



**HAL**  
open science

# L'application de la technique de la division en volumes rencontre-t-elle des usages abusifs ?

Hugo Dalbin

► **To cite this version:**

Hugo Dalbin. L'application de la technique de la division en volumes rencontre-t-elle des usages abusifs?. Sciences de l'environnement. 2019. dumas-02183611

**HAL Id: dumas-02183611**

**<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-02183611>**

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  
ECOLE SUPERIEURE DES GEOMETRES ET TOPOGRAPHES

---

MEMOIRE

présenté en vue d'obtenir

le DIPLOME de MASTER DU CNAM

Spécialité : Identification, Aménagement et Gestion du Foncier

par

Hugo DALBIN

---

L'application de la technique de la division en volumes rencontre-t-elle des usages abusifs ?

Soutenu le 4 Juillet 2019

---

JURY

PRESIDENT : Monsieur Christophe PROUDHOM

MEMBRES : Madame Corinne SAMSON  
Madame Elisabeth BOTREL  
Monsieur Aymeric ADAM

Second examinateur  
Professeur référent  
Maître de stage

## Remerciements

Ce mémoire est l'aboutissement d'un travail de recherche mené pendant les cinq derniers mois. Je souhaiterais remercier toutes les personnes qui en m'aidant, me conseillant et me soutenant ont permis la réalisation de ce travail :

Monsieur Aymeric Adam, mon maître de stage, de m'avoir accueilli au sein de son cabinet de géomètre-expert. Ses conseils et son expérience ont été bénéfiques dans l'avancement de mon travail. Merci de m'avoir fait confiance pour traiter ce sujet et accordé de votre temps pour nos échanges.

Madame Elisabeth Botrel qui a été un très bon professeur référent, sa disponibilité a été exceptionnelle. Merci pour vos nombreux conseils et remarques éclairés qui ont été d'une grande aide.

Tous les membres du cabinet pour leur accueil souriant et sympathique. Merci d'avoir pris le temps de répondre à mes questions et de m'avoir fait confiance pour travailler avec vous.

Monsieur Gérard Roulleau, Géomètre-Expert à Paris, pour ses conseils et son expérience sur le sujet. Merci de m'avoir accordé cet entretien.

Les personnes de ma famille, membres de l'Ordre des Géomètres-Experts, pour leurs connaissances et leurs conseils avisés.

Monsieur Christophe PROUDHOM, pour avoir accepté la présidence de ce jury.

Merci à vous.

## Liste des abréviations

AFUL : Association foncière urbaine libre  
AJDA : Actualité juridique de droit administratif (revue)  
AJDI : Actualité juridique de droit immobilier (revue)  
ALUR : Accès au logement et à un urbanisme rénové (loi)  
ANAH : Agence nationale à l'amélioration de l'habitat  
Art. : Article  
ASL : Association syndicale libre  
Bull. : Bulletin  
BRS : Bail réel solidaire  
CA : Cour d'appel  
CAA : Cour administrative d'appel  
CE : Conseil d'Etat  
CG3P : Code général de la propriété des personnes publiques  
Ch. : Chambre  
C. civ. : Code civil  
C. urb. : Code de l'urbanisme  
Civ. : Chambre civile de la Cour de cassation  
Comm. : Commentaire  
DDHC : Déclaration des droits de l'Homme et du citoyen  
EDDV : Etat descriptif de division en volumes  
Ed. : Édition  
EIC : Ensemble immobilier complexe  
ELAN : Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi)  
Fasc. : Fascicule  
HLM : Habitation à loyer modéré  
IRC : Information rapide de la copropriété  
JCP N : La semaine juridique – Edition Notariale et immobilière  
N° : Numéro  
PLU : Plan local d'urbanisme  
Pp : page  
Préc. : Précité  
Obs. : Observation  
OFS : Organisme de foncier solidaire  
OGE : Ordre des géomètres-experts  
Op. cit. : Opus citatum, « œuvre citée »  
Ouvr. : Ouvrage  
RDI : Revue de droit immobilier  
Req. : Requête  
S. : Suivantes  
Sect. : Section  
Spéc. : Spéciale  
SRU : Solidarité et renouvellement urbain (loi)  
TA : Tribunal administratif  
TGI : Tribunal de grande instance

## Table des matières

Remerciements .....	2
Liste des abréviations .....	3
Table des matières .....	4
Introduction .....	5
I. La division en volumes utile pour certains usages.....	13
A. La technique de la division en volumes pour diviser en propriété un ensemble immobilier complexe.....	13
1. La division en volumes : un outil de division des ensembles immobiliers complexes, notamment en présence du domaine public.....	13
2. La volumétrie pour rendre autonome juridiquement les différentes entités d'un ensemble immobilier complexe.....	18
3. La division en volumes, une solution pour les copropriétés en difficultés ?.....	20
B. La division en volumes, un outil adéquat à la régularisation de certaines problématiques foncières ? .....	23
1. Le droit de superficie issu du droit de propriété.....	23
2. La division en volumes pour la régularisation des propriétés foncières ? .....	26
II. L'existence d'usages détournés discutables de la division en volumes .....	31
A. L'usage abusif de la volumétrie pour échapper irrégulièrement aux règles d'ordre public de la loi du 10 juillet 1965 .....	31
1. Les contournements critiquables de l'article 1 <sup>er</sup> de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 .....	31
2. Un usage excessif de la division en volumes rendu hasardeux par les récentes dispositions de la loi ELAN .....	35
B. La division en volumes pour déroger illégalement aux règles d'urbanisme .....	38
1. La division en volumes pour échapper aux contraintes de la procédure de lotissement .....	38
2. La division en volumes en lieu et place d'un Permis de Construire Valant Division pour contourner irrégulièrement les règles d'urbanisme .....	40
Conclusion.....	43
Bibliographie .....	45
Table des illustrations.....	53
Table des annexes.....	53
Résumé .....	55

## Introduction

Patrice Lebatteux rappelle que « *La copropriété a connu ses prémices avec la construction des premiers murs mitoyens [...], puis s'est développée sous une forme plus aboutie avec l'apparition des maisons à étages sous la Première Dynastie babylonienne* »<sup>1</sup>. En effet, il y a 4 000 ans, au deuxième millénaire avant notre ère, la copropriété est née du fait d'un contrat exprimant la cession d'une portion divisée d'une maison. Cet accord, stipulant que « *les murs du rez-de-chaussée sont la propriété de l'acheteur et servent de séparation* »<sup>2</sup> et que « *l'étage supérieur affecté à l'exploitation d'une taverne, demeure la propriété des vendeurs* »<sup>3</sup>, a défini la copropriété sans partie indivise. À l'inverse des copropriétés actuelles, celles-ci étaient dépourvues de parties communes, elles consistaient en une superposition de propriétés individuelles, impliquant pour chaque propriétaire, construction et entretien de son étage<sup>4</sup>. Par la suite, le droit coutumier notamment celui « *d'Auxerre, de Montargis, du Nivernais, du Bourbonnais, d'Orléans, de Berry et de Bretagne* »<sup>5</sup>, a déterminé les relations entre propriétaires puis réglé les difficultés rencontrées dans l'utilisation de cette pratique<sup>6</sup>. En effet, l'article 116 de la Coutume d'Auxerre de 1561 définit précisément les répartitions d'entretien entre les propriétaires<sup>7</sup>. La coutume d'Auxerre et la ville de Grenoble ont ensuite inspiré<sup>8</sup> la rédaction de l'article 664 du Code civil en 1804. Cet article prévoyait que : « *Lorsque les différents étages d'une maison appartiennent à divers propriétaires, si les titres de propriété ne règlent pas le mode de 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 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* ». Ce texte définissant uniquement les dépenses nécessaires à la réalisation et l'entretien du gros œuvre, était supplétif, dans la mesure où il n'existait pas de mention, de définition, dans les titres de propriétés. Ce caractère supplétif permet une application du mode de gestion précisé à l'article 664 si les parties n'ont pas prévu de régime différent. Cet article a subsisté pendant plus d'un siècle avant d'être abrogé par la loi du 28 juin 1938 amenant, avec une dizaine d'articles, un cadre juridique plus important à la notion de copropriété<sup>9</sup> constituant un statut. Après la Première Guerre mondiale, le régime de la copropriété s'est considérablement développé au sein des nouvelles

---

<sup>1</sup> Lebatteux P., « *Les origines de la copropriété* », AJDI, 2006, pp 519 et s.

<sup>2</sup> CUQ E., « *Étude sur les contrats de l'époque de la première dynastie babylonienne* », Nouvelle Revue d'histoire français et étranger, 1910, p. 458

<sup>3</sup> Ibid.

<sup>4</sup> Lebatteux P. art. préc., pp 519 et s.

<sup>5</sup> Voyant J., « *Le statut de la copropriété des immeubles bâtis* », Sénat, Rapport n°178, 1<sup>e</sup> juin 1965, p.2

<sup>6</sup> Ibid.

<sup>7</sup> La Coutume d'Auxerre de 1561, art. 116 « *celui à qui appartient le bas est tenu faire entretenir tout le tour du bas de muraille, pans, cloisons, tellement que le haut se puisse porter dessus, et est tenu faire le plancher dessus lui de poutres, solives et torchis ; et celui qui a le dessus est tenu en faire autant du haut, et tellement carreler et entretenir (après la première façon) le plancher sur quoi il marche, que celui du dessous n'en souffre dommage, [...] entretenir la couverture* »

<sup>8</sup> Lebatteux P. art. préc., pp 519 et s.

<sup>9</sup> Foyer J., « *De l'article 664 du code civil à la loi de 1965* », AJDI 2006, pp 526 et s.

constructions dans le but de pallier la pénurie de logement<sup>10</sup> due aux destructions et à la vétusté des immeubles<sup>11</sup>. De plus, de nombreuses constructions restaient inachevées et la copropriété a permis à une catégorie sociale moyenne<sup>12</sup> de pouvoir construire en commun. En effet, « *là où l'individu s'aurait impuissant, le groupe devait triompher* »<sup>13</sup>. La loi du 28 juin 1938 a permis la mise en place d'organes de gestion avec « *un syndicat des copropriétaires* »<sup>14</sup>, regroupant la totalité des copropriétaires à défaut de convention contraire, et « *un syndic* »<sup>15</sup> exerçant le rôle de pouvoir exécutif. De plus, cette loi a institué des règles de fonctionnement entre les copropriétaires avec la rédaction du « *règlement de copropriété* »<sup>16</sup>. Cependant, la loi du 28 juin 1938 n'était pas totalement satisfaisante et présentait quelques insuffisances<sup>17</sup>. D'une part, par son caractère supplétif<sup>18</sup>, avec de nombreux articles dérogeant à la loi par le biais de « *convention contraire* »<sup>19</sup>. Puis d'autre part, par le rôle de la règle de l'unanimité rendant les améliorations difficiles à réaliser comme l'affirmait, Jean Foyer, garde des sceaux et un des pères de la loi de 1965, en rappelant que : « *Cette exigence de l'unanimité rendrait très difficiles les modifications de règlements de copropriétés qui eussent été bien nécessaires dans certains cas* »<sup>20</sup>. Au moindre refus, la plupart des projets d'amélioration ou de modification étaient paralysés et voués à l'échec, limitant considérablement la possible évolution des copropriétés. Après la Seconde Guerre mondiale, l'accroissement des constructions a ainsi montré les limites de la loi du 28 juin 1938 pour régir les copropriétés de plus en plus importantes et dotées d'équipements plus complexes<sup>21</sup>. Cette insuffisance a incité le législateur à envisager une nouvelle loi afin de remédier aux contraintes liées au caractère supplétif susvisé permettant des contournements de la loi du 28 juin 1938. Par conséquent, la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 et son décret d'application n°67-223 du 17 mars 1967, furent mis en place en se démarquant du droit antérieur puisque cette législation instaure deux avancées importantes avec un régime impératif<sup>22</sup> dans sa majeure partie et une évolution de la gestion et du fonctionnement des copropriétés. En effet, l'article 43 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 dispose que « *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* ». De ce fait, l'article premier de cette loi n'est pas d'ordre public, puisque celui-ci n'est pas mentionné à l'article 43 précité, mais il pose un

---

<sup>10</sup> Association Nationale de la Copropriété et des Copropriétaires, « *Guide pratique de la copropriété* », Groupe Eyrolles, 2006

<sup>11</sup> Voyant J., « *Le statut de la copropriété des immeubles bâtis* », Sénat, Rapport n°178, 1<sup>er</sup> juin 1965, pp. 2 et s

<sup>12</sup> Ibid. « *Il parut nécessaire de faire accéder à la propriété toute une catégorie de Français de condition moyenne, incapables sans doute de financer une opération de construction dans son ensemble, mais susceptible d'y contribuer pour partie.* », p. 3

<sup>13</sup> Ibid.

<sup>14</sup> Ibid.

<sup>15</sup> Ibid.

<sup>16</sup> Ibid.

<sup>17</sup> Mokrani D., « *Retour sur les 50 ans de la loi du 10 juillet 1965* », Agence Nationale pour l'Information sur le Logement, Juillet 2015

<sup>18</sup> Kischinewsky-Broquisse E., *La copropriété des immeubles bâtis*, Litec, 4<sup>e</sup> édition, 1989

<sup>19</sup> Michalopoulos C., « *Origines de la copropriété et évolution de la notion de destination de l'immeuble* », RDI, 1995, pp 409 et s.

<sup>20</sup> Foyer J, op. cit, AJDI 2006

<sup>21</sup> ANCC, « *Guide pratique de la copropriété* », Groupe Eyrolles, 2006

<sup>22</sup> Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art. 43

cadre strict quant à l'application du régime de la copropriété. En effet, l'article 1<sup>er</sup> prévoit que « *la présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots* »<sup>23</sup>. Egalement, la notion de « lot » fait son apparition, il n'est plus question d'être propriétaire d'un « étage » comme c'était le cas puisque cette loi organise la division de l'immeuble par « lot de copropriété » comportant « *une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables* »<sup>24</sup>. D'autre part, l'objectif second de cette loi se traduit par des mesures d'encadrements de la notion du droit de propriété, en donnant des définitions précises telles qu'aux articles 2 à 4, avec l'introduction des parties « *privatives* »<sup>25</sup> et « *communes* »<sup>26</sup>. De plus, le règlement de copropriété définissant les règles de fonctionnement de l'immeuble doit être obligatoirement rédigé puis publié. Aussi, la gestion collective de l'immeuble est simplifiée par un accroissement de l'autorité du syndic<sup>27</sup> et une souplesse dans la majorité requise en assemblée générale des copropriétaires pour la prise de décision. Des majorités différentes sont fixées aux articles 24 (majorité simple), 25 (majorité absolue) et 26 (double majorité) afin de favoriser les évolutions au sein de la copropriété et éviter la règle de l'unanimité comme le prévoyait la loi du 28 juin 1938.

Ces évolutions ont été favorables pour les copropriétés, et depuis la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, de nombreuses lois et décrets sont venus modifier et compléter le cadre juridique initial<sup>28</sup>. Pourtant, face à l'émergence de groupes d'immeubles et d'ensembles immobiliers, l'application du régime de la copropriété a rencontré quelques limites. La distinction entre ensemble immobilier et groupes d'immeubles bâtis a notamment été mise en relief par un arrêt de la Cour d'appel de Paris du 19 février 1997<sup>29</sup>. Selon cet arrêt, un ensemble immobilier résulte du fait que « *même s'il existe une organisation commune, certains copropriétaires ou groupes de copropriétaires ont des droits réels exclusifs sur certaines parcelles de terrain* »<sup>30</sup> ; en revanche, « *l'homogénéité des droits sur le sol caractérise le groupe d'immeubles bâtis visé par l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 10 juillet 1965 ayant pour unité de base le lot comprenant une partie privative et une quote-part des parties communes indivisiblement liées* »<sup>31</sup>. Cet arrêt énonce les termes d'une différenciation entre les deux types d'ouvrages. Tout d'abord, les groupes d'immeubles bâtis se caractérisent par plusieurs bâtiments séparés et la présence d'un syndicat. La notion d'homogénéité les désigne en ce sens que la totalité du terrain

---

<sup>23</sup> Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art.1, alinéa 1

<sup>24</sup> Ibid., art.1, alinéa 5

<sup>25</sup> Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art.2, « *Sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.* »

<sup>26</sup> Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art.3 et 4, « *Sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.* »

<sup>27</sup> Picard V., « *Copropriété ou division en volumes : le juste choix* », Géomètre, n°2083, 2011, pp 32-42, spéc. pp 38

<sup>28</sup> Commission Immobilier de l'Ordre des Géomètres-Experts, *La Copropriété*, Repères Experts, 2012, pp 4-6

<sup>29</sup> CA Paris, 23 Ch., 19 février 1997

<sup>30</sup> Ibid.

<sup>31</sup> CA Paris, 23 Ch., 19 février 1997

d'assiette est indivise entre tous les copropriétaires<sup>32</sup>. Le groupe d'immeubles est divisé en lots comprenant une quote-part de la partie indivise sous forme de tantièmes<sup>33</sup>. En comparaison, l'ensemble immobilier est envisagé par la Cour de cassation dans un arrêt de 1999 comme une structure hétérogène<sup>34</sup> caractérisée par des appropriations différentes de droit privatifs distincts et des équipements communs, « *chaque propriétaire bénéficie d'un droit de propriété indépendant* »<sup>35</sup>, le terrain d'assiette n'est pas partie commune. Le statut de la copropriété est alors applicable, pour la gestion des équipements communs, s'il n'y a pas de « *convention contraire créant une organisation différente* »<sup>36</sup>. L'ensemble immobilier est donc caractérisé par l'hétérogénéité du régime du sol et l'existence de services et aménagement communs. Par la suite, la diversification des destinations des locaux a fait apparaître en pratique la notion d'ensembles immobiliers complexes.

Les ensembles immobiliers complexes ont été d'abord définis par deux docteurs en Droit, Pierre Walet et Pierre Chambelland comme des « *ouvrages formant un tout techniquement indivisible où se juxtaposent, se superposent, s'imbriquent, s'articulent des volumes de destinations variées (habitations, activités, équipements, circulation, etc.) et où l'utilisation systématique du tréfonds fait disparaître la notion même de sol naturel* »<sup>37</sup> dans le but de « *limiter le gaspillage de l'espace* »<sup>38</sup> impliquant des constructions verticales. Néanmoins, l'ensemble immobilier complexe reste une notion issue de la pratique puisqu'il n'est défini par aucun texte et est seulement cité par l'article 28, modifié par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014, de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 permettant l'emploi de la division en volumes pour un EIC comportant « *soit plusieurs bâtiments distincts sur dalle, soit plusieurs entités homogènes affectées à des usages différents, pour autant que chacune entités permette une gestion autonome* ». Les EIC se caractérisent par une imbrication totale ou partielle de locaux appartenant à des propriétaires, ou soumis à des droits, différents destinés à une affectation ou utilisation variées. L'ouvrage sur dalle est l'illustration d'ensemble immobilier complexe la plus connue, il abrite en infrastructure parkings public ou privé, locaux ou encore commerce. Puis en élévation sont imbriqués, notamment activités, bureaux et habitations construites sur la dalle faite d'espaces verts et de circulations publiques<sup>39</sup>.

Par ailleurs, selon l'alinéa 5 de l'article 1<sup>er</sup> de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965<sup>40</sup>, le régime de la copropriété n'est appliqué aux ensembles immobiliers, « *(qu') à défaut de*

---

<sup>32</sup> Tomasin D., *La Copropriété*, Dalloz Action, Section 1 - Immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis, 2018/2019

<sup>33</sup> Lafond J., « *Fasc. 12 : Copropriété – Division de l'immeuble – Groupes d'immeubles et ensemble immobilier* », *JurisClasseur Notarial*, 24 juillet 2018, 2° Structure homogène du groupe d'immeubles

<sup>34</sup> Civ. 3e, 17 février 1999, n°97-14.368, Bull. III, n°42, pp28

<sup>35</sup> Lafond J, op.cit. 24 juillet 2018, 3° Structure hétérogène de l'ensemble immobilier

<sup>36</sup> Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art.1, alinéa 5, « *A défaut de convention contraire créant une organisation différente, la présente loi est également applicable aux ensembles immobiliers ...* »

<sup>37</sup> Walet P., Chambelland P., *La construction en volumes*, Masson, *Pratique de l'immobilier*, n°12, 1989, pp. 4 et s.

<sup>38</sup> Ibid.

<sup>39</sup> Ibid.

<sup>40</sup> Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 modifié par la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018, art.1, alinéa 5

*convention contraire* »<sup>41</sup>. Cela suscite la question d'un régime plus favorable pour de multiples raisons portant sur l'organisation de la période de construction, l'obligation de fixer la consistance et l'inadaptation de certaines règles de gestion. En outre, le statut de la copropriété s'applique impérativement, aux immeubles ou groupes d'immeubles bâtis donc aux constructions achevées<sup>42</sup>. Le point de départ d'une copropriété a été déterminé en jurisprudence par un arrêt du 30 septembre 1998<sup>43</sup> : la copropriété n'existe pas pendant la période de construction, puisque la loi organise la gestion mais ignore la période d'édification, donc une indivision est générée<sup>44</sup>. Or les EIC peuvent comporter des parties livrées avant d'autres et de ce fait le choix du régime de la copropriété donnerait naissance à une situation complexe pour l'organisation des lots. De plus, il est indispensable en copropriété de connaître la consistance des biens dès l'origine. Donc lors des ventes en état futur d'achèvement, cela implique de définir exactement et précisément chaque lot dans le but de rédiger l'état descriptif de division. Le régime de la copropriété ne permet pas à l'aménageur d'apporter de modifications à son projet de construction sans approbation des futurs copropriétaires<sup>45</sup>. Enfin, les règles de majorité de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 sont contraignantes et tendent à compliquer voire à rendre impossible la gestion de grandes copropriétés.

D'après le Professeur Liet-Veaux, une copropriété ne serait viable que si elle ne comporte qu'une dizaine de copropriétaires liés d'intérêts communs<sup>46</sup>. Or dans les EIC, où les intérêts divergent, lors des prises de décisions en assemblée générale des copropriétaires, un absentéisme engendrera le blocage d'une gestion sereine. Ces raisons ainsi que le souhait de répondre à l'imbrication des propriétés privées avec la domanialité publique ont favorisé le développement d'une nouvelle technique pensée pour être adapté aux ensembles immobiliers complexes. Rappelons que, les biens appartenant à l'Etat « *qui sont soit affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public pourvu [...] d'un aménagement indispensable* »<sup>47</sup> sont définis par l'article L2111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques comme constituant la domanialité publique. Un arrêt du Conseil d'Etat du 11 février 1994 a rappelé que « *les règles essentielles du régime de la copropriété, telles qu'elles sont fixées par la loi du 10 juillet 1965, sont incompatibles avec le régime de la domanialité publique* »<sup>48</sup>. Effectivement, la cohabitation est incompatible avec le statut de la copropriété puisque « *les*

---

<sup>41</sup> Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art.1, alinéa 5, « *A défaut de convention contraire créant une organisation différente, la présente loi est également applicable aux ensembles immobiliers ...* »

<sup>42</sup> Civ. 3<sup>e</sup>, 30 septembre 1998, RD imm. 1999, p. 144

<sup>43</sup> Ibid.

