exemple ne souhaite pas intervenir dans le projet. En effet, lorsque la collectivité publique est propriétaire de volumes, bien souvent elle ne crée pas de structure juridique ce qui implique une très mauvaise gestion de l'ensemble immobilier.

En prenant l'exemple du quartier de la Défense, dès la mise en volumes de ses ensembles immobiliers, il existait une volonté d'instaurer l'organisation syndicale. Cependant, on en compte désormais très peu sur le site. Selon Samuel DEOM, il semble que *« cette explication est à chercher dans l'absence d'accord avec les communes sur la fiscalité locale et l'existence «de facto » d'un organisme de gestion : hier le service d'exploitation de l'EPAD et aujourd'hui l'Etablissement Public de Gestion de la Défense (EPGD) ».*

Un autre constat suite à l'absence d'organisme de gestion est qu'au départ de la vie de la division en volumes, l'ensemble immobilier fonctionne relativement bien et la présence de l'ASL ou de l'AFUL ne se révèle pas forcément utile. Cependant, lorsqu'il va s'agir d'effectuer d'éventuelles rénovations, celle-ci est déjà oubliée par les volumiers.

Selon Maître CHEREL, avocate, si l'ASL ne se réunit pas alors c'est en général tout l'ensemble immobilier qui ne vit plus.

L'objectif serait de chercher une solution afin de sortir de l'ensemble immobilier ou bien de mettre à jour les statuts d'origine de l'organisation syndicale ou foncière.

II) 4. 2. 3. Un rôle de gestionnaire difficile à tenir

Dans certains ensembles immobiliers complexes, on peut trouver une ou plusieurs copropriétés. Le rôle de l'organisation collective est de convoquer, avant toutes les Assemblées Générales de copropriété, les syndics de chacune d'entre elles afin de programmer l'Assemblée Générale (A.G.) de l'ASL ou l'AFUL assurant la gestion de la division en volumes. Chacun souhaitant préserver ses intérêts, il est difficile de trouver une solution adaptée à chacun.

Dans certains cas, nous rencontrons des difficultés liées au fait que les syndics doivent être mandatés par leur propre assemblée générale de copropriétaires.

Certains ouvrages tels que la Grande Arche de la Défense ont constitué un ensemble immobilier à organiser avec délicatesse. Rien que dans cet ouvrage, on trouve la présence de sept ASL. La constitution de celles-ci ayant été bien réalisée aucune modification n'a été nécessaire depuis sa conception. Toutefois, dans ce même quartier, il existe des ASL générales se regroupant par secteur et qui connaissent de nombreuses difficultés dues à l'étendue de la zone et au nombre important d'ouvrages et de volumes s'y trouvant.

II) 5. UN EDDV ET UN CAHIER DES CHARGES A ETABLIR AVEC DELICATESSE

Pour exister, la division en volumes doit être ordonnée par un Etat Descriptif de Division en Volumes comprenant un cahier des charges et servitudes. Ceux-ci se doivent d'être rédigés de manière irréprochable sans quoi les principaux litiges de division en volumes en découleront.

L'EDDV est défini par le décret n°55-1350 du 14 octobre 1955 portant réforme de la publicité foncière. Le cahier des charges décrit les règles de fonctionnement de la division en volumes et s'impose à l'ensemble des propriétaires de volumes.

II) 5. 1. UNE EVOLUTION DANS LA REDACTION DE L'EDDV

Au fil de l'évolution de la division en volumes, on peut noter un changement notable dans la rédaction des EDDV.

II) 5. 1. 1. De nombreux oublis dans la rédaction des EDDV

Les premiers écrits étaient souvent mal rédigés. De nombreux points étaient omis notamment en raison du peu de recul que les praticiens possédaient. En remontant les origines de propriété, on peut s'apercevoir que dans certaines divisions en volumes, quelques petits volumes ont pu être oubliés tels que des locaux techniques... Ceux-ci rentrent généralement dans le patrimoine de l'association syndicale.

II) 5. 1. 2. Des charges inadaptées aux situations

Une des premières causes de litiges apparait en raison des charges incombant à certains co-volumiers. La répartition de celles-ci est parfois déroutante au regard de la situation de l'ensemble immobilier.

Les lieux et usages évoluant dans le temps n'ont plus les mêmes fonctions qu'ils avaient à l'origine de la division en volumes. Ces usages ne correspondant plus à la réalité, il serait bon de modifier le cahier des charges de certains EIC afin d'éviter de nouveaux contentieux entre propriétaires.

Une question souvent posée lors de l'élaboration des EDDV est de savoir à qui incombe les charges concernant l'entretien des toitures de l'ensemble immobilier. Les propriétaires des volumes situés les plus bas souhaitent la plupart du temps que les charges soient imputées aux volumiers des derniers étages. Cependant, il serait aberrant que ces derniers entretiennent la réfection à leurs seuls frais alors que celle-ci profite à tous les propriétaires de l'immeuble. Dans

les récents EDDV[46], ces charges sont généralement réparties au prorata des surfaces hors œuvre pondérées réalisées dans les volumes couverts. Nous verrons dans le prochain chapitre (II.5.2.) que les géomètres-experts et notaires ayant convenu d'opter pour un volume pour la toiture d'un ensemble immobilier a contraint le législateur de requalifier la division en volumes en copropriété en stipulant le fait que celle-ci constituait une partie commune.

Concernant les frais d'entretien et de ravalement des façades, on privilégie que ceux-ci soient également réalisés au prorata des surfaces de façade. Cette méthode peut également être privilégiée lorsqu'il s'agit de distribuer les charges dues à l'entretien des jardins et espaces verts. Cependant, il arrive que cette distribution de charges provoque l'incompréhension de certains propriétaires de volumes.

II) 5. 1. 3. Une définition des volumes à étudier avec attention

Dans certaines premières divisions en volumes, on ne trouvait pas forcément de coordonnées dans les EDDV du fait que les partisans de la thèse nominaliste souhaitaient une description littérale des volumes. Il était alors difficile de se rendre compte de la définition et de la taille des volumes.

Les coordonnées désignent désormais les limites de chaque volume. L'Ordre des Géomètres-Experts préconise que les coordonnées planimétriques soient rattachées au système légal RGF93 et que les altitudes soient désignées par le système IGN-NGF69 normal ou orthométrique (pour la ville de Paris lorsque le niveau ne coïncide pas avec le sol naturel).

Lors de la construction d'immeubles complexes, en fonction de la configuration des lieux et de l'avancement des opérations, les volumes définis préalablement ne s'intégreront pas parfaitement dans les coordonnées telles qu'elles avaient été définies dans l'EDDV. Si l'on construit à l'extérieur du volume, la Cour de Cassation jugeant uniquement sur le droit, pourra demander la démolition de l'ensemble immobilier si aucune autre solution n'est envisageable entre les parties. Dans la prévision de se garantir de toutes responsabilités, il est primordial de réaliser un plan de récolement avec les bonnes coordonnées à la fin de la construction de l'immeuble.

L'assurance d'une marge de sécurité consiste à créer un volume possédant une enveloppe supérieure à celle de l'ouvrage. Le service juridique de l'EPADESA préconise une marge d'au moins 50 centimètres pour tenir compte des complications liées à la construction de l'ouvrage.

Il existe tout de même une limite à cette méthode. **Que doit-on faire de la bande de terrain comprise entre le bâtiment et la limite avec l'autre volume constitué bien souvent d'une dalle et d'espaces verts appartenant à l'ASL ?**

Cette question soulève des problèmes notamment afin de connaitre à qui incombe l'entretien de cette bande de terrain. Cette tâche doit-elle être aux frais du propriétaire du volume

[46] *Etat descriptif de division en volumes réalisé par le Cabinet de Géomètre-Expert Pierre BLOY, 2014*

du bâtiment ou bien de l'organisation collective qui gère l'entretien des terrains limitrophes ? Il en ressort de l'expérience des différents praticiens qu'il convient de noter dans l'EDDV que l'entretien de cette portion de terrain doit être prise en charge par l'ASL ou l'AFUL.

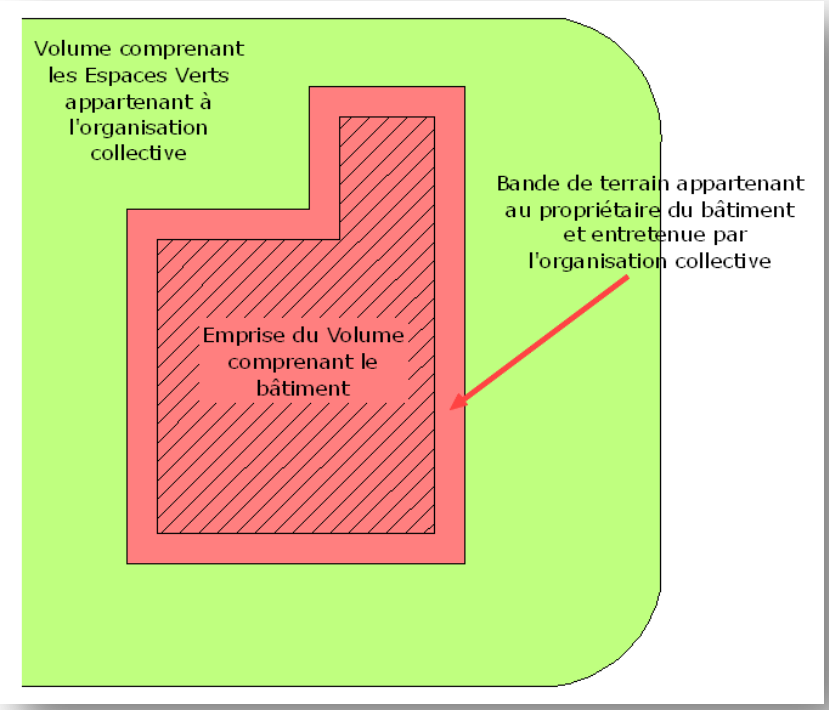


Illustration n°6 : Schéma décrivant la bande de terrain appartenant au Volume rose (Bâtiment) et entretenue par l'organisation collective

Devant l'impatience des promoteurs lors d'opérations d'aménagement au quartier de la Défense notamment, il est important de prévoir le problème des fondations. Il s'avère que le maître d'ouvrage construit les pieux dans le tréfonds appartenant à l'EPADESA puis rachète les volumes contenant les pieux à la fin de l'opération de construction.

II) 5. 2. UNE CONFUSION POUVANT APPARAITRE CONCERNANT LES VOLUMES APPARTENANT A L'ORGANISATION COLLECTIVE

Lors de l'élaboration de la division en volumes, la phase de conception est primordiale quant à l'avenir du bon fonctionnement de l'ensemble immobilier. Il est nécessaire de réfléchir à chaque interrogation portant référence aux volumes propriété de l'ASL ou de l'AFUL. Le rôle attribué à l'organisation collective de gérer l'ensemble des équipements communs est à étudier avec minutie. Il convient de ne pas constituer de volumes appartenant à l'organe de gestion susceptibles d'être qualifiés comme *« partie commune »* par le législateur. Une telle situation serait analysée comme contraire au principe de la division en volumes.

En premier lieu, on ne peut pas constituer de volumes pour la seule toiture d'un ensemble immobilier. La Cour de Cassation[47] a jugé que celle-ci représentait une partie commune ce qui est irrecevable dans la technique de la division en volumes. Une désignation de la toiture de cette manière débouche par conséquent à une requalification de la division en volumes au statut de la copropriété régit par la loi du 10 juillet 1965.

Une question subtile découlant de la jurisprudence précédente semble poser de nombreux problèmes aux Géomètres-Experts et aux Notaires lors la création des volumes :

Peut-on constituer une entité volumétrique exclusivement pour un local technique ou un jardin ? Le fait que le seul volume constituant uniquement la toiture de l'ensemble immobilier ait entrainé une requalification en copropriété peut amener les professionnels à s'interroger si un local technique ou les espaces verts puissent être désignés de la même manière.

Après une petite enquête menée auprès des professionnels, il semblerait que la Cour de Cassation qualifie la partie commune au sens structurel de l'immeuble. C'est pourquoi une toiture ou bien les murs de gros œuvre ne peuvent constituer un volume appartenant à l'ASL.

