



HAL
open science

La réduction de volumétrie

Laurent Bazile

► **To cite this version:**

| Laurent Bazile. La réduction de volumétrie. Sciences de l'environnement. 2019. dumas-02183545

HAL Id: dumas-02183545

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-02183545v1>

Submitted on 15 Jul 2019

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 NATIONAL DE MASTER
« Sciences, Technologies, Santé »

Mention « Géographie, aménagement, environnement et développement »
Parcours « Identification, Aménagement et gestion du Foncier »

par

Laurent BAZILE

La réduction de volumétrie

Soutenu le 4 juillet 2019

JURY

PRESIDENT : Monsieur Laurent MOREL

Président du jury

MEMBRES : Madame Corinne SAMSON
Madame Elisabeth BOTREL
Madame Caroline JARROUX

Professeur référent
Second examinateur
Géomètre-Expert

REMERCIEMENTS

La rédaction de ce mémoire est le fruit d'un travail de recherche réalisé entre les mois de janvier et juin 2019.

Ainsi, en préambule à ce mémoire, je tiens à remercier vivement :

- Monsieur Daniel VALENCIK, mon maître de stage et M. Stéphane DELANAUD, pour son accueil et la confiance qu'il m'a accordée au sein de l'agence parisienne du Groupe ATGT Géomètres-Experts. Leurs expériences et leurs conseils m'ont été d'une grande aide.
- Madame Caroline JARROUX, Géomètre-Expert et Emma BONHOMME, ingénieur-géomètre, pour leur aide tout au long de la rédaction, mais également pour les informations qu'elles me communiquaient. Et également, pour mon intégration aux différentes réunions de travail.
- Madame Corinne SAMSON, mon professeur référent, pour ses enseignements et apports qui m'ont donné les éléments fondamentaux pour avoir cet esprit critique et d'analyse que demande la rédaction de ce mémoire,
- Messieurs Franck SIWIASZEZYK et Souheil TRABELSI, techniciens-géomètres, pour leur accompagnement au quotidien.
- L'ensemble des collaborateurs du groupe ATGT, qui, toujours dans la bonne humeur, ont facilité mon intégration au sein du cabinet afin que je puisse tirer le maximum de profit de ce stage.
- Ma famille pour son soutien sans faille.
- Mes camarades de promotion, pour leur cordialité dynamique.

Toutes ces personnes pour leurs apports, quels que soient leur nature, à tout un chacun quant à l'aide à la réalisation de ce mémoire.

Encore une fois un grand MERCI !

LISTE DES ABREVIATIONS

AFUL : Association Foncière Urbaine Libre

Al. : Alinéa

ALUR : (Loi) Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

Art. : Article

ASL : Association Syndicale Libre

Bull. : Bulletin

CA : Cour d'appel

CE : Conseil d'Etat

Ch. : Chambre

C. civ. : Code civil

CGI : Code Général des Impôts

CG3P : Code Général de la Propriété des Personnes Publiques

CRPA : Code des Relations entre le Public et l'Administration

C. urb. : Code de l'urbanisme

DA : Document d'Arpentage

EDDV : Etat Descriptif de Division en Volumes

EIC : Ensemble Immobilier Complexe

EPAD : Etablissement Public pour l'Aménagement de la région de la Défense

N.G.F : Nivellement Général de la France

OGE : Ordre des Géomètres-Experts

PC : Permis de construire

P : Page

P.L.U : Plan local d'urbanisme

S.G.P : Société du Grand Paris

GLOSSAIRE

Les organismes de gestion des équipements communs :

La volumétrie est une pratique créée par convention entre plusieurs propriétaires. De ce fait, leurs relations ne sont régies par aucun article de la loi. Dans le but de pallier cette insuffisance juridique, la pratique a prévu la création d'un organisme de gestion dont ses attributions sont établies par le législateur. Le rôle spécifique de l'organisme de gestion est d'administrer les équipements collectifs et de veiller à la pérennité des servitudes. L'article 686 du Code civil¹ a servi de support à la création d'un cahier des charges et de servitudes. Ces deux documents vont instituer les rapports (servitudes réciproques) entre chacun des volumes, lesquels seront tantôt fonds servant tantôt fonds dominant. Plusieurs types d'organismes de gestion peuvent être créés pour la gestion d'un ensemble divisé en volumes.

Une association syndicale libre (ASL)

Les conditions de forme pour la création de l'association syndicale libre sont décrites à travers l'article 7 de l'ordonnance n°2004-632 du 1er juillet 2004 : « *Les associations syndicales libres se forment par consentement unanime des propriétaires intéressés, constaté par écrit. Les statuts de l'association définissent son nom, son objet, son siège et ses règles de fonctionnement. Ils comportent la liste des immeubles compris dans son périmètre et précisent ses modalités de financement et le mode de recouvrement des cotisations.* ». Sa création dépend de ce fait, de la volonté des propriétaires. De plus, elle permet de partager les dépenses liées aux services d'intérêt commun entre l'ensemble des propriétaires.

Une association foncière urbaine libre (AFUL)

L'AFUL a pour but « *La construction, l'entretien et la gestion d'ouvrages d'intérêt collectif tels que voirie, aires de stationnement, et garages enterrés ou non, chauffage collectif, espaces verts plantés ou non, installations de jeux, de repos ou d'agrément* »². Les conditions de forme pour la création de l'association foncière urbaine libre sont décrites à travers les articles L.322-1 à L.322-11 du Code de l'urbanisme. Depuis la promulgation de l'ordonnance n°2004-632 du 1er juillet 2004 prévoyant la création d'un organe de gestion, l'AFUL est délaissée au profit de l'ASL. En effet, les ASL se sont vu confier l'avantage de

¹ C. civ., art. 686 créé par la Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804 « *Il est permis aux propriétaires d'établir sur leurs propriétés, ou en faveur de leurs propriétés, telles servitudes que bon leur semble, pourvu néanmoins que les services établis ne soient imposés ni à la personne, ni en faveur de la personne, mais seulement à un fonds et pour un fonds, et pourvu que ces services n'aient d'ailleurs rien de contraire à l'ordre public. L'usage et l'étendue des servitudes ainsi établies se règlent par le titre qui les constitue ; à défaut de titre, par les règles ci-après.* »

² C. urb., L322-2 modifié par Loi n°96-987 du 14 novembre 1996 - art. 20 JORF 15 novembre 1996

pouvoir poursuivre les débiteurs. Le législateur permet à l'ASL de vendre un lot afin de payer les charges impayées.

TABLE DES MATIERES

REMERCIEMENTS	3
LISTE DES ABREVIATIONS	4
GLOSSAIRE	5
INTRODUCTION	8
I. LA DIVISION EN VOLUMES : UNE PRATIQUE DE CONSTRUCTION PERENNE	13
I.1. LA NOTION D'ENSEMBLE IMMOBILIER COMPLEXE	13
I.1.1. Les critères d'identification.....	13
I.1.2. Le mode de division adapté à l'EIC	18
I.2. LES CONDITIONS INHERENTES A LA SCISSION EN VOLUMES	21
I.2.1. Les éléments de fond.....	21
I.2.2. Les éléments de forme	24
II. LES REGLES PERMETTANT LA REDUCTION DE VOLUMETRIE	26
II.1. LE DROIT ADMINISTRATIF RELATIF A LA VOLUMETRIE.....	26
II.1.1. Les contraintes liées aux droits de construire	26
II.1.2. Les dispositions contractuelles du cahier des charges et des statuts de l'Association Syndicale Libre	31
II.2. LA DIVISION AU SOL SANS AUCUNE IMBRICATION.....	32
II.2.1. Le processus de suppression	33
II.2.2. Le Service de la Publicité Foncière	36
CONCLUSION	38
BIBLIOGRAPHIE	40
TABLE DES ANNEXES	45
TABLE DES ILLUSTRATIONS	46
ANNEXE 1 : VOLUMETRIE APPLIQUEE A UN PROJET DE FAIBLE AMPLEUR	49
ANNEXE 2 : PLAN DE DIVISION	52

INTRODUCTION

Selon la loi du 7 mai 1946³, le Géomètre-Expert « réalise les études et les travaux topographiques qui fixent les limites des biens fonciers et, à ce titre, lève et dresse, à toutes échelles et sous quelque forme que ce soit, les plans et documents topographiques concernant la définition des droits attachés à la propriété foncière »⁴. De plus, cette loi souligne que « peuvent seuls effectuer les travaux prévus au 1° de l'article 1er les géomètres-experts inscrits à l'ordre »⁵. Ainsi, le Géomètre-Expert possède le monopole de la délimitation et de l'identification juridique des biens fonciers. Les nombreux projets de développement urbain ou du secteur des transports doivent faire face, une fois l'identification de la propriété foncière effectuée, aux contraintes liées aux droits de construire. En effet, plusieurs autorisations d'urbanisme doivent être délivrées avant l'entame d'une quelconque réalisation de construction.

Depuis environ une quarantaine d'années, le mécanisme de la division en volumes est employé afin de gérer une densité urbaine toujours en croissance. L'objectif premier de ce procédé est de contourner l'application du régime juridique de la copropriété. De ce fait, par convention et sans cadre juridique, l'usage de cette organisation de la propriété est toléré par l'ensemble des règles impératives, mais n'est pas défini. La division en volumes se définit par l'action où plusieurs personnes peuvent être titulaires de droits de propriétés dans un même ensemble immobilier en écartant toute indivision⁶. L'accès aux logements, aux commerces, aux bureaux ou encore aux transports est offert par une imbrication du domaine privé et du domaine public à travers un même ensemble immobilier. Cette organisation particulière de l'immeuble est une séparation en-dessous et/ou au-dessus du terrain naturel. Par conséquent, elle entraîne une superposition des espaces, dits volumes, créés dans une même construction. Chaque volume est indépendant et possède un droit de propriété privé. Ainsi, toute opération foncière d'aménagement, sous réserve de la délivrance des autorisations d'urbanisme nécessaires, peut être menée sans impacter les autres volumes.

En 1962, la notion de division en volumes a été proposée par deux personnalités, Claude Thibierge, notaire à Paris, et Jean Cumenge, directeur juridique de Paris La Défense anciennement nommé l'Etablissement public pour l'aménagement de la région de la Défense. Ce mode d'organisation de la propriété immobilière a permis d'agencer le quartier d'affaires de la Défense, situé dans la Métropole du Grand Paris, en Ile-de-France. La superposition du domaine public avec le domaine privé sur une même assiette foncière, a donc été rendue possible. En outre, les propriétaires d'un volume dans un ensemble immobilier sont coutumiers d'être titrés sur un ou plusieurs volumes ou sur une ou plusieurs

³ Loi n° 46-942 du 7 mai 1946 instituant l'Ordre des géomètres experts, JORF du 8 mai 1946

⁴ Loi n° 46-942 du 7 mai 1946 instituant l'Ordre des géomètres experts, JORF du 8 mai 1946, art. 1 § 1

⁵ Loi n° 46-942 du 7 mai 1946 instituant l'Ordre des géomètres experts, JORF du 8 mai 1946, art. 2

⁶ Cheuvreux-notaires, *L'organisation juridique de l'immeuble*, bulletin, édition spéciale, juillet 2015

parcelles. Cependant, lorsque nous quittons ce grand pôle économique, ce concept de division foncière en cubes superposés ou imbriqués, n'est pas compris par une majorité de personnes. En effet, un individu préférera toujours être propriétaire d'une parcelle dans sa totalité, plutôt qu'un volume, bien qu'il ait une emprise similaire.

Le phénomène d'extension des surfaces urbanisées, autrement appelé étalement urbain a provoqué une raréfaction des terrains constructibles. Afin de pallier ce phénomène devenu contrainte, les opérateurs immobiliers ont pensé une manière différente d'agencer la propriété. En effet, les constructions ne sont plus horizontales mais verticales. Ce nouveau concept n'est pas inconnu de la doctrine puisque la copropriété des immeubles bâtis, régie par la loi du 10 juillet 1965⁷, permet à un ensemble d'individus d'utiliser simultanément un même bâtiment.

En outre, les praticiens spécialistes du secteur du bâtiment et des travaux publics ont mis au point un concept en vue de déroger à la loi relative à la copropriété : la division en volumes. Ce n'est que récemment que cette technique a été légitimée par le pouvoir législatif. La loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014⁸ a modifié l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965 en offrant la possibilité d'effectuer la scission en volumes d'une copropriété à condition qu'il existe une pluralité de bâtiments sur dalle et qu'une division au sol puisse être pratiquée. En effet, la volumétrie était jusqu'à lors complètement méconnue du législateur mais a néanmoins été sanctionnée par la jurisprudence.

Selon la doctrine, le socle de la division en volumes est une notion juridique romaine ancienne définie par le droit de superficie portant sur la totalité d'une parcelle cadastrale. Elle provient de la règle « *Superficies solo cedit* »⁹ signifiant « la superficie cède au sol », qui énonce que tous les éléments rattachés au sol appartiennent à celui-ci et sont greffés au droit de propriété relatif au sol sur lequel ils reposent. Effectivement, un propriétaire d'un bien foncier possède un droit de propriété sur la totalité de la surface d'un fonds. D'autre part, il est propriétaire du sol¹⁰, du tréfonds et du surfonds. Nous pouvons visualiser le droit de propriété appliqué sur une forme géométrique semblable à une pyramide : le centre de la Terre étant le sommet et la base étant à l'infini.

A travers l'ancien article 664¹¹ du Code civil, le législateur fait référence au droit de superficie. L'idée étant de régir, en l'absence d'organe de gestion, la division d'un

⁷ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

⁸ Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, JORF n°0072 du 26 mars 2014 page 5809

⁹ DE BESOMBES-SINGLA P., Droit de superficie et construction de volumes, 73ème Congrès des Notaires de France, 1976

¹⁰ C. civ., art. 552

¹¹ C. civ., art. 664 – abrogé le 28 juin 1938 : « Lorsque les différents étages d'une maison appartiennent à divers propriétaires, si les titres de propriété ne règlent pas le mode des réparations et reconstructions, elles doivent être faites ainsi qu'il suit : les gros murs et le toit sont à la charge de tous les propriétaires, chacun en

immeuble. A ce stade, l'analyse de cet article pouvait laisser entrevoir les prémices de la division en volumes. Il était possible de distinguer des parties privatives destinées à l'usage exclusif d'un unique propriétaire et des parties communes dont l'utilisation est commune à l'ensemble des propriétaires du bâtiment.

Par ailleurs, l'article 552 du Code civil précise que « *la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous.* ». En d'autres termes, le législateur précise qu'une séparation du droit de propriété portant sur différents volumes n'est pas permise. Il s'applique au surfonds, au fonds et au tréfonds. Toutefois, l'article 553 du Code civil renseigne que « *si le contraire n'est pas prouvé* »¹², l'ensemble des biens meubles et immeubles présents sur une parcelle sont présumés appartenir au propriétaire de cette même parcelle y compris le tréfonds et le surfonds.

Le Code civil émet par le biais d'une convention, que peut être scindée la propriété du sol, des constructions érigées et du sous-sol¹³. Une dissociation de la propriété du dessous et du dessus intervient donc pour obtenir deux propriétés distinctes sur une assiette foncière commune. Par conséquent, un partage horizontal de la propriété est opéré. MM. Chambelland et Walet, à travers leur recueil, énonce que le droit de propriété est « *un droit de propriété réel, perpétuel, susceptible d'hypothèque, s'acquérant par convention, prescription ou expropriation et portant sur des constructions et plantations existantes ou à réaliser, situées sur un fonds dit tréfonds appartenant à autrui* »¹⁴. Ainsi, chacune des parties issues dudit partage peut être par la suite cédée à un tiers à titre onéreux ou gratuit.