<sup>44</sup> Chaput J-C., Rochegude S., « Division de l'immeuble – le sol, l'espace, le bâti – 103e congrès des notaires de France – Lyon 23-26 septembre 2007 – 2e commission », ACNF, 2007, pp 337-517, spéc., pp 461

<sup>45</sup> 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, p. 7

<sup>46</sup> Liet-Veaux G., *Revue Administrer*, mai 1972, p. 5

<sup>47</sup> CG3P, Art. L2111-1, « *le domaine public d'une personne publique [...] est constitué des biens lui appartenant qui sont soit affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public* ».

<sup>48</sup> CE, 11 février 1994, n°109564, JD 1994-040658

biens »<sup>49</sup> appartenant au domaine public sont « inaliénables et imprescriptibles »<sup>50</sup>, ils ne peuvent être cédés ou vendus et la constitution de droit réels au profit des copropriétaires sur le domaine public est impossible. Or, d'après l'article 4 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, « les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires »<sup>51</sup> ; Ainsi en copropriété, la présence du domaine public serait contraire au principe de l'article L3111-1 du CG3P. Dans le but, de permettre l'imbrication du domaine public avec la propriété privée deux solutions sont envisageables. D'une part, il est possible de déclasser les biens attachés au domaine public de manière à les incorporer au domaine privé de la collectivité et l'application du régime de la copropriété serait ainsi réalisable. D'autre part, la technique de la division en volumes a été mise en place pour répondre, dans des ensembles immobiliers complexes, à l'imbrication de la propriété privée avec la domanialité publique. En 1974, la Cour d'appel de Paris a considéré, au bénéfice de l'expropriation pour les voies SNCF, qu'était attribuée au tréfonds détaché du sol, une valeur en tant que volume constructible. Cette jurisprudence pose la coexistence des domaines privé et public sur une même entité foncière et admet le partage sous forme de volumes d'espaces comme l'avait d'ailleurs prédit le Professeur René Savatier. Effectivement en 1958, ce professeur, conseilla l'utilisation du concept de « volumes immobiliers » dans les opérations d'aménagement. Il a défini les volumes comme étant des mètres cubes, délimités par des cotations, détachés du sol et sans indivision entre eux. Dans un ouvrage intitulé, *Les Métamorphoses économiques et sociales du droit privé*, il exprime sa vision prospective en écrivant : « on pourra, si les lois ne s'y opposent pas, acquérir l'habitude de traiter des espaces comme une sorte de chose susceptible d'être appropriée et vendue au « cubage », étant individualisée sur une figure de géométrie cotée ou descriptive établie à partir du sol. Le propriétaire de la parcelle cadastrée sur le sol se mettrait alors à vendre des mètres cubes d'espaces au-dessus et au-dessous des parcelles qui lui appartiennent, mètres cubes que les parties délimiteraient sur plans, à la verticale et à l'horizontale. Cette individualisation de l'espace permettrait ainsi de l'assimiler à un corps certain... une telle évolution n'a rien d'impossible »<sup>52</sup>. Le Doyen Savatier fut le premier à dissocier théoriquement les propriétés du sol, du dessus et du dessous et donc à penser à l'encontre de l'article 552 du Code civil. L'utilisation du mot « superficie » sera délaissée au profit de l'expression de « volumes »<sup>53</sup>. La notion de volumes n'est pas présente dans le Code civil, elle apparaît pour la première fois dans la recommandation n°5 de la commission relative à la copropriété qui précise que le droit de propriété s'exerce sur un volume et non sur le sol<sup>54</sup>.

Plus précisément, la division en volumes est née de la pratique des notaires et géomètres-experts fondée sur une liberté conventionnelle et sans qu'une loi ou de règlement ne l'encadre spécifiquement. On estime qu'elle fut inventée par Maître Claude Thibierge, Notaire à Paris et

---

<sup>49</sup> CG3P, Art. L3111-1, « Les biens des personnes publiques mentionnées à l'article L. 1, qui relèvent du domaine public, sont inaliénables et imprescriptibles »

<sup>50</sup> Ibid.

<sup>51</sup> Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art.4,

<sup>52</sup> Savatier R., *Les Métamorphoses économiques et sociales du droit privé*, 1958

<sup>53</sup> Walet P., Chambelland P., *La construction en volumes*, Masson, Pratique de l'immobilier, n°12, 1989

<sup>54</sup> Périnet-Marquet H., « Actualité de la dissociation des droits sur le sol en droit privé », RDI, 2009, pp 16 et s.

Jean Cumenge, Directeur juridique de l'établissement public d'aménagement de la Défense, pour pallier les contraintes de l'aménagement du quartier de la Défense à Paris<sup>55</sup> en 1962. Elle est traditionnellement présentée comme étant basée sur le droit de superficie, défini par Messieurs Walet et Chambelland comme « *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. Issue d'une division de la propriété, la superficie diffère de l'emphytéose, de l'usufruit, du droit d'usage, qui ne sont que des droits réels nés d'un démembrement* »<sup>56</sup>. Plus simplement, la notion de superficie est énoncée comme « *le droit réel appartenant à une autre personne (superficiaire) que le propriétaire du sol (le tréfoncier) sur ce qui se trouve dessus ou dessous* »<sup>57</sup>, il y a donc une superposition de droits réels. Le droit de superficie n'est pourtant pas mentionné explicitement par le Code civil mais celui-ci est implicitement reconnu par les articles 552 et 553. En effet, l'article 552 du Code civil dispose que « *la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous* ». Cependant, l'article 553 en posant que « *toutes constructions, plantations et ouvrages sur un terrain ou dans l'intérieur, sont présumés faits par la propriétaire à ses frais et lui appartenir, si le contraire n'est prouvé* », énonce une simple présomption de propriété, pour le propriétaire, réfutable en prouvant le contraire par un titre ou une prescription<sup>58</sup>. La dissociation juridique entre le tréfonds et la propriété du dessus est exprimée à l'article 553 du Code civil, mais cet article illustre « *l'existence et la réalité de ce droit, sans pour autant se prononcer sur sa nature* »<sup>59</sup>. Un arrêt de la Cour d'Appel de Besançon<sup>60</sup> prévoyant que ce droit est un « *démembrement de la propriété* »<sup>61</sup> par transfert d'« *une fraction du domaine pour le transférer au superficiaire* »<sup>62</sup> a été confirmé par un arrêt du 5 novembre 1866 de la Cour de cassation<sup>63</sup>. Cet arrêt précité, a défini le droit de superficie comme « *une véritable propriété* » ; ainsi sol nu et surface sont séparés, l'immeuble est alors partagé horizontalement. De plus, selon la doctrine majoritaire, le droit de superficie est un véritable droit de propriété et non un simple droit d'usufruit. Le superficiaire jouit de son droit et peut le vendre, le céder, l'hypothéquer ou encore le grever de servitudes puisqu'on estime que chaque volume est un immeuble par nature<sup>64</sup>. Superficiaire et tréfoncier ne sont pas en indivision, ils possèdent chacun leur propre droit de propriété sur un superficie, créant ainsi une nouvelle technique de division, la division en volumes.

---

<sup>55</sup> Commission Immobilière de l'Ordre des Géomètres-Experts, *La Division en volumes*, Repères Experts, 2012,

<sup>56</sup> Walet P., Chambelland P., *La construction en volumes*, Masson, Pratique de l'immobilier, n°12, 1989

<sup>57</sup> Malaurie P., Aynès L., *Les biens*, Defrénois, Edition n°5, 2013,

<sup>58</sup> Civ. 14 novembre 1888, DP, 1888-1-469

<sup>59</sup> Chaput J-C., Rochegude S., *Division de l'immeuble – le sol, l'espace, le bâti – 103<sup>e</sup> congrès notaires de France – Lyon 23-26 septembre 2007 – 2<sup>e</sup> commission*, ACNF, 2007, pp 337-517, p. 450

<sup>60</sup> CA Besançon, 12 décembre 1864, DP 1865

<sup>61</sup> Walet P., Chambelland P., *La construction en volumes*, Masson, Pratique de l'immobilier, n°12, 1989

<sup>62</sup> Ibid.

<sup>63</sup> Req, 5 novembre 1866, DP 1867

<sup>64</sup> 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

La division en volumes a été définie par le Professeur Daniel Sizaire comme « *une technique juridique consistant à diviser la propriété d'un immeuble en fractions distinctes, sur le plan horizontal comme sur le plan vertical, à des niveaux différents, qui peuvent se situer au-dessus comme en dessous du sol naturel, chaque fraction s'inscrivant, respectivement, dans l'emprise de volumes définis géométriquement, en trois dimensions, par référence à des plans, des coupes et des côtes, sans qu'il existe de parties communes entre ces différentes fractions* »<sup>65</sup>. Autrement dit, ce régime de division consiste à diviser un immeuble en différents volumes, attribués à des propriétaires distincts<sup>66</sup>. La division en volumes permet de gérer conventionnellement plusieurs propriétés privées divisées, sans être régie par la loi n°65-557 du 10 juillet 1965. En effet, cette technique est de nature purement contractuelle. En l'absence d'un cadre législatif et réglementaire contraignant, cette pratique offre une certaine souplesse qui peut tenter les maîtres d'ouvrage afin de se dispenser du statut de la copropriété qui doit pourtant rester la règle. La division en volumes, comme la copropriété d'ailleurs, sont aussi et parfois utilisées pour éviter l'application des règles d'urbanisme liées à la division de la propriété. Compte tenu d'abus identifiés, la Commission copropriété relative à la copropriété dépendant du ministère de la justice a souhaité encadrer la pratique en précisant dans sa recommandation n°5 du 1<sup>er</sup> avril 2008, qu'avant de recourir à la division volumétrique complexe, il convenait d'établir et de justifier très clairement dans le document constitutif de l'ensemble immobilier complexe que la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 ne s'applique pas. La technique de la division en volumes est devenue courante, mais il convient de prendre garde de ne pas se faire rattraper par les dispositions d'ordre public de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 régissant la copropriété.

« *Le bon usage d'une mauvaise chose est préférable à l'abus d'une bonne* »<sup>67</sup>, cette citation de Pierre-Claude-Victor Boiste pourrait s'avoisiner avec les notions de copropriété et division en volumes. En effet, la copropriété serait la « mauvaise chose » et la volumétrie la « bonne ». Le « bon usage » se rapporte au fait que la copropriété est encadrée par des textes législatifs et réglementaires et des jurisprudences qui permettent le bon fonctionnement de celle-ci. Or, parfois, en vue d'échapper aux règles de division foncière, à la procédure de lotissement, ou encore au régime de la copropriété, l'utilisation de la division en volume est devenue une opportunité pour les praticiens. Comment l'absence de cadre légal pour la division en volumes permet d'échapper au statut de la copropriété ? Pourquoi utiliser la division en volumes, une opération complexe, alors que la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 permet de bénéficier du cadre juridique de la copropriété ? Quels en sont les avantages et les inconvénients ? Quels sont les risques auxquels le maître d'ouvrage va s'exposer ? Quand l'application de la division en volumes est-elle nécessaire ? Quels sont les bons usages de la technique de la division en volumes ?

---

<sup>65</sup> Commission Immobilier de l'Ordre des Géomètres-Experts, *La Division en volumes*, Repères Experts, 2012,

<sup>66</sup> Sizaire D., « *Fasc. 10 : La division en volumes - nature et principes* », JurisClasseur Géomètre-Expert Foncier - édition 2011

<sup>67</sup> Boiste P-C-V., *Le Dictionnaire Universel*, 1<sup>e</sup> édition, 1800

Par suite, pour démontrer les usages excessifs de la division en volumes, il convient de définir les bons usages de la volumétrie. En effet, dans certaines situations juridiques la division en volumes est la technique la plus adaptée (I). En revanche, il existe des usages abusifs de la division en volumes (II), l'abus se caractérisant parfois par un usage excessif de la technique.

## I. La division en volumes utile pour certains usages

Comme indiqué, la division en volumes est une technique récente issue de la pratique. Bien que non réglementée par le législateur, il semble qu'elle soit le régime le plus adapté dans certains cas, notamment pour la division et la gestion des ensembles immobiliers complexes (A), mais également pour régler des problématiques foncières où la division du sol n'est pas possible (B).

### A. La technique de la division en volumes pour diviser en propriété un ensemble immobilier complexe

La volumétrie est la technique la plus adaptée pour la gestion d'immeubles complexes puisque celle-ci a été inventée notamment pour pallier les problèmes liés à la complexité. En effet, les ensembles immobiliers complexes présentent des caractéristiques qui peuvent ne pas permettre l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 (1) comme l'imbrication du domaine public. De plus, la mixité des locaux et les immeubles d'activités voient en la volumétrie une technique plus en adéquation pour leur gestion (2). Par ailleurs, les ensembles immobiliers complexes gérés en copropriété sont souvent en difficulté. La division en volumes peut-elle envisager de solutionner des copropriétés complexes ? (3)

#### 1. La division en volumes : un outil de division des ensembles immobiliers complexes, notamment en présence du domaine public

Rappelons que la division en volumes fut créée dans les années 1970, dans le but de diviser des bâtiments où l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 était impossible. En son article 1<sup>er</sup>, la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 prévoit qu'elle « régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots »<sup>68</sup>. De ce fait, la présence d'un ou plusieurs immeubles bâtis, la pluralité de propriétaires et des lots mixant éléments communs et privatifs entraînent l'application du régime de la copropriété institué par la loi. Toutefois, « 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 »<sup>69</sup>. Le tableau ci-dessous présente la distinction entre groupes d'immeubles bâtis et ensemble immobiliers

---

<sup>68</sup> Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art.1, 1<sup>er</sup> alinéa

<sup>69</sup> Loi précit., Art.1, 5<sup>ème</sup> alinéa

Tableau n°1 : Distinction entre groupe d'immeubles bâtis et ensembles immobiliers

Types d'immeubles	Application de la loi de 1965	Division(s) possible(s)
Immeuble bâti ou groupes d'immeubles bâtis	Impérative	Copropriété
Ensembles immobiliers	Supplétive	Copropriété ou organisation différente

Source : Vaillant T., Muzard A., « *La propriété immobilière – entre liberté et contraintes – 112e congrès des notaires de France – Nantes 5-8 juin 2016 – 3e commission* », ACNF, 2016, pp 650-1029, p.685

La différenciation des notions de groupe d'immeubles et d'ensembles immobiliers se caractérise par une structure homogène ou hétérogène de la propriété du sol<sup>70</sup>. Un groupe d'immeubles bâtis se définit par son « *homogénéité des droits du sol* »<sup>71</sup> et d'après l'article 1<sup>er</sup> de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, le régime de la copropriété est impératif dans ce cas. La structure homogène d'un groupe d'immeubles implique des parties communes à tous des propriétaires<sup>72</sup>. En effet, terrain d'assiette et gros œuvre sont en indivision à l'ensemble des lots. Pour rappel, le groupe d'immeubles est divisé en lots comprenant une quote-part de la partie indivise de la propriété sous forme de tantièmes<sup>73</sup>. Un arrêt de 1997 a proposé cette distinction entre groupe d'immeubles et ensembles immobiliers en retenant que « *même s'il existe une organisation commune, certains copropriétaires ou groupes de copropriétaires ont des droits réels exclusifs sur certaines parcelles de terrain* »<sup>74</sup>. Cet arrêt permet de lier au « *critère d'hétérogénéité du régime juridique* »<sup>75</sup> la notion d'ensemble immobilier. L'élément caractérisant la qualification en groupe d'immeubles est le fait que « *la totalité des terrains d'assiettes [...] ne sont pas sous un régime d'indivision* »<sup>76</sup>, permettant ainsi des droits privatifs de propriété. Un propriétaire peut bénéficier d'un usage exclusif d'une parcelle. En résumé, l'ensemble immobilier est défini par deux caractéristiques : d'une part, un « *foncier éclaté* »<sup>77</sup> entre plusieurs parcelles du fait que les terrains d'assiettes ne sont pas uniquement en indivision, le lotissement constituant l'exemple le plus connu. Puis d'autre part, « *un élément fédérateur* »<sup>78</sup>, résultant de « *l'existence d'aménagements ou de services communs* »<sup>79</sup>, pour

<sup>70</sup> Vaillant T., Muzard A., « *La propriété immobilière – entre liberté et contraintes – 112e congrès des notaires de France – Nantes 5-8 juin 2016 – 3e commission* », ACNF, 2016, pp 650-1029, p.685

<sup>71</sup> Giverdon C., « *Copropriété. – Statut de la copropriété. – Application (loi du 10 juillet 1965, art. 1<sup>er</sup>). – Groupe d'immeubles bâtis et ensembles immobiliers. - Distinction* », AJDI 1999, p 801

<sup>72</sup> Tomasin D., *La Copropriété*, Dalloz Action, Section 1 - Immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis, 2018/2019

<sup>73</sup> Lafond J., « *Fasc. 12 : Copropriété – Division de l'immeuble – Groupes d'immeubles et ensemble immobilier* », JurisClasseur Notarial, 24 juillet 2018, 2° Structure homogène du groupe d'immeubles

<sup>74</sup> CA Paris, 23 Ch., 19 février 1997

<sup>75</sup> Giverdon C., art., précit., spéc., p. 801,

<sup>76</sup> Chaput J-C., Rochegude S., *Division de l'immeuble – le sol, l'espace, le bâti – 103e congrès notaires de France – Lyon 23-26 septembre 2007 – 2e commission*, ACNF, 2007, pp 337-517, p. 402

<sup>77</sup> Giverdon C., « *Définition de l'ensemble immobilier* », Recueil Dalloz, 2000, pp 113

<sup>78</sup> Ibid.

<sup>79</sup> Civ. 3e, 25 avril 2006, n°05-12.221, « *qu'aux termes de l'article 1 de la loi du 10 juillet 1965 les droits des copropriétaires sur l'ensemble du sol qui est commun sont identiques et concurrents, par opposition aux ensembles immobiliers définis à l'article 1<sup>er</sup>, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965, qui comportent des parcelles, bâties ou non faisant l'objet de droits privatifs* ».

lequel une « *organisation différente* »<sup>80</sup> du régime de la copropriété, régit par la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, devra être instituée. Une organisation différente est possible pour diviser les ensembles immobiliers, la division en volumes permet alors d'écarter le régime d'indivision.

Par la suite, la nécessité de « *limiter le gaspillage de l'espace* »<sup>81</sup> a généré la réflexion des praticiens sur la notion d'« ensemble immobilier complexe », un « *nouveau parti architectural et urbanistique* »<sup>82</sup>. Rappelons que Pierre Walet et Pierre Chambelland, avaient défini les ensembles immobiliers complexes comme des « *ouvrages formant un tout techniquement indivisible où se juxtaposent, se superposent, s'imbriquent, s'articulent des volumes de destinations variées (habitations, activités, équipements, circulation, etc.) et où l'utilisation systématique du tréfonds fait disparaître la notion même de sol naturel* »<sup>83</sup>. Etant inadaptés au régime de la copropriété, les ensembles immobiliers complexes et les cohabitations entre domaine public et domaine privé ont utilisé la technique de la division en volumes.

Les ensembles immobiliers complexes sont définis pour partie par la doctrine par trois conditions cumulatives, une imbrication ou juxtaposition de plusieurs entités homogènes, affectées à des usages différents et permettant une gestion autonome<sup>84</sup>. « L'ouvrage dalle » est la représentation la plus connue d'ensembles immobiliers complexes, traduit par l'imbrication de statuts juridiques variés. Ces EIC comprennent fréquemment des unités de transports publics, des parkings publics ou privés ou des locaux en infrastructure, puis d'une dalle affectée à l'usage du public et en superstructure des locaux commerciaux, d'habitation et des bureaux<sup>85</sup>. Ces imbrications de locaux issus du droit privé avec les équipements publics relevant du droit public démontrent une différence de régime juridique. Le régime de la copropriété est inapplicable en raison de l'hétérogénéité de cet ouvrage<sup>86</sup>, en revanche il peut l'être dans certains volumes en tant que division secondaire. Le souhait de répondre à la superposition du domaine public et de propriétés privées, incompatible avec le statut de la copropriété, a permis le développement de la division en volumes. Rappelons que, les biens appartenant à l'Etat « *qui sont soit affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public pourvu [...] d'un aménagement indispensable* »<sup>87</sup> sont définis par l'article L2111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques comme constituant la domanialité publique. Or, comme évoqué en introduction, « *les règles essentielles du régime de la copropriété, telles qu'elles sont fixées par la loi du 10 juillet 1965, sont incompatibles avec le régime de la domanialité*

---

<sup>80</sup> Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art.1, alinéas 5

<sup>81</sup> Walet P., Chambelland P., *La construction en volumes*, Masson, Pratique de l'immobilier, n°12, 1989, p. 4

<sup>82</sup> Ibid.

<sup>83</sup> Ibid.,

<sup>84</sup> Vaillant T., Muzard A., « *La propriété immobilière – entre liberté et contraintes – 112e congrès des notaires de France – Nantes 5-8 juin 2016 – 3e commission* », ACNF, 2016, pp 650-1029, p.705

<sup>85</sup> Walet P., Chambelland P., 1989

<sup>86</sup> CE, 11 février 1994, n°109564, JD 1994-040658

<sup>87</sup> CG3P, Art. L2111-1, « *le domaine public d'une personne publique [...] est constitué des biens lui appartenant qui sont soit affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public* ».

publique »<sup>88</sup> puisque les biens du domaine public sont « *inaliénables et imprescriptibles* »<sup>89</sup>. Cependant, d'après l'article 4 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, « *les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires* »<sup>90</sup>, donc dans un immeuble régi en copropriété, la présence du domaine public serait contraire au principe de l'article L3111-1 du CG3P. De ce fait, la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété est inapplicable lorsque le domaine public est concerné. Cela induit un usage de la division en volumes pour diviser et organiser les immeubles imbriqués de domaine public et domaine privé.

Par ailleurs, la notion de gigantisme pour les copropriétés est souvent associée à de nombreux problèmes de gestion<sup>91</sup>. En effet, le cadre rigide de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 est souvent inadapté pour l'organisation des grands ensembles. La technique de la division en volumes est alors apparue aux praticiens comme plus appropriée pour plusieurs raisons.