En revanche, un local technique nécessaire au bon fonctionnement de l'ensemble immobilier peut appartenir à l'organisation syndicale. Au même titre, les espaces verts de la division en volumes composant à lui seul une entité volumétrique peuvent appartenir à l'ASL ou l'AFUL comme ceux-ci peuvent l'être dans une opération de lotissement.

Par suite, il convient de ne pas multiplier les volumes afin d'échapper au statut de la copropriété. Certains d'entre eux pourraient être vus comme une partie commune dissimulée aux yeux de la juridiction.

II) 5. 2. DES NOTIONS DE LIMITES ENTRE VOLUMES ENCORE TROP ABSTRAITES

Les coordonnées planimétriques et altimétriques définissent les limites des volumes. Celles-ci doivent être complétées par une définition littérale qui précise les réelles limites entre les volumes. Les frontières n'ont pas toujours été bien définies dans les EDDV ce qui a engendré certains litiges entre co-volumiers.

II) 5. 2. 1. Définition des limites verticales

L'article 653 du Code Civil dispose que *« tout mur servant de séparation entre bâtiments jusqu'à l'héberge est présumé mitoyen s'il n'y a titre ou marque du contraire ».* Pour la plupart des ensembles immobiliers assujettis à la division en volumes, on se retrouve très souvent dans cette configuration dans un quartier fortement urbanisé. Au vue de ce présent article, les limites séparatives verticales sont définies à l'axe des murs afin de préserver cette *« mitoyenneté».* La

[47] *Cass., 3ème civ., 8 septembre 2010, pourvoi n°09-15554*

limite se trouve à la demi-épaisseur des murs séparatifs et ce régime d'indivision forcée semble être réservé à la partie matérielle du mur.

Concernant les murs de façade du bâtiment, ils seront intégralement compris dans le volume le définissant. Un problème peut intervenir lorsqu'il existe un joint de dilatation entre les murs et que ces derniers ne sont pas de la même épaisseur. L'OGE préconise de définir la limite séparative verticale à l'axe du joint de dilatation.

La notion de *« mitoyenneté »* représentant une forme d'indivision comparable à une partie commune entre deux propriétaires possédant des propriétés contigües est à éviter dans l'EDDV.

Cette indivision est contraire avec le principe de la division en volume qui ne peut posséder de parties indivises sans quoi elle se verrait appliquer le statut de copropriété. La demi-épaisseur appartient exclusivement à chaque propriétaire du volume concerné. Aucun volumier ne peut contraindre son voisin à la reconstruction du mur ou bien à l'acquisition de la mitoyenneté[48]. Afin d'envisager les travaux d'entretien et de réfection des murs, il est judicieux de constituer des servitudes dans l'EDDV.

II) 5. 2. 2. Définition des limites horizontales

La grande différence avec la méthode de la définition de limites verticales est que la limite horizontale n'est toujours pas définie par la loi. La jurisprudence[49] l'a rappelé le 8 juin 1988 en stipulant que :

« La présomption de mitoyenneté prévue à l'article 653 du Code Civil ne concerne que les murs séparatifs. Par conséquence, un litige portant sur la réfection d'un plafond ne peut se régler selon les règles de la mitoyenneté ». Celle-ci n'existe que pour des éléments verticaux.

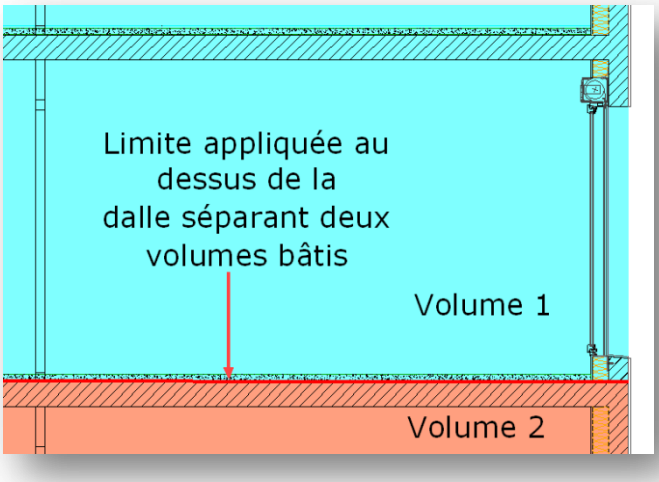
L'OGE[50] préconise que *« les limites séparatives horizontales supérieures des volumes soient définies en sous-face des dalles de séparations, sauf convention contraire, et à l'exception des dalles inférieures des volumes de sous-sol et des dalles supérieures sous terrasse et espaces libres qui sont, elles, intégrées en totalité y compris l'étanchéité dans les volumes bâtis qu'elles délimitent ».*

Cette liberté d'adaptation entraine de nombreux contentieux liés aux les limites horizontales de volumes. Ceux-ci interviennent notamment lors de l'inondation du volume situé en dessous. Plusieurs questions peuvent alors se poser : **A qui appartient l'étanchéité ? A qui incombent les frais d'entretien ainsi que de réparation ?**

Trois possibilités s'offrent alors aux praticiens : **Faut-il inclure les dalles séparatives au volume inférieur, supérieur ou bien établir la limite au milieu d'entre elles ?**

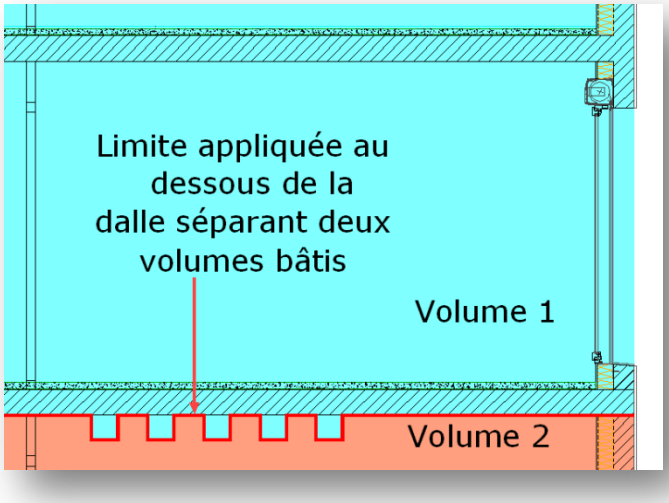
[48] *Cass, 3ème civ., 30 juin 1992, pourvoi n°91-11311*
[49] *Cass., 3ème civ., 8 juin 1988, pourvoi n°87-12178*
[50] *Commission Immobilier de l'Ordre des Géomètres-Experts, « La division en volumes », 2012, p.25*

- *Dalle appartenant au volume inférieur :*



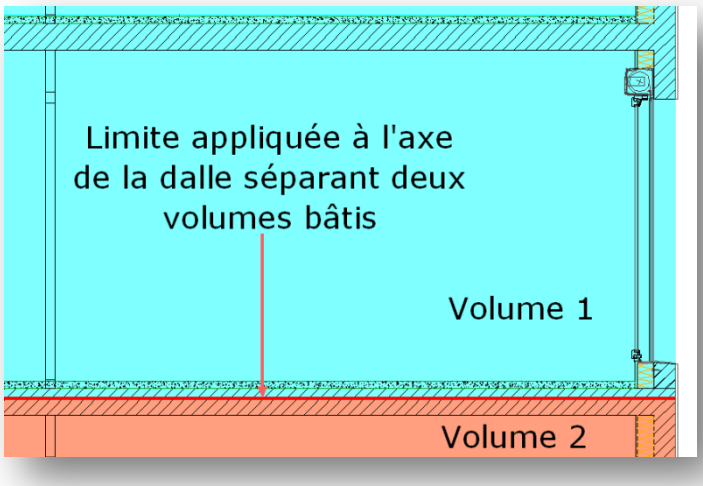
Dans cette configuration, le volumier ne sera pas propriétaire du plancher sur lequel il marche. Différentes limites à cette situation peuvent se dégager tant au niveau de son usage et de la charge s'y reposant. Cette règle devient difficilement applicable si par exemple le volume supérieur souhaite un chauffage par le sol.

- *Dalle appartenant au volume supérieur :*



Dans ce cas, le propriétaire est libre d'appliquer la charge qu'il souhaite sur la dalle lui appartenant sans affecter les volumes inférieurs. Il faut remarquer qu'il sera nécessaire de constituer des servitudes d'accrochage au profil du volume inférieur. Cette situation entraine des complications s'il existe des poutres sous la dalle. Afin d'être rigoureux, il convient de définir les limites des volumes en contournant chaque d'entre elles.

- *Axe de la dalle :*



Cette proposition est difficilement acceptable par une partie des praticiens car nous avons vu précédemment que la mitoyenneté ne s'applique que pour des éléments verticaux. Cependant, d'un point de vue fonctionnel, cette dalle offrirait au propriétaire du volume inférieur la possibilité de suspendre tout objet à sa guise et au volume supérieur, le droit d'y circuler librement et d'y apposer tout l'ameublement qu'il souhaite.

Après avis de plusieurs Notaires et Géomètres-Experts sur ce sujet, il en ressort le constat qu'il est préférable d'être propriétaire du plafond à l'exception de la couche de revêtement afin de limiter les fuites d'eaux du fait que l'étanchéité appartiendrait au volume inférieur.

Les frais d'entretien et de réparation seraient également à ses propres dépenses seulement si le propriétaire du volume supérieur profite d'un usage normal de la dalle.

- *Limite entre un volume bâti et non bâti :*

Ces trois situations peuvent également s'appliquer lorsque l'on est en présence d'une dalle séparant un volume bâti d'un volume non bâti. La solution retenue est une nouvelle fois d'appliquer la limite séparative au niveau de l'étanchéité afin qu'elle appartienne au volume inférieur.

Dans le cas où ce dernier serait un parking, le propriétaire du jardin ne peut pas prétendre planter des végétaux dont les racines seraient propices à une détérioration de la dalle et provoqueraient d'éventuelles fuites d'eaux. Ce cas est propice à de multiples contentieux entre volumiers. Il est nécessaire d'inclure des clauses dans l'EDDV pour interdire la plantation de certains végétaux.

II) 5. 2. 3. Etablissement d'un plan de récolement

En cas de VEFA, la limite précisée au cours de l'élaboration du projet ne sera pas garantie au fil de l'avancement de la construction. Cela entraine une imprécision concernant les côtes avant et après le projet. Afin de se prémunir de toutes responsabilités dues aux aléas de la construction, il est nécessaire de dresser un plan de récolement par le géomètre-expert dès l'achèvement de l'ensemble immobilier.

Dans ces nombreux cas, cela inflige des frais supplémentaires dont la plupart des clients ne veulent pas s'affranchir. Il est primordial d'insérer une clause[51] stipulant une éventuelle différence entre les côtes projets et les côtes réelles.

« Aucun volumier ne pourra s'en prévaloir dans le cas où il apparaitrait à la réalisation des dalles une légère différence de niveau du fait notamment des pentes nécessaires à l'écoulement des eaux et des contraintes techniques de réalisation ».

Cette clause ne concerne que l'altimétrie mais nous pouvons nous interroger si cette même différence de coordonnées en planimétrie pourrait-elle contraindre une démolition du bâtiment du point de vue du Code Civil.

Le géomètre-expert a pour rôle de sensibiliser les différents acteurs du projet tels que le maître d'ouvrage et le notaire sur la nécessité de réaliser un plan de récolement à la fin de l'opération dans l'objectif de garantir une définition sans faille de la propriété.

[51] *Clause extraite d'un EDDV rédigé par Maître PALUD, notaire associé de la « SCP THIBIERGE & ASSOCIES »*

II) 5. 3. DES INCERTITUDES QUANT A UNE EVENTUELLE DESTRUCTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Aujourd'hui, une question interpelle les praticiens employant la technique de la volumétrie. Il s'agit de savoir qui reconstruit en cas de destruction de l'ouvrage. Les premières divisions en volumes datant d'une cinquantaine d'années, cette situation ne s'est jamais produite mais nous y serons confrontés un jour ou l'autre.

Il est nécessaire de penser à la reconstruction des immeubles qui était ignorée des premiers EDDV. Désormais, les EDDV actuels[52] stipulent :

« En cas de destruction involontaire des ouvrages de l'ensemble immobilier et si leur reconstruction est décidée, les nouveaux ouvrages devront obligatoirement présenter des caractéristiques techniques au moins équivalentes à celles des ouvrages détruits.