Il est important de ne pas interpréter ce procédé de division comme étant un démembrement de la propriété. Au travers de l'article 544¹⁵ du Code civil, on retrouve de manière explicite la définition du droit de propriété dont ses trois attributs sont l'*Usus* (le droit d'user), le *Fructus* (le droit de jouir) puis l'*Abusus* (le droit de disposer de la chose).

Selon Monsieur Sizaire, la division en volumes est la technique 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'inscrivant, respectivement, dans l'emprise de volumes définis géométriquement, en trois dimensions, par référence à des plans, des coupes et des*

proportion de la valeur de l'étage qui lui appartient ; Le propriétaire de chaque étage fait le plancher sur lequel il marche ; Le propriétaire du premier étage fait l'escalier qui y conduit, le propriétaire du second étage fait, à partir du premier, l'escalier qui conduit chez lui et ainsi de suite. »

¹² C. Civ., art. 553

¹³ PETITMENGIN P., *La division en volumes dans les ensembles immobiliers complexes : impact et évolution d'un cadre juridique complexe*, DPLG ESGT, 2016

¹⁴ Wallet et Chambelland, *La construction en volumes*, Paris, Ed. Masson, 1989

¹⁵ C. civ., art. 544 : « *La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements.* ».

côtes NGF, sans qu'il existe des parties communes entre ces différentes fractions »¹⁶. De nos jours, les projets urbains réalisés présentent des enjeux et des problématiques complexes. Les différents acteurs et opérateurs économiques sont amenés à se confronter à une imbrication du domaine privé et du domaine public. L'aménagement urbain n'étant pas figé, l'évolution de projets tels que les ensembles immobiliers, conduit à diviser le terrain, support de l'assiette volumétrique. De ce fait, ce savoir-faire permet de réaliser des bâtiments dans des volumes qui seront considérés comme voisins, bien qu'imbriqués physiquement, et dont les rapports seront organisés par des servitudes et un cahier des charges¹⁷. Cet enchevêtrement de domaines recoure ainsi à l'utilisation de la division en volumes.

Pour la réalisation de certains projets, une scission d'un ensemble immobilier divisé en volumes c'est-à-dire d'une suppression d'un ou plusieurs volumes. Cette problématique est également utilisée en matière d'identification de la propriété foncière nécessaire aux opérations urbaines. Ladite scission, pour faire un parallèle des formes avec la copropriété, se présente rarement. Toutefois, aujourd'hui avec l'évolution des opérations d'aménagements complexes, cette situation peut s'envisager de façon plus régulière. Nous la rencontrons également pour la procédure d'alignement d'une opération ou pour la rédaction d'un permis de construire. De nombreux problèmes se posent que nous nous devons d'analyser pour en apprécier la faisabilité et mener à bien l'opération.

La question de la densification urbaine et la limitation de l'étalement urbain est au cœur des débats. De grandes opérations d'urbanisme contemporaines ont fait appel à la division en volumes telles que La Défense, Le Métro Parisien, La Dalle Montparnasse (Paris XIVe), ou encore Les Olympiades (Paris XIIIe). Aussi, ce procédé de division de la propriété est la réalisation d'opérations d'imbrications comme les écoles publiques ou les galeries marchandes. La volumétrie est considérée comme une méthode originale du fait qu'elle permette aux différents porteurs de projets de réaliser leurs opérations immobilières, certes dans un même ensemble immobilier, mais de manière totalement libre et indépendante.

Actuellement, la scission de volumétrie en plusieurs autres volumes n'est ni régie, ni encadrée par quelconque texte issu de la loi ou même de l'ordre des Géomètres-Experts. Au vu de la cadence accrue des constructions urbaines, cette problématique peut être rencontrée de façon fréquente. Par conséquent, nous pouvons nous interroger sur **Comment sortir une emprise foncière d'un ensemble immobilier complexe ?** Nous pourrions, à travers cette étude, comprendre ce problème actuel et veiller à ce qu'une solution soit apportée afin de le résoudre. Mais également, lister et expliquer l'ensemble des démarches à mettre en place avant de procéder à cette réduction.

¹⁶ SIZAIRE D., « *Division et volumes* », La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n° 11, 13 Mars 1998, p. 388

¹⁷ Commission Immobilier de l'Ordre des Géomètres-Experts, *La Division en Volumes*, Repères Experts, 2012, p. 30

Le groupe ATGT Géomètres-Experts, fort de son expérience en matière de création et modification de volumes, m'a permis de mener à bien cette étude. En effet, depuis le lancement du projet Grand Paris Express, il est l'un des acteurs majeurs et traite des problématiques liées au plus grand projet d'Europe. Parallèlement, la société ATGT intervient pour des bailleurs sociaux ou des communes et ainsi leur apporte des réponses à leurs projets immobiliers.

Dans une première partie, nous définirons la notion d'ensemble immobilier complexe en analysant la manière dont s'articule juridiquement le mécanisme de distinction entre ensemble immobilier et groupes d'immeubles. Aussi, certains acteurs ont tendance à vouloir échapper aux contraintes liées à l'application de la loi du 10 juillet 1965 en usant de la division en volumes, ce qui nous pousse à réfléchir quant au choix de l'organisation juridique appropriée. Plusieurs organes de gestion, que sont l'Association Syndicales Libres¹⁸ et l'Association Foncière Urbaine Libre¹⁹, existent également et permettent d'assurer l'existence simultanée des volumes. De ce fait, nous discuterons des éléments mis en place par le législateur fixant leurs statuts.

Par la suite, nous étudierons dans une seconde partie, le processus à mettre en place afin de réaliser légalement la scission d'un ensemble immobilier divisé en volumes. En effet, l'objectif est de supprimer un volume localisé entre plusieurs autres volumes afin que le volume supprimé redevienne une parcelle à bâtir. De ce fait, nous nous interrogerons sur les contraintes des droits de construire et les autorisations d'urbanisme qui sont les prémices de tout projet. Puis, fort de cette analyse, nous examinerons les dispositions contractuelles du cahier des charges mises en place pour régir le fonctionnement de tout immeuble soumis à la division en volumes. De plus, une réorganisation et une adaptation du réseau de seront impératives, ainsi qu'un nouveau calcul de répartitions des charges ; l'ensemble de ces éléments devra être publié au Service de la Publicité Foncière.

¹⁸ Ordonnance n° 2004-632 du 1 juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires, art., 2

¹⁹ C. urb., art. L.322-1 à L.322-11

I. LA DIVISION EN VOLUMES : UNE PRATIQUE DE CONSTRUCTION PERENNE

La pratique de la division en volumes est utilisée depuis de nombreuses années. Néanmoins, de multiples interrogations quant aux conditions de recours ont subsisté dues à un vide législatif. Depuis, la loi ALUR du 24 mars 2014 a permis un éclaircissement de ce procédé en introduisant la volumétrie à travers un article²⁰. En outre, l'usage de la division en volumes est interdit selon le législateur, dans le cas d'un bâtiment unique. Ainsi, nous verrons comment les dispositions de la loi de 1965 sont volontairement contournées.

I.1. LA NOTION D'ENSEMBLE IMMOBILIER COMPLEXE

Tout d'abord, avant d'aller plus avant dans notre développement, il convient de définir l'Ensemble Immobilier Complexe afin de saisir le sens et la portée juridique de ce terme essentiel. Groupe d'immeubles et ensemble immobilier sont deux dénominations qui peuvent être soumises à interprétation similaire. De l'origine légale de cette distinction à l'application de jurisprudences nous tâcherons d'étudier les critères qui permettent de différencier le groupe d'immeubles de l'Ensemble Immobilier Complexe.

I.1.1. Les critères d'identification

La division en volumes est un concept de division de la propriété. C'est une opération de petite ou grande envergure réalisée sur les ensembles immobiliers complexes. A travers la pratique, il existe plusieurs expressions qui permettent de qualifier un immeuble²¹ : groupe d'immeubles et ensemble immobilier se retrouvent au cœur des débats. La division en volumes s'opère-t-elle sur un ensemble immobilier et/ou un groupe d'immeubles ? Ces deux expressions ne sont-elles pas synonymes *in fine* ? Cette équivoque prête à des interprétations diverses. En premier lieu, il semble pertinent de s'interroger quant aux éléments juridiques sur lesquels s'appuie la distinction entre ensemble immobilier et groupe d'immeubles. Cette différenciation tire son origine au cœur de la loi. L'interprétation de l'article 1 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis²² rend compte des dissimilitudes entre ensemble immobilier et groupe d'immeubles.

²⁰ Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, JORF n°0072 du 26 mars 2014 page 5809 art. 59 venant modifier l'art. 28

²¹ C. civ., art. 518 issu de la Loi 1804-01-25

²² Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis « *La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots.*

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

Ce lot peut être un lot transitoire. Il est alors formé d'une partie privative constituée d'un droit de construire précisément défini quant aux constructions qu'il permet de réaliser sur une surface déterminée du sol, et d'une quote-part de parties communes correspondante.

Selon la loi, un groupe d'immeubles se compose « [...] d'immeuble bâti [...] dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots [comportant] obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes [...] »²³. Nous percevons la volonté du législateur de ne pas dissocier les lots privatifs des parties communes. En outre, le droit de propriété s'exerce sur une partie privative et sur une quote-part de partie commune. D'autre part, l'ensemble immobilier « qui, outre des terrains, des aménagements et des services communs, comportent des parcelles, bâties ou non, faisant l'objet de droits de propriété privatifs. »²⁴. Contrairement au groupe d'immeubles, l'ensemble immobilier présente uniquement des parties privatives auxquelles est rattaché un droit de propriété. Nous pouvons ainsi avancer qu'à travers un groupe d'immeubles, il est nécessaire qu'une séparation en lots comprenant une partie privative et une partie commune soit réalisée au sein d'immeubles bâtis. Cet ensemble se distingue en présentant une constitution juridique homogène, se manifestant par un découpage en lots. Par ailleurs, la dénomination d'ensemble immobilier implique obligatoirement que l'immeuble ne fasse pas l'objet d'un découpage total en lots²⁵. Chaque lot est indépendant, sur lequel est greffé un droit de propriété privatif. Cette constitution juridique est dite hétérogène du fait que la propriété s'agence par une création de droits réels superposables ou par une division de parcelles contiguës. Daniel Sizaire a entamé la distinction des deux configurations en proposant que « l'ensemble immobilier est juridiquement hétérogène. »²⁶. Sa vision était l'amorce d'une définition adoptée ensuite par la doctrine et les jurisprudences déclarant qu' «

- *Il y a hétérogénéité d'un ensemble immobilier dès lors que le droit de propriété, détenu par l'ensemble des propriétaires indivis ne s'applique pas sur la totalité du fonds servant d'assiette aux immeubles et installations communes.*
- *Il y a homogénéité d'un groupe d'immeubles bâtis dès lors que l'ensemble des propriétaires possèdent des droits de propriété indivis sur la totalité du fonds servant d'assiette aux immeubles et installations communes²⁷. »*

L'adjectif hétérogène est par définition un ensemble « [d'éléments] de nature différente et/ou [présentant] des différences de structure, de fonction, de répartition »²⁸. La jurisprudence a rendu des décisions par le biais desquelles un immeuble a été qualifié d'ensemble immobilier. La Cour de cassation, par un arrêt du 17 février 1999, indique que

La création et la consistance du lot transitoire sont stipulées dans le règlement de copropriété. 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. »

²³ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, art. 1

²⁴ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, art. 1, al.5

²⁵ LAFOND J. *La distinction entre groupes d'immeubles et ensembles immobilier*, La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n° 21, 22 Mai 1998

²⁶ LAFOND J. Fasc. 12 : *COPROPRIÉTÉ. – Division de l'immeuble. – Groupe d'immeubles et ensemble immobilier*, 15 Septembre 2017, mise à jour le 24 Juillet 2018

²⁷ *Ibid.*

²⁸ Définition provenant du site web Lexis logos

« les lots [...] 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, que se trouvait ainsi constitué un ensemble immobilier ». La construction du nouveau centre commercial présentant des volumes de destinations différentes sur des niveaux différents, sur la parcelle et en tréfonds, a été assimilée à l'édification d'un ensemble immobilier.

L'alinéa 2 de l'article 1 de la loi du 10 juillet 1965²⁹ traduit le « droit de propriété privatif » ou « droit de propriété divisé » comme l'application du droit de propriété sur un fonds déterminé. Une partie ou l'ensemble des propriétaires disposent des droits réels exclusifs sur certaines parties du fonds qui leur confère le droit de construire des ouvrages dont eux seuls bénéficient de manière exclusive. Ainsi, les édifications ne sont pas la propriété du détenteur du sol mais celle du propriétaire superficiaire en faisant exception à l'accession³⁰. De plus, l'autre principe qui ressort de la notion d'ensemble immobilier est l'« appropriation exclusive »³¹ dès lors qu'un lot est divisé en volumes. Un grand nombre d'auteurs soutient que lors d'une division de la propriété, des droits de propriété privatifs existent malgré le fait qu'il n'y ait pas eu une division parcellaire³². Les praticiens se permettent alors de superposer des droits de propriétés.

Par ailleurs, l'hétérogénéité n'est pas la seule condition juridique essentielle afin que puisse être attribuée la détermination d'ensemble immobilier. Les différentes propriétés privatives existantes doivent être reliées entre-elles par des « terrains, [des] aménagements et [des] services communs »³³. Ces liaisons dites fédératrices³⁴ selon MM. Capoulade et Giverdon, découlent également de l'alinéa 5 de l'article 1 de la loi du 10 juillet 1965. Celles-ci permettent de joindre chaque lot ou volume entre eux de sorte que les propriétaires puissent atteindre ou circuler d'un lieu à un autre à travers l'ensemble immobilier. Les emplacements de parking ou encore les espaces arborés sont qualifiés de terrains communs par la pratique. De même, ils considèrent les terrains de jeux, les équipements communs ou encore les chemins d'accès à l'immeuble comme services communs et/ou aménagements. La spécificité de l'ensemble immobilier est la manière dont sont gérés les éléments communs et dont ils sont appropriés. De plus, afin qu'ils soient correctement entretenus, une

²⁹ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, art. 1, al. 2 : « Ce lot peut être un lot transitoire. Il est alors formé d'une partie privative constituée d'un droit de construire précisément défini quant aux constructions qu'il permet de réaliser sur une surface déterminée du sol, et d'une quote-part de parties communes correspondante. »

³⁰ C. civ., art. 546

³¹ LAFOND J. *La distinction entre groupes d'immeubles et ensembles immobilier*, La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n° 21, 22 Mai 1998, p. 804

³² *Ibid.*

³³ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, art. 1, al. 5

³⁴ *Ibid.*

convention permet la mise en place d'un organe de gestion³⁵ dont sa similitude n'octroie pas à l'immeuble le statut de copropriété suivant la loi du 10 juillet 1965 et donc ne dénomme pas ces éléments communs « *parties communes* ». Il est possible qu'elle acquière le droit de propriété sur les installations communes³⁶. L'ensemble des propriétaires doit adhérer à cette convention et à ce mode d'administration des équipements communs. Le corps de gestion, généralement une association syndicale de propriétaires, doit être pérenne et organiser des votes à la suite desquels il appliquera les décisions retenues à la majorité³⁷ si les statuts le prévoient.