D'une part, la période de construction s'adapte difficilement avec le statut de la copropriété. Le statut devient applicable seulement à l'achèvement des travaux et une fois la première vente effectuée<sup>92</sup>. Pendant la période de construction d'un immeuble unique, l'immeuble est en indivision. Lors de chantier planifié en phases de constructions pour le cas d'un ensemble immobilier, l'absence d'organisation pendant la période d'édification et jusqu'à l'achèvement, pourra engendrer des situations complexes de gestions, certains lots étant livrés avant les autres. En effet, « *les immeubles naissent successivement dans le temps, et le premier peut être achevé alors que le énième n'est pas encore en chantier* »<sup>93</sup>. En ce sens, l'immeuble achevé sera en copropriété dès la première vente et la pluralité de propriétaires mais l'organisation d'ensemble sera problématique. La Cour de cassation a tranché que « *le statut de la copropriété est applicable à l'ensemble du programme, y compris en sa partie constituée de lots non encore bâtis, dès lors qu'un premier bâtiment est achevé et qu'il contient des lots appartenant à au moins deux personnes différentes : autrement dit dès lors que le promoteur a vendu au moins un lot* »<sup>94</sup>. Il semble insensé de faire participer aux assemblées générales et aux charges, des propriétaires de lots non bâtis. Néanmoins, un arrêt de la troisième chambre civile a déclaré qu'une « *clause du règlement de copropriété prévoyant l'application de ses stipulations au fur et à mesure de l'achèvement du bâtiment est contraire aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965 et doit par conséquent être réputée non écrite* »<sup>95</sup>. La naissance de la copropriété s'opérant en cours d'achèvement pour les ensembles immobiliers construits par phase, une autre technique de division serait plus adaptée.

---

<sup>88</sup> CE, 11 février 1994, n°109564, JD 1994-040658

<sup>89</sup> Ibid.

<sup>90</sup> Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art.4

<sup>91</sup> Exemples des copropriétés de La Noue à Bagnolet ou de Grigny 2 dans l'Essonne

<sup>92</sup> Chaput J-C., Rochegude S., *Division de l'immeuble – le sol, l'espace, le bâti*, 2007, pp 337-517, p. 461

<sup>93</sup> Ibid.

<sup>94</sup> Civ. 3e, 9 décembre 1987, n°86-16.104, Administrer juillet 1988, n°39, obs. Guillot.

<sup>95</sup> Civ. 3e, 30 juin 1998, n°96-20.758, Bull. III, n°142, p.94

D'autre part, le régime de la copropriété pour les ensembles immobiliers complexes gèle le projet de construction. En effet, toute modification doit être approuvée en assemblée<sup>96</sup> et si la modification concerne la destination de l'immeuble ou les tantièmes de copropriété, la loi du 10 juillet 1965 exige l'accord à l'unanimité<sup>97</sup>. C'est pourquoi le Professeur Daniel Sizaire a pu déclarer que « *le statut de la copropriété constitue un cadre rigide, largement statique, inadapté à la situation. L'organisation de la copropriété concerne la gestion d'un immeuble par définition bâti. C'est nécessairement forcer le régime que de l'utiliser pour la réalisation d'une opération de construction échelonnée dans le temps* »<sup>98</sup>.

Ces facteurs conduiront à des tentatives d'exclusion du régime de la copropriété au profit de la technique des volumes permettant plus de liberté. L'inadaptation à la situation du statut de la copropriété énoncée par cet auteur se fonde sur trois raisons.

Premièrement, un nombre élevé de propriétaires, semble générer une gestion laborieuse de la copropriété. Les assemblées générales de copropriétés réunissant des centaines d'occupants atteignent difficilement les majorités requises par la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 en ses articles 24, 25 et 26. La loi Solidarité Renouvellement Urbain a certes modifié les règles de calculs de majorité pour les travaux courants, ceux votés à l'article 24 en facilitant ainsi la gestion des copropriétés mais les articles 25 et 26 concernant les travaux plus importants n'ont pas été visés par ces modifications. Les règles de majorités restent donc un frein à la gestion des ensembles immobiliers complexes puisque la diversité des locaux et le nombre important de propriétaires rendent compliqués l'obtention des accords en assemblée générale. Les propriétaires ne sont pas toujours concernés par les travaux ou modifications et donc ils se désintéressent des votes, engendrant un absentéisme et le blocage d'une gestion sereine. En parallèle, pour les travaux en volumétrie gérés par une organisation différente (ASL, AFUL, ...) il n'y a pas de cadre légal pour la répartition des voix. Elles sont fixées conventionnellement lors de la création de l'organisation différente. De ce fait, les majorités peuvent varier en fonction des types de travaux et des volumes concernés.

La seconde raison est la réduction du nombre de voix d'un copropriétaire. En son article 22, la loi du 10 juillet 1965 dispose que « *lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires* »<sup>99</sup>. Cet article d'ordre public<sup>100</sup>, rend délicat pour un promoteur encore propriétaire de plus de la moitié des voix de faire voter une modification à son projet. Dès la première vente, le promoteur sera contraint de faire approuver en assemblée ses modifications et ses voix seront réduites au nombre équivalent de l'autre propriétaire. Cette réduction est un frein pénible pour les promoteurs, rendant le régime de la copropriété inadapté

---

<sup>96</sup> Chaput J-C., Rochegude S., *Division de l'immeuble – le sol, l'espace, le bâti*, 2007, p. 463

<sup>97</sup> Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art.26

<sup>98</sup> Sizaire D., « *Fasc. 20 : Division en volumes* », Jurisclasseur Foncier, édition 2011

<sup>99</sup> Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art.22

<sup>100</sup> Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art. 43

aux ensembles immobiliers souvent construits en tranches. Toutefois, cet article permet à des copropriétaires possédant un faible nombre de voix d'être indispensable dans la prise de décision.

Enfin, la dernière raison concerne les syndicats secondaires qui sont inapplicables aux ensembles immobiliers complexes. De manière à pallier les éventuels problèmes de gestion d'un syndicat d'une importante copropriété, l'article 27 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, offre la possibilité de créer des syndicats secondaires pour faciliter la gestion. Les syndicats secondaires se verraient confier la gestion de parties de la copropriété sous la direction du syndicat principal. En revanche, pour justifier la création de syndicats secondaires il faut qu'il y ait « *plusieurs bâtiments* »<sup>101</sup>. La jurisprudence s'est positionnée sur le sujet, en rendant l'application de l'article 27 impossible dès lors que le bâtiment ne présente pas d'« *indépendance physique* »<sup>102</sup>. Or, le critère essentiel des ensembles immobiliers complexes soumis à la technique de la division en volumes est l'imbrication ou la juxtaposition des structures. Le recours à la volumétrie permet une gestion conventionnelle des particularités de l'ensemble immobilier complexe alors que les dispositions de gestion de la loi du 10 juillet 1965 sont impératives. La division en volumes offre une souplesse lorsque le régime de la copropriété est inadapté aux ensembles immobiliers complexes.

Ces raisons montrent que le régime de la copropriété est souvent inadéquat aux ensembles immobiliers complexes ; a contrario, ces raisons illustrent également la nécessité du recours à la division en volumes, pour permettre une autonomie juridique et foncière.

## 2. La volumétrie pour rendre autonome juridiquement les différentes entités d'un ensemble immobilier complexe

Pour rappel, l'ensemble immobilier complexe reste une notion issue de la pratique puisqu'il n'existe aucun fondement juridique à l'exception de l'article 28 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 l'ayant défini d'après la loi ALUR et qui a autorisé le recours à la division en volumes pour un EIC comportant « *soit plusieurs bâtiments distincts sur dalle, soit plusieurs entités homogènes affectées à des usages différents, pour autant que chacune entités permette une gestion autonome* »<sup>103</sup>. Cette même loi ne définit pas pour autant la notion d'« *entités homogènes* »<sup>104</sup>, ni le Code civil. De plus, la disposition de l'article 28 énonce que la division en volumes ne peut être faite seulement si ces entités « *permettent une gestion autonome* »<sup>105</sup>. L'autonomie de gestion est le critère pour l'application de la division en volumes. La volumétrie

---

<sup>101</sup> Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art. 27, 1er alinéa : « *Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments, les copropriétaires [...] peuvent, réunis en assemblée spéciale, décider, [...], la constitution entre eux d'un syndicat, dit secondaire* »

<sup>102</sup> Chaput J-C., Rochegude S., *op. cit.*, p. 467

<sup>103</sup> Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art. 28

<sup>104</sup> Ibid.

<sup>105</sup> Ibid.

est l'outil le plus performant pour diviser les ensembles immobiliers complexes et l'utilisation des volumes permet de créer des entités autonomes en gestion. En effet, aucune partie commune n'existe dans les volumétries. Ainsi, un volume comporte seulement une partie exclusive et aucune quote-part de parties communes, à la différence d'un lot de copropriété. Tous les volumes sont donc entièrement indépendants les uns des autres. La division en volumes imbrique et superpose des propriétés distinctes. Cependant, il faut tout de même modérer ces propos puisque les servitudes créent des liens entre les différents volumes de manière à simplifier la gestion de l'ensemble. L'autonomie de gestion est reconnue par la doctrine ordinaire comme un critère essentiel de la division en volumes, « *les ensembles immobiliers complexes composés d'éléments très dissemblables* »<sup>106</sup>.

D'autre part, les entités doivent faire l'objet d'« *usages différents* »<sup>107</sup> tels que des locaux d'habitations, de bureaux ou commerciaux. Un usage homogène ne nécessiterait pas l'application de la division en volumes. En effet, le régime de la copropriété est le plus efficace pour gérer un ensemble immobilier uniquement composé d'habitations et il ne faut pas y déroger. Lorsque les copropriétaires ont des intérêts communs, la gestion est d'autant plus simple puisque les travaux à voter lors des assemblées générales les concernent. En revanche, dès qu'il y a pluralité de destinations, les votes concernant les commerçants n'intéresseront pas forcément les habitants et inversement. Alors, les règles contraignantes de majorités de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, tendent à rendre compliquée voire impossible la gestion des copropriétés surtout lorsque les intérêts des copropriétaires divergent. La technique des volumes pour diviser un immeuble ou un ensemble est alors la plus intéressante quand des destinations différentes sont présentes.

La division en volumes étant une technique issue de la pratique et purement contractuelle, dès lors qu'un immeuble ou un ensemble d'immeubles présentent des usages variés, son application permet de séparer totalement la propriété des entités. En effet et à titre d'exemple, le gestionnaire de la partie d'habitat social du bâtiment souhaite en général effectuer une division primaire en volumes puis une division secondaire afin de permettre à la partie sociale de pouvoir gérer les logements et les parties communes liées selon leurs propres répartitions de charges et également maîtriser les décisions face aux règles de majorités.

Par ailleurs, les Organismes de Foncier Solidaire peuvent utiliser la division en volumes afin de garder la maîtrise du foncier et dissocier le bâti. En effet, la volumétrie fondée sur le principe du droit de superficie<sup>108</sup> permet de consentir des droits réels aux propriétaires des volumes. L'organisme de foncier solidaire par le biais d'un Bail Réel Solidaire, créé par l'ordonnance n°2016-985 du 20 juillet 2016 puis complété par la loi ELAN du 24 novembre

---

<sup>106</sup> Commission Immobilière de l'Ordre des géomètres-experts, ouvr. préc., spéc. pp 11

<sup>107</sup> Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art. 28

<sup>108</sup> Cf en ce sens I. B. 1. Le droit de superficie issu du droit de propriété

2018, a pour but de faciliter l'accès à la propriété, aux ménages les plus modestes<sup>109</sup>. La technique des volumes est alors utilisée dans le but de dissocier le foncier du bâti. Cette dissociation engendre la séparation de la valeur du foncier de celle de la construction, réduisant ainsi le prix des futurs logements. L'opération s'articule en premier temps par l'achat d'un terrain appartenant aux communes par l'organisme de foncier solidaire, puis ce dernier conclut un bail réel solidaire avec un opérateur en charge de la construction des immeubles de l'opération, c'est le BRS opérateur. Le promoteur signe le bail et paye une légère contrepartie, un droit d'appui, à l'OFS. L'organisme de foncier solidaire conserve la propriété du foncier et le contrôle d'éligibilité des ménages, tandis que le preneur détient la propriété du bien immobilier. Le promoteur réalise le projet, obtient le permis et exécute les travaux, puis assure la commercialisation des appartements. Dans un second temps, l'organisme de foncier solidaire conclut un deuxième type de bail réel solidaire, appelé « BRS utilisateurs », avec les différents acquéreurs des lots de la copropriété érigée. Au fur et à mesure des signatures, le BRS opérateur s'éteint au profit du BRS utilisateurs. Par le biais de ce bail, un acquéreur bénéficie de la jouissance d'un logement dans des conditions privilégiées moyennant le respect de certaines règles<sup>110</sup>. Le logement doit être une résidence principale<sup>111</sup> et le preneur doit s'acquitter d'une redevance modique d'occupation du terrain au profit de l'organisme de foncier solidaire<sup>112</sup>. De plus, de manière à perpétuer le caractère social, la principale novation de ce bail réel solidaire demeure dans les conditions de revente du logement. Le nouvel acquéreur doit être éligible pour ce logement, selon les conditions fixées dans le bail et sous l'accord de l'organisme de foncier solidaire<sup>113</sup>. La technique de la division en volumes est fréquemment mise en place par les OFS dans le but de réduire les coûts des logements, en séparant foncier et construction par le biais du droit de superficie.

La réduction des coûts peut également être utile aux copropriétés en difficultés financières, la division en volumes peut-elle être une solution ?

### 3. La division en volumes, une solution pour les copropriétés en difficultés ?

En France, de nombreuses copropriétés sont en difficultés puisqu'elles ne parviennent pas à faire face aux dépenses courantes. En cause, certains copropriétaires, car ils ne respectent pas le règlement de leurs charges. Les parcs de logements construits dans les années soixante, selon un courant urbanistique défendant la densité, regroupent un grand nombre de copropriétaires favorisant ainsi les problèmes de gestion. Ces grands ensembles aux nombreux copropriétaires et usages variés rencontrent des obstacles, dans la sauvegarde et l'entretien des

---

<sup>109</sup> C. urb., art L. 329-1

<sup>110</sup> Dalbin J-F., *Le logement social*, OGE, UE, 2019

<sup>111</sup> Code de la construction et de l'habitation, art L. 255-1, « Ces logements sont destinés, pendant toute la durée du contrat, à être occupés à titre de résidence principale »

<sup>112</sup> CCH, art L. 255-8, « Le preneur s'acquitte du paiement d'une redevance dont le montant tient compte des conditions d'acquisition du patrimoine par l'organisme de foncier solidaire »

<sup>113</sup> CCH, art L. 255-10 et s.

équipements communs et des parties communes, par l'insuffisance des copropriétaires à payer ou décider des travaux indispensables. En conséquence du gigantisme, le statut de la copropriété est trop contraignant à mettre en œuvre sur les ensembles immobiliers complexes. Dans le but de mettre un terme à ce régime de gestion, l'article 28 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 permet de sortir de la copropriété. De plus, la loi ALUR du 24 mars 2014 a modifié le champ d'application de l'article 28 en créant la scission de copropriété en volumes. Ainsi, l'utilisation de la division en volumes, régime conventionnel et moins contraignant, apparaît plus favorable au législateur pour diviser les ensembles immobiliers complexes jusqu'ici ignorés par l'article 28.

Le paragraphe IV de l'article 28, de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 (*Cf annexe 1*) introduit les conditions pour la scission de copropriété en volumes pour les ensembles immobiliers complexes. Ce quatrième paragraphe ajouté par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové permet d'encadrer le mécanisme de scission afin d'éviter l'usage abusif de la division en volumes aux seules fins d'éviter le régime de la copropriété.

L'article 28 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, fut modifié par la loi ALUR suite à la prise de conscience de l'état de la copropriété de La Noue à Bagnolet. Ce cas concret de copropriété en difficulté a incité le législateur à envisager l'utilisation des volumes dans le but de solutionner cette complexité. Afin, d'illustrer la division en volumes comme solution d'une copropriété en difficulté, cet exemple de la copropriété sera détaillé. A l'origine, cet ensemble immobilier complexe de plus de 2000 lots et 700 copropriétaires, répartis sur sept immeubles sur dalle et des niveaux parking et locaux d'activité en infrastructure était géré par la loi n°65-557 du 10 juillet 1965. Cependant, la divergence d'intérêts des copropriétaires face aux différents travaux, les règles de majorités contraignantes et le surendettement des copropriétaires liés aux charges élevées ont fortement contribué à la mise en péril de la copropriété. De ce fait, la scission judiciaire fut prononcée par ordonnance en 2009<sup>114</sup>. L'imbrication ne permettant pas la condition de divisibilité de la propriété du sol<sup>115</sup>, l'unique solution possible afin de séparer les entités était l'utilisation des volumes. La scission avait pour objectif de simplifier et rendre autonome chaque entité, et ainsi permettre un redressement de la gestion de copropriété. Suite à une ordonnance du TGI de Bobigny<sup>116</sup>, la division en volumes et un organe de gestion furent créés. La division en volumes, comptant un volume distinct pour chaque bâtiment, un autre pour la dalle et les équipements publics, puis un volume pour le parc de stationnement et enfin un volume pour les locaux d'activités. Un état descriptif de division en volumes régit les nouvelles entités et renseigne sur les servitudes attachées aux différentes propriétés.

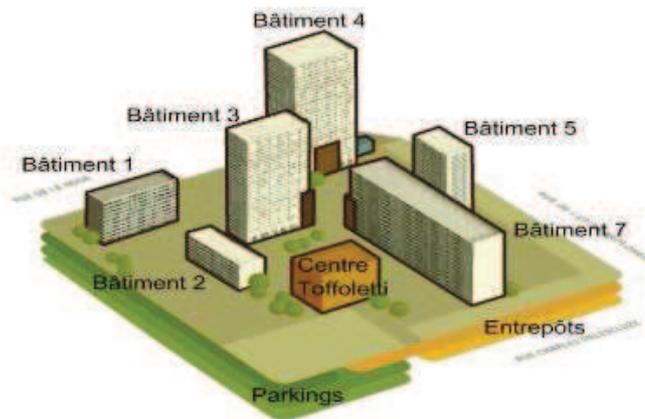
---

<sup>114</sup> Ordonnance du 1er décembre 2009, prononcée par la Présidente de la 5ème Ch. Du TGI de Bobigny, section 1, n°09-12785

<sup>115</sup> Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art.28, paragraphe I, « *Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments et que la division de la propriété du sol est possible* »

<sup>116</sup> Ordonnance du 1er décembre 2009, prononcée par la Présidente de la 5ème Ch. Du TGI de Bobigny, section 1, n°09-12785

Figure 1 : Schéma du parc de La Noue à Bagnolet



De plus, chaque volume « bâtiment » fait l'objet d'une division secondaire en copropriété, qui naît de plein droit puisque les conditions de l'article 1<sup>er</sup> de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 sont remplies<sup>117</sup>. Les copropriétaires se sentent plus concernés par les travaux votés en assemblée puisqu'ils se projettent plus facilement sur le bon fonctionnement de la copropriété, par conséquent les votes ne sont pas bloqués et les charges payées. L'abaissement des charges est également dû au fait que l'espace et les équipements publics compris dans le volume « dalle » ont été cédés à la commune qui en assure l'entretien. Cette cession réduit considérablement les charges pour chaque copropriétaire et permettra le redressement du parc de La Noue<sup>118</sup>, mais pour parvenir à mettre en place cette scission, trois conditions sont à respecter.

La première est financière et consiste à prévoir tous les frais liés à l'opération, la publicité des actes, les honoraires des notaires et géomètres-experts. La seconde est la condition juridique, plusieurs actes doivent être publiés donc notaires et géomètres-experts doivent travailler ensemble à la réalisation d'« une structure juridique sûre, efficace et cohérente »<sup>119</sup>. La dissolution de la copropriété puis la création de la division en volumes, comprenant l'état descriptif de division en volumes, le cahier des charges et des servitudes, puis les statuts de l'organe de gestion doivent être publiés. Enfin, l'ultime condition concerne la matérialisation, les faits de séparation des parties. La division en volumes se doit de créer des entités autonomes et donc de supprimer toutes parties communes, et assurer la gestion par un organisme de gestion<sup>120</sup>. Le respect de ses conditions permet d'effectuer la scission de copropriété en volumes et éviter une requalification de la division en volumes. La volumétrie peut être une excellente

<sup>117</sup> Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art.1,

<sup>118</sup> Voir en ce sens les objectifs de la réunion, Mairie de Bagnolet, « *Rénovation urbaine Bagnolet – La Noue* », octobre 2016, <https://docplayer.fr/38014632-Renovation-urbaine-bagnolet-la-noue.html>, dernière visite le 7 juin 2019

<sup>119</sup> Chaput J-C., Rochegude S., « *Division de l'immeuble – le sol, l'espace, le bâti – 103e congrès des notaires de France – Lyon 23-26 septembre 2007 - 2e commission* », ACNF, 2007 », pp 337-517, spéc. pp 483

<sup>120</sup> Dalbin J-F., Roulleau G., « *La scission d'une copropriété en volumes* », Construction-Urbanisme, décembre 2013, n°12, étude 14

alternative pour les grandes copropriétés en difficultés cependant cette technique étant conventionnelle, un oubli dans la rédaction pourrait engendrer des confusions susceptibles de fragiliser le choix du régime<sup>121</sup>. La scission sera annulée et le régime impératif de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 sera de nouveau appliqué. La scission de copropriété en volumes n'est réalisable que depuis la loi ALUR de 2014, le côté récent ne permet pas d'avoir assez de recul et de décision de justice pour faire un bilan de cet outil. Toutefois, au regard de la complexité de la gestion dans les grandes copropriétés en difficultés, l'utilisation de la volumétrie offre une alternative opérante pour un éventuel redressement.

De ce fait, la division en volumes est utile et nécessaire pour diviser les ensembles immobiliers complexes mais cette technique peut s'avérer également utile lors de certaines problématiques foncières.

## B. La division en volumes, un outil adéquat à la régularisation de certaines problématiques foncières ?

Le volume est une notion qui a été pensée par le Doyen René Savatier, en proposant d'appréhender la division du sol en trois dimensions par l'utilisation de volume formant ainsi des « *mètres cubes d'espaces au-dessus et au-dessous des parcelles* »<sup>122</sup>. En songeant à la dissociation des propriétés du sol, du dessus et du dessous, le Doyen pense à l'encontre de l'article 552 du Code civil. La superposition des volumes intrigue sur les droits de la chose, de quoi est-on propriétaire ? Les volumes correspondent à un droit de superficie, un droit réel accordé à une personne qui confère un droit de propriété (1). La technique des volumes peut-elle régulariser des empiétements par le biais de droits réels accordés sur une propriété (2) ?