Toutefois, si un ou plusieurs propriétaires décident de ne pas reconstruire, ils devront indemniser les autres propriétaires du préjudice qui en résultera pour eux. Cette indemnisation aura lieu dans les conditions fixées soit à l'amiable soit par voie d'expertise. Dans ce dernier cas, si les parties ne sont pas d'accord sur le choix d'un expert, ce dernier sera nommé par voie judiciaire à la demande de la partie la plus diligente. Ils devront également consentir les servitudes de fondations nécessaires à la reconstruction des autres volumes similaires à ceux actuellement existant. »

En cas de destruction, on doit être capable de reconstruire l'ouvrage le plus fidèlement possible à l'édifice détruit. Par conséquent, il devrait s'inscrire dans les limites fixées par les coordonnées telles qu'elles étaient décrites dans l'EDDV.

Bien que l'on s'écarte en quelque sorte de l'idée de ce paragraphe, une question suscite des interrogations quand à la possibilité qu'à un propriétaire de construire dans son volume. **Peut-il faire bâtir sans que son permis de construire soit attaqué par les autres propriétaires de volumes ?**

Il s'avère que ce dernier est libre de concevoir le bâtiment qu'il souhaite à l'intérieur des limites de son volume si le permis de construire est accepté. La délimitation de ce dernier a le même degré d'importance qu'une délimitation foncière classique.

[52] *Clause extraite d'un EDDV rédigé par Maître PALUD, notaire associé de la « SCP THIBIERGE & ASSOCIES »*

II) 6. UN AVENIR A PRENDRE EN COMPTE

Comme nous l'avons vu précédemment, notamment par la question de la reconstruction de l'immeuble, l'avenir d'une bonne division en volumes doit être pris avec plus de recul qu'à son origine.

Désormais, le législateur a peut-être initié ses précurseurs à donner plus d'importance à la division en volumes en insérant cette technique de division foncière dans un texte de loi. Or, la conception de cette pratique n'est pas forcément de l'idée tous ses acteurs. De plus, l'élaboration d'un cadastre en trois dimensions saurait apporter plus de sécurité à cette technique. Bien qu'illusoire une avancée en vue de légiférer la division en volumes pourrait intervenir par la transformation du Code de l'Urbanisme en trois dimensions.

II) 6. 1. INCIDENCE DE LA LOI ALUR

Après de nombreux débats entre les professionnels de l'immobilier, la loi ALUR[53] (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) établit par Cécile DUFLOT, ex-ministre de l'Egalité du territoire et du Logement, a été publiée au Journal Officiel (JO) le 24 mars 2014. Cette présente loi a pour objectif que chacun ait la possibilité de se loger dans un habitat digne et dans des conditions financières acceptables. De plus, cette législation prône la modernisation des documents de planification et d'urbanisme.

La loi ALUR qui souhaite bouleverser le secteur de l'immobilier et de l'urbanisme, introduit la notion de division en volumes pour la première fois dans la législation tel que cela avait été proposé au 41ème Congrès national de l'Ordre des Géomètres-Experts à la Rochelle.

II) 6. 1. 1. Scission de copropriété

La scission de copropriété en volumes constitue un point important de la loi ALUR touchant directement la volumétrie.

Dans l'objectif de rompre avec un grand nombre de difficultés dues au gigantisme de certaines copropriétés, la scission de copropriété en volumes a été introduite dans la loi du 10 juillet 1965 à l'article 28.

Cette situation a pu être analysée en profondeur sur l'exemple de la copropriété de La Noue à Bagnolet (93). Devant la rapidité de dégradation de celle-ci, la scission de copropriété en volumes s'est révélée être la solution la plus appropriée à ce genre de situation. Le géomètre-expert en charge du projet, accompagné des différents professionnels, a prévu une réorganisation urbaine et foncière de l'ensemble du quartier.

[53] *Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové*

Au départ cette technique prévoyait d'effacer la copropriété d'origine tout en créant deux ou plusieurs syndicats. C'est la complexité de gestion d'immenses copropriétés qui a invité le législateur à introduire cette notion de scission de copropriété dans la loi.

En janvier 2012, Dominique BRAYE[54], président de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), relatait le fait que les ensembles immobiliers complexes établis sans avoir eu recours à la division en volumes comportent aujourd'hui de nombreuses difficultés dues à leur gestion. Celles-ci pouvaient intervenir notamment dans la gestion des espaces ouverts au public qui auraient du, selon Dominique BRAYE, être remis aux collectivités publiques.

La loi nouvellement votée, s'appuie entre autre sur ce dernier rapport et ses propositions telles que la faculté de scission en volumes.

Désormais, scinder une copropriété serait possible même si la division du sol l'en empêche.

Afin que la scission soit réalisée, Gérard ROULLEAU[55], géomètre-expert, stipule que la loi ALUR prévoit des conditions de fond et de forme.

La **condition de fond** repose sur le fait que l'on doit être en présence d'un ensemble immobilier complexe. Bien qu'elle ne donne pas une définition détaillée, la loi ALUR précise que cette procédure peut s'appliquer à deux types d'EIC. On doit être en présence d'un EIC comportant soit plusieurs bâtiments distincts sur dalle, soit plusieurs entités homogènes affectées à des usages différents.

La loi DUFLOT exclut une hypothèse de division en volumes pourtant bien présente dans la réalité, celle de constituer une volumétrie pour un bâtiment unique. Cela interdit la scission de ce type d'ensembles immobilier même si ce dernier possède des volumes homogènes affectés à différents usages et gérés de manière autonome.

Un bâtiment unique comportant des parkings en sous-sol, des commerces ou bureaux en rez-de-chaussée et des logements en étages ne constitue pas un EIC au vue de la loi ALUR bien qu'il possède des entités indépendantes. Cette procédure vise à empêcher d'extraire le volume situé au rez-de-chaussée consacré à un commerce par exemple afin d'exclure le statut de la copropriété.

Pour que la scission d'une copropriété en volumes aboutisse, il faut également remplir les **conditions de forme**. Cela consiste en un premier temps à obtenir un avis du maire de la commune de situation de l'immeuble puis une autorisation du représentant de l'Etat dans le département. Celle-ci devra détailler expressément le projet de scission.

L'absence de réponse de la part du préfet dans un délai de deux mois entraine un accord tacite. Dès lors, la scission décidée en assemblée générale des copropriétaires devra répondre aux exigences de création d'une division en volumes.

A défaut, le refus devra se justifier de raisons urbanistiques ou sociales.

---

[54] Dominique BRAYE, « Prévenir et guérir les copropriétés en difficultés », Janvier 2012, Rapport de l'Agence Nationale de l'Habitat, p.82

[55] Gérard ROULLEAU, « Ensembles immobiliers imbriqués, scission de copropriété possible », Avril 2014, Géomètre n°2113, p.39

La loi ALUR, en son article 59, reconnait donc la possibilité de scinder des copropriétés pour créer une volumétrie et renforce de plus la possibilité de recourir à ce type de division.

Il est cependant à ce jour beaucoup trop tôt pour se prononcer sur les implications de cette loi du 24 mars 2014 au vue de la division en volumes.

II) 6. 1. 2. Droit à construire

Une évolution de la loi ALUR impactant directement la division en volumes intervient au niveau du titre IV relatif à la modernisation des documents de planification et d'urbanisme.

Afin de développer l'offre de construction, la loi ALUR souhaite clarifier le règlement du Plan Local d'urbanisme (PLU) et développer la densification.

En conséquence, une des solutions qui a été retenue est de supprimer le Coefficient d'Occupation des Sols des documents d'urbanisme. On s'aperçoit que la suppression de celui-ci pourra permettre une plus grande liberté dans la densification de l'espace urbain et offrira une possibilité accrue de surélever les immeubles.

La gestion des droits à construire représente une difficulté de plus à l'exercice de la technique de la division en volumes. Ceux-ci sont la plupart du temps ignorés des Etats Descriptifs de Division en Volumes. De plus, certaines questions subsistent quant à leur calcul. **Sont-ils calculés en pourcentage par volumes ? En fonction des quotes-parts par volumes ?** L'Ordre des Géomètres-Experts recommande que le surplus des droits à construire appartienne à l'organisation collective.

Lorsque l'on vend un volume, on cède également le droit à construire que l'on doit répartir. Ceci entraine des complications dans la répartition de la constructibilité par rapport aux volumes.

A la Défense, il existe des « macros » EDDV représentant des surfaces gigantesques (jusqu'à 6 hectares) pour l'application à la volumétrie. Les demandes de permis de construire sur des assiettes foncières trop vastes impliquent par conséquent de nombreuses difficultés. L'ensemble n'est plus constructible à cause d'un COS trop faible et en raison du nombre important de gratte-ciels dans la zone concernée.

Ainsi, dans ce quartier, le monopole de la Direction Juridique et Foncier de l'EPADESA doit adapter chaque situation pour s'affranchir de certaines règles dues en particulier à la gestion de ces droits à construire. L'usage de la volumétrie à la Défense est par conséquent en décalage avec les recommandations de l'OGE.

En dehors de l'exemple précité, le Code de l'Urbanisme qui devait s'adapter à ces situations complexes permettrait une simplification dans la demande de permis de construire.

Le COS représentait une application trop liée à une division foncière définie sous la forme de lotissement et était difficilement adaptable à un EDDV d'un bâtiment unique ou de l'ensemble d'un quartier.

II) 6. 2. VERS UNE REGLEMENTATION DE LA PRATIQUE ?

Les différentes professions engagées dans la volumétrie ont une vision différente de celle-ci (II.1.). Chacun souhaite conserver une liberté plus ou moins grande dans l'élaboration de la division en volumes. Après avoir réalisée une petite enquête auprès de professionnels très engagés dans cette pratique, il en ressort différents avis sur le sujet.

L'étude notariale 14Pyramides souhaiterait aboutir à une réglementation de la pratique. La proposition la plus réfléchie serait de régler la volumétrie en fonction de la destination des volumes. L'homogénéité de ces derniers serait un facteur majeur à prendre en compte afin d'aboutir à un projet de loi. Cependant, la valeur vénale qui peut varier entre les différents volumes au sein d'un même ensemble est un inconvénient.

Selon Me CHEREL, avocate, il serait bon de clarifier la pratique de la division en volumes mais a minima. Le but étant d'obtenir un fondement textuel afin de réglementer cette technique. Cependant, sur quels points ce fondement porterait-il ?

Jean-François DALBIN sollicite pour le maintien de la souplesse de cette pratique qui exige la plus grande rigueur des professionnels. Il souhaite conserver cet espace de liberté et estime que cette technique ne doit pas faire l'objet d'une législation. Cependant, les géomètres-experts se doivent d'être extrêmement pointu lors de la rédaction des Etats Descriptifs de Division en Volumes. Tout doit être rédigé, rien ne peut être omis.

Si un fondement textuel devait exister, certaines mesures seraient bonnes à prendre. Lorsqu'un propriétaire possède des volumes contigus sur une même assiette foncière, il serait bon de les regrouper en un seul et même volume. Un suivi de la division en volumes dans le temps serait souhaitable.

L'aboutissement à une loi conduirait à une perte de la souplesse de l'instrument de la division en volumes. La majorité des avocats souhaitent conserver une place quant au libre choix donné aux parties de constituer les volumes comme ils l'entendent.

La garantie de réelles limites entre volumes passe par rendre obligatoire un plan de récolement. Celui-ci éviterait de futurs contentieux.

Afin de renforcer la jurisprudence, l'obligation de réglementer l'organisation collective serait une avancée en vue d'une structure juridique plus stable autour de la division en volumes.

En 2007, un projet de modification du Code Civil avait été lancé afin de désigner les volumes comme immeuble par destination. Celui-ci n'a pas aboutit.

L'introduction de la volumétrie dans la loi ALUR constitue une progression dans la mise en place d'un fondement juridique et devrait permettre de freiner de futurs conflits dus à cette pratique.

II) 6. 3. L'IDEE D'UN CADASTRE EN TROIS DIMENSIONS

Devant la complexité des opérations de volumétrie, on s'aperçoit que le cadastre contient un nombre important d'incohérence. Par exemple, sur le territoire géré par l'EPADESA, beaucoup d'informations sont erronées et il manque plus de la moitié des volumes au cadastre.