Une fois l'identification et de la distinction entre un groupe d'immeubles et un l'ensemble immobilier faite, le concept d'ensemble immobilier complexe a été créé par la pratique. La définition apportée par le législateur est « *peut également être employée pour la division en volumes [un] ensemble immobilier complexe comportant soit plusieurs bâtiments distincts sur dalle, soit plusieurs entités homogènes affectées à des usages différents, pour autant que chacune de ces entités permette une gestion autonome* »³⁸. D'après une explication résultant des praticiens, l'ensemble immobilier complexe est « *l'imbrication ou la superposition de fractions d'immeubles affectées à des activités différentes, soit par l'imbrication de propriétés publiques et propriétés privées* »³⁹. Par conséquent, l'ensemble immobilier complexe se singularise par « *la juxtaposition et la superposition, à l'intérieur de la même structure technique, de volumes dont chacun abrite une fonction spécifique et reçoit un statut approprié à celle-ci ;*

- *par son absence de parties communes entre ces volumes, absence due à l'hétérogénéité juridique de ces derniers ;*

- *par son appropriation, sa construction ou sa gestion par deux ou plusieurs personnes morales dont l'une relève souvent du droit public ;*

- *par ses contraintes de construction et de gestion entraînées à la fois par la structure technique et la pluralité de maîtrise de l'ouvrage et de destinations. Dès lors, la volumétrie est consacrée comme alternative à la copropriété lorsque trois conditions sont réunies :*

- *l'identification des fractions d'immeubles en superficie comme en hauteur par des volumes définis comme des droits réels à part entière ;*

- *l'absence de parties communes entre ces volumes ; s'il existe des éléments d'utilité commune, ceux-ci doivent être soit intégrés à un volume grevé de servitudes, soit individualisés dans un volume pour être ensuite cédés à l'organe de gestion qui en sera le propriétaire et en assurera la gestion ;*

³⁵ Ordonnance n° 2004-632 du 1 juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires

³⁶ Ordonnance n° 2004-632 du 1 juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires, art. 5

³⁷ Commission Immobilière de l'Ordre des Géomètres-Experts, *La Division en Volumes*, Repères Experts, 2012, p. 33

³⁸ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, art. 28 § 4 JORF n°0072 du 26 mars 2014

³⁹ Elisabeth BOTREL - Cours IG5 ESGT Copropriété et division en volumes

- la mise en place d'une organisation différente pour gérer ces équipements communs. »⁴⁰.

Après analyse des différents types d'immeubles⁴¹, nous pouvons résumer les cas présentés :

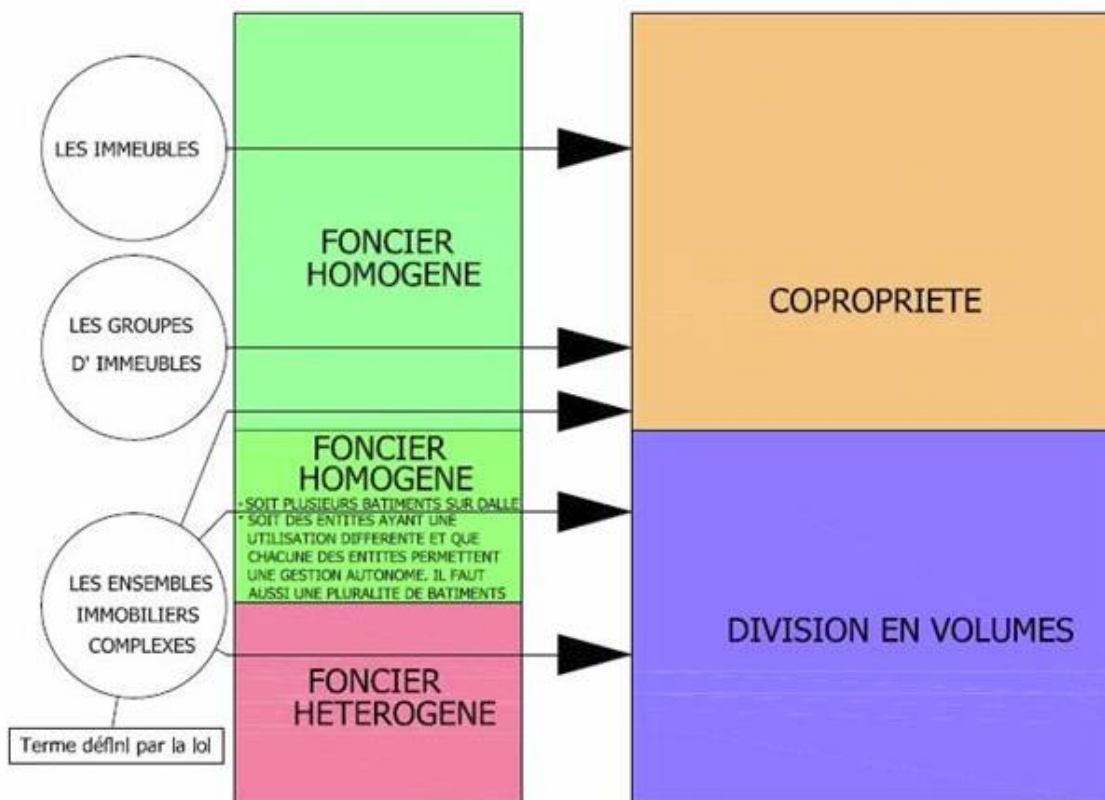


Figure 1 - Types d'immeubles
Source : Cabinet Charlemagne

Effectivement, la figure n°1 ci-dessus, nous présente les critères de distinction permettant de différencier les immeubles, les groupes d'immeubles et les ensembles immobiliers complexes. Nous retenons que le caractère hétérogène et le caractère homogène sont les deux subtilités permettant de distinguer le groupe d'immeubles de l'ensemble immobilier complexe. De plus, il est important de préciser que d'office la loi du 10 juillet 1965 s'applique sauf en cas de création de convention contraire.

⁴⁰ Le bulletin Cheuvreux Notaires, juin 2013, n°73, 18e année, p. 8

⁴¹ Site du Cabinet Charlemagne : <http://www.geometres-experts.xyz/> – dernière visite le 10 juin 2019

Par ailleurs, lors d'opérations immobilières, plusieurs contraintes et problématiques naissent. Celle que nous analyserons est la division de la propriété. Suivant les types d'immeubles, le mode de division est différent. De ce fait, nous verrons si les praticiens sont libres quant au choix du régime juridique de division de l'immeuble.

I.1.2. Le mode de division adapté à l'EIC

Dans le but de résoudre les problèmes d'imbrication du domaine public et du domaine privé, le corps notarial a mis au point, pour les opérations d'urbanisme d'une envergure importante, la technique de division en volumes. Elle est utilisée pour la conception d'ouvrages qui présentent une particularité, tels que les ensembles regroupant des bureaux, des centres commerciaux ou un passage ferroviaire en leur tréfonds⁴². Or, nous constatons une démocratisation de l'usage de cette technique à travers des opérations de moindre ampleur, tel renseigné par l'exemple présenté⁴³. C'est un procédé qualifié d'alternatif étant donné que son emploi exponentiel a pour objectif, suivant les cas, d'éviter l'application du statut de la copropriété des immeubles bâtis fixé par la loi du 10 juillet 1965. Depuis, la Cour de cassation⁴⁴ a admis que la division en volumes est une technique de division de la propriété semblable à la division en copropriété. Au vu des usages, la division en volumes est une option autre que la copropriété reconnue par le ministère de la justice⁴⁵. Selon la doctrine et une majorité d'auteurs, l'application du statut de copropriété, émanant de la loi du 10 juillet 1965, ne s'applique pas obligatoirement dès lors qu'un immeuble est divisé⁴⁶. En effet, l'analyse de l'article 1 nous permet de mettre en lumière deux domaines d'application obligatoires du statut de copropriété, notamment pour « *les immeubles ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie par lot, lequel est composé indissociablement d'une partie privative et d'une partie commune* » mais également pour les ensembles immobiliers n'étant pas soumis à une organisation différente. Généralement, lorsque la notion de division en volumes est abordée, elle est directement reliée à l'ensemble immobilier complexe. Cependant, il y a des avis divergents à travers la doctrine. Une part semble affirmer qu'une structure homogène est uniquement divisée suivant la loi du 10 juillet 1965⁴⁷. L'autre part soutient que seuls les projets affichant des caractéristiques de nature inhabituelle peuvent recourir à la division en volumes⁴⁸. Toutefois, aucun texte

⁴² CE n° 109564, 11 févr. 1994

⁴³ [Voir annexe n°1](#)

⁴⁴ Cass. 3e civ., 17 février 1999, n°97-14.368, Bull. civ. 1999, III, n°42

⁴⁵ 5e recommandation de la Commission relative à la copropriété relative à la publicité foncière des états descriptifs de division

⁴⁶ Kischinewsky-Broquisse, *La copropriété des immeubles bâtis*, 4e éd.

⁴⁷ LAFOND J., Fasc. 12 : *COPROPRIÉTÉ. – Division de l'immeuble. – Groupe d'immeubles et ensemble immobilier*, 15 Septembre 2017, mise à jour le 24 Juillet 2018

⁴⁸ SIZAIRE D., « *Division et volumes* », La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n° 11, 13 Mars 1998, p. 388, p.3

législatif n'affirme cette idée. De toute division découle l'établissement ou non de parties communes sur lesquelles est attaché un droit de propriété indivis⁴⁹. Il convient de dire que le statut de copropriété ne s'applique pas s'il n'existe pas d'indivision. Du fait que son application soit définie par un cadre juridique strict, les praticiens sont donc totalement libres pour organiser la volumétrie. Nous pouvons distinguer, à travers la doctrine, deux théories via lesquelles se distingue le choix de recours à la volumétrie étant la théorie libérale et la théorie restrictive⁵⁰.

Dans un premier temps, focalisons-nous, sur l'aspect restrictif de l'application de la volumétrie. Certaines jurisprudences attestent qu'il est possible de déroger à l'application du statut légal de la copropriété uniquement si l'immeuble présente un caractère hétérogène⁵¹. Selon C. Bosgiraud, la structure d'un immeuble est homogène s'il est composé « *d'un seul tenant, formant un tout dont les différentes parties sont interdépendantes, sans imbrication de domanialité publique/privée* »⁵². Suivant cette définition, l'auteur affirme qu'un immeuble se distingue par une uniformité du sol mais également de la structure. Ainsi, en découle l'obligation d'effectuer un découpage du bâtiment en lots, chacun constitué d'une partie privative et d'une quote-part de partie commune. En nous référant à l'alinéa 1, l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est impérative. En effet, nous remarquons que le législateur n'a établi aucun autre statut afin d'encadrer légalement les montages opposés à celui de la copropriété. L'immeuble ou groupe d'immeubles présentant une structure homogène est soumis au statut de copropriété et ne peut être l'objet d'une division en volumes. De plus, une catégorie d'immeubles, suivant la façon dont les architectes les ont conçus, ne peuvent se voir appliquer que le statut légal de la copropriété. D'autre part, l'aspect libéral du recours à la volumétrie conduit à signifier que si l'immeuble est divisé en lots comportant une partie privative et une partie libérale, l'application de la volumétrie est obligatoire.⁵³ Le Conseil constitutionnel défini selon les propos de Pierre Mazeaud, que l'ordre public est une « [résultante] *d'une construction jurisprudentielle tendant à assurer la garantie effective de droits et principes constitutionnels.* »⁵⁴. Dès lors, l'ordre public regroupe « *les règles obligatoires permettant d'organiser la vie en société d'une nation.* ». Les praticiens peuvent alors réaliser une division en volumes, ce qui leur permet d'édifier leur projet sans y

⁴⁹ SIZAIRE D., « *Division et volumes* », La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n° 11, 13 Mars 1998, p. 388

⁵⁰ Cheuvreux-notaires, *L'organisation juridique de l'immeuble*, bulletin, édition spéciale, juillet 2015, p.9

⁵¹ CA Aix-en-Provence, 16 avril 1992

⁵² C. Bosgiraud « *Volumes ou copropriété : le choix n'est pas toujours permis* », Bulletin Cridon de Paris, 1er juin 1988, p.72

⁵³ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, JORF du 11 juillet 1965, art. 1 al. 2

⁵⁴ Pierre Mazeaud, « *Libertés Et Ordres Publics* », Conseil constitutionnel, 2003

incorporer de parties communes⁵⁵ puisque l'article 1 de la loi du 10 juillet 1965 n'est pas d'ordre public. Par ailleurs, la Cour de cassation, par un arrêt du 8 septembre 2010⁵⁶, confirme qu'un bâtiment, soumis à une division en volumes, comporte uniquement des parties privatives sans que des parties communes n'existent. En application de cet arrêt de la Cour de cassation, d'autres décisions jurisprudentielles ont été rendues, malgré le fait qu'aucun texte ne régleme cette pratique. C'est par le biais de la loi ALUR du 24 mars 2014⁵⁷, qu'est évoquée la volumétrie. Après lecture de cette loi, nous constatons que son contenu permet de réaliser une scission en volumes d'une copropriété par l'article 59⁵⁸ qui modifie l'article 28 de la loi sur la copropriété. Cependant, la loi ne clarifie pas le champ d'application de la volumétrie. Elle précise uniquement que seul peut être divisé en volumes « [...] un ensemble immobilier complexe comportant soit plusieurs bâtiments distincts sur dalle, soit plusieurs entités homogènes affectées à des usages différents, pour autant que chacune de ces entités permette une gestion autonome ». ⁵⁹ De même, confirmé par la doctrine, l'emploi de la volumétrie ne peut être exercé à l'encontre d'un bâtiment unique.

D'autre part, la volumétrie n'a pas pour unique but d'écarter l'application du statut de la copropriété des immeubles bâtis fixé par la loi du 10 juillet 1965. Parfois, la réalisation de projets complexes ne peut pas adopter ce statut juridique qui serait incompatible avec l'ensemble immobilier complexe. Ce type d'immeuble présente des caractéristiques qui lui sont propres. L'imbrication de locaux destinés à des usages différents et multiples témoigne en faveur d'une décomposition du bâtiment en volumes. De sorte que puissent se mêler le domaine public et le domaine privé sur une même assiette foncière et un même immeuble dit multifonctionnel⁶⁰. De plus, le domaine public n'est ni aliénable ni prescriptible⁶¹, en ce sens, la domanialité publique reste intacte et peut s'associer avec la propriété privée sous forme de volumes chacun autonome. L'unique indépendance des volumes rend la gestion plus simple car seul le propriétaire est décisionnaire lors d'éventuels travaux dans son

⁵⁵ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, art. 43, « Toutes clauses contraires aux dispositions des articles 6 à 37, 41-1 à 42 et 46 et celles du décret prises pour leur application sont réputées non écrites. Lorsque le juge, en application de l'alinéa premier du présent article, répute non écrite une clause relative à la répartition des charges, il procède à leur nouvelle répartition. »

⁵⁶ Cass. 3e civ., 8 sept. 2010, n° 09-15.554

⁵⁷ Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, JORF n°0072 du 26 mars 2014 page 5809

⁵⁸ Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, JORF n°0072 du 26 mars 2014 page 5809 art. 59 venant modifier l'art. 28

⁵⁹ Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, JORF n°0072 du 26 mars 2014 page 5809, art. 28 § 4 « [...] un ensemble immobilier complexe comportant soit plusieurs bâtiments distincts sur dalle, soit plusieurs entités homogènes affectées à des usages différents, pour autant que chacune de ces entités permette une gestion autonome »

⁶⁰ C. Sardot et A. Teitgen « La multifonctionnalité dans l'immeuble : une mixité des fonctions ab initio », La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n° 18-19, 4 Mai 2018, 1179

⁶¹ CG3P, art. L3111-1

volume, contrairement à la copropriété qui elle doit obtenir la majorité des copropriétaires⁶² pour exécuter tous travaux. Le statut légal de la copropriété sera plus adapté à l'immeuble ou au groupe d'immeubles homogène grâce au cadre législatif correctement élaboré par le législateur et ayant déjà fait ses preuves au fil des années. La loi du 10 juillet 1965 répond à un grand ensemble de problématiques pour la protection de l'ensemble des copropriétaires. Par ailleurs, l'ensemble immobilier complexe est un projet imaginé par son concepteur. Il nécessite donc que l'élaboration des règles conventionnelles soit établie en fonction de l'édifice afin que les relations entre covolumiers soient clairement définies.