### 1. Le droit de superficie issu du droit de propriété

A l'ère de l'ancien régime, les propriétés étaient de sources royales<sup>123</sup>. Le roi conférait des droits sur ses terres et les liens féodaux géraient l'attribution de celles-ci. D'après Emile Chénon, Professeur d'histoire du droit, il n'existait pas un unique droit de propriété mais une superposition de droits, entre seigneurs et paysans, sur la terre<sup>124</sup>. Le premier détenait la propriété, on parle alors de « *propriété éminente* »<sup>125</sup> et le second en avait l'utilité, « *propriété utile* »<sup>126</sup>. Au XVII<sup>e</sup> siècle, la théorie n'a pas évolué, les seigneurs sont les propriétaires des biens. En revanche, un changement radical apparaît au XVIII<sup>e</sup> siècle. En effet, les paysans

---

<sup>121</sup> Le Rudulier N., « *Division en volumes et copropriété : quel choix ?* », AJDI, 2001, pp 271

<sup>122</sup> Savatier R., *Les Métamorphoses économiques et sociales du droit privé*, 1958

<sup>123</sup> De Maison Rouge O., Notes juridique, Le droit de propriété : <http://demaisonrouge-avocat.com/outils-juridiques/notes-juridiques/le-droit-de-proprieete/>

<sup>124</sup> Chénon E., *Les démembrements de la propriété foncière avant et après la Révolution*, Faculté de droit de Paris, 1881

<sup>125</sup> Béaur G., *Les rapports de propriété en France sous l'Ancien Régime et dans la Révolution. Transmission et circulation de la terre dans les campagnes françaises du XVI<sup>e</sup> au XIX<sup>e</sup> siècle*, 2005

<sup>126</sup> Ibid.

étaient de plus en plus reconnus comme propriétaire<sup>127</sup> de la « *propriété utile* ». La propriété a toujours été reconnue et au fil des époques les droits sont devenus « *exclusifs et immuables* »<sup>128</sup>. Par la suite, la révolution française en 1789 a entraîné des changements sociaux et politiques. A l'issue de cette période, la propriété immobilière se caractérise, identiquement à la propriété mobilière, par les termes : absolu, perpétuel et exclusif. Un droit absolu puisque seul le propriétaire peut vendre, utiliser ou détruire la chose. Il est impossible d'y porter atteinte sans son accord. Le droit de propriété est également perpétuel, il existe pendant toute la durée de vie de la chose et celui-ci persiste à la mort des propriétaires puisqu'il est transmissible aux héritiers. Enfin, le caractère exclusif du droit de propriété détermine qu'il y a pour une chose, un unique propriétaire.

La Déclaration des Droits de L'Homme et du Citoyen du 26 août 1789, par le biais de ses articles 2 et 17, a marqué la prépondérance du droit de propriété. En effet, l'article 2 prévoit la « *conservation des droit naturels et imprescriptibles* »<sup>129</sup> dont « *la propriété* »<sup>130</sup> fait partie. Cependant, l'article 17 en prévoyant que « *La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité* »<sup>131</sup> est le texte essentiel concernant la propriété. Les termes « *inviolable et sacré* »<sup>132</sup> en font réellement un droit fondamental. Par ailleurs, une décision du conseil constitutionnel du 16 janvier 1982 portant sur le principe des nationalisations, donne au droit de propriété une valeur constitutionnelle de la Déclaration du Droit de L'homme et du Citoyen du 26 août 1789<sup>133</sup>. En effet, la DDHC fut intégrée au bloc de constitutionnalité du préambule de la constitution du 4 octobre 1958<sup>134</sup>. De plus, la Convention Européenne des Droit de l'Homme en son article 1<sup>er</sup> prévoit une « *obligation de respecter les droits de l'homme* »<sup>135</sup>.

La propriété s'oppose à la simple possession, elle concerne la relation entre l'Homme et la chose. Présent dans le Code civil, le droit de propriété est un droit réel, c'est-à-dire un droit direct et immédiat sur une chose exercé par une personne. Le Code civil a confirmé les caractéristiques du droit de propriété par l'article 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* »<sup>136</sup>. Ainsi, le droit de propriété est un droit complet et total, déterminé par trois attributs : l'usus, le fructus et l'abusus. Le droit d'user correspond au droit

---

<sup>127</sup> Op. cit., Béaur G, 2005

<sup>128</sup> Op. cit., De Maison Rouge O., *le droit de propriété*

<sup>129</sup> DDHC, art. 2, « *Le but de toute association politique est la conservation des droits naturels et imprescriptibles de me. Ces droits sont la liberté, la propriété, la sûreté, et la résistance à l'oppression* »

<sup>130</sup> Ibid.

<sup>131</sup> DDHC, art. 17

<sup>132</sup> Ibid.

<sup>133</sup> C. constit., 16 janvier 1982, n° 81-132 DC, principes des nationalisations

<sup>134</sup> 16 juillet 1971, n°71-44 DC, Loi complétant les dispositions des articles 5 et 7 de la loi du 1er juillet 1901 relative au contrat d'association et 27 décembre 1973, n°73-51 DC, Loi de finances pour 1974

<sup>135</sup> CEDH, art. 1<sup>er</sup>

<sup>136</sup> C. civ., Art. 544

d'utiliser ou non la chose. L'utilisation est en théorie libre mais il convient de tenir compte des restrictions privées et publiques. Le second attribut du droit de propriété est le droit pour le propriétaire de percevoir les fruits de la chose. Le propriétaire est libre de faire fructifier ou non son bien. Il peut également conserver ou consommer les fruits de la chose. Enfin, l'abusus est le droit de disposer de la chose. Le propriétaire dispose physiquement et juridiquement de la chose, il peut céder, vendre ou détruire son bien.

Selon l'article 552 du Code civil, « *la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous* ». Le propriétaire est libre de scinder les propriétés du dessus et du dessous, il confère alors un droit de superficie<sup>137</sup>. Rappelons que, le droit de superficie est un « *droit réel* »<sup>138</sup> attribué au superficiaire, un autre propriétaire que le tréfoncier qui possède le sol, sur tout ou partie de ce qui se situe au-dessus ou en dessous. En outre, la Cour de cassation a réduit la force de la présomption de l'article 552 du Code civil. En effet, la preuve d'un titre ou d'une prescription permet de combattre cette simple présomption de propriété<sup>139</sup>. La dissociation juridique de l'immeuble est introduite par l'article 553 du Code civil, puisque jusqu'à preuve du contraire, les « *constructions, plantations et ouvrages* »<sup>140</sup> sont propriété du propriétaire du sol. Dès l'instant où le contraire est prouvé, il existe un droit de propriété distinct du droit du sol donc « *l'existence et la réalité de ce droit* »<sup>141</sup> de superficie se déduisent de l'article 553 du Code civil. De ce fait, le superficiaire dispose d'un droit de propriété seulement sur l'objet dont il a prouvé la propriété et le tréfoncier reste propriétaire du sol.

Un arrêt du 5 novembre 1866<sup>142</sup>, a qualifié de « *véritable propriété* », le droit de superficie, partageant horizontalement l'immeuble et séparant ainsi sol nu et surface. Le superficiaire bénéficie d'un droit absolu et réel<sup>143</sup>. Le droit de superficie permet l'imbrication de deux droits de propriété distincts, superficiaire et tréfoncier jouissent chacun de leur propre droit de propriété, ils ne sont pas en indivision. Une des difficultés est de définir et connaître les limites des propriétés.

Ces évolutions du droit de propriété et du droit de superficie ont fondées la technique de la division en volumes qualifiant ainsi un volume comme un véritable droit de propriété, permettant sur une parcelle, de réunir plusieurs « co-volumiers ». Cette technique peut envisager apporter une solution de régularisation pour un empiètement sur un fonds voisin.

---

<sup>137</sup> Civ. 14 novembre 1888, DP, 1888-1.469

<sup>138</sup> Malaurie P., Aynès L., *Les biens*, Defrénois, Edition n°5, 2013,

<sup>139</sup> Civ. 14 novembre 1888, DP, 1888-1.469

<sup>140</sup> C. civ., Art. 553

<sup>141</sup> Chaput J-C, Rochegude S., « *De la notion de droit de superficie à celle de volume immobilier* », Defrénois, n°8, 2007, pp 473

<sup>142</sup> Req, 5 novembre 1866, DP 1867

<sup>143</sup> Ibid.

## 2. La division en volumes pour la régularisation des propriétés foncières ?

Comme il a été indiqué, selon l'article 544 du Code civil la propriété est « *le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue* »<sup>144</sup>. Par ailleurs en son article 545, le Code civil dispose que « *nul ne peut être contraint de céder sa propriété* »<sup>145</sup>. Cela étant, de nombreux d'empiètement sur les fonds d'autrui existe. Un empiètement est le fait d'occuper sans droit une partie d'un immeuble<sup>146</sup>. Il peut se concrétiser de plusieurs manières possibles, sur le sol, en surplomb ou en tréfonds du fonds d'autrui puisque « *la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous* »<sup>147</sup>. La division en volumes induite par la notion de droit de superficie en créant des droits de propriété pourrait convenir à solutionner des empiètements. De manière à montrer comment la division en volumes peut être un outil de régularisation, deux dossiers seront détaillés. L'un concernant un débord en surplomb et l'autre en tréfonds.

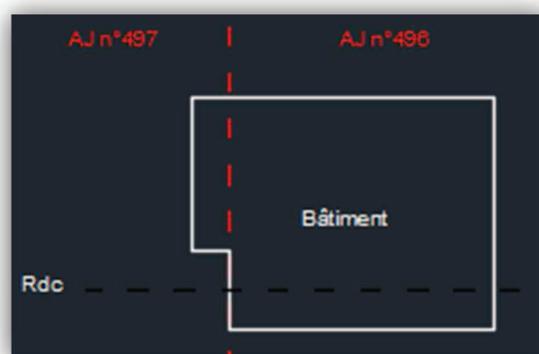
Le premier exemple de régularisation par la création de volumes immobiliers se situe à Nanterre en région Ile-de-France. Il y est question d'un programme de construction à édifier sur la parcelle cadastrée AJ n°496. Le client, avait missionné le cabinet pour réaliser la division primaire en volumes et la division secondaire en copropriété. Lors de l'exécution du dossier, le cabinet s'est aperçu que la construction future empiétait sur la parcelle voisine. En effet, en limite séparative des parcelles AJ n°496 et AJ n°497 (cf figure 1 ci-dessous), l'empiètement se caractérise par des balcons débordants. Le débord est d'environ un mètre et surplombe la parcelle voisine. Les deux parcelles appartiennent au même groupe, mais sont gérées par des filiales différentes, la succursale foncière et celle promotion, il y a donc deux personnes morales propriétaires différentes.

Figure 2 : Schémas de l'empiètement.

Vue plan de masse



Vue de coupe



<sup>144</sup> C. civ., Art. 544

<sup>145</sup> C. civ., Art. 545

<sup>146</sup> Cornu G., *Vocabulaire Juridique*, Presses universitaires de France, 2<sup>e</sup> édition, 1990

<sup>147</sup> C. civ., Art. 552

Par ailleurs, le promoteur souhaitait gérer les débords des balcons du bâtiment sur la parcelle voisine par le biais de servitudes de surplomb, en se basant sur le fait que l'implantation en limite pouvait bénéficier d'une autorisation de saillie sur le domaine public. Or, certes une voirie est présente en limite de la parcelle voisine mais celle-ci ne fait pas partie du domaine public. Rappelons que, seuls les biens appartenant à l'Etat « *qui sont soit affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public pourvu [...] d'un aménagement indispensable* »<sup>148</sup> sont définis par l'article L2111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques comme constituant la domanialité publique. Les critères d'affectation au public et d'aménagement sont présents mais le bien n'appartient pas à l'Etat, il s'agit simplement d'un contrat entre le client et la commune. Le contrat porte sur la gestion et l'entretien de la voirie mais le volume en tant que tel reste la propriété du client. La voirie est certes ouverte au public mais ne fait pas partie du domaine public donc une autorisation de saillie est impossible. Par suite, l'empiétement des balcons sur une propriété peut-il être géré par le biais de servitudes de droit privé ?

La jurisprudence a tranché sur le sujet en déclarant, qu'« *une servitude ne peut conférer le droit d'empiéter sur la propriété d'autrui* »<sup>149</sup>, une servitude étant une « *charge imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire* »<sup>150</sup>. En statuant ainsi la jurisprudence marque la distinction entre servitudes et empiétements mais la Cour de cassation a permis l'acquisition par prescription de la propriété. En effet, un arrêt de la troisième chambre civile du 12 mars 2008, a constaté l'acquisition d'une servitude de surplomb empiétant sur le fonds voisin par prescription trentenaire. La Cour s'est prononcée en faveur d'une servitude de surplomb due à une corniche construite sur un immeuble. Cet élément décoratif ne peut être considéré comme charge « *pour l'usage et l'utilité* »<sup>151</sup> du fonds voisin mais la cour en a décidé autrement du fait de son caractère et son ancienneté, la corniche « *formait un tout sur le plan architectural* »<sup>152</sup> avec l'immeuble. Ce simple ornement ne constitue pas une charge utile pour le fonds, toutefois son côté ancien et de caractère a été jugé comme présentant un intérêt pour le fonds. Cet arrêt semble contestable puisque de nombreuses jurisprudences constantes concluaient qu'une servitude ne pouvait conférer le droit d'empiéter.

Comme indiqué précédemment, les volumes permettent de conférer un véritable droit de propriété sur le fonds voisin grâce à l'évolution des notions de droit de superficie et de droit de propriété. De ce fait, la division en volumes est un outil intéressant afin de régulariser des empiétements. Toutefois, le Géomètre-Expert, seul à pouvoir « *réaliser les études [et fixer] les limites des biens fonciers* »<sup>153</sup>, a un devoir de conseil, afin d'orienter ses clients vers les solutions les plus adaptées, tout en étant conscient des réglementations en vigueur. Le cabinet

---

<sup>148</sup> CG3P, Art. L2111-1,

<sup>149</sup> Civ. 3e, 12 mars 2008, n°07-10.164, Bull. III, n°47

<sup>150</sup> C. civ., Art. 637

<sup>151</sup> Civ. 3e, 12 mars 2008, n°07-10.164, Bull. III, n°47

<sup>152</sup> Ibid.

<sup>153</sup> Loi n°46-942 du 7 mai 1946 instituant l'Ordre des géomètres-experts, art. 2

a tout naturellement dirigé les décisionnaires de cette opération vers une division en volumes, plus adaptée à la situation, de manière à ne pas traiter le litige par le biais de servitudes. De plus, la parcelle supportant l'empiètement appartenant également au client, la régularisation de l'empiètement du projet de construction du promoteur a été certes facilitée mais le lien entre les deux parcelles a aveuglé le contentieux futur et éventuel. Ainsi, de manière à régulariser la situation, pour éviter tout litige en cas de vente de la parcelle supportant le préjudice, deux volumes ont été créés sur la parcelle AJ n°497. Le volume n°1 comprend la totalité de la parcelle, sans limitation en tréfonds et en élévation, à l'exception de la partie du volume n°2. Puis, le volume n°2 englobe l'ensemble des balcons empiétant de 0.90m entre les altitudes de 60.85m et 84.56m (Cf annexe 2, les plans joints à l'Etat Descriptif de Division Volumétrique). Toujours est-il que la division en volumes ne peut être appliquée qu'en l'absence de partie commune et une imbrication des bâtiments. La volumétrie impose quelques contraintes, notamment la mise en place d'un réseau de servitudes et d'un cahier des charges mais surtout la création d'un organe de gestion (ASL, AFUL, Union de syndicat)<sup>154</sup>.

La division en volumes permettant la création de plusieurs propriétés distinctes sur une même assiette foncière, cette technique est favorable pour régulariser des cas complexes d'empiètements non régularisable par une division foncière. Par suite, le deuxième exemple est un dossier en cours de traitement au sein du cabinet, il s'agit de deux immeubles imbriqués au sein de la capitale française. L'imbrication se caractérise par le fait que le sous-sol d'un des deux immeubles est édifié pour partie sous l'immeuble voisin.

Une décision de la Cour d'appel de Grenoble<sup>155</sup> pour une situation quasiment similaire, est survenue l'année 2013. La jurisprudence a continué en ce sens et la Cour de cassation a rejeté les pourvois de la décision de la Cour d'appel attaquée<sup>156</sup>. Le contentieux portait sur la propriété d'une cave. Celle-ci était située dans le tréfonds d'une parcelle cadastrée A 436 et accessible uniquement par le fonds voisin cadastré A 435. Selon l'article 552 du Code civil, la présomption de propriété s'étend au-dessus et en dessous du sol<sup>157</sup>. Par ailleurs, une jurisprudence de 1992 dispose que « *la présomption de propriété du dessous au profit du propriétaire du sol n'est susceptible d'être combattue que par la preuve contraire résultant d'un titre ou de la prescription* »<sup>158</sup>. La jurisprudence a, pour cette cave litigieuse, attribué la propriété au profit des voisins, propriétaires de la parcelle A 435, en se fondant sur le fait que la cave n'était pas mentionnée dans les derniers actes de vente du fonds. Selon, la jurisprudence ladite cave n'a pas été vendue au propriétaire de la parcelle cadastrée A 436. En effet, à l'origine la cave figurait dans la description de la propriété mais lors des cessions suivantes, elle n'était pas incluse dans les ventes.

---

<sup>154</sup> Civ 3e, 19 septembre 2012, n°11-13.679 et 11-13.789, Bull. III, n°126 ; Defrénois, 30 octobre 2012, n°20, pp

<sup>155</sup> CA Grenoble, 30 septembre 2013, n°10/02049

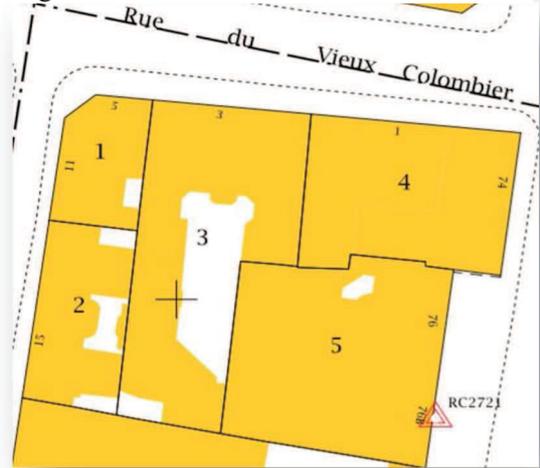
<sup>156</sup> Civ. 3e, 13 mai 2015, n°13-27.342 14-15.678

<sup>157</sup> C. civ., Art. 552

<sup>158</sup> Civ. 3e, 23 mai 1992, n°90-22.145, Bull. III, n°172, p.105

Ces jurisprudences relèvent quelques similarités avec le cas d'exemple traité en cabinet, illustre un empiètement en tréfonds de la propriété voisine. L'immeuble édifié sur la parcelle cadastrée AI n°3 contient deux niveaux de sous-sol situés pour majeure partie dans l'emprise de la parcelle mais empiétant pour partie sur la parcelle cadastrée AI n°5. Les copropriétaires de la parcelle empiétée ont missionné le cabinet puisqu'ils s'interrogent sur la propriété du sous-sol. Possèdent-ils un droit sur cette construction ?

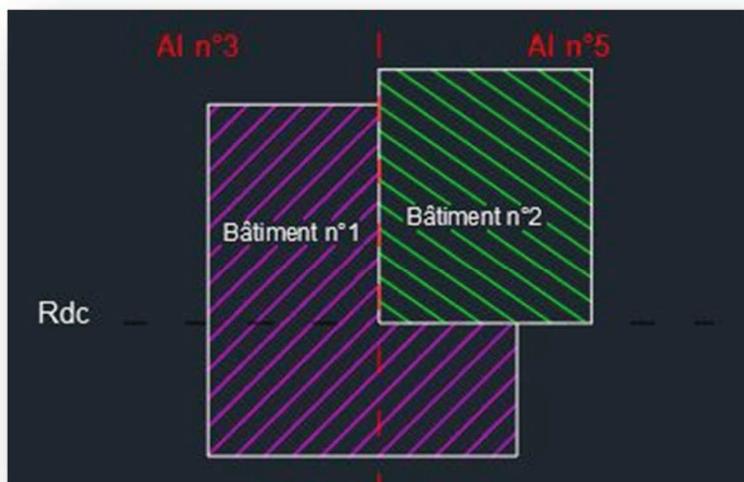
Figure 3 : Extrait de la feuille cadastrale AI



De manière à mieux cerner la situation litigieuse et la composition des deux immeubles, une étude des différents actes de propriétés de l'immeuble situé rue Bonaparte n°76, cadastré AI n°5 et au n°3, rue du Vieux Colombier, cadastré AI n°3, a été effectuée. La lecture de l'acte édité en 1965 par Maître Thibierge, notaire à Paris, renseigne sur la composition des sous-sols des deux immeubles. L'édifice du n°76 rue Bonaparte comprend au premier sous-sol des locaux professionnels d'archivage puis au deuxième sous-sol, une cave à usage de chaufferie. L'immeuble contigu localisé rue du Vieux Colombier n°3, se compose de locaux sur deux niveaux de sous-sol, tous à usage de garage. Ces locaux s'étendent pour partie sous l'immeuble contigu localisé sur la parcelle AI n°5, mais cette partie n'a aucun droit de propriété engendré à la publicité foncière et au cadastre sur l'immeuble situé au n°76 rue Bonaparte. Les deux immeubles sont certes imbriqués mais restent autonomes en tout point, le seul objet en liaison est une servitude active qui est notifiée dans l'acte notarié de l'année 1936, elle concerne une issue de secours utilisable uniquement en cas de danger.