Lors du 41ème Congrès National des Géomètres-Experts, il a été lancé la réflexion de représenter la propriété foncière en 3D. François MAZUYER[56], président de l'OGE, ne se voit pas imaginer rester dans les années qui viennent à un cadastre en deux dimensions.

Différents pays sont précurseurs de cette évolution de la propriété foncière. A l'initiative de cette démarche, la Suisse, qui possède déjà un socle 3D afin de représenter les étages des immeubles et les servitudes, envisage de créer un cadastre 3D libre de données.

Sur la même idée, au Québec, il existe des vues en plans et en coupes qui permettent une meilleure approche de la représentation de la propriété foncière.

D'autres pays ayant des règles bien différentes des nôtres tels que la Chine semblent également se projeter dans un cadastre en trois dimensions. Bien que les informations nous soient difficilement accessibles, il semblerait que certains universitaires aient déjà une idée avancée sur le sujet.

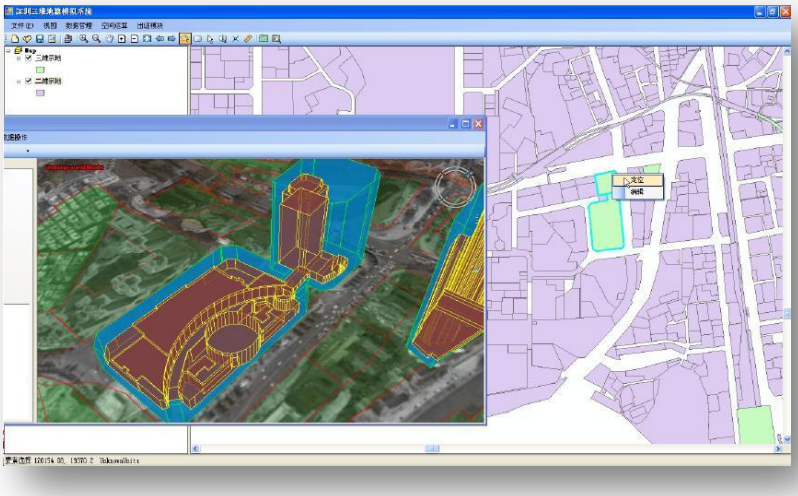


Illustration n°7: La ville de Shenzhen en Chine a été nommée pour la mise en œuvre d'un prototype en vu d'un cadastre 3D.

Source: Lin LI Dr. Prof.

School of Resource and Environmental Science

Wuhan University, CHINA

Cette révolution foncière permettrait de renseigner beaucoup plus facilement les volumes dans le cadastre. Cependant, il est aujourd'hui inconcevable pour le service du cadastre de lancer cette réflexion d'un cadastre en trois dimensions en l'absence d'urgence fiscale. La seule préoccupation actuelle est de finaliser la vectorisation du plan cadastral.

Une première évolution serait d'identifier chaque volume par propriétaire. Une telle métamorphose au sein du service fiscal représenterait un coût colossal pour l'Etat.

[56] *Extrait du discours de François MAZUYER, Président de l'OGE, au 41ème Congrès des Géomètres-Experts de La Rochelle, septembre 2013*

CONCLUSION

Mise en place depuis une cinquantaine d'années, la technique de la division en volumes s'est vite répandue au sein de la profession des Géomètres-Experts qui sont les garants de l'éthique de la division de la propriété foncière.

A la lecture de ce mémoire, nous pouvons nous apercevoir que sa mise en place ne fut pas si simple. Même si à l'initiative de cette méthode, Claude THIBIERGE et Jean CUMENGE souhaitaient l'appliquer au quartier de la Défense, cette pratique a rapidement été appropriée par d'autres opérations d'aménagement complexes.

Celles-ci rendent la division en volumes réalisable dans deux types de situations. Dans un premier temps, on peut noter une révolution dans le monde des aménagements urbains qui passe par l'imbrication du domaine public avec la propriété privée au sein d'un même ensemble immobilier. De plus, l'élaboration d'ensembles immobiliers complexes forme la deuxième caractéristique permettant ce nouveau type de division foncière.

La volumétrie, application moderne du droit de superficie, contraint les praticiens à s'opposer encore aujourd'hui quant à la notion juridique des volumes immobiliers. Les uns le voient comme un droit personnel pouvant devenir un droit réel lors de l'édification de l'ouvrage tandis que les autres considèrent que le droit réel de propriété est distinct de celui du sol et indépendant de toutes opérations de constructions.

Une des premières conditions de mise en place d'une division en volumes est l'incompatibilité avec la loi du 10 juillet 1965 régissant le statut de la copropriété. Cette présente loi nommant les termes de « *convention contraire créant une organisation différente* » permet le principe dérogatoire à ce régime.

Le premier acte de division en volumes a été réalisé en 1964 par l'étude notariale THIBIERGE et les services techniques de l'EPAD. Ce dernier ne possédait qu'un seul plan nécessaire à la délimitation de l'assiette foncière. Il prévoyait la création d'une organisation collective, sans suite, et nommait les servitudes très succinctement. Cet acte est loin des recommandations actuelles de l'Ordre des Géomètres-Experts.

A l'heure où la division en volumes commence à être prise en compte par le législateur, deux thèses s'opposent quant à l'utilisation de cette méthode. Les praticiens sont plus ou moins ouverts à l'établissement de règles pouvant contrer les lacunes dues aux premières divisions en volumes.

La conception juridique prône pour interdire la procédure de division en volumes lorsque celle-ci a seulement pour objectif de contourner la loi du 10 juillet 1965. Elle se veut basée sur un fondement juridique structuré contrairement à la thèse libérale qui voit en la division en volumes une liberté d'adaptation à chaque situation.

L'idée de « simplicité » dans son élaboration doit être défendue par les géomètres-experts qui ne peuvent appliquer cette méthode que si le régime de copropriété apparaitrait comme « ingérable ». L'exigence juridique du géomètre-expert, accompagné de celle du notaire, conditionne par conséquent l'avenir d'une division en volumes durable.

L'organisation collective bien que non obligatoire à la conception de la volumétrie est désormais fortement recommandée par la récente jurisprudence qui peut en son absence requalifier l'ensemble sous le régime de la copropriété.

En analysant d'une façon générale les premiers EDDV, on se rend compte des autres difficultés qui sont directement liées aux actes. Dans ces derniers réalisés à la Défense, on peut recenser que certains ont été modifiés plus de trente fois depuis l'instauration de leur division en volumes.

Ces modifications sont en partie liées à des charges inadaptées aux situations, à une définition de limites trop abstraites ou bien encore à la propriété faîte de certains équipements communs à l'organisation collective. Ces rectifications améliorent la vie de la division en volumes et permettent un suivi de celle-ci dans le temps.

Aujourd'hui, la jurisprudence commence à devenir plus complète qu'au début de cette technique mais elle est encore trop restreinte. Certains points restent obscurs et sans réponse quant au choix de ce type de division de la propriété.

Afin de prévoir l'avenir de la volumétrie, le législateur a récemment pris en compte ce type de division foncière en l'insérant dans la loi ALUR tel que cela avait été énoncé au 41ème Congrès national de l'Ordre des Géomètres-Experts. Ce texte n'est toutefois que précurseur d'une éventuelle législation claire qui permettrait une pratique plus sûre et réglementée. Les partisans de la thèse libérale souhaitent que la division en volumes conserve cet espace de liberté et estime que cette technique ne doit pas faire l'objet d'une législation.

Au cours de ces dernières années, grâce à la jurisprudence qui s'étoffe et au recul que peuvent avoir le géomètre-expert et le notaire, on peut noter une réelle évolution dans la conception des actes et un meilleur encadrement de ce type d'opérations par l'Ordre des Géomètres-Experts.

En prenant un peu de recul par rapport à cette problématique qui a pour objectif de répertorier les lacunes de la division en volumes, cette technique ne peut pas être décriée car elle possède de réels avantages. Celle-ci a permis de résoudre un nombre important de difficultés lors de l'élaboration d'opérations d'aménagements et sa réglementation peu contraignante a facilité des montages d'ensembles immobiliers complexes qui n'auraient pu être réalisés sans sa création.

Pour finir cet écrit et nommer les propos de plusieurs professionnels interrogés au cours de ce travail de fin d'étude, la volumétrie peut souvent s'apparenter à une technique commerciale qui a encore de beaux jours devant elle.

BIBLIOGRAPHIE

Christian ATIAS, *« Guide de la propriété en volumes immobiliers »*, Point de droit, Edilaix, 2012.

Matthieu AUDERN, *« Les outils de divisions et de gestions immobiliers pour répondre aux exigences de mixité sociale »*, TFE ESGT 2013.

Guillaume BALSAC, *« La réalisation et l'exploitation d'un centre commercial : Le choix de la division en volumes »*, TFE ESGT 2007.

Catherine BOSGIRAUD, *« Volumes ou copropriété : le choix n'est toujours pas permis »,* Bulletin CRIDON de Paris, 1er juin 1988.

Philippe BOULISSET, *« Guide des divisions foncières »*, Point de droit, Edilaix, 2011.

Dominique BRAYE, *« Prévenir et guérir les copropriétés en difficultés »,* Janvier 2012, Rapport de l'Agence Nationale de l'Habitat.

Virginie BURCEZ, *« La division en volumes, une technique à l'épreuve du temps »*, TFE ESGT 2002.

Pierre CHAMBELLAND, A. GINGRAS et André HALOCHE, *« Les ensembles immobiliers complexes »*, *Rép. Defrénois,* 1975.

Pierre CHAMBELLAND, Yves ROUSSEAU et André HALOCHE, *« La construction en volumes : aspects juridique et technique »*, Act. Jur. Prop. Immob., 1981.

Jean-Christophe CHAPUT et Stéphane ROCHEGUDE, *« la division en volumes : Une réponse pertinente aux relations entre domaine privé et domaine public ? »*, La Semaine Juridique Notariale et Immobilière, n°37, 14 septembre 2007.

Vincent CHARTRAIN, *« La division en volumes : évolution de la loi dans le temps, les limites des volumes »*, ESGT DPLG 2011.

Commission Immobilier de l'Ordre des Géomètres-Experts, *« La division en volumes »*, 2012.

Jean-François DALBIN, *« Division en volumes : Une technique contractuelle »*, Géomètre n°2022, janvier 2006.

Jean-François DALBIN, « *Tout le monde n'a pas une vision volumétrique »*, Géomètre n°2093, juin 2012.

Pierre DE BESOMBES-SINGLA, *« Droit de superficie et construction en volumes »*, 73ème Congrès des Notaires, 1976.

Bertrand DEUTSCH, *« La division en volumes : évolution de la loi dans le temps, les limites des volumes »*, ESGT DPLG 2012.

David ESNAULT, *« Les Cavités souterraines : négligences et conséquences »*, ESGT DPLG 2013.

Eliane FREMEAUX, *« Imbrication dans l'espace de propriétés privées et publiques »,* juin 1974.

Yves GAUDEMET, « La superposition des propriétés privées du domaine public », 1978, chron.

Jacques LAFOND, *« Volumes et copropriété »*, La Semaine Juridique Notariale et Immobilière, n°37, 14 septembre 2007.

Nicolas LE RUDELIER, « *Division en volumes et copropriété : quels choix ? »*, AJDI, Thèse 2011.

Patrice LEBATTEUX, *« La loi ALUR et la scission »*, Informations Rapides de la Copropriété n°597, avril 2014.

Nathalie LEJEAIL, *« Copropriété ou Division en Volumes : quel statut adopter ? »*, TFE ESGT 2005.

Marielle MAYO, *« Prendre en compte le volume comme réalité foncière »*, Géomètre n°2096, octobre 2012.

Jean-Pierre MEYSSAN, « *Les propositions des quatre commissions, 103ème Congrès des notaires »*, Géomètre n°2041, octobre 2007.

Vincent PICARD, *« Copropriété ou division en volumes : Le juste choix »*, Géomètre n°2083, juillet-août 2011.

Gérard ROULLEAU, *« Ensembles immobiliers imbriqués, scission de copropriété possible »*, Géomètre n°2113, avril 2014.