I.2. LES CONDITIONS INHERENTES A LA SCISSION EN VOLUMES

Comme évoqué en amont, la scission des ensembles immobiliers complexes⁶³ a été instaurée par la Loi n°2014-366 dite ALUR élaborée par le législateur.

I.2.1. Les éléments de fond

La scission de volumétrie et la scission en volumes reposent dans la forme sur les mêmes techniques mais sont sensiblement différentes. En clair, le mode de division de la propriété évoluera de manière que l'existence de parties communes ne soit plus présente à travers le bâtiment⁶⁴. Aussi, il n'est peu pertinent de préciser que seul un immeuble qualifié d'ensemble immobilier complexe peut recourir à ce procédé. Rappelons que l'ensemble immobilier complexe se compose de « *plusieurs bâtiments distincts sur dalle, soit [de] plusieurs entités homogènes affectées à des usages différents, pour autant que chacune de ces entités permette une gestion autonome.* »⁶⁵.

Par ailleurs, la scission de volumétrie est une opération complexe s'opérant sur un volume en lui-même. En d'autres termes, l'action consiste à réduire l'assiette d'un ensemble volumétrique, ainsi la notion de copropriété n'est pas prise en compte.

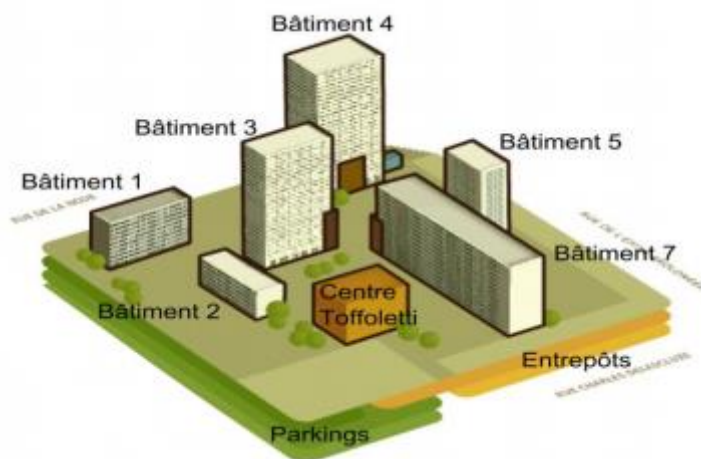
⁶² Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, art. 25

⁶³ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, art. 28 § 4 « *Après avis du maire de la commune de situation de l'immeuble et autorisation du représentant de l'Etat dans le département, la procédure prévue au présent article peut également être employée pour la division en volumes d'un ensemble immobilier complexe comportant soit plusieurs bâtiments distincts sur dalle, soit plusieurs entités homogènes affectées à des usages différents, pour autant que chacune de ces entités permette une gestion autonome. Si le représentant de l'Etat dans le département ne se prononce pas dans les deux mois, son avis est réputé favorable. La procédure ne peut en aucun cas être employée pour la division en volumes d'un bâtiment unique. En cas de division en volumes, la décision de constituer une union de syndicats pour la création, la gestion et l'entretien des éléments d'équipements à usage collectif est prise à la majorité mentionnée à l'article 25. Par dérogation au troisième alinéa de l'article 29, les statuts de l'union peuvent interdire à ses membres de se retirer de celle-ci.* »

⁶⁴ D. Sizaire « *Division en volumes et copropriété des immeubles bâtis* », JCP, 1988, éd. N, n° 42

⁶⁵ *Ibid.*

Dans le but d'exécuter la scission en volumes, la pratique nous propose plusieurs hypothèses. « *Plusieurs bâtiments distincts sur dalle* »⁶⁶ est la condition retenue par le législateur pour qu'une scission soit réalisée sur un ensemble immobilier. Ici, la notion de « *dalle* » est capitale puisque sous celle-ci, on retrouve généralement des parkings ou encore des caves... Les fondations de chacun des immeubles sont implantées sur cette seule et même dalle, considérée comme être le sol. De ce fait, selon la loi ALUR du 24 mars 2014, la division en volumes est possible⁶⁷. Nous pouvons présenter le cas juridique concret présenté lors du plan de sauvegarde à travers la rénovation urbaine du Parc de la Noue à Bagnolet avec en surface, les immeubles suivant leur destination, au niveau du sol, un autre volume contenant la dalle donc le sol et enfin un dernier volume incluant au sous-sol les diverses entités présentes au sous-sol.



*Figure 2 – Scission en volumes du Parc de la Noue
Source : Mairie de Bagnolet*

La figure n°2 nous informe des volumes créés pour cette scission en volumes. L'idée du projet⁶⁸ était de créer un volume propre à la dalle et au « *Centre Toffoletti* » en vue d'être cédé à la commune de Bagnolet. Les autres volumes présents sous le sol contiennent des parkings et des entrepôts et, en surface, ils contiennent des bâtiments divisés chacun en copropriété.

L'homogénéité d'une structure à usages différents est également un point fondamental pour la scission en volumes. L'Ordre des Géomètres-Experts soutient l'idée

⁶⁶ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, art. 28 § 4

⁶⁷ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, art. 28 § 4

⁶⁸ Mairie de Bagnolet, *Rénovation urbaine Bagnolet - La Noue*, Point d'étape 20 octobre 2016

que « *Chaque volume issu de la scission doit correspondre à une unité de gestion autonome ; absence de parties communes. Le gros œuvre deviendra la propriété du volume dans lequel il se situe ; Mise en place d'un organisme de gestion différent du syndicat de copropriété.* »⁶⁹. De plus, le législateur indique que la présence de « *plusieurs entités homogènes affectées à des usages différents, pour autant que chacune de ces entités permette une gestion autonome* »⁷⁰ est impérative en vue de réaliser une scission en volumétrie. En effet, chaque « *entité* » correspond à un volume doté de droits réels, qui sera créé et s'autogérera comme le prévoit le principe de base de la division en volumes. L'appréhension du terme « *indépendant* » qualifiant les volumes est à prendre avec minutie. Effectivement, ladite indépendance des volumes ne sera pas totale du fait de leur liaison par un réseau de servitudes. Des charges dédiées à la gestion des équipements communs seront réparties à l'ensemble des propriétaires. Certains ensembles immobiliers complexes peuvent présenter des enchevêtrements multiples mais un gros œuvre commun ; dans ce cas, la scission ne peut avoir lieu. Notons que « *la procédure ne peut en aucun cas être employée pour la division en volumes d'un bâtiment unique* »⁷¹ précise la loi ALUR. Le « *bâtiment unique* » se constitue du gros œuvre ne formant qu'un seul et même ensemble⁷². Aussi, la loi ALUR n'admet pas la présence d'un unique bâtiment mais une pluralité de bâtiments sur dalle, de sorte que certaines parties abandonnées⁷³. La scission de volume ne se présente que très rarement. Les praticiens y ont recours pour l'élaboration du permis de construire ou les procédures d'alignement. Concernant la procédure d'alignement, le législateur entend cette opération comme une « *détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel* »⁷⁴. La procédure d'alignement est, sur la durée, considérée comme une expropriation, en ce qui concerne les immeubles bâtis ou clos. Elle n'autorise pas la création de voies⁷⁵ et n'est applicable que partiellement sur une parcelle située à la limite de la voirie⁷⁶. A ce jour, aucun auteur n'a traité la réduction de volumétrie à travers leurs recherches. Les règles impératives existantes ne se sont pas non plus prononcées. Toutefois, depuis plusieurs années, les praticiens l'emploient pour résoudre certaines problématiques.

⁶⁹ 41ème Congrès des Géomètres-Experts, *La copropriété et ses alternatives. Les propositions des Géomètres-Experts- La Rochelle 12-12-13 septembre 2012*

⁷⁰ Paragraphe IV de l'article 28 de la Loi n°65-557, du 10 juillet 1965

⁷¹ Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, JORF n°0072 du 26 mars 2014 page 5809, art. 28 § 4

⁷² Cass 3e civ - 26 Fev 1997 : Loyers et copr. 1997, n°247, note G.Vigneron

⁷³ *Ibid.*

⁷⁴ Code de la voirie routière Art. L112-1 du

⁷⁵ CE, 31 mai 1938, Réocreux : Rec. CE, p. 503

⁷⁶ CE, 3 février 1978, ville de Limoges, n°97924 97935

L'ensemble immobilier complexe est caractérisé par les conditions citées dans le paragraphe précédent. En outre, il est impératif que la totalité de ces conditions soient réunies afin que la scission puisse être exécutée. Ainsi, nous nous intéresserons aux conditions de forme afin que la scission puisse s'opérer.

I.2.2. Les éléments de forme

En l'état actuel des choses, ni le législateur ni les jurisprudences n'ont mis en place une procédure permettant de guider les opérateurs immobiliers lors de l'exécution de leur projet de scission. Ainsi, la pratique a élaboré son propre concept mais certaines questions restent en suspens. Par quel biais contacter le Maire et le Préfet ? Sous quel délai le projet est considéré favorable ? Le législateur nous indique que si, après deux mois, le Préfet n'a pas fait part de sa position, la requête est jugée acceptée⁷⁷. Cette indication n'est pas cohérente avec le droit administratif qui spécifie qu'aucun retour, de la part de l'autorité, est assimilé à un accord tacite⁷⁸.

Nous aurions tendance à penser qu'une scission de volumes émane, à l'origine, d'une demande à caractère privé. L'intervention de l'Etat n'est donc pas nécessaire. Cependant, toute opération importante comme le métro du Grand Paris⁷⁹, requiert l'intervention des pouvoirs publics qui ont la possibilité de juger d'un probable usage excessif du projet. En effet, l'autorité veille à ce que les acteurs n'usent pas de l'opération de scission dans le but d'en tirer des bénéfices. Selon la jurisprudence, tout refus se doit d'être accompagné d'une motivation⁸⁰.

Lors de la lecture du paragraphe IV de l'article 28 de la loi ALUR, le législateur précise que « *la décision de constituer une union de syndicats pour la création, la gestion et l'entretien des éléments d'équipements à usage collectif est prise à la majorité mentionnée à l'article 25* ». La pratique admet donc que l'ensemble des covolumiers doit donner son accord afin que la scission puisse être réalisée. Aussi, un accord unanime des propriétaires des volumes, sauf disposition du cahier des charges ou les statuts de l'organe de gestion, quant à la modification des équipements communs (chaufferie, esplanade, ...) devra être trouvé. Cette modification sera prise en charge par l'organisme de gestion qui est en place, soit une ASL ou une AFUL. Par ailleurs, la procédure de scission est conditionnée par plusieurs démarches votées en assemblée de l'ASL et auxquelles les covolumiers doivent

⁷⁷ Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, JORF n°0072 du 26 mars 2014 page 5809, art. 28 § 4 « *Si le représentant de l'Etat dans le département ne se prononce pas dans les deux mois, son avis est réputé favorable* »

⁷⁸ Lonné-Clément A.- L., *Les points essentiels de la réforme de la loi "ALUR" en matière de copropriété — Compte-rendu de la réunion du 10 septembre 2014 de la Commission "Copropriété" du barreau de Paris*, Lexbase Hebdo édition privée n°586 du 9 octobre 2014

⁷⁹ Loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris

⁸⁰ CRPA, art. 2 « *Doivent également être motivées les décisions administratives individuelles qui dérogent aux règles générales fixées par la loi ou le règlement.* »

adhérer. Ces démarches sont identiques à une scission avec division du sol et comprennent ainsi la fourniture de plans de divisions et de plans définissant la limite des volumes restant. Selon le législateur, un volume est comparable à une parcelle. En conséquence, une scission volumétrique entraîne obligatoirement la suppression du volume et la naissance d'une nouvelle unité immobilière. Il en découle donc que, pour toute réduction d'assiette d'un ensemble volumétrique, « doivent être enregistrés dans le délai d'un mois à compter de leur date : les actes portant transmission de propriété ou d'usufruit de fonds de commerce, de clientèles ou d'offices, ou cession de droit à un bail ou du bénéfice d'une promesse de bail portant sur tout ou partie d'un immeuble »⁸¹ ; le coût de l'acte d'enregistrement s'élève à 125€⁸² et se verse parallèlement une somme dédiée à la sécurité immobilière⁸³. D'autres démarches pécuniaires relatives à la refonte des servitudes liant les volumes sont à prévoir mais également l'établissement et le paiement des documents notariés, l'exécution des travaux⁸⁴.

⁸¹ CGI art. 635

⁸² CGI art. 680

⁸³ CGI article 878 « l'exécution de la formalité fusionnée de publicité foncière et d'enregistrement »

⁸⁴ Commission Immobilier de l'Ordre des Géomètres-Experts, *La Division en Volumes*, Repères Experts, 2012, p. 66 à 69

II. LES REGLES PERMETTANT LA REDUCTION DE VOLUMETRIE

Depuis une bonne quarantaine d'années, les praticiens ont recours à la volumétrie afin de répondre à des projets immobiliers complexes. Néanmoins, l'administration n'a jusqu'à ce jour jamais reconnu son usage. C'est uniquement par une publication au Journal Officiel, qu'est intervenue le 26 mars 2014, une prise en compte du « volume » par le biais de la loi ALUR. Nous tenterons d'énoncer les dispositions retenues par ladite loi, les jurisprudences, les écrits et les réalisations de la pratique pour faire face aux problématiques suscitant la suppression d'un volume.

II.1. LE DROIT ADMINISTRATIF RELATIF A LA VOLUMETRIE

En droit administratif, le principal conflit résultant de la pratique de la volumétrie est le fait qu'elle soit inexistante à travers l'urbanisme. En effet, elle est complètement ignorée du législateur qui règle uniquement les problématiques inhérentes au foncier. En outre, les textes législatifs prennent en compte exclusivement les droits attachés au sol.

II.1.1. Les contraintes liées aux droits de construire

Selon le Code de l'urbanisme, le droit de construire est attaché au terrain naturel autrement dit au sol⁸⁵. Partant de ce principe, toute unité foncière détachée du sol ne se verrait pas attribuer de droits permettant l'édification de quelconque structure. Lorsque nous nous référons au Code de l'urbanisme, un volume est une géométrie occupée par un projet de construction d'un immeuble⁸⁶. Pourtant, selon la pratique, un volume est « *une unité foncière détachée du sol* »⁸⁷. Par conséquent, des droits de construire peuvent lui être appliqués. La volumétrie est une notion qui n'est pas reconnue par le législateur pourtant, lors de la création ou la suppression de volumes attachés à un ensemble immobilier complexe divisé en volumes, les règles d'urbanisme doivent être prises en considération. En règle générale, elles sont directement liées à l'assiette foncière de la parcelle concernée et non aux volumes. De plus, afin de combler ce vide juridique et ainsi procéder à une avancée de la pratique à défaut de cadre juridique, l'Ordre des Géomètres-Experts a émis plusieurs hypothèses.