Figure 4 : Schéma de l'empiètement en tréfonds

Vue de coupe



Au sujet des jurisprudences citées précédemment<sup>159</sup>, la cave litigieuse dont il était question a été attribuée au voisin au titre que celle-ci ne figurait pas dans les derniers actes du fonds. En effet pour la Cour de cassation, « *la présomption de propriété du dessous au profit du propriétaire du sol n'est susceptible d'être combattue que par la preuve contraire résultant d'un titre ou de la prescription* »<sup>160</sup>. Or, dans l'exemple présenté, le titre du fonds démontre l'appartenance et l'utilisation, des locaux de garages en sous-sol, par l'immeuble contigu situé au n°3 de la rue du Vieux Colombier (Cf annexe 3, les extrait du règlement de copropriété de l'immeuble sis à Paris 6<sup>ème</sup>, 3 rue du Vieux Colombier, parcelle cadastrée AI n°3). De plus, la prescription est largement acquise puisque la situation est telle depuis plus de quatre-vingt ans. En se référant à la jurisprudence, la propriété des garages est donc octroyée aux copropriétaires de l'immeuble rue du Vieux Colombier. Par la suite, de manière à régulariser la situation complexe de l'immeuble au regard de la publicité foncière, le cabinet va devoir réaliser une division en volumes comprenant deux volumes au minimum, ou la création d'un lot de copropriété compris dans deux états descriptifs de division en copropriété différents. La première solution, la volumétrie, comprendra un premier volume contenant les deux niveaux pour partie de garages appartenant à l'immeuble contigu et un second comprenant l'ensemble de la parcelle réduit du premier volume grevé d'une servitude d'appui. La volumétrie est nécessaire afin de créer sur cette même parcelle AI n°5 deux droits de propriété distincts, et peut se justifier par la présence d'une imbrication de deux entités autonomes sans aucune partie commune. Le fait qu'aucune partie commune n'existe consent l'utilisation de la technique des volumes plutôt que la copropriété mais une organisation différente doit être mise en place afin d'assurer une gestion régulière<sup>161</sup>. Enfin, la seconde solution de régularisation serait la copropriété, il faudrait alors scinder le lot existant afin de respecter les limites de propriété puis la partie située sous l'immeuble rue Bonaparte devra faire l'objet d'une création de lot. Ce lot sera alors compris dans deux états descriptifs de division en copropriété dans le but de participer aux charges afférentes à chaque parcelle. Le choix le plus adéquat à la situation doit être étudié en fonction des règles de fiscalité et de la simplification du contentieux. La division en volumes permet de résoudre des situations complexes d'empiètement en surplomb ou en tréfonds, soutenue par de nombreuses jurisprudences existantes.

En conclusion, la division en volumes est une technique intéressante, pour diviser la propriété, dans de nombreux cas où le régime de la copropriété est inadapté, notamment pour les ensembles immobiliers complexes ou dès lors que le domaine public est présent. L'utilisation des volumes est également avantageuse pour régulariser des situations litigieuses puisque les grandes copropriétés en difficultés et les empiètements trouvent en la volumétrie des moyens de recours. Toutefois, il convient de respecter les règles doctrinales d'applications puisque n'étant régies par aucun texte législatif ou réglementaire, le risque de requalification

---

<sup>159</sup> CA Grenoble, 30 septembre 2013, n°10/02049, Civ. 3e, 13 mai 2015, n°13-27.342 14-15.678

<sup>160</sup> Civ. 3e, 23 mai 1992, n°90-22.145, Bull. III, n°172, p.105

<sup>161</sup> Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art.1, alinéa 5, « *A défaut de convention contraire créant une organisation différente, la présente loi est également applicable aux ensembles immobiliers ...* »

en copropriété règne comme une épée de Damoclès. La division en volumes ne peut être utilisée « dans le seul but d'éviter l'application de la loi de 1965 »<sup>162</sup>, mais il existe pourtant de nombreux usages abusifs de cette technique dans le but de contourner les règles de la copropriété et d'urbanisme liées à la division de la propriété. Des questions subsistent, comment l'absence de cadre légal pour la division en volumes permet-il la possibilité d'échapper au statut de la copropriété ? Pourquoi utiliser la division en volumes, une opération complexe, alors que la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 permet de bénéficier du cadre juridique de la copropriété ? Quels sont les risques auxquels le maître d'ouvrage va s'exposer ? De plus, la récente loi ELAN apporte de nouvelles dispositions concernant la loi de 1965, ces dispositions sont-elles favorables à une correcte utilisation de la volumétrie ?

## II. L'existence d'usages détournés discutables de la division en volumes

La division en volumes est un outil remarquable pour la division des immeubles bâtis ne se conformant pas au cadre de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, mais son utilisation ne doit toutefois pas être faite dans le seul but de déroger au régime de la copropriété ou aux règles d'urbanisme. Diviser abusivement engendre des risques de requalifications, mais le cadre juridique purement contractuel de la volumétrie permet un usage abusif pour échapper au régime de la copropriété (A) et aux règles d'urbanisme (B).

### A. L'usage abusif de la volumétrie pour échapper irrégulièrement aux règles d'ordre public de la loi du 10 juillet 1965

Déroger au régime de la copropriété, est rendu possible par l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 10 juillet 1965. En revanche, les dérivés de cet article sont nombreuses et discutables (1) et les récentes dispositions de la loi Elan insistent sur les possibles menaces des contournements de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 (2).

#### 1. Les contournements critiquables de l'article 1<sup>er</sup> de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965

Comme déjà indiqué, l'article 1<sup>er</sup> de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, pose le cadre d'application du régime de la copropriété et précise la définition d'un lot de copropriété. Par ailleurs, même si l'article 1<sup>er</sup> de cette loi n'est pas d'ordre public<sup>163</sup>, il ressort de la jurisprudence<sup>164</sup> que le statut de la copropriété s'appliquera impérativement dès lors que les

---

<sup>162</sup> Chaput J-C., Rochegude S., « *Division de l'immeuble – le sol, l'espace, le bâti – 103e congrès des notaires de France – Lyon 23-26 septembre 2007 - 2e commission* », ACNF, 2007 », pp 337-517, spéc. pp 481

<sup>163</sup> Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, 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* »

<sup>164</sup> Civ. 3e, 15 novembre 1989, n°87-15.213, Bull. III, n°214, p.117 et Civ. 3e, 13 avril 1988, n°86-19.171

trois conditions<sup>165</sup> prévues par l'article 1 seront réunies. Cet article définit un cadre strict quant à l'application du régime de la copropriété. Or, le cinquième alinéa, indiquant qu'« *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 privés* », induit la possibilité de déroger du statut de la copropriété pour les ensembles immobiliers. Cette disposition de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, permet de déroger au régime de la copropriété par la création de convention instituant une organisation différente, telles que l'ASL, l'AFUL ou l'union de syndicat. Pour rappel, à l'origine, la division en volumes fut mise en place dans le but d'associer la domanialité publique dans les projets de constructions, le domaine public étant incompatible avec le régime de la copropriété<sup>166</sup>. La pratique a évolué et la volumétrie est également utilisée lorsqu'il y a pluralité de destinations notamment pour les ensembles immobiliers complexes puisque les EIC se caractérisent par l'imbrication de locaux de destinations variées appartenant à différent propriétaire. La création d'une organisation différente est propice aux usages abusifs mais il ne faut pas en avoir recours uniquement pour éviter le régime de la copropriété. Le Docteur, Jean-Michel Martinez a déclaré, « *pour diviser la propriété d'un immeuble entre plusieurs propriétaires, la règle est la Copropriété et la Division en Volumes l'exception justifiée* »<sup>167</sup>. Pourtant, le souhait de recourir à la volumétrie est de plus en plus fréquent chez les promoteurs dans le but de contourner les règles strictes et contraignantes de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965. Le professeur Daniel Sizaire soulève une interrogation intéressante, « *Pourquoi procéder à une division de la propriété d'un immeuble en volumes, une opération complexe sur le plan de sa technique et celui de son organisation, alors que la loi du 10 juillet 1965 permet également de procéder à la division de la propriété d'un immeuble en bénéficiant d'un cadre juridique préexistant, celui de la copropriété ?* »<sup>168</sup>. En effet, il existe des abus de la convention créant une organisation différente se font, mais quels sont les risques ?

Le risque principal d'un abus de la volumétrie est la requalification en copropriété. Il existe, à ce sujet, plusieurs jurisprudences concernant différents motifs. Le premier exemple est une jurisprudence de 2003 où le Tribunal de Grande Instance de Paris par son jugement du 15 mai 2003, a requalifié une division en volumes en invalidant cette technique, en conséquence le statut de la copropriété fut appliqué. Le motif de la requalification est le manque d'information apporté aux acquéreurs concernant la gestion de l'ensemble immobilier. Selon cette décision, « *qu'en égard à l'insuffisance des informations dont ils disposaient, les acquéreurs de lots n'ont pu donner valablement leur consentement pour adhérer à cette association ; que cette convention dont les effets se trouvent ainsi anéantis alors qu'elle avait pour vocation d'assurer la gestion de leurs intérêts communs avec les titulaires des autres*

---

<sup>165</sup> Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art.1, « *immeuble bâti* », « *plusieurs personnes* », « *partie privative et quote-part de parties communes* »

<sup>166</sup> CE, 11 février 1994, n°109564, JD 1994-040658

<sup>167</sup> Martinez J-M., Colloque EFE, « *Comment réussir vos montages de construction en volumes ?* », 1994

<sup>168</sup> Sizaire D., « *Fasc. 20 : La division en volumes - nature et principes* », JurisClasseur Foncier - édition 1999

volumes, prive à son tour de tout effet la division en volumes opérée le 19 décembre 1996 dont elle constitue l'élément essentiel aux termes des énonciations figurant page 16 de l'état descriptif de division ; Que cette situation a donc pour effet d'invalider la division en volumes et d'entraîner par voie de conséquence l'application du statut de la copropriété en raison notamment de l'émergence de parties communes gérées jusque-là par l'association syndicale »<sup>169</sup>.

Le second exemple se réfère à la nécessité de la création de l'organisation différente de celle du régime de la copropriété. La Cour de cassation, par un arrêt du 19 septembre 2012 dispose qu'un « état descriptif de division, faute d'avoir une nature contractuelle, ne pouvait constituer cette convention contraire »<sup>170</sup>. L'oubli de la création d'un organisme de gestion gérant les équipements communs ne peut être comblé simplement par l'état descriptif de division en volumes car celui-ci n'est d'après Jean-Christophe Chaput qu'un « acte énonciatif et nécessaire à la publicité foncière »<sup>171</sup>. En résumé de cet arrêt de la Cour de cassation, « pour qu'un ensemble immobilier ne soit pas régi par le statut de la copropriété, il faut constater non seulement l'existence d'une convention contraire prévoyant une organisation différente de celle du statut, mais aussi constater la création effective de cette organisation gérant les éléments d'équipements communs de l'ensemble »<sup>172</sup>.

Madame Catherine Bosgiraud, responsable du Cridon de Paris<sup>173</sup>, a écrit « qu'un immeuble de construction homogène ne peut être divisé en volumes aux seules fins d'éviter l'application de la loi de 10 juillet 1965 ». Le second risque d'un usage abusif de la volumétrie concerne la complexité du régime de division. De nombreux promoteurs souhaitent éviter le statut de la copropriété de manière à ne pas être soumis aux règles de majorités contraignantes. Dans le cas d'ensembles immobiliers, cette technique des volumes peut être juridiquement toujours utilisée à condition de ne créer aucune partie commune et de créer une organisation différente de celle de la copropriété. Cependant, la division en volumes doit rester une alternative éventuelle au statut de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965. Cette technique de division est de nature purement contractuelle. En l'absence d'un cadre législatif et réglementaire contraignant, cette pratique offre une certaine souplesse qui tente les maîtres d'ouvrage afin de se dispenser du statut de la copropriété. L'inconvénient de l'absence de dispositions juridiques spécifiques, implique une rédaction complète, sans omission. En effet, la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 est pour partie supplétive, ces articles d'ordre public<sup>174</sup> permettent de gérer les oublis faits lors de la rédaction de l'état descriptif de division or concernant la volumétrie aucun oubli n'est possible aux risques d'éventuelles complications. Une division en volumes ne doit

---

<sup>169</sup> TGI de Paris, 15 mai 2003, n°8317

<sup>170</sup> Civ 3e, 19 septembre 2012, n°11-13.679 et 11-13.789, Bull. III, n°126 ; Defrénois, 30 octobre 2012, n°20, pp 1003, obs Atias C.; Dalloz. 2012, pp 2245, obs. Chaput J-C. 224

<sup>171</sup> Chaput J-C., « Volumes : comment échapper au régime de la copropriété ? », RDI, 2013, pp 87 et s.

<sup>172</sup> Civ 3e, 19 septembre 2012, n°11-13.679 et 11-13.789, Bull. III, n°126

<sup>173</sup> Centre de recherches, d'information et de documentation notariales de Paris

<sup>174</sup> Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art.43

pas comporter de partie commune, et la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 en son article 3 prévoit que : « *Dans le silence ou la contradiction des titres sont réputées parties communes ...* », une quelconque omission engendrera des parties communes à l'immeuble.

De plus, lorsque des usages variés sont présents dans un même immeuble, notamment les immeubles comprenant des commerces en rez-de-chaussée et des habitations en élévation, le souhait du maître d'œuvre est de découper abusivement en créant deux volumes, le premier pour les commerces et un second pour le reste des locaux à usage d'habitation. Le volume « habitation » subira une division secondaire en copropriété de manière à faciliter la gestion et la répartition des charges. Cette volumétrie est réalisée dans l'unique but de sortir les commerces de la copropriété car souvent les propriétaires des commerces ne se sentent pas concernés par les travaux afférant aux habitations et réciproquement. Les divergences d'intérêts engendrent souvent des blocages concernant les décisions, notamment s'agissant des frais de ravalement, le commerce ne se sentant pas concerné du fait que sa devanture ne rentre pas en ligne de compte du ravalement de façade. La division en volumes étant un régime contractuel, en choisissant cette méthode de division, le promoteur peut avantager à sa convenance l'un des volumes. Le local commercial peut dans ce cas payer qu'une infime partie des charges pour les équipements communs. Lorsque les équipements communs sont, un volume à part entière, remis à l'association syndicale libre, les charges peuvent être réparties conventionnellement du fait qu'il n'y a pas la contrainte du respect de l'article 10 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, d'ordre public, de la loi instituant la copropriété. La souplesse de cette pratique permet aussi de contourner les règles de majorités imposées par la loi du 10 juillet 1965 aux articles 24, 25 et 26. Le promoteur fixera les conditions de prise de décision, se laissant une grande liberté sur la gestion avant de vendre ainsi que sur la répartition des charges.

Enfin, la technique des volumes est souvent une division primaire incluant un découpage en copropriété lors d'une division secondaire. Ce montage juridique imbriquant deux sortes de divisions gérées par deux organes distincts, l'ASL et le syndic, incombe aux copropriétaires présents dans un volume de participer à deux assemblées générales et d'être dépendant de deux répartitions de charges. La compréhension pour un simple copropriétaire peut être compliquée. L'utilisation de la volumétrie n'est juridiquement pas un abus cependant pour les habitants de l'immeuble, un usage excessif de cette technique de division complique la compréhension et la gestion du régime. Par ailleurs, La Commission copropriété dans sa recommandation n°5 du 1<sup>er</sup> avril 2008, précise « *qu'avant de recourir à la division volumétrique complexe, il convient d'établir et de justifier très clairement dans le document constitutif de l'ensemble immobilier complexe que la loi du 10 juillet 1965 ne s'applique pas* »<sup>175</sup>. Lorsque le régime de la copropriété peut être mis en place, rien ne sert d'ajouter préalablement une division en volumes au montage. L'article premier de la loi instituant la copropriété offre la possibilité d'y déroger, mais un usage excessif complique le régime et offre des failles dans son utilisation. En effet,

---

<sup>175</sup> 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* »

les récentes dispositions de la loi évolution du logement et aménagement numérique favorise et assouplisse les changements de destinations. Que se passera-t-il quand les immeubles de bureaux seront transformés en habitation ou quand le bailleur social vendra en accession son immeuble dans un volume ?

## 2. Un usage excessif de la division en volumes rendu hasardeux par les récentes dispositions de la loi ELAN

La récente loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, aménagement et numérique, a introduit des dispositions contraignantes pour la gestion à venir des divisions en volumes. En effet, de nombreuses volumétries sont réalisées lorsque qu'il y a plusieurs bâtiments aux destinations variées, regroupant dans ce même montage domanialité public et domaine privé pour des locaux mixant usage d'habitation, commerciaux et bureaux. Pour rappel, la division en volumes n'est pas régie par des textes réglementaires et législatifs, c'est un régime contractuel impliquant de tout prévoir, dans l'état descriptif de division, afin de permettre une gestion saine. Or, les règles de gestion sont différentes selon l'usage du bâtiment. Un bâtiment de logements sociaux ne sera pas administré de la même manière que des bureaux, ou des commerces, et réciproquement. De ce fait, les nouvelles dispositions de la loi Elan peuvent rendre complexes les divisions en volumes puisque de nombreux articles concernent les changements de destination comme nous allons le constater.

Les premières évolutions apportées par cette loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018, concernent la transformation de bureaux en logements. « *En 2017, le stock de bureaux vacants en Ile-de-France était évalué à environ 3,3 millions de m<sup>2</sup>* »<sup>176</sup> ; le constat d'un trop grand nombre de locaux de bureaux inoccupés et d'un manque de logement, a incité le législateur de permettre cette transformation. La conversion en logements, des locaux d'activités vacants devenus désuets, n'est pas une nouveauté. Cependant, cette idée rencontrait des freins économiques et juridiques. C'est en ce sens que la loi Elan a souhaité favoriser désormais les opérations de transformations de bureaux en logements, au travers de quelques dispositions favorables économiquement. La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 instaure un « *bonus de constructibilité* »<sup>177</sup>, correspondant à des droits à construire additionnels pouvant aller jusqu'à une majoration de 30 %. En ce sens l'article 28 de la loi Elan prévoit qu'il est possible de « *déroger aux règles relatives à la densité [...], pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite d'une majoration de 30 % du gabarit de l'immeuble existant* »<sup>178</sup>. Par ailleurs, d'autres dispositions instituaient des dérogations concernant des règles d'urbanismes, « *dans le respect d'un objectif de mixité sociale* »<sup>179</sup>, « *il peut être autorisé des dérogations au règlement*

---

<sup>176</sup> Errard G., « *En trois ans, le nombre de bureaux vides a diminué de moitié à Paris* », Le Figaro, 4 novembre 2018

<sup>177</sup> Ganilsy M. – Le More P., « *L'occupation temporaire des locaux vacants* », AJDI, 2019, p. 35

<sup>178</sup> C. urb., art. L152-6 modifié par la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018, art.28,

<sup>179</sup> Ibid.

*du plan local d'urbanisme* »<sup>180</sup>. Toutefois, « *lorsque ces locaux sont situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville [...], la réquisition n'est possible qu'après l'accord du maire de la commune* »<sup>181</sup>. Le législateur a pris la précaution d'autorisation obligatoire du maire, afin d'éviter d'imposer des regroupements de contextes difficiles dans les quartiers prioritaires. Dans un souhait de réduction du stock de bureaux vacants, dix professionnels de l'immobilier et le ministère de la Cohésion des territoires, ont récemment signés, le 28 mars 2018, une charte d'engagement pour la transformation de bureaux en logements en Île-de-France<sup>182</sup>. Au travers de celle-ci, ils s'engagent à transformer pour 2022, 500 000 m<sup>2</sup> de bureaux inoccupés en logements. Un objectif ambitieux sur quatre ans, visant à accompagner la « *dynamique* »<sup>183</sup> de la loi Elan.

D'autre part, de nombreuses dispositions de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018, abordent la thématique du logement social. L'objectif principal étant de permettre l'accession à la propriété, la loi Elan assouplit les conditions de ventes des logements d'habitations à loyer modéré. L'article 88 de cette loi offre la possibilité aux bailleurs sociaux de prendre des mesures, relevant normalement du domaine de la loi, concernant les cessions<sup>184</sup> et ainsi rationaliser leurs patrimoines en générant des fonds. En effet, l'organisme HLM est maintenant libre de fixer le prix de vente du logement sans se soucier de l'évaluation de France Domaine<sup>185</sup>, le prix sera sans doute estimé par méthode de comparaison. En cas de cession, les occupants des logements à loyer modéré seront prioritaires. Le préfet doit donner son autorisation et la commune son avis, mais dans les communes déficitaires, le maire dispose d'un droit de veto. Il peut s'opposer à une cession si le taux de logements sociaux imposés par la loi SRU n'est pas atteint<sup>186</sup>. Cet article prévoit également un possible démembrement provisoire de propriété à compter de 2020, opéré par les bailleurs sociaux. Démembrement provisoire puisque la quote-part de parties communes est transférée en différé dans la période des dix années qui suivent la première vente, permettant ainsi de comptabiliser l'habitation dans le taux de logements sociaux nécessaires. Ce transfert s'accompagne d'une éventuelle décote du prix de cession<sup>187</sup>. Ces évolutions donnent aux bailleurs des libertés quant à leurs gestion et leurs offrent un outil stratégique pour se refinancer. Néanmoins, le bénéfice des ventes de logements devra

---

<sup>180</sup> Ibid., 1<sup>er</sup> alinéa

<sup>181</sup> CCH, art. L642-1 modifié par la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018, art.32

<sup>182</sup> Charte d'engagement pour la transformation de bureaux en logements en Ile-de-France, 28 mars 2018, [http://www.cdu.urbanisme.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/charte\\_engagement\\_bureaux\\_logements\\_ile-de-france\\_mars\\_2018\\_cle07b76f.pdf](http://www.cdu.urbanisme.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/charte_engagement_bureaux_logements_ile-de-france_mars_2018_cle07b76f.pdf)

<sup>183</sup> Ibid.

<sup>184</sup> Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018, art.88, IV, « *est autorisé à prendre par voie d'ordonnance* »

<sup>185</sup> Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018, art.97, I, « *à un prix inférieur à l'évaluation faite par France Domaine* » *sont supprimés.* »

<sup>186</sup> Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018, art.97,

<sup>187</sup> Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018, art.88, IV

impérativement être réinvesti de moitié dans un but de production ou de rénovation de logements sociaux et ainsi pérenniser l'action des bailleurs sociaux<sup>188</sup>.

Les récentes dispositions de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018, concernant les transformations de locaux de bureaux inoccupés en habitations et les cessions de logements d'habitation à loyer modéré, peuvent rendre la gestion d'une division en volumes existante compliquée. En effet, la gestion d'un immeuble de bureaux et celle d'un immeuble de logements sociaux est assez différente de celle d'un immeuble à usage d'habitation. Lors d'un état descriptif de division en volumes, un découpage de l'espace est effectué et cet acte permet « *d'identifier les différents volumes issus de la division, [fixe] leur limite et [indique] leur nature et leur consistance* »<sup>189</sup>. Toutes les éventuelles modifications de destinations ne pouvant avoir été envisagées à l'origine de la conception de l'EDDV, la loi Elan apporte en ces dispositions une source de possibles conflits et complications pour les futurs acquéreurs des logements. Concernant particulièrement les répartitions de charges pour les équipements communs et les prises de décisions. Un changement de destination pour une entité comprise dans une volumétrie augmenterait le risque d'une gestion compliquée du fait de son caractère conventionnel. L'EDDV aura été rédigé pour une utilisation précise et le changement de destination impliquera inévitablement d'autres dispositions non écrites. Le choix du mode de gestion est important, certes le régime de la copropriété est contraignant mais il est relativement complet en raison des nombreux articles impératifs et supplétifs. En parallèle, la volumétrie est plus souple mais également plus dangereuse, une omission ne peut être complétée, fragilisant ainsi la gestion.