Gilles ROUZET, *« Erreur de délimitation : fermeté de la Cour de Cassation »*, Géomètre n°2104, juin 2013.

René SAVATIER, *« La propriété de l'espace »*, Dalloz 1965.

René SAVATIER, « *Les Métamorphoses économiques et sociales du droit privé »*, 1958.

Daniel SIZAIRE, *« Division en volumes, copropriété, lotissement,… »*, Géomètre n°4, avril 2000.

Daniel SIZAIRE *« La technique de la division en volumes et le statut de la copropriété des immeubles bâtis »,* Administrer, mai 1998.

Maître VALLEYRE, *« Droit de la construction »,* Dalloz 2007-2008, n°550-100.

Pierre WALLET et Pierre CHAMBELLAND, « *La construction en volumes »,* 1989.

Site Internet :

www.legifrance.gouv.fr

ANNEXES

JURISPRUDENCE

COUR DE CASSATION, CHAMBRE CIVILE 1, 18 DECEMBRE 1967, POURVOI N°65-12.277

Sur le moyen unique pris en ses diverses branches : attendu que des énonciations de l'arrêt infirmatif attaqué il résulte qu'Yvonnet, ayant obtenu de la commune de Larçay, en 1951, le droit d'occuper et d'exploiter une cave située dans une falaise, s'est fait consentir le 7 avril 1954 un bail régulier des lieux après avoir acquis, par acte authentique du 17 mars 1953, de la dame X... la propriété des terres situées au-dessus de ladite cave ;

Que se fondant sur l'article 552 du Code Civil, Yvonnet a revendiqué la propriété de la cave louée et réclame à la commune la restitution des sommes par lui verser à titre de loyer ;

Attendu qu'il est fait grief à la Cour d'Appel d'avoir fait droit à la revendication d'Yvonnet sur la cave litigieuse et déclare que le bail s'était trouvé résilier à compter du 17 mars 1953 et que la commune était tenue de restituer les loyers perçus à partir de cette date, alors, selon le moyen, que, d'une part, la présomption de l'article 552 n'édicte qu'une présomption simple, qui, dans le silence des titres, cède devant la preuve contraire, laquelle peut résulter de circonstances de fait établissant un droit contraire ;

Que, d'autre part, la Cour d'Appel se serait bornée à examiner séparément, pour les écarter, chacune des circonstances de fait invoquées par la commune, sans rechercher, si, en leur ensemble, elles ne constituaient pas des présomptions graves, précises et concordantes, établissant un droit contraire ;

Qu'enfin, la commune, ayant conclu à la confirmation du jugement, s'en était approprié les motifs auxquels la Cour d'Appel était tenue de répondre, ce qu'elle n'a pas fait ;

Mais attendu que c'est par une appréciation souveraine des éléments de la cause et des moyens de preuve qui leur ont été soumis que les juges du second degré, après avoir rappelé que si, aux termes de l'article 552 du Code Civil la propriété du sol comporte la propriété du dessus et du dessous, cette règle doit céder devant la preuve contraire, relèvent qu'en l'espèce la propriété du sol est établie par un titre régulier, non contesté, et que la commune, qui se trouve dans l'impossibilité de se prévaloir d'un titre à la propriété de la cave, ni d'une possession antérieure au jour où, pour la première fois, elle l'a donnée à bail à Yvonnet, possession dont la durée n'est pas de nature à lui assurer la prescription acquisitive, ne rapporte pas la preuve contraire à la présomption édictée par le texte précité, et ont pu, en déduire qu'ainsi cette présomption bénéficie à Yvonnet dont elle fonde l'action en revendication de la cave ;

Que, par ces énonciations et constatations, la Cour d'Appel a répondu, en les écartant, aux motifs contraires des premiers juges ;

D'où il suit qu'en aucune de ses branches le moyen ne saurait être accueilli ;

Par ces motifs : REJETTE le pourvoi

Résumé (issu du site Légifrance) : Le propriétaire du sol est fondé à exercer l'action en revendication d'une cave située dans une falaise, pour laquelle il avait obtenu de la commune un bail régulier, dès lors que ladite commune, dans l'impossibilité de se prévaloir d'un titre de propriété ou d'une possession d'une durée suffisant à lui assurer la prescription acquisitive, ne rapporte pas la preuve contraire à la présomption édictée par l'article 552 du Code Civil.

COUR DE CASSATION, CHAMBRE CIVILE 3, 15 NOVEMBRE 1977, POURVOI N° 76-11365

Sur le moyen unique : Attendu qu'il résulte des énonciations des juges du fond que veuve X... a acheté, par acte du 21 mai 1961, une cave creusée dans une falaise ainsi qu'une parcelle de terre qui se trouve au pied de la falaise devant l'entrée de la cave ;

Que Roux a acquis le 17 octobre 1961, une parcelle de terrain qui s'étend sur le haut de la falaise dans laquelle est creusée la cave achetée par veuve X... ;

Qu'après avoir tenté, sans succès, d'acheter à cette dernière la cave qu'elle venait d'acquérir, Roux a assigné Dame veuve X... en revendication de la surface de la cave qui excède la superficie indiquée au titre de veuve X..., excèdent dont Roux s'est prétendu propriétaire par voie d'accession ;

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir débouté Roux de sa revendication alors, selon le moyen, que, puisque la propriétaire du sol est présumée être propriétaire du sous-sol, c'est le possesseur du sous-sol qui doit apporter la preuve contraire par titre de l'étendue exacte de son droit de propriété, et que, pour accueillir la prétention du possesseur de la cave, à qui il appartenait d'apporter la preuve contraire de ce que le propriétaire du sol n'était pas propriétaire du sous-sol, la Cour n'a révélé aucun acte d'occupation réelle ;

Mais attendu que c'est par une appréciation souveraine de la portée du titre de veuve X..., non argué de dénaturation, que la Cour d'Appel a pu considérer que celle-ci avait, par titre, détruit, la présomption de propriété de l'article 552 du Code Civil suivant laquelle le propriétaire du sol est propriétaire du dessous ;

Que par ce seul motif, elle a justifié sa décision ;

Par ces motifs : REJETTE le pourvoi formé contre l'arrêt rendu le 21 janvier 1976 par la cour d'Appel d'Amiens

Résumé (issu du site Légifrance) : Il ne saurait être reproché à une Cour d'appel d'avoir débouté le propriétaire du terrain qui s'étend sur le haut d'une falaise de son action en revendication d'une cave creusée dans cette falaise dès lors qu'elle a considéré que le possesseur de la cave avait détruit par titre la présomption de propriété de l'article 552 du code civil suivant laquelle le propriétaire du sol est propriétaire du dessous.

COUR DE CASSATION, CHAMBRE CIVILE 3, 26 MAI 1992, POURVOI N°90-22145

Sur le moyen unique :

Vu l'article 552 du Code civil, ensemble l'article 1315 du même Code ;

Attendu que la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 19 septembre 1990), qu'à l'occasion de la licitation d'une propriété composée de deux immeubles contigus, les époux X..., d'une part, et la SCI Jade, d'autre part, sont devenus, chacun, propriétaire d'un des immeubles ; qu'en l'absence, dans le cahier des charges, de précisions relatives à la consistance exacte de chacun des sous-sols, et à l'appartenance à l'un ou l'autre des deux lots d'une cave s'étendant sous chacun d'eux, la SCI Jade a occupé en totalité la cave litigieuse, dont l'accès principal se trouve dans son immeuble ; que les époux X... l'ont assignée pour voir établir la limite séparative de cette cave à la verticale de la ligne séparative des propriétés ;

Attendu que pour rejeter cette demande, l'arrêt retient que le principe que le propriétaire du dessus est aussi propriétaire du dessous constitue une simple présomption concernant seulement les constructions à édifier dans le sous-sol après l'acquisition, et que les époux X... ne rapportent pas la preuve, qui leur incombe, de l'acquisition de la partie de la cave litigieuse située sous leur lot ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la présomption de propriété du dessous au profit du propriétaire du sol n'est susceptible d'être combattue que par la preuve contraire résultant d'un titre ou de la prescription, la cour d'appel, qui a inversé la charge de la preuve, a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 19 septembre 1990, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; 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'Amiens

Résumé (issu du site Légifrance) : La présomption de propriété du dessous au profit du propriétaire du sol n'est susceptible d'être combattue que par la preuve contraire résultant d'un titre ou de la prescription.

COUR DE CASSATION, CHAMBRE CIVILE 3, 7 OCTOBRE 1998, POURVOI N° 96-18748

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 19 mars 1996), que les époux X... exposant qu'ils avaient acquis un immeuble comportant une maison d'habitation, un jardin et une remise accolée à l'immeuble des époux Y... ont assigné ces derniers, auxquels ils reprochaient d'avoir transformé le toit de leur remise en terrasse à laquelle ils accédaient par une porte fenêtre et d'y avoir installé une balustrade, afin qu'ils soient condamnés à cesser d'utiliser cette terrasse et à enlever la balustrade ;

Attendu que les époux X... font grief à l'arrêt de dire les époux Y... propriétaires de la terrasse et de la rembarde, alors, selon le moyen, que le droit de propriété étant exclusif, la propriété d'un même immeuble ne peut se diviser, et seuls d'autres droits réels tel que d'usage ou de copropriété peuvent s'exercer sur une partie de l'immeuble ; qu'ainsi, en considérant que les époux Y... avaient pu acquérir par titres et prescription la propriété d'une terrasse située sur le toit d'une remise appartenant aux époux X..., la cour d'appel a violé les articles 544 et 552 du Code civil ;

Mais attendu qu'ayant constaté que l'acte d'acquisition des époux Y... décrivait leur bien avec indication d'une terrasse, qu'ils démontraient qu'eux-mêmes et leurs auteurs possédaient cette terrasse sans interruption depuis 1924, la cour d'appel en a déduit, sans violer les textes visés au moyen, que les époux Y... étaient propriétaires de la terrasse et de la rembarde ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi.

Résumé (issu du site Légifrance) : La cour d'appel qui constate que l'acte d'acquisition décrivait le bien acquis avec indication d'une terrasse et que les acquéreurs démontraient qu'eux-mêmes et leurs auteurs possédaient cette terrasse sans interruption depuis 1924, en déduit qu'ils étaient propriétaires de la terrasse et de la rambarde aménagées au-dessus de la remise de leurs voisins.

COUR DE CASSATION, CHAMBRE CIVILE 3, 12 JUILLET 2000, POURVOI N° 97-13107

Sur le moyen unique :

Vu l'article 552 du Code civil ;

Attendu que la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 10 décembre 1996), que M. X..., propriétaire d'un immeuble cadastré 1311, ayant édifié un mur séparatif, en sous-sol, entre sa parcelle et les fonds cadastrés 128 et 129, a assigné son voisin, M. A..., auquel il reprochait d'avoir entrepris la démolition de ce mur, afin de faire juger qu'il était

seul propriétaire de la parcelle 1311 et des constructions qui y étaient édifiées ; que Mmes X... et A... sont intervenues volontairement à l'instance ; que les époux Y..., acquéreurs de la propriété A..., ont été assignés en intervention forcée ;

Attendu que pour débouter M. X... de sa demande et le condamner à démolir le mur objet du litige, l'arrêt, qui relève que les époux A... ont acquis les parties d'immeuble d'une maison élevée de deux étages cadastrée B 125, 126, 128, 129 comprenant, au rez-de-chaussée, moitié de l'écurie et de la cave, que Mme B... a acquis partie d'une maison cadastrée n° 127 formée de deux caves au rez-de-chaussée et qu'il existe un local se situant, pour partie, au rez-de-chaussée des parcelles 128, 129 et, pour partie, au sous-sol du fonds cadastré 1311, retient que ce local n'est pas mentionné dans le titre de M. X... et qu'il résulte d'un faisceau de présomptions concordantes que les époux A... et Z... B... en sont bien propriétaires, ainsi que cela ressort de la combinaison de leur titre, de la configuration des lieux, pièce d'un seul tenant avec voûte unique, et de la possession qu'ils avaient de l'ensemble du local préalablement à l'édification du mur litigieux ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la présomption de propriété du dessous au profit de M. X..., propriétaire du sol, n'était susceptible d'être combattue que par la preuve contraire résultant d'un titre ou de la prescription acquisitive, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 10 décembre 1996, 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 de Montpellier.