⁸⁵ C. urb., art. L112-1 modifié par Loi n°82-1126 du 29 décembre 1982 - art. 31 JORF 30 DECEMBRE 1982 al.1 « *Le droit de construire est attaché à la propriété du sol. Il s'exerce dans le respect des dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation du sol.* »

⁸⁶ C. urb., art. L431-2 « *Le projet architectural définit, par des plans et documents écrits, l'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation et l'expression de leur volume ainsi que le choix des matériaux et des couleurs.* »

⁸⁷ Dalbin J-F., « *Prise en compte de la volumétrie dans l'application du droit des sols* », Construction-Urbanisme, décembre 2013, n°12, étude 15

Concernant les autorisations de construire, le droit de l'urbanisme indique qu'un projet est divisible si les éléments qui le constituent puissent faire l'objet d'un permis de construire. De ce fait, plusieurs critères sont pris en compte. La problématique qui nous fait face est la suppression d'un volume sur une assiette foncière afin que le droit de propriété puisse être transféré d'un volume à une parcelle. Celle-ci pourra alors recueillir un projet de construction. L'article R. 442 du Code de l'urbanisme⁸⁸ nous informe des modalités pour qu'un terrain ne soit pas qualifiés de lotissement. En effet, les divisions n'ayant pas pour objet la création d'un lotissement sont « *soumises à des régimes disparates répondant à leurs particularités. Elles peuvent être assujetties à autorisation préalable, voire à des prescriptions spécifiques contenues dans un document d'urbanisme, lorsqu'il existe. Elles peuvent, en outre, être assujetties à des prescriptions édictées par délibérations prises par le conseil municipal compétent sur le fondement du Code de l'urbanisme* »⁸⁹. Par ailleurs, le Conseil d'Etat a admis qu'un ensemble immobilier, édifié sur une unité foncière, a la possibilité de recourir à un unique permis de construire⁹⁰. En effet, il autorise différents maîtres d'ouvrages participant à la bonne réalisation du projet, à agir suivant un seul permis de construire. L'opération future peut aussi recourir à un transfert partiel du permis de construire, c'est-à-dire que chacun des intervenants aura la responsabilité de la bonne réalisation des travaux que le permis de construire lui attribue⁹¹. En outre, plusieurs permis de construire distincts doivent pouvoir être accordés pour la construction de l'ensemble immobilier qui doit être divisible⁹². Toute division foncière n'est pas conforme tant que le permis de construire n'a pas été achevé⁹³. Il appartient donc aux intervenants « *de justifier que les travaux de construction relevant de sa responsabilité sont achevés et techniquement autonomes* »⁹⁴. Nous pouvons donc dire que la scission de volumes sera donc tributaire non pas de l'assiette foncière, mais des critères matériels de l'opération future⁹⁵. De plus,

⁸⁸ C. urb., R. 431-24 « *Ne constituent pas des lotissements au sens du présent titre et ne sont soumis ni à déclaration préalable ni à permis d'aménager : a) Les divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation [...]* »

⁸⁹ Ibanez P., et Kada Yahya M., « *L'état actuel du contrôle des divisions foncières en droit de l'urbanisme* », droit Administratif n° 5, Mai 2009, étude 9

⁹⁰ CE, 28 juillet 1999, n°182167, SA d'HLM *Le nouveau logis Centre Limousin*

⁹¹ CE 24 juillet 1987, Epoux Rayrole, req., n° 61164

⁹² P. DURAND, op. cit.

⁹³ C. urb., R. 462-1 « *La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux est signée par le bénéficiaire du permis de construire ou d'aménager ou de la décision de non-opposition à la déclaration préalable ou par l'architecte ou l'agréé en architecture, dans le cas où ils ont dirigé les travaux [...]* »

⁹⁴ *Ibid.*

⁹⁵ C. urb., R. 431-24 « *Lorsque les travaux projetés portent sur la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette comprenant une ou plusieurs unités foncières contiguës, doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, le dossier présenté à l'appui de la demande est complété par un plan de division et, lorsque des voies ou espaces communs sont prévus, le projet de constitution d'une association*

l'autorité doit être informée des intentions du constructeur⁹⁶ afin de se prononcer sur la viabilité du projet. Les éléments fondamentaux comme « *l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur architecture, leurs dimensions, leur assainissement et l'aménagement de leurs abords [...]* »⁹⁷ pris en compte doivent être explicités par le porteur de projet. En droit administratif, aucun retour de la part de l'autorité est assimilé à un accord tacite. Toutefois, suivant le cas considéré, elle se doit d'émettre un avis, après analyse de l'ensemble des caractéristiques du projet. En ce sens, elle doit statuer quant à la faisabilité de l'opération. Il est donc évident que l'autorisation à construire ne sera délivrée que si l'ensemble des éléments fondamentaux respectent certaines règles d'urbanisme⁹⁸. Certes nous avons précisé qu'un ensemble immobilier édifié sur une unité foncière a la possibilité de recourir à un unique permis de construire, mais il faut également comme prérequis qu'un permis de construire indépendant puisse être déposé pour chaque construction future. D'autre part, le plan local d'urbanisme nous renseigne sur les règles de construction avant d'entreprendre quelconque projet. Lors de la construction d'un ensemble immobilier divisé en volumes, la répartition des droits de construire est prévue lors de la rédaction de l'état descriptif de division ; ils seront proportionnels aux droits de construire attribués à chacun des volumes et cohérents au permis de construire⁹⁹. Selon Pierre Walet, « *le droit de construire est attaché au terrain d'assiette de l'ensemble immobilier complexe.* »¹⁰⁰. De ce fait, lors de la scission d'un ensemble immobilier divisé en volumes, les droits de construire seront transférés du volumes à la parcelle nouvelle.

L'Ordre des Géomètres-Experts a formulé plusieurs hypothèses. Le volume considéré comme « *une unité foncière détachée du sol* »¹⁰¹, les Géomètres-Experts offrent ainsi une alternative aux droits à construire. Effectivement, ils envisagent de prélever les droits rattachés au sol pour les transférer par la suite, à un ou plusieurs volumes compris dans l'ensemble immobilier divisé en volumes¹⁰². Plusieurs interrogations sont nées du fait d'un manque de considération des volumes, de la part de l'urbanisme. Une autorisation sur

syndicale des acquéreurs à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien de ces voies et espaces communs à moins que l'ensemble soit soumis au statut de la copropriété ou que le demandeur justifie de la conclusion avec la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent d'une convention prévoyant le transfert dans leur domaine de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés. »

⁹⁶ C. urb., L421-3 « *Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir* »

⁹⁷ C. urb., L421-3

⁹⁸ *Ibid.*

⁹⁹ Chapat J.-C. et Malinvaud P., Dossier 550 – *Volume (construction en –)*, Dalloz.fr, 2018/2019

¹⁰⁰ Walet P., *Construction en volumes*, Dalloz.fr, avril 2014

¹⁰¹ Dalbin J.-F., *Prise en compte de la volumétrie dans l'application du droit des sols*, Construction – Urbanisme – Décembre 2013 – n°12

¹⁰² *Ibid.*

la méthodologie de division devrait-elle être créée ? Une autorisation de construire propre à un volume serait-elle plus adaptée en vue de la nature de la construction future ? La première hypothèse formulée par l'Ordre est la reconnaissance en trois dimensions de l'espace concerné, par l'élaboration d'un permis de construire, qualifié de « *complexe* » pour faire un parallèle de forme avec l'appellation de l'immeuble complexe sur lequel s'applique la volumétrie¹⁰³. Cette pièce conférerait au maître d'ouvrage l'option de réaliser par ses soins, les différentes opérations de modification ou de laisser l'exécution de celles-ci aux propriétaires des volumes. Deux possibilités distinctes se profilent. La première est l'exécution de la scission par le maître d'ouvrage où il se chargera de réaliser les travaux personnellement ou par un maître d'ouvrage délégué. Effectivement, un transfert partiel du permis de construire à un autre maître d'ouvrage est possible. Le maître d'ouvrage est donc la seule personne possédant le droit de construire. Les acquéreurs du futur projet ne sont reconnus qu'à travers le maître d'ouvrage. D'une autre part, la seconde possibilité qui se présente est de laisser le propriétaire du volume effectuer l'opération de scission¹⁰⁴. Ainsi, il prendra contact avec un professionnel, en l'occurrence, le Géomètre-Expert de son choix, qui réalisera la scission volumétrique. Le propriétaire se voit alors transférer le permis de construire mais il existe quelques conditions limitant son domaine d'application. Afin que l'autorité se prononce favorablement au projet, les futurs bâtiments doivent être divisibles. Le législateur considère que des bâtiments sont divisibles à condition qu'ils soient dissociables entre eux¹⁰⁵, c'est-à-dire qu'ils puissent faire l'objet d'une séparation. S'ils présentent des liaisons telles des cages d'escaliers communes, des jardins communs, ils sont considérés comme indivisibles. A travers les deux possibilités, les droits de construire attribués au volume sont rattachés à l'assiette sur laquelle aura lieu la construction des bâtiments. La deuxième hypothèse est émise quant à la présence de plusieurs maîtres d'ouvrage attelés à l'exécution du projet de construction. L'administration délivrerait une autorisation de construire conjointe suivant certaines conditions¹⁰⁶. L'ensemble des maîtres d'ouvrage serait alors chacun titulaire de l'autorisation de construire. En conséquence, les travaux se feraient de façon simultanée. Néanmoins, des limites se présentent en ce qui concerne l'usage de ce type de permis de construire. Les acteurs sont dépendants les uns des

¹⁰³ Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, JORF n°0072 du 26 mars 2014 page 5809, art. 28 § 4 « [...] la procédure prévue au présent article peut également être employée pour la division en volumes d'un ensemble immobilier complexe [...] »

¹⁰⁴ Dalbin J.-F., *Prise en compte de la volumétrie dans l'application du droit des sols*, Construction – Urbanisme – Décembre 2013 – n°12

¹⁰⁵ *Ibid.*

¹⁰⁶ C. urb., art. R. 423-1 « *Les demandes de permis de construire, d'aménager ou de démolir et les déclarations préalables sont adressées par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposées à la mairie de la commune dans laquelle les travaux sont envisagés :*

a) Soit par le ou les propriétaires du ou des terrains, leur mandataire ou par une ou plusieurs personnes attestant être autorisées par eux à exécuter les travaux ;

b) Soit, en cas d'indivision, par un ou plusieurs co-indivisaires ou leur mandataire ;

c) Soit par une personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation pour cause d'utilité publique. »

autres, ce qui pourrait favoriser des problèmes de coordination. Afin d'anticiper ces conflits, il serait intéressant que les échanges soient organisés à travers des accords émanant d'un contrat. Le Conseil d'Etat avait admis qu'à travers un projet de construction réalisé par de multiples maîtres d'ouvrage, chacun d'entre eux puissent faire la demande d'une autorisation de construire : « [...] *en cas d'intervention de plusieurs maîtres d'ouvrage, les éléments de la construction ayant une vocation fonctionnelle autonome [peuvent] faire l'objet de permis distincts* »¹⁰⁷. On parle alors d'unité de gestion autonome de sorte que plusieurs permis de construire puissent être déposés sur une même unité foncière. Cependant, des éléments obligatoires devraient apparaître tels qu'un plan de situation du terrain¹⁰⁸, le projet architectural¹⁰⁹ comprenant diverses pièces¹¹⁰. L'administration doit pouvoir s'assurer que l'ensemble des règles, contenues dans le permis de construire, soit satisfaites par les acteurs de la future opération. De plus, ces hypothèses ont pour objectif de combler ce vide juridique, afin d'appréhender au mieux les problématiques que présente la volumétrie.

L'ensemble de la profession des Géomètres-Experts milite depuis de nombreuses années afin que l'urbanisme puisse reconnaître la notion de volumétrie¹¹¹. Néanmoins, il serait judicieux de s'intéresser aux conditions de construction actuelles ou futures dès la création des volumes. Actuellement, bien que le volume soit considéré comme « *une unité foncière détachée du sol* »¹¹², l'autorisation de construire ne peut être, selon les règles de l'urbanisme en vigueur, demandée que par le propriétaire du sol ou une personne qu'il aurait mandatée¹¹³. L'étude de cette question est, également, en théorie confiée à l'auteur des documents relatifs au montage de l'opération volumétrique. En effet, les statuts de l'association syndicale devraient traiter ces questions, mais ce n'est que trop peu souvent le cas.

¹⁰⁷ CE, 17 juillet 2009, n°301615, Ville de Grenoble

¹⁰⁸ C. urb., art. R*431-7 « *Sont joints à la demande de permis de construire : Un plan permettant de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune [...]* »

¹⁰⁹ C. urb., art. L431-2 « *Le projet architectural définit, par des plans et documents écrits, l'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation et l'expression de leur volume ainsi que le choix des matériaux et des couleurs. Il précise, par des documents graphiques ou photographiques, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.* »

¹¹⁰ C. urb., art. R*431-8 à R*431-12

¹¹¹ 41ème Congrès des Géomètres-Experts, La copropriété et ses alternatives. Les propositions des Géomètres-Experts- La Rochelle, septembre 2012

¹¹² Dalbin J.-F., *Prise en compte de la volumétrie dans l'application du droit des sols*, Construction – Urbanisme – Décembre 2013 – n°12

¹¹³ C. urb., art. R.423-1 « *Les demandes de permis de construire, d'aménager ou de démolir et les déclarations préalables sont adressées [...] par le ou les propriétaires du ou des terrains, leur mandataire ou par une ou plusieurs personnes attestant être autorisées par eux à exécuter les travaux [...]* »

II.1.2. Les dispositions contractuelles du cahier des charges et des statuts de l'Association Syndicale Libre

Intéressons-nous aux dispositions contractuelles du cahier des charges, aux servitudes¹¹⁴ et aux statuts de l'Association Syndicale Libre dans le cas d'une scission de volumes. Lors de la création de volumes à travers un ensemble immobilier, plusieurs documents administratifs sont élaborés. C'est le rédacteur qui, théoriquement, pense aux éventuelles modifications ou évolutions de l'ensemble immobilier. Nous verrons donc les éléments à prendre en compte afin de réaliser une scission de volumes.

L'organe de gestion de l'ensemble immobilier, l'ASL, est une pure convention établie entre les différents propriétaires des volumes¹¹⁵. Elle est en capacité de représenter tous les covolumiers et peut en ce sens être mandatée par les propriétaires. Toutefois, concernant les travaux de grande envergure, elle ne peut prendre de décisions sans l'avis de l'ensemble des propriétaires des volumes,¹¹⁶ sauf disposition du cahier des charges ou les statuts de l'organe de gestion. La scission fait partie des travaux qu'on peut qualifier d'importants et ainsi, un vote en assemblée générale des covolumiers est obligatoire afin que l'opération puisse se réaliser¹¹⁷. L'Association Syndicale Libre gère également le réseau de servitudes liant les volumes entre eux. Les servitudes sont renseignées à travers le cahier des charges ou l'état descriptif de division en volumes. Les servitudes générales et les servitudes particulières, du fait de la scission, seront cantonnées ou vont s'éteindre par renonciation

¹¹⁴ C. civ., art. 637 « Une servitude est une charge imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire. »

¹¹⁵ Ordonnance n° 2004-632 du 1 juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires, art. 7 « Les associations syndicales libres se forment par consentement unanime des propriétaires intéressés, constaté par écrit. [...] »

¹¹⁶ Ordonnance n° 2004-632 du 1 juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires, art. 14 « [...] lorsque la majorité des propriétaires représentant au moins les deux tiers de la superficie des propriétés ou les deux tiers des propriétaires représentant plus de la moitié de la superficie des propriétés se sont prononcés favorablement »

¹¹⁷ Ordonnance n° 2004-632 du 1 juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires, art. 38 « L'immeuble qui, pour quelque cause que ce soit, n'a plus de façon définitive d'intérêt à être compris dans le périmètre de l'association syndicale autorisée peut en être distrait. La demande de distraction émane de l'autorité administrative, du syndicat ou du propriétaire de l'immeuble.