Le législateur ne mentionne aucune contre-indication à l'application de la technique de la division en volumes mais de nombreux usages abusifs de la division en volumes sont opérés. L'abus se qualifie par un usage excessif rendant complexe le régime de gestion d'une volumétrie, notamment dans le but de déroger à la copropriété. Cette technique reste fragile et conventionnelle, ne garantissant pas une facile compréhension pour les personnes membres de l'association syndicale libre. La loi étant trop récente, un bilan dans les années à venir serait intéressant à réaliser afin de mettre en lumière les possibles complications apportées par les dispositions de changements de destinations de la loi ELAN. Quoiqu'il en soit, un bon usage de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 est préférable à l'abus de la division en volumes, dans le but d'éviter d'éventuelles complications de gestion à venir. De plus, la division en volumes ne contourne pas seulement le régime de la copropriété, elle peut également être utilisée pour déroger aux règles d'urbanisme.

---

<sup>188</sup> CCH., art. L443-12, alinéa 7, modifié par la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018, art.97, « *Au moins 50 % du produit venant des ventes de logements sociaux [...] est affecté au financement de programmes nouveaux de construction de logements sociaux ou [...], de travaux de rénovation d'un ensemble d'habitations sociales.* »

<sup>189</sup> Chaput J-C., Rohegude S., *Division de l'immeuble – le sol, l'espace, le bâti – 103<sup>e</sup> congrès notaires de France – Lyon 23-26 septembre 2007 – 2<sup>e</sup> commission*, ACNF, 2007, pp 337-517, p. 484

## B. La division en volumes pour déroger illégalement aux règles d'urbanisme

Le droit de l'urbanisme conditionne les possibles divisions de la propriété mais l'utilisation de la technique des volumes « propose la division de la propriété détachée du sol »<sup>190</sup>. La volumétrie est ainsi une méthode tentante pour se dédouaner de la complexité des règles d'urbanisme et ainsi éviter la lourde procédure du lotissement (1). La volumétrie est également utilisée à la place du permis de construire valant division, trop souvent oublié. (2)

### 1. La division en volumes pour échapper aux contraintes de la procédure de lotissement

Selon l'article L. 442-1 du Code de l'urbanisme, « constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis »<sup>191</sup>. Le lotissement est donc une opération d'aménagement, nécessitant une autorisation d'urbanisme, incluant la division de la propriété foncière, dans le but d'édifier des constructions. Les procédures de lotissement impliquent de nombreuses contraintes pour un lotisseur. Le lotisseur est un spécialiste de l'aménagement, il achète des terrains, les divise en lots puis les aménage dans le but de les revendre. Seulement, de nombreuses contraintes liées à la procédure incitent les lotisseurs à penser à d'autres modes de division. En effet, l'utilisation de la division en volumes permet d'éviter irrégulièrement certains aspects obligatoires de la procédure du lotissement.

Tout d'abord rappelons qu'il existe différentes étapes inévitables d'un lotisseur pour parvenir à vendre ses lots. Dans un premier temps, il doit réfléchir à l'acquisition de surfaces constructibles de grandes dimensions et étudier la faisabilité. En effet, le lotisseur doit vérifier la constructibilité de son terrain en prenant en comptes les règles d'urbanisme en vigueur dans le plan local d'urbanisme de la commune. Dès lors, il fait appel à un géomètre-expert pour borner le périmètre des divisions en lots de son projet de lotissement. Par la suite, le lotisseur se doit de déposer le permis d'aménager et veiller à ce qu'ils soient purgés de tout recours possible en amont de l'achat définitif des terrains. De manière à garantir aux futurs acquéreurs des lots viabilisés et constructibles, le lotisseur se doit de réaliser toutes les démarches administratives essentielles. Les permis de construire ne concernent pas le lotisseur puisqu'il ne construira rien sur ces lots, il doit simplement s'assurer d'une constructibilité. Toutefois, le lotisseur est contraint d'obtenir un permis qui le concerne directement, le permis d'aménager. Il prévoit le programme des travaux, nécessaire à la viabilisation du lotissement. L'article R. 421-19 du Code de l'urbanisme prévoit que « les lotissements [prévoyant] la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement »<sup>192</sup>, « doivent être précédés de la délivrance d'un permis

---

<sup>190</sup> Commission Immobilier de l'OGE, *La Division en Volumes*, Repères Experts, 2012, p.16

<sup>191</sup> C. urb., art. L. 442-1

<sup>192</sup> C. urb., art. R. 421-19

*d'aménager* »<sup>193</sup>. L'achat du terrain et la commercialisation des lots définis ne sont pas la tâche primordiale du lotisseur. Celui-ci doit impérativement viabiliser le terrain en s'assurant que chaque lot soit aux normes en matière d'urbanisme et d'équipements. En effet, les raccordements aux réseaux, eau, gaz, électricité, assainissement et voiries doivent avoir été réalisés tout en respectant les prospects imposés par le plan local d'urbanisme.

Enfin, le lotisseur peut procéder à la vente des différents lots issus de la division en propriété. La vente peut s'acter entre lotisseur et particuliers, mais celle-ci est conditionnée par l'achèvement des travaux d'aménagement. Le lotisseur ne peut envisager la cession de ses lots, tant que les travaux ne sont pas terminés sauf s'il souscrit à une garantie financière d'achèvement. En ce sens l'article R. 442-13 du Code de l'urbanisme dispose que la vente est possible avant l'exécution des travaux moyennant « *la consignation à cette fin, en compte bloqué, d'une somme équivalente à leur coût, fixé par ledit arrêté, ou à la production d'une garantie d'achèvement desdits travaux* »<sup>194</sup>.

Par ailleurs, l'usage abusif de la volumétrie est souvent mis en œuvre dans le but d'éviter : les contraintes de viabilisation, d'obtention des permis de construire et d'aménager, des coûts de l'opération du lotissement, du montant des travaux et des équipements ainsi que les nombreuses taxes<sup>195</sup> que doit supporter le lotisseur. De manière à utiliser la division en volume sur la parcelle d'origine, « *le tréfonds de l'ensemble immobilier [sera] réuni en totalité dans un seul volume* »<sup>196</sup>, puis en élévation, différents volumes seront créés. Cependant, la division en volumes repose sur le caractère de l'imbrication<sup>197</sup>. En ce sens, « *la division en volumes qui consisterait en une division uniquement verticale de la propriété et qui pourrait s'apparenter à la création de parcelles devrait répondre aux dispositions des règles d'urbanisme. Pour éviter cette fragilité juridique, il est nécessaire de veiller à l'imbrication des volumes* »<sup>198</sup>.

Une jurisprudence avait toutefois précisé que la division de la parcelle en lots, ne correspondait pas à un lotissement, qu'en « *l'absence de toute division, en jouissance ou en propriété, de la parcelle servant d'assiette aux constructions autorisées par les deux permis de construire litigieux, l'édification de ces constructions sur cette parcelle ne saurait être regardée comme constitutive d'un lotissement* »<sup>199</sup>. La division en volumes a été acceptée en l'absence d'une division en jouissance ou propriété<sup>200</sup>, néanmoins le respect des règles d'urbanisme est essentiel. Une autre jurisprudence de la commune de Grenoble en 2009, marque la possibilité d'obtenir deux permis de construire différents sur une même assiette foncière. En effet, « *un*

---

<sup>193</sup> Ibid.

<sup>194</sup> C. urb., art. R. 442-13

<sup>195</sup> C. urb., art. L. 332-6,

<sup>196</sup> Commission Immobilier de l'OGE, *La Division en Volumes*, Repères Experts, 2012, p.16

<sup>197</sup> Walet P., Chambelland P., *La construction en volumes*, Masson, Pratique de l'immobilier, n°12, 1989, p. 4

<sup>198</sup> Ibid.

<sup>199</sup> CE, 30 novembre 2007, n°271897

<sup>200</sup> Ibid.

*ensemble immobilier unique, doit en principe faire l'objet d'un seul permis de construire, ces dispositions ne font pas obstacle à ce que, lorsque l'ampleur et la complexité du projet le justifient, notamment en cas d'intervention de plusieurs maîtres d'ouvrage, les éléments de la construction ayant une vocation fonctionnelle autonome puissent faire l'objet de permis distincts* »<sup>201</sup>. Le caractère d'autonomie fonctionnelle est essentiel pour permettre la pluralité de permis de construire. Or, les volumes sont des entités autonomes puisque la division en volumes implique l'absence de parties communes et l'imbrication des volumes rend le projet complexe. Ainsi, les volumétries répondent aux critères d'éligibilité pour la pluralité de permis de construire sur une même parcelle. Malgré cela, l'utilisation de la volumétrie aux seules fins de contourner la procédure du lotissement et éviter viabilisation et paiement des taxes, reste un usage abusif de la technique des volumes.

En outre, l'article R. 442-1 du Code de l'urbanisme prévoit une liste des divisions foncières qui « *ne constituent pas des lotissements au sens du présent titre et ne sont soumis ni à déclaration préalable ni à permis d'aménager* »<sup>202</sup>. Le permis de construire valant division est implicitement évoqué dans cette liste, car l'article dispose que ne constituent pas de lotissements, « *les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire* »<sup>203</sup>.

## 2. La division en volumes en lieu et place d'un Permis de Construire Valant Division pour contourner irrégulièrement les règles d'urbanisme

Le permis de construire valant division est une procédure s'appliquant pour les projets d'opérations groupées. Le projet nécessite trois conditions cumulatives pour faire l'objet d'un projet groupé. La première est un tènement foncier unique, le décret n°2012-274 du 28 février 2012 a permis l'élaboration d'un permis de construire valant division « *sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës* »<sup>204</sup>. L'unité foncière du tènement est en ce sens conditionnée par la contiguïté des parcelles. L'unité foncière est par ailleurs définie comme un « *ilot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire* »<sup>205</sup>. Ensuite, la seconde condition évoque la pluralité de bâtiments, en ce sens l'article R.431-24 du Code de l'urbanisme impose la construction de plusieurs bâtiments. Maître Patrick E. Durand, a écrit que « *le nombre de bâtiments s'apprécie au regard des caractéristiques architecturales de l'ouvrage et non pas seulement en considération de sa fonctionnalité* »<sup>206</sup>. Ainsi, le seul fait d'une pluralité d'usage ou de volumes ne suffit pas à rendre éligible le projet à un permis de construire valant division. Pour qu'une construction soit qualifiée de bâtiment unique, il convient de présenter une « *véritable unicité constructive* »<sup>207</sup>.

---

<sup>201</sup> CE, 17 juillet 2009, n°301615, JD 2009-005325

<sup>202</sup> C. urb., art. R.442-1,

<sup>203</sup> C. urb., art. R.442-1,d)

<sup>204</sup> C. urb., art. R.431-24, modifié par le décret n°2012-274 du 28 février 2012, art. 4

<sup>205</sup> CE, 27 juin 2005, n°264667

<sup>206</sup> Durand P. E., *Permis de construire valant division*, Le Moniteur, 2012, p.22

<sup>207</sup> Ibid.

De plus, l'implantation de construction sur une dalle unique, au-dessus d'un parc de stationnement ne forme pas un bâtiment unique, mais « *n'exclut ni la caractérisation de bâtiments distincts, ni par voie de conséquence la caractérisation de divisions foncières* »<sup>208</sup>. Enfin, l'ultime condition est la présence d'une division pour le projet d'un seul tenant. En effet, la réalisation d'une division, « *en propriété ou en jouissance* »<sup>209</sup> est nécessaire pour qu'une opération fasse l'objet d'un permis groupé.

En outre, le permis de construire valant division est souvent une procédure détournée par les promoteurs. Du fait de la pluralité de bâtiments, il y a souvent pluralité de promoteurs pour un même projet. La cotitularité pour le permis de construire engendre un partenariat entre promoteur. Or, toutes les relations partenariales encourent le risque d'une défaillance d'un ou de plusieurs des membres. Les cotitulaires sont solidaires concernant le paiement des taxes. Le 103<sup>ème</sup> Congrès des notaires de France souhaitait rendre obligatoire pour toute demande de permis de construire par plusieurs promoteurs ou maîtres d'ouvrage, une convention. Cette convention permettrait d'énoncer le rôle de chacun et d'organiser les droits et obligations de chacun des cotitulaires du permis<sup>210</sup>. Afin d'éviter les contraintes liées à la solidarité du projet pour les cotitulaires du permis, les acteurs se tournent vers la technique de la division en volumes où chaque promoteur aura son propre permis relevant d'un volume.

Par ailleurs, le recours à la division en volumes se fait souvent en lieu et place du permis de construire valant division. Lorsque les promoteurs veulent commercialiser leurs opérations, suite à un dépôt de permis de construire classique, ils se retrouvent bloqués pour diviser. En effet, il est impossible de diviser une assiette tant que la construction liée au permis n'est pas achevée, parce que le permis porte sur une emprise définie en amont<sup>211</sup>. Tout changement d'emprise engagerait une non-conformité du permis. L'économie du projet varie et donc une simple modification du permis n'est pas réalisable, un nouveau permis doit être déposé impliquant une nouvelle période de recours possible. Alors, le promoteur fait appel à un géomètre-expert pour la réalisation d'une division en volumes afin de diviser son assiette et envisager la commercialisation des volumes. Or, l'utilisation de la volumétrie permet certes la division mais s'applique en lieu et place du permis de construire valant division. L'usage de la division en volumes pour contourner une disposition d'urbanisme doit être proscrite.

Pourtant, le permis de construire valant division n'est pas très contraignant au niveau des règles d'urbanisme. En effet, les prescriptions du plan local d'urbanisme s'apprécient à l'échelle du terrain d'assiette et non à l'échelle de chacun des lots issus de la division sauf dispositions contraires. Les divisions en jouissance ne constituent pas des divisions en propriété ainsi sur une unité foncière d'un seul tenant, en conséquence, les limites intérieures des lots ne

---

<sup>208</sup> Ibid., p.23

<sup>209</sup> Durand P. E., *Permis de construire valant division*, Le Moniteur, 2012, p.27

<sup>210</sup> Chaput J.-C., Rohegude S., *Division de l'immeuble – le sol, l'espace, le bâti – 103<sup>e</sup> congrès notaires de France – Lyon 23-26 septembre 2007 – 2<sup>e</sup> commission*, ACNF, 2007, pp 337-517,

<sup>211</sup> Durand P. E., *Permis de construire valant division*, Le Moniteur, 2012,

constituent pas des limites de propriété. De plus, l'article R. 123-9 du Code de l'urbanisme énonce les termes des articles du règlement d'urbanisme, ainsi l'article 7 aborde les dispositions quant à « *l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* »<sup>212</sup> et l'article 8 « *l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété* »<sup>213</sup>. En conséquence, l'implantation des constructions doit être régie par l'article 8 du règlement d'urbanisme et non par l'article 7<sup>214</sup>, permettant ainsi d'apprécier les prospects à l'échelle du terrain d'origine.

Une jurisprudence de la Cour administrative d'appel de Lyon a considéré que « *l'aménagement des espaces libres liés à une opération de construction* »<sup>215</sup>, prévu par l'article 13 du règlement d'urbanisme doit prendre en compte un pourcentage de la « *surface du terrain* »<sup>216</sup>. A l'origine du permis le terrain constitue qu'un seul lot alors « *la surface du terrain doit s'apprécier à l'échelle du terrain dans son ensemble* »<sup>217</sup>. En résulte que lors d'une division en jouissance, les prescriptions de l'article 13 du règlement d'urbanisme portent sur l'ensemble de l'assiette foncière du permis de construire, et non sur les lots issus de la division. En effet, l'obligation de tenir compte des limites des lots doit être écartée<sup>218</sup>.

Pour rappel, la légalité d'un permis de construire s'observe à sa date de délivrance. Ainsi, Patrick E. Durand a écrit « *qu'à la date de délivrance du permis de construire valant division son terrain d'assiette est constitué d'un seul tenant et, en d'autres termes, qu'aucun lot n'existe : il n'y a donc pas lieu de prendre en compte les lots à constituer. Par voie de conséquence, il ne devrait pas en aller différemment lorsque ces lots ont vocation à résulter de divisions en propriété puisqu'à la date de délivrance du permis de construire celui-ci ne porte que sur une seule et même unité foncière* »<sup>219</sup>. Division en jouissance et en propriété ne sont pas distinguées.

Les contraintes des règles d'urbanismes sont minimales, et n'incitent pas les promoteurs à opter pour le régime des volumes puisque tout prospect est fixé sur l'échelle du terrain d'assiette du permis, n'incluant pas les lots à créer sauf contre-indications du plan local d'urbanisme. Le permis de construire valant division est un outil pratique et intéressant, favorable aux constructions mais trop peu exploité. La méconnaissance du dispositif prévu par le Code de l'urbanisme tend à favoriser un usage abusivement détourné de la volumétrie.

---

<sup>212</sup> C. urb., art. R.123-9, 7°

<sup>213</sup> Ibid., 8°

<sup>214</sup> Ibid.

<sup>215</sup> CAA. Lyon, 8 juin 2006, n°02LY01598

<sup>216</sup> Ibid.

<sup>217</sup> CAA. Lyon, 8 juin 2006, n°02LY01598

<sup>218</sup> Ibid.

<sup>219</sup> Patrick E. Durand, *Le respect des prescriptions de l'article 13...*, 2006,

<http://jurisurba.blogspot.com/archive/2006/08/23/le-respect-des-prescriptions-de-l-article-13-du-reglement-de.html>

## Conclusion

La technique de la division en volumes est parfois utilisée de manière abusive, soit excessivement soit illicitement, détournée de son usage premier. Pour rappel, elle fut inventée dans les années 1960, dans le but de régir les ensembles immobiliers complexes pour lesquels le régime de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 ne pouvait s'appliquer en raison de la présence du domaine public. Depuis, cette technique de nature conventionnelle, dénuée d'un cadre législatif et réglementaire, a connu de nombreuses utilisations dérivées. En effet, la volumétrie offre une souplesse pouvant tenter maîtres d'ouvrage et promoteurs de se dispenser de la copropriété ou de procédures d'urbanisme.

Deux citations caractérisent parfaitement l'usage abusif. En premier lieu, « *l'absence de contraintes engendre volontiers l'abus* »<sup>220</sup>, citation de Maxime Du Camp, caractérise les conséquences de l'aspect purement contractuel de la division en volumes. Aucun écrit n'impose au rédacteur un quelconque assujettissement, laissant une libre rédaction et définition de la volumétrie. En second lieu, « *tout abus conduit au désordre* »<sup>221</sup>, extrait de *Les nouvelles pensées et maximes* de Samuel Ferdinand-Lop illustre les conséquences d'une mise en œuvre laxiste de la technique des volumes. En effet, l'usage de la volumétrie inclut une rédaction parfaite de l'état descriptif de division en volumes puisqu'aucune loi ne pourra suppléer la rédaction, comme c'est le cas pour la copropriété. De plus, de manière à éviter une requalification par défaut, il est nécessaire dans la mise en œuvre d'une division en volumes de créer un organe de gestion (ASL, AFUL, Union de syndicat)<sup>222</sup>, l'état descriptif de division en volumes ne constituant pas à lui seul la « *convention contraire* »<sup>223</sup> nécessaire à l'article 1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965. Deux autres cas de requalification en copropriété ont déjà été prononcés, il s'agissait notamment d'un manque d'information aux acquéreurs concernant l'organisation de la volumétrie<sup>224</sup> puis, un cas concernant la création de parties communes<sup>225</sup>.

D'autre part, outre son côté intéressant pour diviser simplement l'immeuble, la division en volumes peut compliquer la gestion. Le profane risque une éventuelle incompréhension du montage juridique, il se retrouvera alors dans deux organisations différentes comprenant deux assemblées et deux répartitions de charges si ce volume fait l'objet d'une division secondaire en copropriété.

Cependant, l'usage abusif de la division en volumes n'existe juridiquement puisqu'étant non réglementée, aucune contre-indication d'utilisation n'est renseignée. Malgré cela, c'est vis-à-vis des utilisateurs que ce régime peut s'avérer sophistiqué. La mise en place d'un texte de

---

<sup>220</sup> Du Camp M., *Les forces perdues*, 1867

<sup>221</sup> Ferdinand-Lop S., *Les nouvelles pensées et maximes*, 1970

<sup>222</sup> Civ 3e, 19 septembre 2012, n°11-13.679 et 11-13.789, Bull. III, n°126 ; Defrénois, 30 octobre 2012, n°20, pp

<sup>223</sup> Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art.1, alinéa 5

<sup>224</sup> TGI de Paris, 15 mai 2003, n°8317

<sup>225</sup> Civ. 3e, 8 septembre 2010, 09-15.554, Bull. III, n°152

loi régissant la technique de la division en volumes serait judicieuse mais les praticiens ne souhaitent pas cette évolution afin de conserver un des derniers espaces juridiques de liberté existant. La nécessité de limiter l'expansion urbaine en construisant la ville sur ville va perpétuer voire accentuer le développement des ensembles immobiliers complexes et de ce fait l'utilisation des volumes pour diviser. On constate qu'en une moitié de siècle, aucun texte spécifique à la volumétrie et aucune mesure pour freiner les pratiques abusives n'ont vu le jour. Sa mise en œuvre reste délicate, il sera essentiel de suivre les évolutions de la doctrine concernant cette méthode et ainsi perfectionner et concentrer son usage.