Résumé (issu du site Légifrance) : La présomption de propriété du dessous au profit du propriétaire du sol n'est susceptible d'être combattue que par la preuve contraire résultant d'un titre ou de la prescription acquisitive.

COUR DE CASSATION, CHAMBRE CIVILE 3, 13 AVRIL 1988, POURVOI N° 86-19171

LA COUR DE CASSATION, TROISIEME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le pourvoi formé par :

1°/ Monsieur José B... XENA,

2°/ Madame Renée X..., épouse de Monsieur José B... XENA, demeurant ensemble à Favières (Seine-et-Marne), ..., en cassation d'un arrêt rendu le 1er octobre 1986, par la cour d'appel de Paris (2e chambre section B), au profit de Monsieur Christian, Gérard E..., demeurant à Favières (Seine-et-Marne), ..., garage du Centre, défendeur à la cassation ; Les demandeurs invoquent à l'appui de leur pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt ; LA COUR, en l'audience publique du 2 mars 1988, où étaient présents :

M. Monégier du Sorbier, président, M. Capoulade, rapporteur, MM. A..., D..., F..., Z..., Didier, Cossec, Amathieu, Magnan, Senselme, Cathala, Douvreleur, Peyre, Beauvois, conseillers, M. Y..., Mme Cobert, conseillers référendaires, M. de Saint-Blancard, avocat général, Mme Prax, greffier de chambre ; Sur le rapport de M. le conseiller Capoulade, les observations de la SCP Lemaître et Monod, avocat des époux B... Xena, de Me Baraduc-Benabent, avocat de M. E..., les conclusions de M. de Saint-Blancard, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ; Sur le moyen unique :

Vu l'article 1er de la loi du 10 juillet 1965 ensemble les articles 25 et 26 de cette loi ; Attendu que le statut de la copropriété des immeubles bâtis s'applique de plein droit dès que la propriété d'un immeuble bâti est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes ; Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 1er octobre 1986) qu'à la suite de différentes transformations exécutées sans décision de l'assemblée générale des copropriétaires et affectant les conditions de jouissance et d'usage de parties communes et de parties privatives d'un immeuble bâti dans lequel les époux C... et M. E... sont, ainsi que d'autres, propriétaires de lots, les premiers ont assigné le second pour faire prononcer la remise en état des lieux ;

Attendu que, pour rejeter cette demande, l'arrêt retient que la copropriété n'a jamais fonctionné et que M. E... a exécuté des travaux modifiant la répartition et l'usage de différentes parties du bâtiment pour le moins avec l'accord

tacite des époux B... Xena ; Qu'en statuant ainsi, alors que les modifications réalisées ne pouvaient résulter d'un accord entre copropriétaires mais seulement d'une décision de l'assemblée générale des copropriétaires, la cour d'appel a violé les textes susvisés ; PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 1er octobre 1986, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; 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 de Reims ;

COUR DE CASSATION, CHAMBRE CIVILE 3, 11 FEVRIER 2009, POURVOI N° 08-10109

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Toulouse, 24 septembre 2007) rendu en matière de référé, que le 13 juin 2005, les consorts X..., propriétaires de lots dans l'immeuble du 64 rue du Taur, ont saisi le président du tribunal de grande instance de requêtes tendant à la désignation d'un administrateur provisoire sur le fondement de l'article 47 du décret du 17 mars 1967 en vue de convoquer une assemblée générale de l'ensemble des propriétaires riverains d'un passage constituant une ruelle privative, et d'adopter un règlement de copropriété ; que le syndicat des copropriétaires du 64 rue du Taur, les époux Y..., M. Z... et le syndicat des copropriétaires du 2 bis place Saint-Sernin les ont assignés en rétractation des ordonnances ayant accueilli cette demande ;

Sur le second moyen, qui est préalable :

Vu l'article 1er, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 ;

Attendu qu'à défaut de convention contraire créant une organisation différente, la présente loi est également applicable aux ensembles immobiliers qui, outre des terrains, des aménagements et des services communs, comportent des parcelles, bâties ou non, faisant l'objet de droits de propriété privatifs ;

Attendu que pour ordonner la rétractation des ordonnances, l'arrêt retient qu'est vraisemblable l'existence d'un ensemble immobilier au sens de l'alinéa 2, de l'article 1er, de la loi du 10 juillet 1965, caractérisé par l'hétérogénéité du sol, et l'existence d'un élément fédérateur, une impasse commune ou sur laquelle les riverains sont titulaires de droits et en usent ; qu'il est constant que l'ensemble n'a donné lieu à la mise en place d'aucune organisation formelle spécifique destinée à assurer la gestion de l'impasse commune, de sorte qu'il peut être soutenu que les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 lui sont applicables en vertu l'alinéa 2, de l'article 1er ; que la copropriété pure et simple appliquée à un ensemble immobilier n'est pas sans inconvénient et qu'il existe d'autres modes d'organisation envisageables dans une telle configuration ;

Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le premier moyen :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 24 septembre 2007, entre les parties, par la cour d'appel de Toulouse ; 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 de Bordeaux ;

Résumé (issu du site Légifrance) : Viole l'article 1er, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 la cour d'appel qui, après avoir constaté l'existence d'un ensemble immobilier et l'absence d'organisation formelle spécifique destinée à en assurer la gestion, décide néanmoins que le statut de la copropriété ne lui est pas applicable

CONSEIL D'ETAT, 11 FEVRIER 1994, POURVOI N°109564

Résumé (issu du site Légifrance) : Les règles essentielles du régime de la copropriété, telles qu'elles sont

fixées par la loi du 10 juillet 1965, sont incompatibles avec le régime de la domanialité publique. Par suite, des locaux acquis par l'Etat, fût-ce pour les besoins d'un service public, dans un immeuble soumis au régime de la copropriété, n'appartiennent pas au domaine public.

Les règles essentielles du régime de la copropriété, telles qu'elles sont fixées par la loi du 10 juillet 1965, sont incompatibles tant avec le régime de la domanialité publique qu'avec les caractères des ouvrages publics. Par suite, des locaux acquis par l'Etat, fût-ce pour les besoins d'un service public, dans un immeuble soumis au régime de la copropriété, n'appartiennent pas au domaine public et ne peuvent être regardés comme constituant un ouvrage public. Les dommages qui trouveraient leur source dans l'aménagement ou l'entretien de ces locaux ne sont donc pas des dommages de travaux publics.

Les règles essentielles du régime de la copropriété, telles qu'elles sont fixées par la loi du 10 juillet 1965, sont incompatibles avec les caractères des ouvrages publics. Par suite, des locaux acquis par l'Etat, fût-ce pour les besoins d'un service public, dans un immeuble soumis au régime de la copropriété, ne peuvent être regardés comme constituant un ouvrage public.

Les règles essentielles de la copropriété, telles qu'elles sont fixées par la loi du 10 juillet 1965, sont incompatibles avec le régime de la domanialité publique ; des locaux acquis par l'Etat, fût-ce pour les besoins d'un service public, dans un immeuble soumis au régime de la copropriété, n'appartiennent donc pas au domaine public artificiel mais au domaine privé. Par suite, compétence de la juridiction judiciaire pour connaître du litige né du dommage subi par l'un des copropriétaires de l'immeuble à la suite d'un incendie survenu dans un local d'archivage utilisé par un service de l'Etat et constituant l'une des parties privatives attribuées à l'Etat dans cet immeuble.

COUR DE CASSATION, CHAMBRE CIVILE 3, 17 FEVRIER 1999, POURVOI N° 97-14368

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 19 février 1997) que la société civile immobilière Italie-Vandrezanne (SCI) a fait établir le 6 novembre 1969 un état descriptif de division en vue de la construction sur une parcelle d'un centre commercial, de plusieurs tours à usage d'habitation et d'immeuble de bureaux devant être édifiés par tranches successives ; qu'une association syndicale libre Italie-Vandrezanne (ASL), dont étaient obligatoirement membres tous les propriétaires de lots, a été constituée, par acte du 5 novembre 1970, avec pour objet notamment la " gestion et l'entretien et tous les travaux destinés à permettre ou faciliter l'usage collectif des parties de l'ensemble immobilier, sous le régime de l'indivision forcée " ; que le lot n° 23, ultérieurement créé et destiné à la construction d'une tour dont le permis de construire a été annulé, a été acquis par la ville de Paris, puis modifié par l'adjonction de deux autres lots pour constituer le lot n° 31 qui a été acquis par la société civile immobilière Italie Grand Ecran, puis en 1988 par l'association foncière urbaine libre Grand Ecran (AFUL), ce lot comprenant une quote-part de charges fixée à 3 145 000 dix millionièmes, aux termes d'une répartition provisoire des charges faite dans l'attente de la détermination des surfaces définitives des constructions édifiées ou d'une révision ultérieure à opérer par voie d'expertise à défaut d'accord ; qu'un litige opposant les propriétaires successifs de ce lot à l'ASL pour le paiement des frais et charges mis en recouvrement selon les stipulations de l'état descriptif de division, un expert judiciaire désigné, par une première décision de justice du 11 juillet 1985, puis par une autre du 2 mars 1990, afin de proposer une nouvelle répartition des charges, a dû interrompre ses opérations afin que soient tranchés différents problèmes juridiques excédant sa mission ; que par acte du 11 octobre 1993, l'AFUL a assigné l'ASL en constatation de nullité de cette association syndicale et en annulation de son assemblée générale du 10 mai 1978 ayant déterminé les parties communes générales et spéciales ; que, par acte du 18 novembre 1993, l'ASL a assigné l'AFUL en paiement de diverses sommes pour charges arriérées ; que les deux procédures ont été jointes ;

Attendu que l'AFUL fait grief à l'arrêt de dire que le groupe d'immeubles concerné par l'association syndicale Italie-Vandrezanne constitue un ensemble immobilier au sens de l'alinéa 2 de l'article 1 de la loi du 10 juillet 1965 alors, selon le moyen, 1° que la loi du 10 juillet 1965 régit obligatoirement tout groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part des parties communes ; qu'il en est ainsi d'immeubles dont l'assiette appartient indivisément à la collectivité des copropriétaires, chaque lot privatif étant affecté de tantièmes de parties communes ; qu'en l'espèce, il avait été constaté par le jugement infirmé que l'assiette des immeubles concernés constituait une parcelle unique commune à la collectivité des copropriétaires sans faire l'objet d'aucune appropriation privative, ce qui était corroboré par les documents fonciers et rapports d'expertise versés aux débats par l'AFUL ; qu'en s'abstenant totalement de prendre en considération l'homogénéité de la structure du sol sur lequel étaient édifiés les immeubles, l'arrêt attaqué a violé l'article 1er, alinéa 1, de la loi du 10 juillet 1965 ; 2° que le régime de la copropriété n'est pas exclu par l'édification

d'une construction en volumes sur un lot de copropriété ; qu'il résulte de l'acte du 20 décembre 1988, modifiant l'état descriptif, comme de celui du 10 juillet 1989 établissant la division en volumes de l'immeuble à édifier sur le lot 31, que ce lot restait affecté de dix millionièmes des parties communes ; qu'en tenant compte de l'autonomie des lots en volume résultant de la construction édifiée sans avoir égard à ce qu'elle était réalisée sur un lot de copropriété affecté d'une quote-part des parties communes, l'arrêt attaqué a encore violé l'article 1er, alinéa 1, de la loi du 10 juillet 1965 ; 3° que l'arrêt attaqué ne pouvait exclure le régime de copropriété par la seule référence à la création par l'acte du 20 décembre 1988 de " lots " en volume, portant les numéros 24, 25, 27, 28 et 29, ne comportant pas de quotes-parts de parties communes, sans vérifier si ces lots, constitués d'espaces en tréfonds dont il était précisé : " non destinés à la construction, restant classés dans le domaine public ou privé de la ville de Paris " et dont il ressortait qu'ils étaient destinés à des équipements d'intérêt public, étaient concernés par l'objet de l'association syndicale constituée pour " assurer la gestion et l'entretien et tous les travaux destinés à permettre ou faciliter l'usage collectif des parties de l'ensemble immobilier sous le régime de l'indivision forcée " ; que l'arrêt attaqué a encore violé l'article 1er, alinéa 1, de la loi du 10 juillet 1965 ; 4° que la création par la ville de Paris de lots en volume destinés à identifier les espaces en tréfonds affectés à des équipements d'intérêt public, faisant partie de son domaine privé ou public n'était pas de nature à exclure le régime de copropriété des immeubles bâtis sur une assiette unique affectée de quotes-parts de parties communes ; que l'arrêt attaqué a violé l'article 1er, alinéa 1, de la loi du 10 juillet 1965 ;

Mais attendu qu'ayant relevé que les modifications apportées par l'acte du 20 décembre 1988 à l'état descriptif de division initial avaient entraîné la création de nouveaux lots individualisant en superficie comme en hauteur des fractions d'immeubles autonomes les uns par rapport aux autres, et que notamment les lots nos 24-25-27-28 et 29 avaient pour base diverses parcelles et étaient formés d'espaces en tréfonds, la cour d'appel, qui en a déduit, abstraction faite de motifs surabondants, qu'il découlait de ce nouvel état descriptif une hétérogénéité du régime juridique des fractions de l'immeuble, a exactement retenu, par ces seuls motifs et, sans être tenue de procéder à une recherche qui ne lui était pas demandée, que se trouvait ainsi constitué un ensemble immobilier pour lequel il était possible d'instituer une organisation différente de celle de l'article 1 de la loi du 10 juillet 1965 et qu'il appartenait à l'AFUL de régler les charges mises en recouvrement par l'ASL créée pour gérer cet ensemble immobilier auquel elle appartenait statutairement ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi.