La proposition de distraction est soumise à l'assemblée des propriétaires. Si la réduction de périmètre porte sur une surface telle qu'elle est définie au II de l'article 37, l'assemblée des propriétaires peut décider que la proposition de distraction fera seulement l'objet d'une délibération du syndicat.

Lorsque l'assemblée des propriétaires, dans les conditions de majorité prévues à l'article 14, ou, dans l'hypothèse mentionnée à l'alinéa précédent, la majorité des membres du syndicat s'est prononcée en faveur de la distraction envisagée, l'autorité administrative peut autoriser celle-ci par acte publié et notifié dans les conditions prévues à l'article 15.

Les propriétaires des fonds distraits restent redevables de la quote-part des emprunts contractés par l'association durant leur adhésion jusqu'au remboursement intégral de ceux-ci.

La distraction n'affecte pas l'existence des servitudes décrites à l'article 28 tant qu'elles restent nécessaires à l'accomplissement des missions de l'association ou à l'entretien des ouvrages dont elle use.»

conventionnelle¹¹⁸. Elles peuvent aussi produire des charges correspondant aux éléments communs à l'ensemble immobilier. Il est ainsi impératif de modifier les actes publiés à la publicité foncière. En effet, les servitudes peuvent être horizontales comme une servitude de circulation ou verticale telle qu'une servitude de passage pour un ascenseur par exemple, suivant la disposition des volumes. La suppression d'un volume peut ainsi engendrer la création de nouvelles servitudes.

Concernant les charges et leur répartition, l'ordonnance de 2004 du 1 juillet 2004¹¹⁹ et le décret de 2006 du 3 mai 2006¹²⁰ élaborés par le législateur ne nous informe pas. La pratique permet à l'auteur des statuts et aux covolumiers une liberté totale de statuer sur la répartition des charges qui augmenteront logiquement pour chacun des autres propriétaires. Afin de pouvoir traiter les différents cas de la volumétrie, la méthode de répartition des charges sera différente de celle offerte par la loi du 10 juillet 1965. En effet, celle-ci n'est que très peu modulable. De plus, aucune disposition émanant du législateur ne prévoit une classification par types de charges ; celles inhérentes à des travaux de réparation d'équipements communs comme les réparations de l'enrobé de la voie d'accès, par exemple. Contrairement à la copropriété, où les charges les dépenses relatives « [aux] services collectifs et [aux] éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot »¹²¹, l'élaboration du mode de répartition des charges pour la volumétrie, s'établit suivant la pertinence amenée par l'élément commun et sa nature¹²². Nous retrouvons souvent la surface de plancher d'un volume, comme l'élément de base pour le calcul des charges quant à la division en volumes. A la suite de la création des grilles permettant la répartition des charges, il s'en suit la publication du cahier des charges et des servitudes. Leur publication par un notaire rend ces documents opposables aux tiers. Ainsi, une éventuelle évolution est anticipée. La rédaction du cahier des charges est une étape importante à ne pas négliger pour ne créer aucune divergence future entre covolumiers.

II.2. LA DIVISION AU SOL SANS AUCUNE IMBRICATION

Il y a différentes phases à suivre dans le but de procéder à une scission de volumes. Nous nous pencherons ainsi sur les formes législatives, pratiques mais également administratives. En matière de publicité foncière, la notion de volume présente des

¹¹⁸ C. civ., art. 703 « *Les servitudes cessent lorsque les choses se trouvent en tel état qu'on ne peut plus en user.* »

¹¹⁹ Ordonnance n° 2004-632 du 1 juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires

¹²⁰ Décret n°2006-504 du 3 mai 2006 portant application de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires

¹²¹ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, JORF du 11 juillet 1965, art. 10

¹²² Commission immobilière de l'ordre des Géomètres-Experts, ouvr. préc, spéc, p. 32

caractéristiques qui lui sont propres. La division en volumes est une méthode de division différente de la copropriété. Ainsi, le règlement de copropriété relatif à un immeuble édifié sur une parcelle ou l'EDDV permettant de définir le volume, sont publiés au service de la publicité foncière¹²³. Par analogie, le volume est donc semblable à une parcelle. En effet, le volume est une entité reconnue par l'administration et peut donc faire l'objet de droits de propriété. Tout comme la parcelle cadastrale détient une section cadastrale, un numéro cadastral, le volume est pourvu d'attributs qui lui sont propres et permettent de l'identifier. Ces attributs sont sa destination, ses cotes altimétriques, ses références cadastrales. Il ne peut être réalisé quelconque sous-division d'une parcelle et donc d'un volume. Partant de ce fait, « *toute scission d'un volume emporte obligatoirement sa suppression et son remplacement par des unités immobilières nouvelles* »¹²⁴.

II.2.1. Le processus de suppression

Afin de réaliser une scission d'un ensemble immobilier divisé en volumes, certaines dispositions sont à prendre en amont lors d'une consultation en assemblée générale des covolumiers. Tout d'abord, il est impératif que le projet de scission soit adopté par l'ensemble des covolumiers adhérant à l'association syndicale. La première étape consiste à soumettre le projet à un vote mené par le président de l'assemblée syndicale, puis « *Les délibérations sont adoptées à la majorité des voix des membres du syndicat présents et représentés* »¹²⁵. Ainsi, si le vote obtient la majorité, le projet de scission est adopté.

Avant de mener tout projet de scission, des dispositions pécuniaires doivent être prises. Effectivement, il est judicieux de mener une étude ayant pour but de constater le montant global de l'opération. En effet, l'hypothèse d'une demande de devis aux différents prestataires qui interviendront pour la réalisation de la scission, peut être soumise en assemblée générale. L'opération peut être réalisée à la suite d'un vote en assemblée générale¹²⁶. L'investissement requis pour l'opération comprend les interventions du Géomètre-Expert (visite des lieux, plan d'état des lieux, plan de vision, ...), la demande des

¹²³ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, art. 13 « *Le règlement de copropriété et les modifications qui peuvent lui être apportées ne sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires qu'à dater de leur publication au fichier immobilier.* »

¹²⁴ A. Fournier « *Division en volumes et publicité foncière « Volume sur volume ne vaut », principe et adaptations* », La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n° 42, 20 octobre 2006, 1330

¹²⁵ Décret n°2006-504 du 3 mai 2006 portant application de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires, art. 27

¹²⁶ Ordonnance n° 2004-632 du 1 juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires, art. 14 « *[...] lorsque la majorité des propriétaires représentant au moins les deux tiers de la superficie des propriétés ou les deux tiers des propriétaires représentant plus de la moitié de la superficie des propriétés se sont prononcés favorablement* »

états hypothécaires, la publication des documents par le notaire au service de la publicité foncière¹²⁷.

A travers cette phase, le Géomètre-Expert se renseigne sur l'immeuble sur lequel porte le projet. Pour cela, il doit adresser une demande de renseignements au Service de la Publicité Foncière. La demande de renseignements comporte la fiche générale de l'immeuble et l'état descriptif de division en volumes. Il peut également faire la demande auprès du notaire ayant consigné l'acte. L'intérêt de cette étape est de prévoir la modification de l'état descriptif de division en volumes. Le Géomètre-Expert possède le monopole de la délimitation et l'identification juridique des biens fonciers¹²⁸. Dans un premier temps, il réalisera l'étude du projet par l'élaboration d'un état des lieux, consistant à établir un plan des éléments existants sur le terrain. Ce levé est nécessaire afin d'identifier correctement et précisément le domaine sur lequel sera supprimé le volume.

Deuxièmement, une quête d'informations d'urbanisme est primordiale pour la réussite de la scission. Effectivement, grâce à elle, le Géomètre-Expert saura si la division du sol est réalisable. Après analyse, le Géomètre-Expert décide du découpage des différents volumes dont celui à supprimer et ainsi réalise un plan de division¹²⁹. Le plan de division¹³⁰ permet de visualiser les futures propriétés sur lesquelles sera transféré un droit de propriété privé. Il convient également d'effectuer la création d'une nouvelle voie permettant de pénétrer directement dans la nouvelle parcelle créée. En effet, si cela n'est pas permis, il sera alors possible de créer une servitude. A savoir, une servitude est « *une charge imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire.* »¹³¹. Les éléments communs devront être détachés puis supprimés à travers la scission. Par conséquent, une identification et un repérage des réseaux existants doivent avoir lieu. Les principaux réseaux sont les réseaux d'eau, d'électricité, de chauffage ou encore de gaz. Si le terrain le permet, lier l'ensemble des réseaux à la parcelle, sans que ceux-ci n'aient à passer par les autres volumes, garantirait une économie considérable au maître d'ouvrage. Toutefois, si les caractéristiques du terrain et de l'ensemble immobilier ne le permettent pas, le passage des réseaux nouvellement créés imposerait une servitude.

Une fois l'ensemble des étapes techniques réalisées, la phase juridique reste à accomplir. Elle est la phase la plus importante dans la réalisation d'une scission de volumes.

¹²⁷ C. civ., art. 710-1 « *Tout acte ou droit doit, pour donner lieu aux formalités de publicité foncière, résulter d'un acte reçu en la forme authentique par un notaire exerçant en France, d'une décision juridictionnelle ou d'un acte authentique émanant d'une autorité administrative.* »

¹²⁸ Loi n° 46-942 du 7 mai 1946 instituant l'Ordre des géomètres experts, JORF du 8 mai 1946

¹²⁹ C. urb., art. R. 431-24 « [...] *le dossier présenté à l'appui de la demande est complété par un plan de division [...]* ».

¹³⁰ [Voir annexe n°2](#)

¹³¹ C. civ., art. 637

Au cas où elle ne serait pas exécutée, l'opération peut être considérée comme illégale aux yeux de l'administration¹³². Le Géomètre-Expert doit effectuer suivant les cas, un report des servitudes émanant de la création d'éventuels servitudes de passages des réseaux nouvellement créés et/ou des nouvelles voies permettant de pénétrer directement dans la nouvelle parcelle créée. Leur publication au service de la publicité foncière est impérative afin de les rendre opposables aux tiers. Après s'être procuré l'état descriptif de division en volumes, il convient d'analyser les divers droits attachés aux volumes. En outre, le but est de connaître les droits réels et les servitudes attachés à l'immeuble. Ainsi, la marche à suivre pour supprimer un volume est simple et ne présente aucune difficulté importante.

Un volume immobilier est immatériel donc non-visible sur le terrain. C'est uniquement sur le plan administratif qu'il est « réel ». Chaque volume, comme énoncé précédemment, détient des attributs et est identifiable. A travers l'état descriptif de division en volumes, le volume tout hauteur sera supprimé. En effet, le volume est une géométrie semblable à une pyramide : le centre de la Terre étant le sommet et la base étant à l'infini. Ainsi, le volume du tréfonds jusqu'à l'espace aérien sera supprimé. En s'appuyant sur l'article 552 du Code civil¹³³, le propriétaire du sol pourra disposer comme il l'entend du tréfonds et du surfonds. Par analogie à la parcelle cadastrale, dès qu'une modification intervient, elle doit être signifiée. Conséquemment à travers le tableau récapitulatif, à la suite des colonnes (*n° des volumes, désignation, contenance, cotes NGF, ...*) est ajouté une colonne « *observations* » qui informe du volume supprimé dans l'EDDV. Si le numéro n'existe plus, le volume n'existe plus du fait que ses attributs aient été effacés. Il sera obligatoire de rédiger par la suite un document d'arpentage qui constatera la suppression du volume et donc ses limites. Afin d'attester la modification de l'état de l'ensemble volumétrique sur le plan juridique, le document d'arpentage et l'EDDV modifié devront être publiés au Service de la Publicité Foncière : la nouvelle parcelle sera créée sur laquelle seront greffés l'ensemble des droits que détenait le volume.

Par ailleurs, un support est proposé par l'ordre afin de guider ses confrères. En effet, il permettra à l'ensemble de la profession une homogénéisation du processus d'un géomètre à l'autre lors d'une scission de volumétrie.

¹³² Décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière consolidée au 10 juin 2019, art. 2 « *Aucune modification de la situation juridique d'un immeuble ne peut faire l'objet d'une mutation cadastrale, si l'acte ou la décision judiciaire constatant cette modification n'a pas été préalablement publié au fichier immobilier.* »

¹³³ C. civ., art. 552 « *La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous.*

Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre " Des servitudes ou services fonciers ".

Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police. »

Tout d'abord, avant tout projet, peu importe sa nature, il convient de réaliser une reconnaissance de l'ensemble immobilier. Elle permettra au Géomètre-Expert d'identifier les équipements communs, les servitudes et ainsi se projeter quant aux tâches techniques qu'il devra réaliser.

D'une part, il faut réaliser une enquête au niveau des personnes impactées par ledit projet. Pour cela, en assemblée générale il faut présenter le projet. Par la suite, un vote sera réalisé afin de connaître l'avis de l'ensemble des propriétaires.

Par la suite, un travail préalable de recherche doit être mené. Le Géomètre-Expert se doit de se renseigner sur l'immeuble. Ainsi, il tentera de se procurer les renseignements concernant la situation juridique de l'immeuble, l'état descriptif de division en volumes, et s'il en existe, les éventuels plans déjà réalisés ou modificatifs. Ces opérations lui permettront d'être informé des droits d'usage, des usufruits, d'emphytéoses ou encore des servitudes.

Également, des données techniques relatives à l'urbanisme doivent être prises en compte pour mener à bien le projet. En effet, une étude relative au droit public est menée par le professionnel. Pour toute cession immobilière, le législateur a institué des obligations d'informations dont l'acquéreur doit être informé. Nous pouvons citer le plan de prévention des risques technologiques ou encore les éventuels sinistres naturels ou technologiques qui auraient pu impacter l'ensemble immobilier.

II.2.2. Le Service de la Publicité Foncière

Le pouvoir exécutif a mis en place des services administratifs et fiscaux afin de rendre disponible les données relatives à l'immobilier. Parmi ceux-ci, on retrouve le Service de la Publicité Foncière. Le législateur a établi la situation légale de cet organe au travers de deux décrets. En effet, le décret n°55-22 du 4 janvier 1955¹³⁴ et le décret n°55-1350 du 14 octobre 1955¹³⁵ établissent le cadre juridique. En matière d'aliénation ou de modification portée sur un bien immobilier, « *sont obligatoirement publiés au service chargé de la publicité foncière de la situation des immeubles [...] tous actes [de] mutation ou constitution de droits réels immobiliers, y compris les obligations réelles définies à l'article L. 132-3 du code de l'environnement, autres que les privilèges et hypothèques, qui sont conservés suivant les modalités prévues au code civil* ». ¹³⁶ Ainsi, toute personne désireuse de connaître la situation juridique du bien, peut se procurer la fiche d'immeuble. L'article 2449 du Code civil nous confirme sur la possibilité que quiconque, peu importe la nature du projet qu'il envisage de réaliser, a l'obligation d'obtenir des informations de la part du Service de la

¹³⁴ Décret n° 55-22 du 4 janv. 1955 portant réforme de la publicité foncière

¹³⁵ Décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955 pour l'application du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière

¹³⁶ Décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, art. 28

Publicité Foncière¹³⁷, à condition qu'il en fasse la demande. De ce fait, une fois la mission technique du Géomètre-Expert réalisée, un dossier complet contenant plusieurs pièces doit être monté puis publié.