# Bibliographie

## I – Ouvrages / Manuels

- Auby J-B., Périnet-Marquet H., Noguellou R., *Droit de l'urbanisme et de la construction*, 8<sup>ème</sup> édition, Domat droit public-droit privé, 2015
- 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
- Béaur G., *Les rapports de propriété en France sous l'Ancien Régime et dans la Révolution. Transmission et circulation de la terre dans les campagnes françaises du XVIe au XIXe siècle*, 2005
- Boiste P-C-V., *Le Dictionnaire Universel*, 1<sup>ère</sup> édition, 1800
- Capoulade P., Tomasin D., *La copropriété 2018-2019*, Dalloz, Dalloz action, 2018
- Cornu G., *Vocabulaire Juridique*, Presses universitaires de France, 2<sup>e</sup> édition, 1990
- Durand P. E., *Permis de construire valant division*, Le Moniteur, 2012
- Dilain C., *Les copropriétés très dégradées*, rapport du sénateur de la Seine Saint Denis remis à Madame Cécile Duflot, Ministre de l'égalité des territoires et du logement, Avril 2013
- Dross W., *Droit des biens*, LGDJ, 2017
- Lafond J., Roux J-M., *Code de la copropriété*, Lexis Nexis, code commenté, 2014
- Kischinewsky-Broquisse E., *La copropriété des immeubles bâtis*, Litec, 4<sup>e</sup> édition, 1989
- Kischinewsky-Broquisse E., *La copropriété des immeubles bâtis – supplément à la 4<sup>ème</sup> édition à jour au 31 juillet 1994*, Litec, 1994
- Malaurie P., Aynès L., *Les biens*, Defrénois, Edition n°5, 2013,
- Rouquet Y., *Code de la copropriété*, Dalloz, code commenté, 2014
- Savatier R., *Les Métamorphoses économiques et sociales du droit privé*, 1958
- Simler P., Terré F., *Droit civil : Les biens*, Dalloz, 2018
- Walet P., Chambelland P., *La construction en volumes*, Masson, Pratique de l'immobilier, n°12, 1989

## II – Thèse

- Chénon E., *Les démembrements de la propriété foncière avant et après la Révolution*, Thèse, Faculté de droit de Paris, 1881
- Paquet Y., *Le lot de copropriété, entre complexité et illusion : analyse de la nature juridique du lot de copropriété*, Thèse, Université Grenoble Alpes, 2016
- Richard D., *De la propriété du sol en volume*, Thèse, Université Panthéon-Assas, 2015
- Rolain M., *Les limitations au droit de propriété en matière immobilière*, Thèse, Université Nice Sophia Antipolis, 2015

## III – Mémoires

- Audern M., *Les outils de divisions et de gestions immobilières pour répondre aux exigences de mixité sociale*, Travail de Fin d'Etudes/ESGT, 2013
- Bergoz E., *Les scissions de copropriété comme outil de résolution de situations complexes*, Travail de Fin d'Etudes/ESGT, 2017
- Chevallier J., *La loi de 1965 pour la gestion de grands ensembles*, Travail de Fin d'Etudes/ESGT, 2012
- Dalbin P., *Scission d'un grand ensemble initialement sous le régime de la copropriété en une division en volumes*, Mémoire Master/ESGT, 2015
- 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

#### IV – Encyclopédies juridiques

- Destame C., Bombrelaut R., « *La division en volumes – formules* », JurisClasseur Copropriété, édition 1999, Fasc. 522
- Djigo A., Roux E., « *Fasc. 10 : la copropriété* », JurisClasseur Géomètre-expert, mise à jour 5 novembre 2014
- 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
- Sizaire D., « *Fasc. 520 : La division en volumes - nature et principes* », JurisClasseur Copropriété - édition 1999
- Sizaire D., « *Fasc. 521 : La division en volumes - application et mise en œuvre* », JurisClasseur Copropriété - édition 1999, mise à jour 1<sup>er</sup> juillet 2006
- Vigneron 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
- Vigneron G., « *Fasc. 82 : syndicats secondaires, unions des syndicats, union coopérative* », JurisClasseur copropriété, mise à jour 18 juillet 2014
- Vigneron 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)
- Vigneron G., « *Fasc. 760 : Formulaire d'administration, scission de copropriété* », JurisClasseur copropriété, mise à jour 21 mars 2012
- Walet P., *Construction en volumes*, Dalloz, avril 1994 (mise à jour mars 2012)

#### V – Articles de revues universitaires

- Atias C., « *Copropriété et division en volumes* », AJDI 2012, pp 276 et s.
- Atias C., « *Une assemblée de copropriétaires ne peut décider la création d'une association syndicale qu'à l'unanimité* », D. 1996, pp 90 et s.
- Baillon-Passe C., « *Quel avenir pour la copropriété après la loi S.R.U ?* », Petites affiches, 31 janvier 2001, n°22, pp 12 et s.
- Braye D., *Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés – une priorité des politiques de l'habitat*, Anah, janvier 2012
- Bénasse C., « *Loi Alur du 24 mars 2014 - Copropriété très dégradées – Solutions* », JCP N, 2014, n°20, 603
- Cambon C., Lebatteux P., « *les difficultés concrètes liées à la disparition du syndicat des copropriétaires* », Administrer, juin 2013, n°466, pp 26-32
- Capoulade P., Giverdon C., « *Propos sur les ensembles immobiliers* », RDI 1997, pp 161 et s.
- Capoulade P., Giverdon C., « *Copropriété : Règlement de copropriété, Nature, Contrat d'adhésion* », RDI 1991, pp 257
- Capoulade P., Giverdon C., « *Copropriété et ensembles immobiliers* », RDI 1990, pp 528
- Capoulade P., Tomasin D., Lebatteux P., « *Droit de la copropriété* », AJDI 2014, pp 680 et s.
- Chaput J-C., « *Volumes : comment échapper au régime de la copropriété ?* », RDI, 2013, pp 87 et s.
- Chaput J-C., « *La commission de la copropriété et la construction en volumes* », RDI, 2008, pp 388
- Chaput J-C, Rochegude S., « *Peut-on déroger librement au statut de la copropriété ?* », AJDI, 2007, pp 459 et s.
- Chaput J-C, Rochegude S., « *De la notion de droit de superficie à celle de volume immobilier* », Defrénois, n°8, 2007, pp 473

- CUQ E., « *Étude sur les contrats de l'époque de la première dynastie babylonienne* », Nouvelle Revue d'histoire français et étranger, 1910, p. 458
- Daublon G., « *Droit de superficie et état descriptif de division* », Defrénois, 15 janvier 2000, n°1, pp 21 et s.
- Delattre G., Becqué-Deverre C., « *La gestion de l'immeuble bâti* », AJDI, 2007, pp 549 et s.
- Delattre G., Becqué-Deverre C., « *Quelles solutions pour le copropriétaire en difficultés ?* », AJDI, 2007, pp 552 et s.
- Delesalle T., « *La copropriété n'est plus une fatalité (ou comment se soustraire d'un statut préexistant)* », JCP N, 2014, n°28, 1244
- Donniou M., Le Floch M-A., « *Arrêt de la Cour de cassation du 19 septembre 2012 : Vigilance dans la rédaction des documents de la division en volumes* », Le bulletin Cheuvreux Notaires, juin 2013, n°73, 18e année, pp 7-9
- Foyer J., « *De l'article 664 du code civil à la loi de 1965* », AJDI 2006, p. 526 et s.
- Ganilsy M. – Le More P., « *L'occupation temporaire des locaux vacants* », AJDI, 2019, p. 35
- Giverdon C., « *Définition de l'ensemble immobilier* », Recueil Dalloz, 2000, p. 113
- Giverdon C., « *Copropriété. – Statut de la copropriété. – Application (loi du 10 juillet 1965, art. 1<sup>er</sup>). – Groupe d'immeubles bâtis et ensembles immobiliers. - Distinction* », AJDI 1999, p. 801
- Giverdon C., « *Gestion des ouvrages immobiliers complexes et adaptation au statut de la copropriété* », RDI, 1999, pp 558 et s.
- Giverdon C., « *Les lots, individualisant des fractions d'immeuble autonomes constituent un ensemble immobilier non soumis au statut de la copropriété* », RDI, 1999, pp 298
- Huertas X., « *ALUR : une avancée pour les copropriétés en difficulté* », Informations rapides de la Copropriété, 2013, n°592
- Jaffuel C., « *Les grandes copropriétés* », AJDI, 2006, pp 545 et s.
- Lafond J., « *Fasc. 12 : Copropriété – Division de l'immeuble – Groupes d'immeubles et ensemble immobilier* », JurisClasseur Notarial, 24 juillet 2018, 2° Structure homogène du groupe d'immeubles
- Lafond J., « *Liquidation des syndicats de copropriétaires : l'impasse* », JCP N, 2008, n°38, pp 1286
- Lafond J., « *Volumes et copropriété* », La Semaine Juridique Notariale et Immobilière, 2007, n°37 - 1246
- Lebatteux-Simon A., « *Les alternatives à la copropriété* », Loyers et Copropriété, n°1, Janvier 2015, étude 1
- Lebatteux P., « *Les origines de la copropriété* », AJDI, 2006, pp 519 et s.
- Lebatteux P., « *Les assemblées spéciales de copropriété* », AJDI 1992, pp 264
- Le Rudulier N., « *Division en volumes, indivision et fichier immobilier* », AJDI, 2012, pp 237
- Le Rudulier N., « *Division en volumes et copropriété : quels choix* », AJDI, 2011, pp 271 et s.
- Liet-Veaux G., « *Fasc. 280 : associations syndicales de copropriétaires - droit commun* », JurisClasseur construction-urbanisme, mise à jour 3 février 2015
- Liet-Veaux G., *Revue Administrer*, mai 1972, p. 5
- Michalopoulos C., « *Origines de la copropriété et évolution de la notion de destination de l'immeuble* », RDI, 1995, pp 409 et s.
- Morand M., « *Copropriété, l'organisation des ensembles immobiliers après la loi du 21 juillet 1994* », AJDI, 1995, pp 695 et s.
- Morelon F., « *Création de l'ouvrage immobilier : aspects techniques et pratiques de la division des volumes* », RDI, 1999, pp 502 et s.
- Périnet-Marquet H., « *Actualité de la dissociation des droits sur le sol en droit privé* », RDI, 2009, pp 16 et s.
- Périnet-Marquet H., « *Les ouvrages immobiliers complexes* », RDI, 1999, pp 565 et s.
- Périnet-Marquet H., « *Les techniques de montage juridique d'un projet photovoltaïque* », RDI, 2010, pp 352 et s.
- Périnet-Marquet H., « *Synthèse* », AJDI, 2006, pp 557 et s.

- Roulleau G., « 3 questions à Gérard Roulleau : la division de l'immeuble et le géomètre », IRC, 2012, n°581
- Roux J-M., « Grandes copropriétés : faut-il un statut spécifique ? », IRC, septembre 2014, n°601, pp 11-16
- Sizaire D., « Fasc. 20 : La division en volumes - nature et principes », JurisClasseur Foncier - édition 1999
- Sizaire D., « Fasc. 10 : La division en volumes - nature et principes », JurisClasseur Géomètre-Expert Foncier - édition 2011
- Sizaire D., « Fasc. 20 : Division en volumes », Jurisclasseur Foncier, édition 2011
- Sizaire D., « Sortir d'une copropriété : la division de l'article 28 nouveau de la loi du 10 juillet 1965 », Administrer, Février 2003, n°352, pp 6-11
- Sizaire D., « Gestion des ouvrages immobiliers complexes et recours à l'association foncière urbaine », RDI, 1999, pp 551 et s.
- Teilliais G., « Copropriété. - Domaine d'application. - Ensemble immobilier. - Création de fractions autonomes d'immeubles. - Gestion par une association syndicale libre. - Possibilité (oui) », AJDI 2000, pp 129
- Tomasin D., *La Copropriété*, Dalloz Action, Section 1 - Immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis, 2018/2019
- Tomasin D., « La division en volumes suppose le choix d'une 'organisation différente' de la copropriété », AJDI 2013, pp 444 et s.
- Vigneron G., Roux J-M., « Scission de copropriétés : accord des copropriétaires », Loyers et Copropriété, n°7, Juillet 2012
- Zalewski V., « Association syndicale versus union de syndicat », AJDI, 2011, pp 501 et s.

## VI – Articles de revues professionnelles

- Dalbin J-F., Vinceneux A., Roulleau G., Gaillard F., « Loi Alur - Le volet 'logement' », Géomètre, n°2113, 2014, pp 30-45
- 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, pp 32-45
- Dalbin J-F., Roulleau G., « La scission d'une copropriété en volumes », Construction-Urbanisme, décembre 2013, n°12, étude 14
- Picard V., « Copropriété ou division en volumes : le juste choix », Géomètre, n°2083, 2011, pp 32-42
- Picard V., « 3 catégories de servitudes en copropriété », Géomètre, n°2010, 2004, pp 42-43
- Ravelet M., Mayo M., « La copropriété et ses alternatives - Spécial congrès de La Rochelle », Géomètre, n°2096, 2012, pp 8-36
- Sainteny G., « L'étalement urbain », Responsabilité & environnement, N°49, janvier 2008, pp. 7 et s.
- Simiar M., « Copropriété et division en volumes en congrès », Géomètre, n°2082, 2011, pp 12-13
- Thiercelin M., « Copropriété : achever la réforme », Géomètre, n°3, 2001, pp 48-49

## VII – Actes de colloques / Actes de congrès

- Association Nationale de la Copropriété et des Copropriétaires, « Guide pratique de la copropriété », Groupe Eyrolles, 2006
- Becque-Deverre C., *Compte rendu travaux des commissions – 103<sup>e</sup> congrès notaires de France – Lyon 23-26 septembre 2007*, ACNF, 2007, pp 183-186
- *Les grandes copropriétés*, Actes du Congrès 2010, Nantes les 7 et 8 octobre, Westotel, Cnam ICH

- Chaput J-C., Rochegude S., *Division de l'immeuble – le sol, l'espace, le bâti – 103<sup>e</sup> congrès notaires de France – Lyon 23-26 septembre 2007 – 2<sup>e</sup> commission*, ACNF, 2007, pp 337-517
- 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
- Lebatteux-Simon A., *Les alternatives à la copropriété*, III<sup>ème</sup> assises de la CEJGE, Mardi 21 octobre 2014, Paris
- Martinez J-M., Colloque EFE, « *Comment réussir vos montages de construction en volumes ?* », 1994
- Mokrani D., « *Retour sur les 50 ans de la loi du 10 juillet 1965* », Agence Nationale pour l'Information sur le Logement, Juillet 2015
- Ordre des Géomètres-Experts, *41<sup>ème</sup>-congrès des Géomètres-Experts, la copropriété et ses alternatives*, 11-13 septembre 2012, La Rochelle
- Streiff V., Pommier C., « *La propriété immobilière – entre liberté et contraintes – 112<sup>e</sup> congrès des notaires de France – Nantes 5-8 juin 2016 – 1<sup>e</sup> commission* », ACNF, 2016, pp 1-262
- Vaillant T., Muzard A., « *La propriété immobilière – entre liberté et contraintes – 112<sup>e</sup> congrès des notaires de France – Nantes 5-8 juin 2016 – 3<sup>e</sup> commission* », ACNF, 2016, pp 650-1029
- Voyant J., « *Le statut de la copropriété des immeubles bâtis* », Sénat, Rapport n°178, 1<sup>e</sup> juin 1965

### **VIII – 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

### **IX – Textes législatifs, réglementaires et actes administratifs**

#### **Lois :**

- Loi du 21 avril 1810 concernant les mines, les minières et les carrières
- Loi du 25 juillet 1901, l'usage du bail emphytéotique, JORF du 2 juillet 1901
- Loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie, JORF du 17 juin 1906
- Loi du 31 mai 1924 relative à la navigation aérienne abrogé par Loi n° 58-346 du 3 avril 1958, JORF 5 avril 1958
- 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° 79-2 du 2 janvier 1979 relative aux droits grevant les lots d'un immeuble soumis au statut de la copropriété, JORF n° 0001 du 3 janvier 1979
- Loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985, dite loi Bonnemaïson, JORF du 1<sup>er</sup> janvier 1986
- Loi n° 94-624 du 21 juillet 1994, relative à l'habitat, JORF n° 170 du 24 juillet 1994
- Loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996, dite loi Carrez, JORF n° 295 du 19 décembre 1996
- Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, dite loi Solidarité et renouvellement urbains – SRU, JORF n° 289 du 14 décembre 2000
- Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003, dite loi Urbanisme et habitat, JORF n° 152 du 3 juillet 2003
- Loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, JORF n° 177 du 2 août 2003
- Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006, dite loi Engagement national pour le logement, JORF n° 163 du 16 juillet 2006
- Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009, dite loi de Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ou loi Boutin, JORF n° 0073 du 27 mars 2009

- Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, dite loi Engagement national pour l'environnement - ENE ou Grenelle 2, JORF n° 0160 du 13 juillet 2010
- Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, JORF n° 0072 du 26 mars 2014
- Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, JORF n° 0272 du 24 novembre 2018

#### **Ordonnances :**

- Ordonnance n° 2006-460 du 21 avril 2006, domanialité publique, JORF n° 95 du 22 avril 2006
- Ordonnance n° 2011-504 du 9 mai 2011, JORF n° 0108 du 10 mai 2011

#### **Décrets :**

- Décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 relatifs à la réforme de la publicité foncière pour la désignation des lots, JORF du 7 janvier 1955
- Décret n° 67-223 du 17 mars 1967, JORF du 22 mars 1967
- Décret n° 73-748 du 26 juillet 1973, modifiant l'article 38 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, JORF du 1<sup>er</sup> août 1973
- Décret n° 86-768 du 9 juin 1986, modifiant le décret n° 67-223 du 17 mars 1967, JORF du 14 juin 1986
- Décret n° 92-755 du 31 juillet 1992, instituant de nouvelles règles relatives aux procédures civiles d'exécution, JORF n° 180 du 5 août 1992
- Décret n° 95-162 du 15 février 1995, modifiant le décret n° 67-223 du 17 mars 1967, JORF n° 141 du 17 février 1995
- Décret n° 97-532 du 23 mai 1997, portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété, JORF n° 123 du 29 mai 1997
- Décret n° 2000-293 du 4 avril 2000, modifiant le décret n° 67-223 du 17 mars 1967, JORF n° 81 du 5 avril 2000
- Décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat, JORF n°65 du 18 mars 2005

### **X – Décisions de justice**

#### **Conseil Constitutionnel :**

- C. constit., 16 janvier 1982, n° 81-132 DC, principes des nationalisations
- C. constit., 27 décembre 1973, n°73-51 DC, Loi de finances pour 1974
- C. constit., 16 juillet 1971, n°71-44 DC, Loi complétant les dispositions des articles 5 et 7 de la loi du 1er juillet 1901 relative au contrat d'association

#### **Cour de Cassation :**

- Civ. 3e, 13 mai 2015, n°13-27.342 14-15.678
- Civ. 3e, 19 septembre 2012, n°11-13.679 et 11-13.789, Bull. III, n°126 ; Dalloz 2012, pp 2245, obs. Chaput J-C. ; Defrénois, 30 octobre 2012 n° 20, pp 1003 obs. Atias C.
- Civ. 3e, 18 janvier 2012, n°10-27396
- Civ. 3e, 12 janvier 2011, n° 09-13.822
- Civ. 3e, 8 septembre 2010, 09-15.554, Bull. III, n°152
- Civ. 3e, 28 novembre 2009, n°08-18614
- Civ. 3e, 12 mars 2008, n°07-10.164, Bull. III, n°47
- Civ. 3e, 25 avril 2006 - n° 05-12.221
- Civ. 3e, 17 février 1999, n°97-14.368, Bull. III, n°42
- Civ. 3e, 30 septembre 1998, RD imm. 1999, p. 144
- Civ. 3e, 30 juin 1998, n°96-20.758, Bull. III, n°142, p.94
- Civ. 3e, 23 mai 1992, n°90-22.145, Bull. III, n°172, p.105
- Civ. 3e, 15 novembre 1989, n°87-15.213, Bull. III, n°214, p.117
- Civ. 3e, 13 avril 1988, n°86-19.171

- Civ. 3e, 9 décembre 1987, Administrer juillet 1988. 39, obs. Guillot.
- Civ. 1e, 12 juin 2018, n°17-18.705
- Civ. 1e, 12 mai 2010, n°09-13486
- Civ. 1e, section A, 22 Juin 2004
- Civ. 14 novembre 1888, DP, 1888-1-469
- Civ., 16 décembre 1873, S. 1874
- Req, 5 novembre 1866, DP 1867

#### **Cour d'Appel :**

- CA Paris, Pôle 04 Ch. 2, 7 décembre 2016, n°14-08274
- CA Orléans, 3 octobre 2016, n°15/00251
- CA Marseille, 19 mai 2016, n°14MA03775
- CA Paris, Pôle 04 Ch. 2, 18 novembre 2015, n° 10/04561
- CA Grenoble, 30 septembre 2013, n°10/02049
- CA Rennes, 16 février 2012, n°94, 09/02076, JurisData n°202-003840
- CA Paris, 23 Ch., 19 février 1997
- CA Paris, 28 avril 1983
- CA Paris, 1974
- CA Besançon, 12 décembre 1864, DP 1865
- CAA. Lyon, 8 juin 2006, n°02LY01598

#### **Tribunal de Grande Instance :**

- TGI Bobigny, 1<sup>er</sup> décembre 2009, section 1, n°09-12785
- TGI Paris, 15 mai 2003, n°8137
- TGI Nice, 20 mars 1979

#### **Conseil d'Etat :**

- CE, 19 juin 2015, n°387061
- CE, 17 juillet 2009, n°301615, JD 2009-005325
- CE, 30 novembre 2007, n°271897
- CE, 27 juin 2005, n°264667
- CE, 11 février 1994, n°109564, JD 1994-040658

#### **Tribunal Administratif :**

- TA Versailles, 13 mars 2001, n°992253

### **XI – Autres documents**

- Fiche d'orientation Dalloz, Copropriété, juin 2018,
- Fiche d'orientation Dalloz, Division en volumes, juin 2018,

### **XII – Ressources électroniques**

- Charte d'engagement pour la transformation de bureaux en logements en Ile-de-France, 28 mars 2018 : [http://www.cdu.urbanisme.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/charte\\_engagement\\_bureaux\\_logements\\_ile-de-france\\_mars\\_2018\\_cle07b76f.pdf](http://www.cdu.urbanisme.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/charte_engagement_bureaux_logements_ile-de-france_mars_2018_cle07b76f.pdf), dernière visite le 4 juin 2019
- De Maison Rouge O., Notes juridique, Le droit de propriété : <http://demaisonrouge-avocat.com/outils-juridiques/notes-juridiques/le-droit-de-propriete/> - dernière visite le 11 avril 2019

Mairie de Bagnolet, « *Rénovation urbaine Bagnolet – La Noue* », octobre 2016, <https://docplayer.fr/38014632-Renovation-urbaine-bagnolet-la-noue.html>, dernière visite le 7 juin 2019

- Vinci immobilier : <https://www.vinci-immobilier.com/faciliter-la-mutation-de-bureaux-en-logements>, dernière visite le 30 mai 2019

## **XII – Entretien**

- Roulleau Gérard, Géomètre-Expert à Paris, entretien en date du 17 juin 2019

## Table des illustrations

**Tableau n°1** : Distinction entre groupe d'immeubles bâtis et ensembles immobiliers p. 14

**Figure n°1** : Schéma du parc de La Noue à Bagnolet p. 22

**Figure n°2** : Schémas de l'empiétement p. 26

**Figure n°3** : Extrait de la feuille cadastrale AI p. 29

**Figure n°4** : Schéma de l'empiétement en tréfonds p. 29

## Table des annexes

**Annexe n°1** : Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art. 28, IV

*« IV.-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 ».*

**Annexe n°2** : Plans joints à l'EDDV, Nanterre, cadastre section AJ n°497

- Plan n°1 : Plan de principe, Rez-de-chaussée
- Plan n°2 : Plan de servitudes, Troisième étage
- Plan n°3 : Plan de servitudes, Toitures
- Plan n°4 : Coupe de principe, Coupe A-A'

**Annexe n°3** : Extrait du règlement de copropriété de l'immeuble sis à Paris 6<sup>ème</sup>, 3 rue du Vieux Colombier, parcelle cadastrée AI n°3

*« Il est précisé :*

- *Que les locaux composant les premier et deuxième sous-sols de l'immeuble objet des présentes s'étendent sous partie de l'immeuble*

*contigu situé rue Bonaparte n°76, qui appartient à la Caisse Familiale,*

- *Mais que la partie desdits locaux qui s'étend ainsi sous l'immeuble situé au n°76 de la rue Bonaparte n'a aucun droit de copropriété dans le sol de ce dernier immeuble.*

*Le tout représentant une superficie de huit cent quarante six mètres carrés quatre vingt dix décimètres carrés d'après mesurage (en ce non comprise la partie des sous-sols s'étendant sous l'immeuble 76, rue Bonaparte). », 1<sup>ère</sup> page.*

*« Observation faite que les locaux existant aux premier et deuxième sous-sols s'étendent sous partie de l'immeuble situé 76, rue Bonaparte (ainsi qu'il a été dit plus haut) et que les locaux qui s'étendent ainsi sous ce dernier immeuble sont tous à usage de garage. », 2<sup>ème</sup> page.*

*« Il est ici observé qu'audit contrat, la désignation des biens vendus contient, en ce qui concerne le garage aux sous-sols, les stipulations suivantes, littéralement rapportées :  
Ce garage s'étend au premier sous-sol et au deuxième sous-sol, sous partie de l'immeuble voisin 76 rue Bonaparte et les parties de ce garage qui s'étendent sous le premier immeuble sont comprises dans la présente vente, le sol du 76 Bonaparte restent appartenir à la société venderesse bien entendu. », 6<sup>ème</sup> page.*

# **L'application de la technique de la division en volumes rencontre-t-elle des usages abusifs ?**

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

---

## **Résumé**

Née de la pratique des Notaires et Géomètres-Experts dans les années 1970, la division en volumes fut inventée pour pallier aux contraintes de l'aménagement du quartier de la Défense à Paris. Fondée à partir d'une liberté conventionnelle et basée sur le principe du droit de superficie créant des véritables droits de propriétés, la division en volumes est à l'origine un outil pour diviser les ensembles immobiliers complexes où s'imbrique de la propriété privée avec la domanialité publique ; le domaine public étant incompatible avec le régime de la copropriété. Au fur et à mesure de son utilisation, la technique des volumes s'est montrée judicieuse pour solutionner des problématiques foncières comme l'empiétement d'une propriété voisine ou la gestion de copropriétés en difficultés. Toutefois, ce régime offrant une certaine souplesse, de manière à déroger à la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 ou aux règles d'urbanisme, il peut tenter les maîtres d'ouvrages d'en faire un usage abusif.