Résumé (issu du site Légifrance) : Une cour d'appel, qui déduit des modifications apportées à l'état descriptif établi en vue de la construction d'un groupe d'immeubles une hétérogénéité du régime juridique des fractions d'immeubles, retient exactement que se trouvait ainsi constitué un ensemble immobilier pour lequel il était possible d'instituer une organisation différente de celle de l'article 1er de la loi du 10 juillet 1965 et qu'il incombait au propriétaire d'un lot de régler les charges mises en recouvrement par l'association syndicale libre créée pour gérer cet ensemble immobilier auquel il appartenait statutairement.

COUR DE CASSATION, CHAMBRE CIVILE 3, 8 SEPTEMBRE 2010, POURVOI N° 09-15554

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Chambéry, 21 avril 2009), que M. et Mme X... sont propriétaires de locaux à usage d'habitation à Courchevel 1850 dont le toit forme une terrasse, laquelle est bordée par deux lots de l'immeuble contigu appartenant à la société civile immobilière City Mangeoire (la société City Mangeoire), qui les a donnés à bail commercial à la SARL Bistrot de la Mangeoire ; que le toit terrasse étant utilisé par cette SARL notamment pour entreposer divers objets, les époux X... ont assigné ces deux sociétés afin d'obtenir, la remise en état des lieux sous astreinte, la suppression de la porte donnant accès au toit terrasse ainsi que de l'encadrement en poutre la surplombant, et la remise en place d'un portillon qui existait entre la terrasse et la rue, ainsi qu'une certaine somme à titre de dommages-intérêts ; que la société City Mangeoire a revendiqué la propriété de la terrasse ;

Sur le moyen unique du pourvoi incident qui est recevable et préalable :

Vu l'article 1er de la loi du 10 juillet 1965 ;

Attendu que pour dire qu'il existe une copropriété entre M. X..., la société City Mangeoire et les propriétaires des lots 3 et 6 initialement dévolus à la société civile immobilière du garage (la SCI), l'arrêt retient que M. X... et la SCI ont acquis le 28 mai 1958 la moitié sud de la parcelle 70 du plan d'aménagement de Courchevel, avec le droit d'y édifier un immeuble de quatre niveaux, que M. X... a acquis outre la moitié du sol, des droits de propriété sur des volumes et que c'est une " copropriété en volume " qui a été créée entre M. X... et la SCI, qu'une fois les constructions édifiées, un état descriptif de division a été établi selon acte reçu par M. Y..., le 26 août 1959, publié au bureau des hypothèques de Chambéry, le 26 octobre 1959, acte en vertu duquel ont été créés huit lots dont six lots attribués à M. X..., que M. X... a cédé à Mme Z... les lots 4, 7 et 8, que suite à une division du lot 7 en deux nouveaux lots, ce lot a été supprimé et remplacé par les lots 9 et 10 et qu'il résulte du titre de propriété de la société City Mangeoire que les lots 4, 8, 9, et 10 acquis par elle le 27 avril 2001 dans un immeuble dénommé désormais La Grange, correspondent aux lots acquis initialement par Mme Z... ;

Qu'en statuant ainsi, sans caractériser l'existence de parties communes, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le pourvoi principal :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 21 avril 2009, entre les parties, par la cour d'appel de Chambéry (...)

Résumé (issu du site Légifrance) : Ne donne pas de base légale à sa décision la cour d'appel qui, pour dire que des constructions sont soumises au régime de la copropriété, constituant une "copropriété en volume", retient qu'il résulte d'un état descriptif de division, publié au bureau des hypothèques, que ces constructions ont été divisées en lots, attribués à plusieurs copropriétaires, sans caractériser l'existence de parties communes

CONSEIL D'ÉTAT, 17 JUILLET 2009, POURVOI N° 301615

Résumé (issu du site Légifrance) : Les dispositions du II de l'article L. 123-1 du code de l'environnement prévoient que la décision d'ouverture de l'enquête publique portant sur le projet d'un groupement de collectivités territoriales est prise par le président de l'organe délibérant du groupement. Arrêté d'ouverture d'une enquête publique relative à un projet de stade dont une communauté d'agglomération est maître d'ouvrage, pris par le maire de la commune d'implantation du projet. Ce vice d'incompétence est insusceptible d'affecter la régularité de l'enquête publique, dès lors que le président de la communauté d'agglomération, seul compétent pour ce faire, était tenu d'en prescrire l'ouverture.

L'article 12 du décret n° 85-453 du 23 avril 1985, alors en vigueur, aujourd'hui repris à l'article R. 123-14 du code de l'environnement, prévoit que l'avis d'enquête publique est publié par voie d'affiches et, éventuellement, par tous autres procédés, dans chacune des communes désignées par le préfet. Cette désignation porte au minimum sur toutes les communes sur le territoire desquelles l'opération doit avoir lieu (…) . Projet de stade dont la communauté d'agglomération est maître d'ouvrage. Alors même que ce projet présente un intérêt pour l'ensemble des communes membres de la communauté d'agglomération, l'affichage de l'avis d'enquête pouvait légalement être réalisé sur le territoire de la seule commune d'implantation du projet.

Les dispositions du II de l'article L. 123-1 du code de l'environnement prévoient que la décision d'ouverture de l'enquête publique portant sur le projet d'un groupement de collectivités territoriales est prise par le président de l'organe délibérant du groupement. Arrêté d'ouverture d'une enquête publique relative à un projet de stade dont une communauté d'agglomération est maître d'ouvrage, pris par le maire de la commune d'implantation du projet. Ce vice d'incompétence est insusceptible d'affecter la régularité de l'enquête publique, dès lors que le président de la communauté d'agglomération, seul compétent pour ce faire, était tenu d'en prescrire l'ouverture.

S'il résulte des dispositions de l'article L. 421 3 du code de l'urbanisme qu'une construction constituée de plusieurs éléments formant, en raison des liens physiques ou fonctionnels entre eux, un ensemble immobilier unique, doit en principe faire l'objet d'un seul permis de construire, elles ne font pas obstacle à ce que, lorsque l'ampleur et la complexité du projet le justifient, notamment en cas d'intervention de plusieurs maîtres d'ouvrage, les éléments de la construction ayant une vocation fonctionnelle autonome puissent faire l'objet de permis distincts, sous réserve que l'autorité administrative ait vérifié, par une appréciation globale, que le respect des règles et la protection des intérêts généraux que garantirait un permis unique sont assurés par l'ensemble des permis délivrés.

COUR D'APPEL DE RENNES, CHAMBRE 1, 22 JUIN 2004, POURVOI N° 02/07534

Résumé (issu du site Légifrance) : La loi du 10 juillet 1965 n'est pas nécessairement applicable dès lors que l'acte de donation partage qui a institué une division en volume de l'immeuble a, d'une part, attribué le rez-de-chaussée, la cave, et les quatre étages de l'immeuble à deux propriétaires différents, d'autre part, organisé diverses servitudes entre les fonds et une répartition des dépenses de gros entretien, sans créer de parties communes ou indivises, en précisant que la totalité du sol de l'immeuble restait appartenir aux propriétaires des portions sis au rez-de-chaussée.

COUR D'APPEL DE RENNES, CHAMBRE 4, 16 FEVRIER 2012, POURVOI N° 09/02076

Résumé (issu du site Légifrance) : Le statut de la copropriété des immeubles bâtis s'applique de plein droit aux immeubles, même construits antérieurement, dès lors que sont remplies les seules conditions prévues par l'article 1er de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, à savoir que la propriété de l'immeuble soit répartie entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes formant un tout indivisible. Les droits et obligations des propriétaires du rez-de-chaussée étant strictement limités à ce niveau, il y a lieu de retenir qu'à défaut d'être composés indissociablement d'une partie privative et d'une quote-part de parties communes, les locaux litigieux ne peuvent donc être considérés comme constituant un lot au sens de l'article 1er de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965. Le statut de la copropriété n'est donc pas applicable à l'ensemble de l'immeuble.

CONSEIL D'ETAT, 6 MAI 1985, POURVOI N° 41589

Résumé (issu du site Légifrance) : Syndicat intercommunal ayant, par convention, confié à une association la création et la gestion d'un foyer-logement pour personnes âgées valides et handicapées sur un terrain qu'il lui louait par bail emphytéotique.

En contrepartie de cet apport foncier, l'association mettait à la disposition du syndicat un certain nombre de lits destinés à l'hébergement des personnes âgées qui lui seraient désignées par le syndicat et associait celui-ci à la gestion de l'établissement. Cette convention ayant pour objet de confier à l'association l'exécution d'une mission de service public, les juridictions administratives sont compétentes pour connaître des litiges auxquels elle donne lieu.

L'association, d'une part, se voyait conférer par cette convention **un droit réel** sur un terrain appartenant à une collectivité publique, affecté à un service public et destiné par les parties à être aménagé à cet effet, d'autre part, était autorisée à céder librement son "droit au bail" à toute personne de son choix, que le syndicat s'engageait par avance à agréer et qui lui succèderait de ce fait dans la gestion du service, sans autre formalité qu'une consultation préalable du syndicat. L'une des clauses de la convention interdisait enfin la résiliation du bail avant le remboursement complet d'un prêt accordé par le Crédit Foncier de France, sauf accord de cet établissement bancaire, auquel devait être consentie par l'association une hypothèque sur les immeubles qu'elle devait construire, alors même que ledit établissement aurait refusé de se substituer pour la gestion du service à l'exploitant défaillant. De telles clauses, incompatibles avec les principes de la domanialité publique comme avec les nécessités du fonctionnement d'un service public, doivent être regardées comme nulles.

Clauses de cette convention devant être regardées comme nulles en raison de leur **incompatibilité avec les principes de la domanialité publique et avec les nécessités du fonctionnement d'un service public**. Les immeubles édifiés par l'association, notamment grâce à un prêt accordé par le Crédit Foncier de France, sur le terrain appartenant au syndicat, sont, en l'absence de bail régulièrement consenti, entrés de plein droit dans le patrimoine dudit syndicat. Le Crédit Foncier de France est fondé, à raison de l'enrichissement sans cause dont bénéficie ainsi le syndicat [qui entre, sans aucune contrepartie financière, en possession d'immeubles construits grâce aux prêts consentis par cet établissement financier à l'association], à demander le remboursement par le syndicat des sommes qui lui restent dues ou, si mieux aime le syndicat intercommunal, sa substitution dans les obligations que l'association avait contractées envers le Crédit foncier.