A cet égard, l'un des documents fondamentaux contenu dans le dossier à publier est le modificatif de l'état descriptif de division en volumes. A travers ce document, le Géomètre-Expert aura supprimé le numéro du volume à supprimer puis l'aura renseigné dans la colonne « *observations* » du tableau récapitulatif. Ainsi, l'état descriptif de division en volumes sera mis à jour.

D'autre part, le plan de division réalisé lors de la phase technique s'accompagnera d'un document d'arpentage indiquant les limites de la nouvelle parcelle créée. Le Géomètre-Expert, garant de la délimitation foncière, génère un document modificatif du parcellaire cadastral pour tout changement de limites d'une propriété foncière.

Par ailleurs, le cahier des charges et des servitudes regroupe l'ensemble des impératifs pour une vie paisible en communauté. Le tout sera établi dans un acte élaboré par un notaire qui sera chargé de les publier au Service de la Publicité Foncière. Le Géomètre-Expert pourra répertorier les servitudes de différentes natures (servitudes générales, servitudes particulières) qui ont été conservées ou supprimées en fonction de la scission réalisée. Le Géomètre-Expert sera attentif à la rédaction des conditions suivant lesquelles elles continueront à s'appliquer. Enfin, au côté des servitudes, nous retrouverons la partie relative aux charges. Un nouveau calcul de répartition des charges sera opéré. Les charges des volumes restants seront augmentées du fait de la suppression d'un des volumes de l'ensemble immobilier. Logique, serions-nous tentés de dire ? En effet, la redistribution des charges est précisée par le rédacteur des statuts de l'organisme de gestion. L'un des principes de la division en volumes repose sur le fait qu'avant la réalisation du projet, tout doit être prévu et donc écrit.

L'ensemble des documents cités seront publiés au service de la Publicité Foncière afin de les rendre opposables aux tiers. Ce principe d'opposabilité protège le droit de propriété du propriétaire afin que personne ne puisse se l'accaparer¹³⁸.

¹³⁷ C. civ., art. 2449 « *Les services chargés de la publicité foncière sont tenus de délivrer, à tous ceux qui le requièrent, copie ou extrait des documents [...] qui y sont déposés [ainsi que] des copies ou extraits du fichier immobilier* »

¹³⁸ C. civ., art. 2521

CONCLUSION

La scission d'un ensemble immobilier divisé en volumes est une pratique peu utilisée aujourd'hui. Nous la retrouvons lors de procédures d'alignement ou pour l'achèvement du permis de construire essentiellement. Néanmoins, son emploi pourrait, au fil des années, se démocratiser du fait de la recrudescence des projets urbains complexes. En outre, les opérations telles que Le Grand Paris Express ou les Jeux de la XXXIII^e Olympiade de l'ère moderne nécessitent la construction d'infrastructures innovantes répondant à des défis technologiques et architecturaux encore jamais réalisés.

Nous nous sommes interrogés sur le processus à réaliser afin de sortir une emprise foncière d'un ensemble immobilier complexe. Actuellement, aucun cadre juridique n'existe pour régir l'utilisation de la volumétrie. En effet, ni loi ni jurisprudence n'indique les dispositions à prendre pour la réalisation d'une telle opération. D'ailleurs, ce n'est que le 24 mars 2014 à travers la loi ALUR que la volumétrie a été reconnue par l'administration. Cette reconnaissance fut une vraie avancée pour les acteurs de l'immobilier. Cependant, le droit de l'urbanisme est resté muet vis-à-vis de la volumétrie, qui nécessite une prise en considération des droits à construire lors d'opérations de construction relatives aux volumes.

La question de la scission d'un ensemble immobilier divisé en volumes a donc été traitée par les praticiens tels que les notaires ou les Géomètres-experts¹³⁹. Effectivement, la pratique s'est attelée à une réflexion portant sur les droits rattachés aux volumes et la mise place de plusieurs procédures afin d'opérer une scission d'un ensemble immobilier divisé en volumes. De la même manière que nous l'avons expliqué, une étude des droits à construire doit être menée pour savoir si le terrain sur lequel est situé le volume est divisible. Si tel est le cas, la demande du permis de construire émise par le propriétaire du volume contenant le sol est adressée à l'autorité déconcentrée, pour que le maire donne son avis et le préfet communique sa décision. Par la suite, la majorité de l'assemblée de l'association syndicale doit être obtenue, sauf disposition du cahier des charges ou les statuts de l'organe de gestion, afin de réaliser la scission d'un ensemble immobilier divisé en volumes. Des impératifs techniques et juridiques sont nécessaires au succès de l'opération. Ceux-ci ne doivent pas être traités avec négligence, car pouvant entraîner des conflits entre propriétaires. Le Géomètre-Expert devra être vigilant lors de l'établissement des différentes pièces : la consultation de l'état hypothécaire de l'immeuble, le plan de division, la suppression du numéro du volume considéré, la modification de l'état descriptif de division en volumes et le contenu du dossier pour la publication au service de publicité foncière. De ce travail

¹³⁹ Cheuvreux-notaires, *L'organisation juridique de l'immeuble*, bulletin, édition spéciale, juillet 2015

découlera la création d'une nouvelle parcelle cadastrale possédant tous les droits rattachés à l'ancien volume.

La volumétrie est purement conventionnelle. Elle laisse donc une liberté totale aux praticiens. Cependant, nous sommes sceptiques quant au futur des problématiques liées aux volumes. Une reconnaissance future de la volumétrie par la loi ne rendrait-elle pas certaines pratiques volumétriques illégales ? C'est une interrogation qui règne malgré la perpétuelle avancée et la cadence accrue des projets. Les professionnels militent afin que la division en volumes n'ait pas de cadre juridique afin qu'ils puissent continuer à opérer librement¹⁴⁰.

¹⁴⁰ Entretien téléphonique avec Dalbin J. – F., 15e Président du Conseil supérieur de l'Ordre des géomètres-experts, 17 juin 2019

BIBLIOGRAPHIE

I – Ouvrages, manuels

- Atias C., *Guide de la propriété en volumes immobiliers*, Edilaix, 2012
- Atias C., Roux J-M., *Guide de la copropriété des immeubles bâtis*, Edilaix, 2017
- Auby J-B., Périnet-Marquet H., Noguellou R., *Droit de l'urbanisme et de la construction*, 8ème édition, Domat droit public-droit privé, 2015
- Cornu G., *Vocabulaire Juridique*, Presses universitaires de France
- Martinez J.-M., *Comment réussir vos montages de construction en volumes ?*, Congrès EFE 1994
- Walet P., *Construction en volumes*, Dalloz.fr, avril 1994 (mise à jour mars 2012)
- Walet P., Chambelland P., *La construction en volumes*, Masson, Pratique de l'immobilier, n°12, 1989

II – Thèses

- Richard D., *De la propriété du sol en volume*, Université Panthéon-Assas, 2015
- Rolain M., *Les limitations au droit de propriété en matière immobilière*, Université Nice Sophia Antipolis, 2015

III – Encyclopédies juridiques

- Destame C., Bombrelaut R., « *La division en volumes – formules* », JurisClasseur Copropriété, édition 1999, Fasc. 522
- Lafond J., Roux J-M., « *Fasc. 60 à 765 : Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové – actualités* », JurisClasseur copropriété, 30 juin 2014
- Lafond J., « *Fasc. 12 : Copropriété – Division de l'immeuble – Groupes d'immeubles et ensemble immobilier* », JurisClasseur Notarial, 24 juillet 2018
- Le Rudulier N., « *Fasc. 10 : Division en volumes - nature et principes* », JurisClasseur foncier, mise à jour 23 septembre 2013
- Sizaïre D., « *Fasc. 520 : La division en volumes - nature et principes* », JurisClasseur Copropriété - édition 1999
- Sizaïre D., « *Fasc. 521 : La division en volumes - application et mise en œuvre* », JurisClasseur Copropriété - édition 1999, mise à jour 1er juillet 2006
- Vignerón G., « *Fasc. 90-30 : Statut de la copropriété – éléments constitutifs de la copropriété – partie communes et parties privatives* », JurisClasseur construction-urbanisme, mise à jour 21 avril 2015
- Vignerón G., « *Fasc. 90-20 : statut de la copropriété - champ d'application du statut* », JurisClasseur Construction-urbanisme, 4 décembre 2013 (mise à jour 18 juillet 2014)
- Vignerón G., « *Fasc. 760 : Formulaire d'administration, scission de copropriété* », JurisClasseur copropriété, mise à jour 21 mars 2012

IV – Actes de colloques, actes de congrès

- Becque-Deverre C., *Compte rendu travaux des commissions* – 103^e congrès notaires de France – Lyon 23-26 septembre 2007, ACNF, 2007
- CEJGE, *Les servitudes de droit privé et de droit public*, II^{ème} assises de la CEJGE, Lundi 28 octobre 2013, Paris
- Chaput J-C., Rochegude S., *Division de l'immeuble – le sol, l'espace, le bâti – 103^e congrès notaires de France – Lyon 23-26 septembre 2007 – 2^e commission*, ACNF, 2007
- Commission relative à la copropriété, « *Recommandation n°5 relative à la division d'immeubles et au respect des règles de la publicité foncière pour les actes descriptifs - du 1er avril 2008* », IRC, 31 août 2011
- Delattre G., Becque-Deverre C., *Division de l'immeuble – le sol, l'espace, le bâti – 103^e congrès notaires de France – Lyon 23-26 septembre 2007 – 4^e commission*, ACNF, 2007
- Vaillant T., Muzard A., « *La propriété immobilière – entre liberté et contraintes – 112^e congrès des notaires de France – Nantes 5-8 juin 2016 – 3^e commission* », ACNF, 2016

V – Documentations de l'Ordre des Géomètres-Experts

- Commission Immobilier de l'Ordre des Géomètres-Experts, *La Copropriété*, Repères Experts, 2012
- Commission Immobilier de l'Ordre des Géomètres-Experts, *La Division en Volumes*, Repères Experts, 2012

VI – Travaux universitaires

- Dalbin P., *Scission d'un grand ensemble initialement sous le régime de la copropriété en une division en volumes*, Travail de Fin d'Etudes/ESGT, 2015
- FREMONT A., *Les scissions de copropriété*, Travail de Fin d'Etudes/ESGT, 2014
- Fulcheri E., *La scission en volumes, une solution pour les copropriétés dégradées ?*, Travail de Fin d'Etudes/ESGT, 2014
- Lejeail N., *Copropriété ou division en volumes : quel statut adopter ?*, Travail de Fin d'Etudes/ESGT, 2005
- Monscourt P., *La volumétrie depuis ses premières mises en œuvre, facilite-t-elle l'identification de la propriété foncière nécessaire aux opérations urbaines ?*, Travail de Fin d'Etudes/ESGT, 2015

VII – Articles de revues

- Boccara V., Becque-Deverre C., Delattre G., « *Vers une définition des pathologies de fonctionnement de l'immeuble divisé* », Petites affiches, 6 septembre 2007, n°179
- Capoulade P., Giverdon C., « *Copropriété et ensembles immobiliers* », RDI 1990

- Chaput J-C, Rochegude S., « *De la notion de droit de superficie à celle de volume immobilier* », Defrénois, n°8, 2007
- Capoulade P., Giverdon C., « *Propos sur les ensembles immobiliers* », RDI 1997
- Chaput J-C, Rochegude S., « *Peut-on déroger librement au statut de la copropriété ?* », AJDI, 2007
- Chaput J-C., « *La commission de la copropriété et la construction en volumes* », RDI, 2008
- Chaput J-C., « *Volumes : comment échapper au régime de la copropriété ?* », RDI, 2013
- Dalbin J-F., « *Prise en compte de la volumétrie dans l'application du droit des sols* », Construction-Urbanisme, décembre 2013, n°12, étude 15
- Dalbin J-F., Roulleau G., « *Division en volumes : une technique contractuelle* », Géomètre, n°2022, 2006
- Dalbin J-F. : Prospective la division en volumes – Université de perfectionnement FGF – Dakar 2014, Ordre des Géomètres-experts.
- Daublou G., « *Droit de superficie et état descriptif de division* », Defrénois, 15 janvier 2000, n°1
- De Besombes-Singla P., *Droit de superficie et construction de volumes*, 73ème Congrès des Notaires de France, 1976.
- Destame C., Bombrelaut R., « *La division en volumes – formules* », JurisClasseur Copropriété, édition 1999, Fasc. 522
- Cheuvreux-notaires, *L'organisation juridique de l'immeuble*, bulletin, édition spéciale, juillet 2015
- Foyer J., « *De l'article 664 du code civil à la loi de 1965* », AJDI 2006
- Fournier A., *Division en volumes et publicité foncière*, « *Volume sur volume ne vaut* », principe et adaptations, *La Semaine Juridique*, n°42, 2006
- Giverdon C., « *Définition de l'ensemble immobilier* », Recueil Dalloz, 2000
- Giverdon C., « *Copropriété. – Statut de la copropriété. – Application (loi du 10 juillet 1965, art. 1er). – Groupe d'immeubles bâtis et ensembles immobiliers. - Distinction* », AJDI 1999
- - Giverdon C., « *Gestion des ouvrages immobiliers complexes et adaptation au statut de la copropriété* », RDI, 1999
- - Giverdon C., « *Les lots, individualisant des fractions d'immeuble autonomes constituent un ensemble immobilier non soumis au statut de la copropriété* », RDI, 1999
- Lafond J., « *Volumes et copropriété* », *La Semaine Juridique Notariale et Immobilière*, 2007, n°37 - 1246
- Laporte-Leconte S., *Les autorisations d'urbanisme dans les montages en volumes*, Actes pratiques & ingénierie immobilière, 2013
- Le Rudulier N., « *Division en volumes, indivision et fichier immobilier* », AJDI, 2012
- - Le Rudulier N., « *Division en volumes et copropriété : quels choix* », AJDI, 2011
- Lebatteux P., « *La loi ALUR et la scission* », IRC, avril 2014, n°597
- Lebatteux P., « *La scission* », *Administrer*, juillet 2013, n°467

- Le Rudulier N., « Fasc. 107-10 : Division en volumes - nature et principes », JurisClasseur Géomètre-experts foncier, mise à jour 1^{er} novembre 2016
- Morelon F., « Création de l'ouvrage immobilier : aspects techniques et pratiques de la division des volumes », RDI, 1999
- Pantin J., "La Défense – Le premier né et le plus important ensemble immobilier complexe de France", Rémi Masson
- Perignon S., *Création des ouvrages immobiliers complexes et droit de l'urbanisme*, Revue de Droit Immobilier, 1999
- Périnet-Marquet H., « Actualité de la dissociation des droits sur le sol en droit privé », RDI, 2009
- Périnet-Marquet H., « Les ouvrages immobiliers complexes », RDI, 1999
- Picard V., « Copropriété ou division en volumes : le juste choix », Géomètre, n°2083, 2011
- Roulleau G., « 3 questions à Gérard Roulleau : la division de l'immeuble et le géomètre », IRC, 2012, n°581
- Simiar M., « Copropriété et division en volumes en congrès », Géomètre, n°2082, 2011
- Sziare D., « L'organisation en association syndicale foncière libre de gestion », Administrer, Mai 1997
- Szaire D., « Fasc. 520 : La division en volumes - nature et principes », JurisClasseur Copropriété - édition 1999
- Szaire D., « Fasc. 521 : La division en volumes - application et mise en œuvre », JurisClasseur Copropriété - édition 1999, mise à jour 1^{er} juillet 2006
- Szaire D., « Gestion des ouvrages immobiliers complexes et recours à l'association foncière urbaine », RDI, 1999
- Teilliais G., « Copropriété. - Domaine d'application. - Ensemble immobilier. – Création de fractions autonomes d'immeubles. – Gestion par une association syndicale libre. – Possibilité (oui) », AJDI 2000
- Tomasin D., « La division en volumes suppose le choix d'une 'organisation différente' de la copropriété », AJDI 2013