**Mots clés : Copropriété, Division en volumes, Ensembles immobiliers complexes, Usage abusif**

---

## **Summary**

Born from the practice of Notaries and Land Surveyors in the 1970s, the division into volumes was invented to overcome the constraints of the development of the district of Defense in Paris. Founded from a conventional freedom and based on the principle of surface rights creating real property rights, the division into volumes is originally a tool to divide complex housing where private property overlaps with public domainality; the public domain being incompatible with the regime of the co-ownership. As it was used, the volume technique proved judicious in solving land issues such as the encroachment of a neighboring property or the management of condominiums in difficulty. However, this regime offers a certain flexibility, so as to derogate from the law n ° 65-557 of July 10, 1965 or the rules of town planning, it can attempt the masters of work to make an abusive use of it.

**Key words : condominium, co-ownership, splitting volumes, property complexes**

# PLAN DE PRINCIPE

## Plan N°1 : Rez-de-chaussée

### VOLUMES

- VOLUME N°1
- VOLUME N°2

### DEFINITION DES FONDS

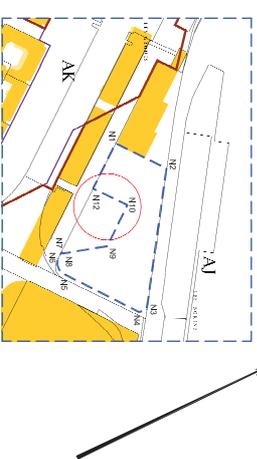
Fonds servant : Parcelle cadastrée Section AJ n°497  
Fonds dominant : Parcelle cadastrée Section AJ n°496

### SERVITUDES NON ALTIUS TOLLENDI ET DE VUES

**SERVITUDES N°1 :**  
SERVITUDE DE NON ALTIUS TOLLENDI ET DE VUES grevant la parcelle AJ n°497 au profit de la parcelle AJ n°496, s'exerçant sur une emprise de 62,3 m<sup>2</sup> entre les points N101-N104 à N108, entre les altitudes 52,54m et 60,65m (NGF), (débris de modernatures, de corniches et décoratives autorisées au profit de la parcelle AJ n°496).

**SERVITUDES N°2 :**  
SERVITUDE DE DE VUES grevant les parcelles AJ n°497 au profit de la parcelle AJ n°496, s'exerçant sur une emprise de 76,4 m<sup>2</sup> entre les points N109 à N112, entre les altitudes 52,54m et 84,56m (NGF).

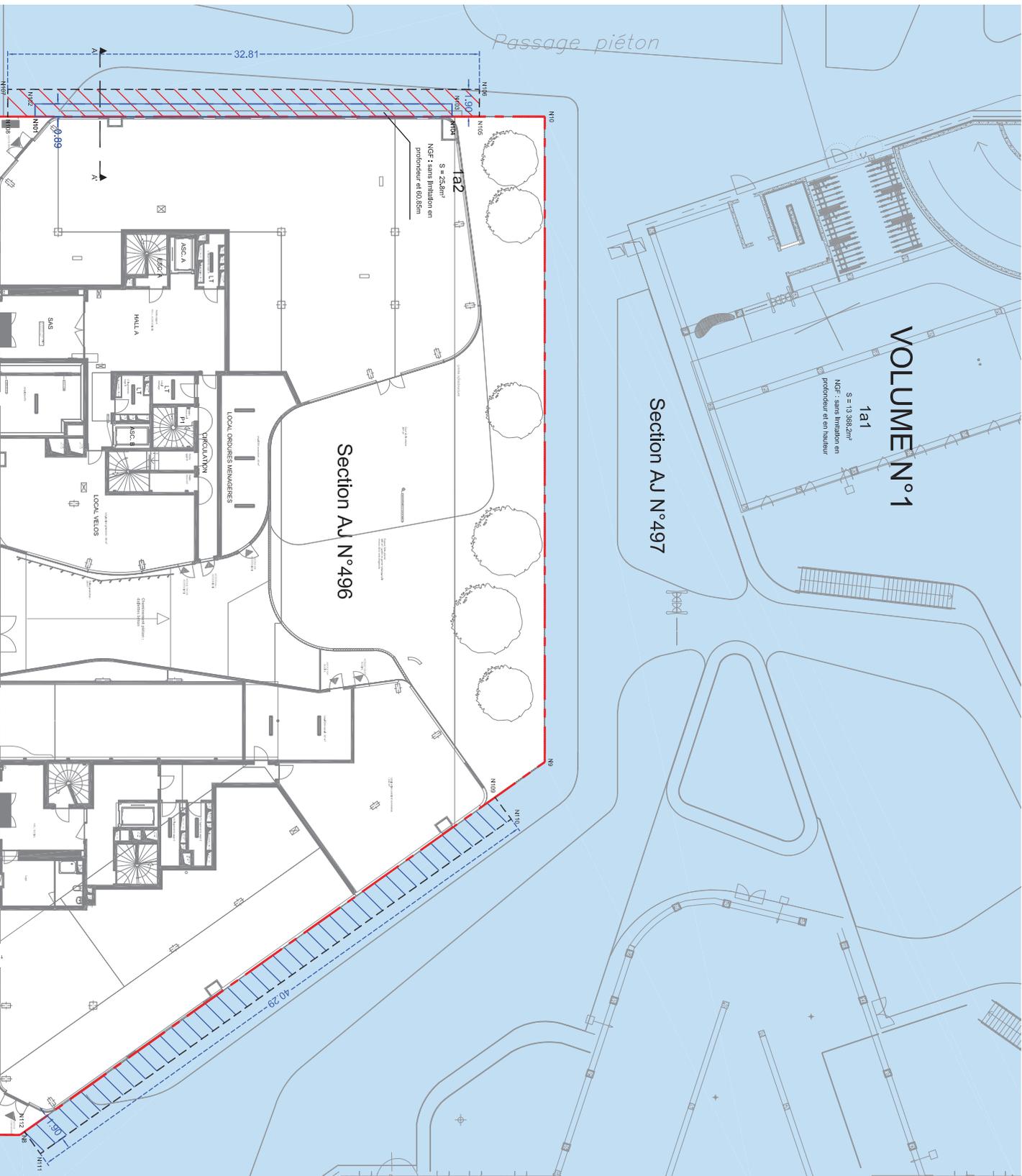
### Plan de situation :



Limites de propriété issues du plan de cession  
(ref : P14293-Cession.dwg ) dressé par TT  
Géomètres-Experts en date du 13/02/2018

### Nota :

- Points N1 à N11 issues du plan de cession (ref : P14293-Cession.dwg ) dressé par TT Géomètres-Experts en date du 13/02/2018
- Fond de plan de la parcelle cadastrée AJ N°496 dressé par Maud Caubet Architectes
- Plan de servitudes constitué à la demande des parties.



# PLAN DE SERVITUDES

## Plan N°2 : Troisième étage

### VOLUMES

- VOLUME N°1
- VOLUME N°2

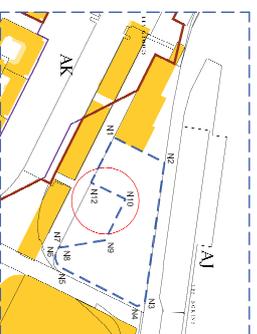
### DEFINITION DES FONDOS

Fonds servant : Parcelle cadastrée Section AJ n°497  
Fonds dominant : Parcelle cadastrée Section AJ n°496

### SERVITUDES NON ALTIUS TOLLENDI ET DE VUES

- SERVITUDE N°2 :  
SERVITUDE DE DE VUES grevant les parcelles AJ n°497 au profit de la parcelle AJ n°496, exerçant sur une emprise de 76,4 m<sup>2</sup> entre les points N109 à N112, entre les altitudes 52,54m et 84,56m (NGF).
- SERVITUDES N°3 :  
SERVITUDE DE DE VUES grevant les parcelles AJ n°497 au profit de la parcelle AJ n°496, exerçant sur une emprise de 65,7m<sup>2</sup> entre les points N101 à N105-N113-N114-N108, entre les altitudes 60,85m et 84,56m (NGF).

### Plan de situation :



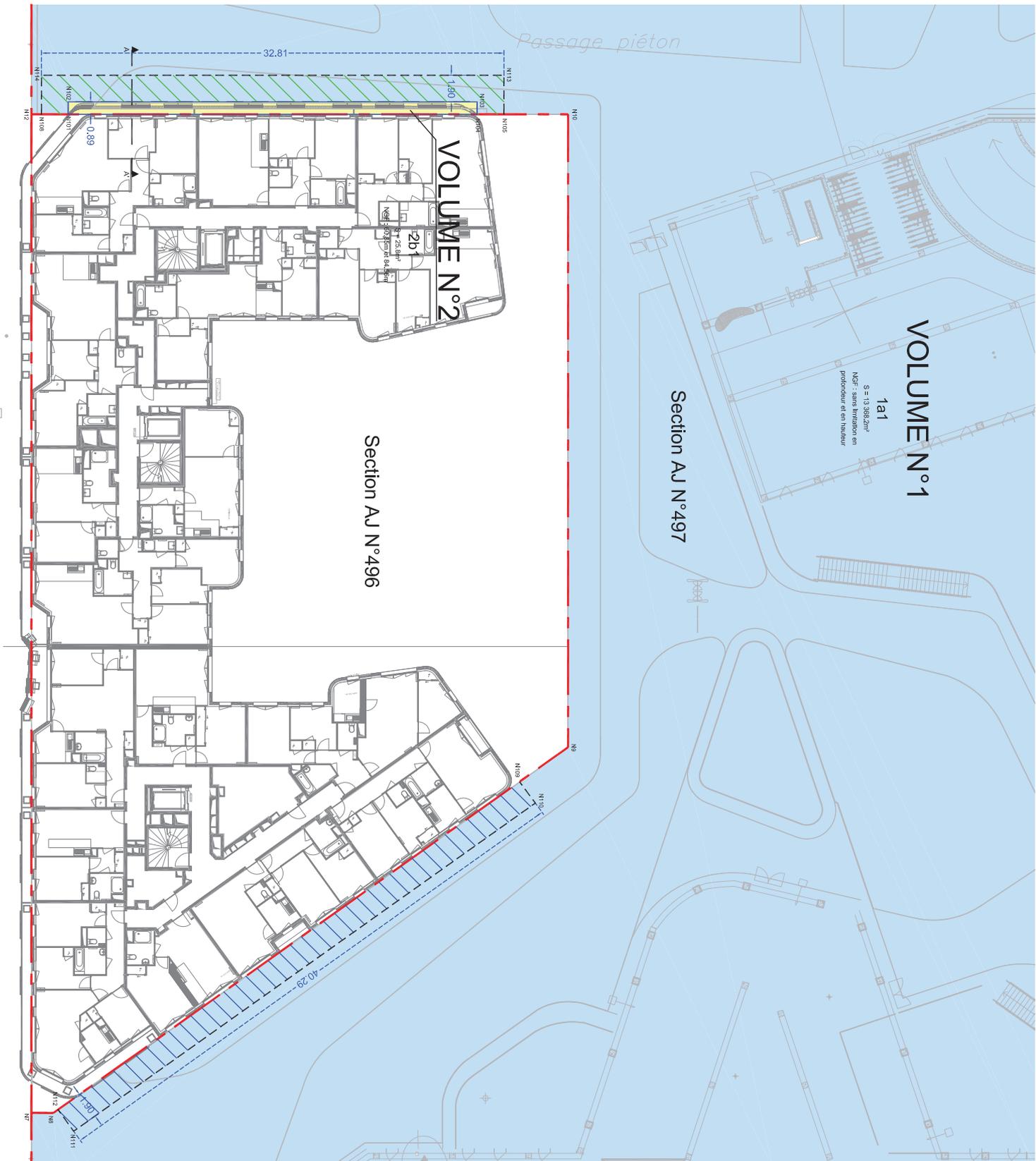
Limites de propriété Issues du plan de cession  
(ref : P14293-Cession.dwg) dressé par TT  
Géomètres-Experts en date du 13/02/2018

### Nota :

- Points N1 à N11 Issues du plan de cession (ref : P14293-Cession.dwg) dressé par TT Géomètres-Experts en date du 13/02/2018
- Fond de plan de la parcelle cadastrée AJ N°496 dressé par Maud Caubet Architectes
- Plan de servitudes constitué à la demande des parties.



**CABINET MARY**  
GÉNIE CIVIL & TRANSPORT  
28, rue Bastrol - 75011 PARIS  
Tél : 01.53.27.60.40 - Fax : 01.53.27.60.49  
Réf : 25/2018 - ZC438 - el  
Version : 01 août 2018



Boulevard des Bouvets

# PLAN DE SERVITUDES

## Plan N°3 : Toitures

### VOLUMES

- VOLUME N°1
- VOLUME N°2

### DEFINITION DES FONDOS

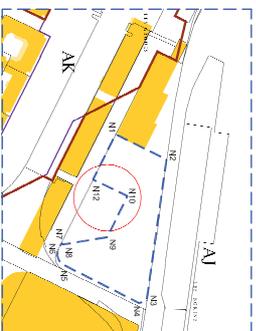
Fonds servant : Parcelle cadastrée Section AJ n°497  
Fonds dominant : Parcelle cadastrée Section AJ n°496

### SERVITUDES NON ALTIUS TOLLENDI ET DE VUES

 **SERVITUDE DE DE VUES** grevant les parcelles AJ n°497 au profit de la parcelle AJ n°496, exerçant sur une emprise de 76,4 m<sup>2</sup> entre les points N109 à N112, entre les altitudes 52,54m et 64,56m (NGF).

 **SERVITUDES DE DE VUES** grevant les parcelles AJ n°497 au profit de la parcelle AJ n°496, exerçant sur une emprise de 65,7m<sup>2</sup> entre les points N101 à N105-N113-N114-N108, entre les altitudes 60,85m et 64,56m (NGF).

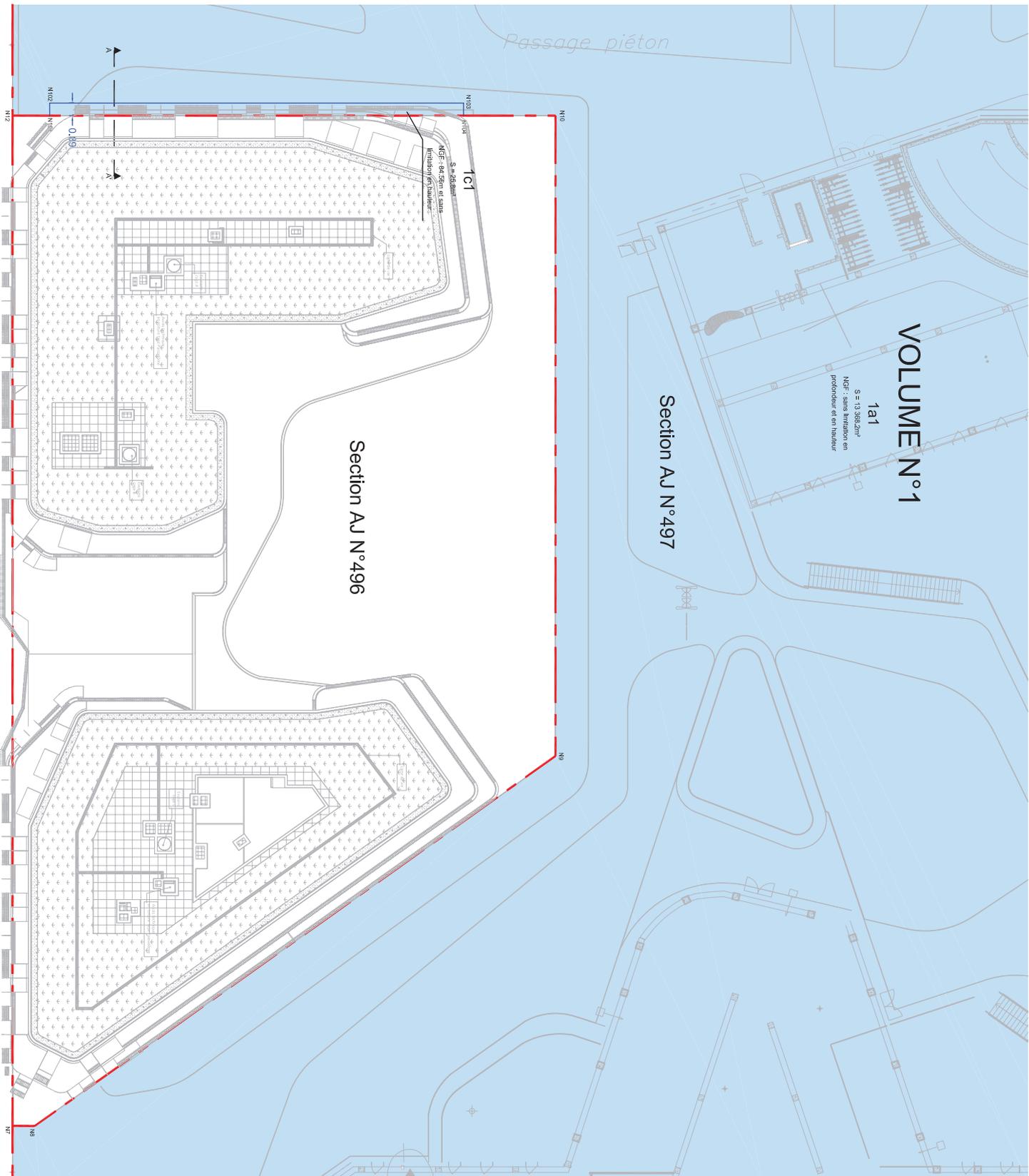
### Plan de situation :



Limites de propriété issues du plan de cession (ref : P14293-Cession.dwg) dressé par TT Géomètres-Experts en date du 13/02/2018

### Nota :

- \* Points N1 à N11 issues du plan de cession (ref : P14293-Cession.dwg) dressé par TT Géomètres-Experts en date du 13/02/2018
- \* Fond de plan de la parcelle cadastrée AJ N°496 dressé par Maud Caubet Architectes
- \* Plan de servitudes constitué à la demande des parties.



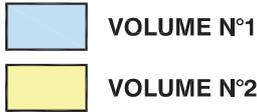
VILLE DE NANTERRE  
( Département des Hauts-de-Seine )

N<sup>OS</sup> 35 à 45, Boulevard  
des Bouvets

COUPE DE PRINCIPE

Plan N°4 : Coupe A-A'

VOLUMES



DÉFINITION DES FONDS

Fonds servant : Parcelle cadastrée Section AJ n°497

Fonds dominant : Parcelle cadastrée Section AJ n°496

SERVITUDES NON ALTIUS TOLLENDI ET DE VUES

 **SERVITUDES N°1 :**  
**SERVITUDE DE NON ALTIUS TOLLENDI ET DE VUES** grevant la parcelle AJ n°497 au profit de la parcelle AJ n°496, s'exerçant sur une emprise de 62,3 m<sup>2</sup> entre les points N101-N104 à N108, entre les altitudes 52,54m et 60,85m (NGF). (débords de modénatures, de corniches et d'acrotères autorisés au profit de la parcelle AJ n°496).

 **SERVITUDES N°3 :**  
**SERVITUDE DE DE VUES** grevant les parcelles AJ n°497 au profit de la parcelle AJ n°496, s'exerçant sur une emprise de 65,7m<sup>2</sup> entre les points N101 à N105-N113-N114-N108, entre les altitudes 60,85m et 84,56m (NGF).

Nota :

\* Fond de plan dressé par Maud Caubet Architectes