COUR DE CASSATION, CHAMBRE CIVILE 3, 19 SEPTEMBRE 2012, POURVOI N° 11-13679 ET 11-13789

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Vu l'article 1er, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 ;

Attendu qu'à défaut de convention contraire créant une organisation différente, la loi est applicable aux ensembles immobiliers qui, outre des terrains, des aménagements et des services communs, comportent des parcelles, bâties ou non, faisant l'objet de droits de propriété privatifs ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 10 novembre 2010), que la Ville de Paris a, par acte du 17 août 1988, consenti à la société civile immobilière Habitat Ramponeau (la SCI) un bail emphytéotique pour une durée de 55 ans, à charge pour cette dernière d'y édifier un bâtiment et de le remettre en fin de location à la Ville de Paris ; qu'un état descriptif de division a été établi par acte notarié du 31 mai 1990 qui divise l'immeuble en 24 lots de volumes, dont certains ont été placés sous le régime de la copropriété selon un règlement de copropriété du 3 juillet 1990 ; que par acte authentique des 9 et 14 mars 1995, la SCI a fait apport à l'association Or Thora éducation juive du 20e arrondissement (l'association) des droits qu'elle détenait du bail emphytéotique sur les locaux constituant le volume 4 ; que la SCI et le syndicat des copropriétaires 38-40 rue Ramponeau (le syndicat) ont assigné l'association en paiement de certaines sommes représentant la quote part des charges générales de l'ensemble immobilier incombant au lot n° 4 ;

Attendu que, pour débouter la SCI et le syndicat de leur demande, l'arrêt, qui constate que le lot n° 4 ne fait pas partie des lots de volumes soumis au règlement de copropriété du 3 juillet 1990, relève que l'état descriptif de division stipule que l'ensemble immobilier ne sera pas régi par la loi du 10 juillet 1965 et qu'à cette fin, l'acte identifie des volumes immobiliers de pleine propriété dans le cadre du régime du droit de superficie, et énonce l'ensemble des servitudes issues de l'imbrication de ces volumes qui permettent leur coexistence ainsi que l'attribution [de] 3026/10.000èmes des charges générales au lot n° 4, retient que l'état descriptif de division constitue, relativement à ce lot, la convention contraire visée à l'article 1er, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 ;

Qu'en statuant ainsi, sans constater la création d'une organisation différente, au sens de la loi, pour la gestion des éléments communs de l'ensemble immobilier, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres moyens :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 10 novembre 2010, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; 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 de Paris, autrement composée ;

Résumé (issu du site Légifrance) : Pour qu'un ensemble immobilier ne soit pas régi par le statut de la copropriété, il faut constater non seulement l'existence d'une convention contraire prévoyant une organisation différente de celle du statut, mais aussi constater la création effective de cette organisation gérant les éléments d'équipements communs de l'ensemble.

COUR DE CASSATION, CHAMBRE CIVILE 3, 15 DECEMBRE 1993, POURVOI N° 90-20236

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 21 juin 1990), que la société Parc résidentiel Le Mont des Oiseaux, ayant pour objet l'attribution à ses actionnaires, en jouissance puis en " propriété privative et exclusive ", d'une fraction de l'immeuble social, ainsi que la " copropriété d'une fraction indivise des choses communes ", a obtenu, par arrêté préfectoral du 2 octobre 1957, l'autorisation de lotir le domaine dont elle était propriétaire ; que, par acte du 5 avril 1984, M. X... et plusieurs autres propriétaires ont assigné le syndicat du Parc résidentiel Le Mont des Oiseaux pour le faire déclarer illégal et pour faire annuler toutes les décisions qu'il avait prises depuis le 13 août 1982 ;

Attendu que M. X... et huit autres copropriétaires font grief à l'arrêt de constater que le Parc résidentiel Le Mont

des Oiseaux est une " copropriété horizontale " soumise aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965, alors, selon le moyen, 1°) que la réglementation sur les lotissements s'applique à la mise en copropriété d'un terrain en vue de sa division par lots en propriété et en jouissance, si bien que, dès lors qu'il résultait des motifs des juges du fond que l'opération litigieuse, qui avait fait l'objet d'un projet de lotissement approuvé par l'autorité administrative avait pour objet la division volontaire en lots d'une propriété non bâtie de 62 hectares en vue de la création d'habitations, avec attribution de parcelles en jouissance puis en propriété, la cour d'appel ne pouvait refuser d'appliquer la réglementation des lotissements, qui prévoyait la constitution d'une association syndicale, et juger que l'assemblée générale avait pu, à bon droit, faire application des règles de la copropriété en ce qui concerne la gestion du domaine, sans méconnaître les dispositions de la loi du 15 juin 1943, applicables au jour de la création de l'opération de lotissement, ensemble des articles R. 315-1 et R. 315-6 du Code de l'urbanisme ; 2°) que, sous l'empire des règles en vigueur au 2 octobre 1957, date de l'arrêté approuvant le dossier de lotissement, le cahier des charges devait toujours être considéré comme faisant partie du dossier de lotissement et la clause de celui-ci prévoyant la constitution d'une association syndicale s'imposait, en raison de son approbation par l'autorité administrative, aux parties comme condition réglementaire de l'opération de lotissement, si bien qu'en énonçant, en méconnaissance des termes clairs et précis des lettres de l'autorité administrative des 18 novembre 1982 et 23 décembre 1982, que le cahier des charges annexé au dossier de lotissement, et visé dans l'arrêté du 2 octobre 1957, n'aurait pas fait l'objet d'une approbation par l'autorité administrative, la cour d'appel a appliqué à tort l'article R. 315-9 du Code de l'urbanisme et méconnu les dispositions de la loi du 15 juin 1943 ; 3°) qu'en méconnaissant la force obligatoire pour les parties de la clause du cahier des charges, prévoyant en son chapitre III, article 1er, la création d'une association syndicale entre tous les acquéreurs présents et à venir, des terrains lotis, et en jugeant que l'assemblée générale du 6 août 1966 avait pu méconnaître ces stipulations, la cour d'appel n'a pas justifié sa décision, au regard de l'article 1134 du Code civil, ensemble des dispositions de la loi du 15 juin 1943 ;

Mais attendu qu'à défaut de convention contraire créant une organisation différente, la loi du 10 juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, est applicable aux ensembles immobiliers qui, outre des terrains, aménagements et services communs, comportent des parcelles bâties ou non, faisant l'objet de droits de propriété privatifs ; qu'ayant relevé que le cahier des charges prévoyait la constitution d'une association syndicale autorisée et ayant constaté, d'une part, qu'aucune association syndicale, libre ou autorisée, n'avait été créée et, d'autre part, que sans modifier la nature des charges, l'assemblée générale des propriétaires avait, à l'unanimité, le 6 août 1966, confié la gestion des intérêts communs à un syndicat régi par la loi du 10 juillet 1965, la cour d'appel a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi.

Résumé (issu du site Légifrance) : A défaut de convention contraire créant une organisation différente, la loi du 10 juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, est applicable aux ensembles immobiliers qui, outre des terrains, aménagements et services communs, comportent des parcelles bâties ou non, faisant l'objet de droits de propriété privatifs. Justifie légalement sa décision refusant de déclarer illégale l'existence d'un syndicat et d'annuler ses délibérations, la cour d'appel qui relève que le cahier des charges prévoyait la constitution d'une association syndicale autorisée et constate, d'une part, qu'aucune association syndicale, libre ou autorisée, n'avait été créée et, d'autre part, que, sans modifier la nature des charges, l'assemblée générale des propriétaires avait, à l'unanimité, confié la gestion des intérêts communs à un syndicat régi par la loi du 10 juillet 1965.

COUR DE CASSATION, CHAMBRE CIVILE 3, 30 JUIN 1992, POURVOI N° 91-11311

Sur le moyen unique :

Attendu que M. X... fait grief au jugement attaqué (tribunal d'instance de Ceret, 16 novembre 1990), statuant en dernier ressort, de le débouter de sa demande, formée contre son voisin, M. Y..., en remboursement de la moitié du coût de construction d'un mur séparatif, alors, selon le moyen, que si l'article 661 du Code civil ne permet pas au constructeur d'un mur, édifié à l'extrême limite de son fonds, de contraindre son voisin à en acquérir la mitoyenneté, l'article 663 du même Code, qui vise l'hypothèse d'un mur édifié de part et d'autre de la ligne séparative de deux fonds, confère automatiquement à celui qui l'a construit un droit de créance à l'encontre de son voisin, un tel mur ayant eu, dès l'origine, vocation à la mitoyenneté ; qu'en l'espèce, il n'était pas contesté que M. Y... avait acquis le lot voisin de M. X... postérieurement à la construction du mur séparatif édifié par ce dernier ; que dès lors, en exigeant la preuve de l'accord de M. Y... sur l'acquisition d'une mitoyenneté, par hypothèse déjà existante, et en déboutant M. X... de sa demande de contribution aux frais de construction, le Tribunal a violé les articles 661 et 663 du Code civil ;

Mais attendu que le constructeur d'un mur séparatif ne pouvant contraindre son voisin à en acquérir la mitoyenneté, le Tribunal, qui a relevé que M. X... avait pris l'initiative de faire construire un mur de clôture sans qu'ait été obtenu l'accord du propriétaire de la parcelle limitrophe, tant sur le principe de la construction que sur l'acquisition de la mitoyenneté, et qui en a justement déduit qu'il ne pouvait prétendre au remboursement de la moitié du coût de la construction, a légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi

Résumé (issu du site Légifrance) : Le constructeur d'un mur séparatif ne peut contraindre son voisin à en acquérir la mitoyenneté.

COUR DE CASSATION, CHAMBRE CIVILE 3, 8 JUIN 1988, POURVOI N° 87-12178

Sur le moyen unique :

Vu l'article 653 du Code civil ;

Attendu que la présomption de mitoyenneté ne concerne que les murs séparatifs ;

Attendu que, pour décider que le coût de la réfection d'un plafond entre le rez-de-chaussée appartenant à M. Y... serait partagé suivant les règles de la mitoyenneté, l'arrêt attaqué (Chambéry, 30 décembre 1986) retient que M. Y... a fait procéder à des travaux de pose d'une dalle au-dessus de la pièce du rez-de-chaussée appartenant à M. X... et que le coût de réfection de l'ancien plancher, nécessité par son état, doit être supporté par moitié par chacune des parties, la dalle remplaçant le plancher de séparation réputé mitoyen ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le litige ne concernait pas un mur mais un plafond, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 30 décembre 1986, entre les parties, par la cour d'appel de Chambéry ; 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 de Grenoble

Résumé (issu du site Légifrance) : La présomption de mitoyenneté prévue à l'article 653 du Code civil ne concerne que les murs séparatifs. En conséquence, un litige portant sur la réfection d'un plafond ne peut se régler selon les règles de la mitoyenneté.

RESUME / SUMMARY

Résumé

A l'aube des années 1960, une opération immobilière d'envergure allait bouleverser l'ouest parisien pour créer le plus grand centre d'affaires européen. Claude Thibierge, figure notariale du XXème siècle, saisissait l'opportunité de s'initier à la division en volumes qui représente une division foncière en trois dimensions.

La conception de cet ensemble immobilier complexe permet l'imbrication et la superposition du domaine public avec la propriété privée ce qui rend incompatible le choix d'adapter le régime de la copropriété. Cette propriété volumétrique ne comporte pas de parties communes et sa gestion s'effectue par le biais d'une organisation syndicale (ASL ou AFUL). Un réseau de servitudes conditionne une harmonisation des volumes entre eux.

Aujourd'hui régie par la doctrine et la jurisprudence, la division en volumes possède une liberté juridique pouvant l'adapter à des situations de propriétés complexes. Cependant, cette réglementation peu rigoureuse a provoqué de multiples difficultés au cours de son histoire.

Summary

At the beginning of the 1960s, a major real estate operation would transform the west of Paris to create the largest European business center. Claude Thibierge, figure notarial of the twentieth century seized the opportunity to learn about the division into volumes which is a land division in three dimensions.

The conception of this complex of buildings assembly allows the overlapping and layering of the public domain with private which makes it incompatible choice to adapt the regime of property ownership. This volumetric property has no common areas and its management is done through a union (AFUL or ASL). Network conditions easements harmonized volumes them.

Now governed by the doctrine and jurisprudence, the volume division has a legal liberty which can adapt to situations of complex properties. However, this lax regulation has caused many difficulties during his history.

Mots clés :

Divisions en Volumes, Propriété volumétrique, Volumes immobiliers, Ensemble Immobilier Complexe, Organisation syndicale, Domaine public/privé, Liberté juridique