VIII – Textes législatifs et réglementaires

- Loi du 28 juin 1938, statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements, JORF du 30 juin 1938
- Loi n° 46-942 du 7 mai 1946 instituant l'Ordre des géomètres experts, JORF 8 mai 1946
- Loi n° 65- 557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, JORF du 11 juillet 1965
- Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, JORF n° 0072 du 26 mars 2014

Ordonnances :

- Ordonnance n° 2004-632 du 1 juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires

Décrets :

- Décret n°55-22 du 4 janvier 1955
- Décret n°55-1350 du 14 octobre 1955
- Décret n°2006-504 du 3 mai 2006

IX – Décisions de justice

Cour de Cassation :

- Cass 3e civ - 26 Fev 1997 : Loyers et copr. 1997, n°247, note G.Vigneron
- Cass. 3e civ., 17 février 1999, n°97-14.368, Bull. civ. 1999, III, n°42
- Cass. 3e civ., 8 sept. 2010, n° 09-15.554

Cour d'Appel :

- CA Aix-en-Provence, 16 avril 1992

Conseil d'Etat :

- CE, 31 mai 1938, Réocreux : Rec. CE, p. 503
- CE, 3 février 1978, ville de Limoges, n°97924 97935
- CE 24 juillet 1987, Epoux Rayrole, req. n° 61164
- CE, 11 févr. 1994, n° 109564, JD 1994-040658

X – Ressources électroniques

- Légifrance Le service public de la diffusion du droit : http://www.legifrance.gouv.fr/rechJuriJudi.do;jsessionid=D3E6B3E9CB66B55D3C78203ACB407637.tpdila13v_1?reprise=true&page=1 – dernière visite le 15 juin 2019
- <http://www.toutsurlimmobilier.fr/projet-de-loi-alur-ce-qui-va-changer-pour-les-locataires-et-proprietaires.html> – dernière visite le 15 juin 2019
- Site de l'Ordre des Géomètres-Experts : http://www.geometre-expert.fr/oge/accueil-stu_5078 – dernière visite le 15 juin 2019
- Site du Cabinet Charlemagne : <http://www.geometres-experts.xyz/copropri%C3%A9t%C3%A9> – dernière visite le 10 juin 2019
- https://www.ville-bagnolet.fr/tl_files/actualites/2016/2016-10/2016-10-20%20PRU%20La%20Noue%20V6.pdf – dernière visite le 15 juin 2019

XI – Interview

- Entretien téléphonique avec Dalbin J. – F., 15e Président du Conseil supérieur de l'Ordre des géomètres-experts, 17 juin 2019

TABLE DES ANNEXES

Annexe 1 – Volumétrie appliquée à un projet de faible ampleur	48
Annexe 2 – Plan de division	51

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1 - Types d'immeubles Source : Cabinet Charlemagne.....	17
Figure 2 - Scission en volumes du Parc de la Noue Source : Mairie de Bagnolet	22

La réduction de volumétrie.

**Mémoire Master C.N.A.M., « Identification, aménagement et Gestion du Foncier »
ESGT, LE MANS, 2019**

RESUME

Les praticiens ont depuis près de quarante ans recourt à l'usage de la volumétrie pour la réalisation de projets urbains. Néanmoins aucun texte ne traitait ce mode de division de la propriété. Ce n'est que récemment, par la loi ALUR du 24 mars 2014, que le volume fut considéré. Toutefois, la loi n'aborde que partiellement toutes les alternatives qu'offre la volumétrie. En effet, l'article 28 crée la possibilité d'opérer une scission de copropriété en volumes. La scission d'un ensemble immobilier divisé en volumes, autre problématique liée à la volumétrie, est le principe suivant lequel un volume issu d'une division est supprimé de l'ensemble volumétrique. Cette situation est rencontrée pour la procédure d'alignement ou la rédaction d'un permis de construire. Pour se faire, il convient ainsi d'analyser les contraintes liées aux droits de construire et les autorisations délivrées et d'étudier l'hypothèse d'une division du sol. Parallèlement, pour réaliser une réduction de volumes, il est impératif de respecter les droits d'urbanisme attachés au sol. La difficulté réside dans le fait que les règles d'urbanisme ne prennent pas en considération le volume mais uniquement le foncier. A travers la pratique, l'Ordre des géomètres-experts et certains auteurs ont élaboré des hypothèses et des méthodes en vue de rendre légale la scission d'un ensemble immobilier divisé en volumes. L'ensemble des acteurs de l'immobilier espère que la division en volumes n'ait aucun cadre juridique afin qu'ils puissent continuer à agir librement.

Mots clés : ensembles immobiliers complexes, scission de volumes, article 28 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, organisme de gestion, administration, service de la publicité foncière.

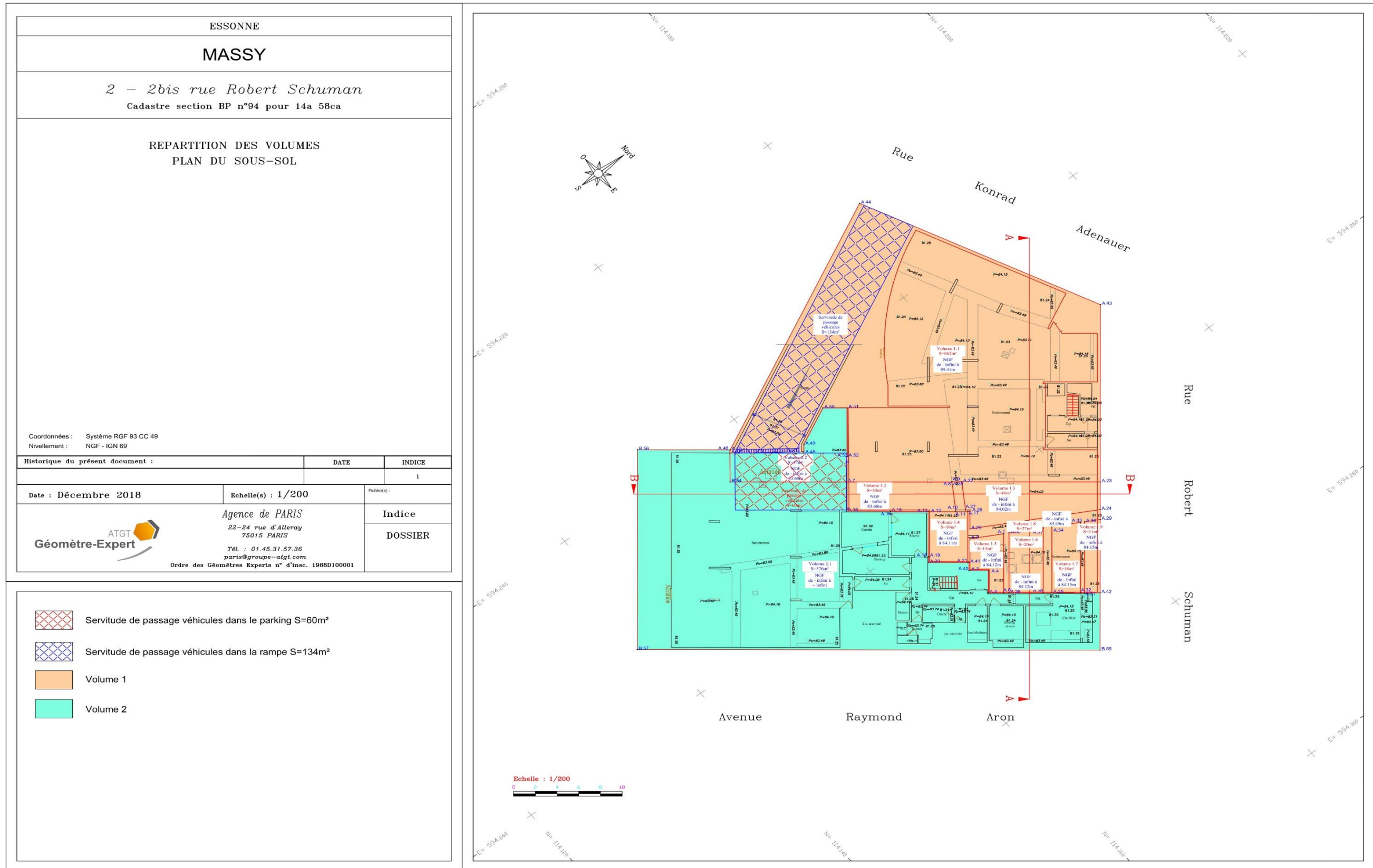
SUMMARY

For about forty years, the property business has been using volumetry in the implementation phase of urban projects. However, no legal text would regulate this type of property division. Only recently did volumetry started being considered with the ALUR law of March 24, 2014. Yet, this law only partially addresses all of the alternatives offered by volumetry. Indeed, article 28 creates the opportunity to the split condominium volumes. Splitting a property complex into volumes, another issue related to volumetry, is the principle according to which a volume stem from division is removed from the condovolume. This method is used in alignment procedure as well as building permits. To be implemented, building permits and licences constraints should be analysed as well as the hypothesis of a land division. Furthermore, reducing volumes needs to be done by adhering to ground urbanism regulation. However, this regulation only takes into account the land,

not the volumes. Through the practice, land surveyor professionals and other experts have theorized in order to legalize the splitting of a property complex into volumes. However, everybody involved in real estate hope there will be no legal limitation in order to maintain a certain freedom.

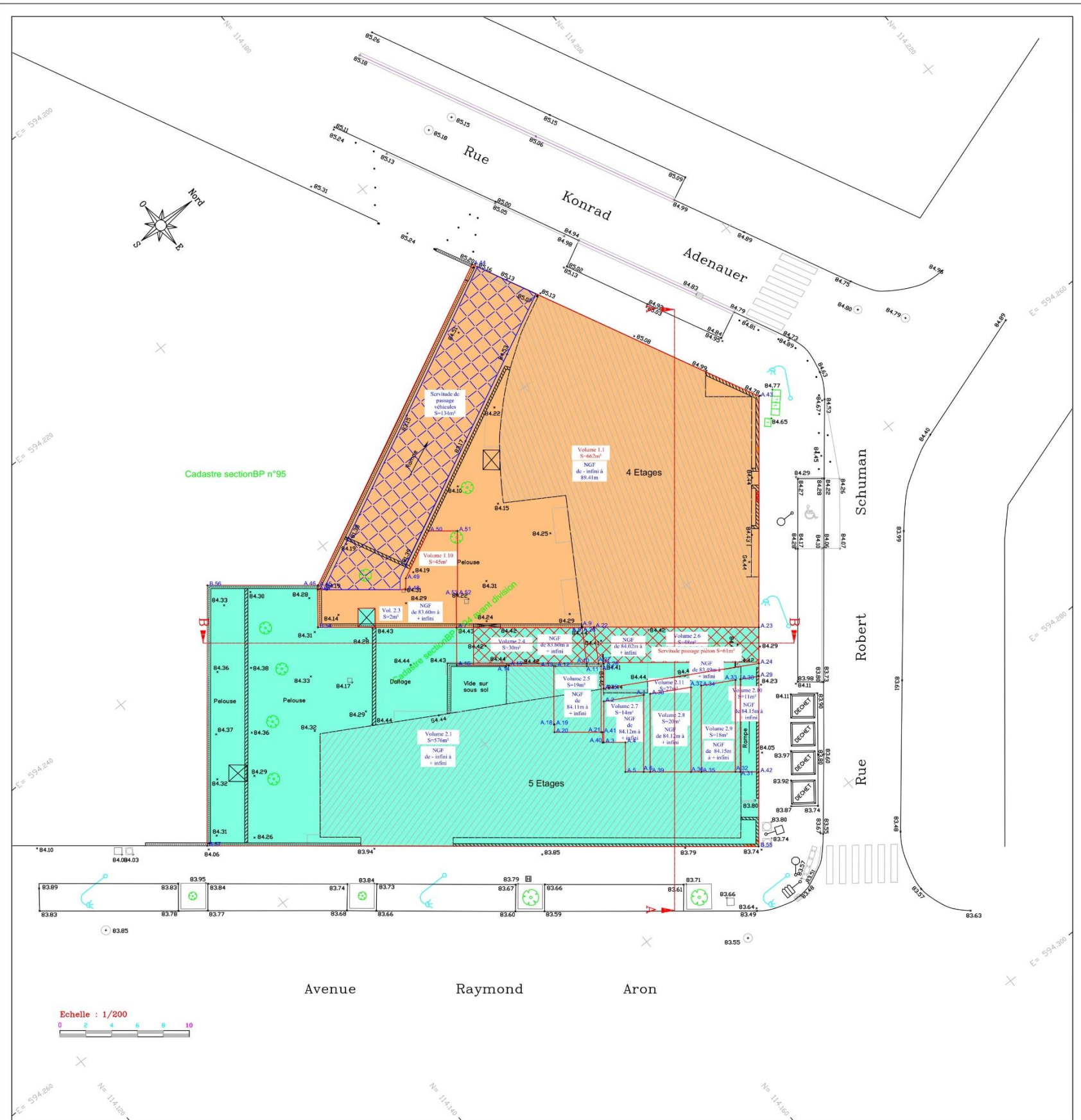
Key words: splitting volumes, condovolumes, Article 28 of Law No 65-557 of 10 July 1965, management organization, administration, land registration services.


ANNEXE 1 : VOLUMETRIE APPLIQUEE A UN PROJET DE FAIBLE AMPLEUR



ESSONNE		
MASSY		
2 - 2bis rue Robert Schuman Cadastré section BP n°94 pour 14a 58ca		
REPARTITION DES VOLUMES PLAN DU REZ DE CHAUSSEE		
Coordonnées : Système RGF 93 CC 49 Nivellement : NGF - IGN 69		
Historique du présent document :		DATE
		1
Date : Décembre 2018	Echelle(s) : 1/200	Fichiers :
 Agence de PARIS 22-24 rue d'Alleray 75015 PARIS Tél. : 01.45.31.57.36 paris@groupe-atgt.com Ordre des Géomètres Experts n° d'insc. 1988D100001		Indice
		DOSSIER 50653

	Servitude de passage piéton pour l'entretien de l'espace vert S=61m ²
	Servitude de passage véhicules dans la rampe S=134m ²
	Volume 1
	Volume 2



ESSONNE								
MASSY								
2 - 2bis rue Robert Schuman Cadastre section BP n°94 pour 14a 58ca								
REPARTITION DES VOLUMES COUPES								
Coordonnées : Système RGF 93 CC 49 Nivellement : NGF - IGN 69								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;">Historique du présent document :</th> <th style="width: 20%;">DATE</th> <th style="width: 20%;">INDICE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">1</td> </tr> </tbody> </table>			Historique du présent document :	DATE	INDICE			1
Historique du présent document :	DATE	INDICE						
		1						
Date : Décembre 2018		Echelle(s) : 1/200						
		Agence de PARIS 22-24 rue d'Alleray 75015 PARIS Tél : 01.45.31.57.36 paris@groupe-atgt.com Ordre des Géomètres Experts n° d'insc. 1988D100001						
		Indice DOSSIER						
<table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 20px; background-color: #f4a460; border: 1px solid black;"></td> <td>Volume 1</td> </tr> <tr> <td style="width: 20px; background-color: #00e0e0; border: 1px solid black;"></td> <td>Volume 2</td> </tr> </table>				Volume 1		Volume 2		
	Volume 1							
	Volume 2							

