

Qu'est-ce qu'une division en volumes ?

- Actualités - Division en volumes et autres divisions primaires -

Date de mise en ligne : mardi 11 août 2009

Description :

La division d'un ensemble immobilier en volumes sans parties communes et non en lots de copropriété avec parties communes est permise

Juris Prudentes - Droit Immobilier

Qu'est-ce que la division en volumes ?

La division d'un ensemble immobilier en volumes sans parties communes et non en lots de copropriété avec parties communes est permise en application du second alinéa de l'article 1er de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et de l'article 553 du Code civil, dès lors que l'on se trouve en présence d'un ensemble immobilier complexe, un ensemble immobilier dans lequel l'appropriation du sol est hétérogène et non homogène. Un bâtiment élevé sur sous-sol d'un rez-de-chaussée et de quatre étages carrés divisé ensuite par lots n'est pas un ensemble immobilier complexe (EIC) ; cependant, ces dernières années, la tendance des juridictions va à l'assouplissement, ainsi vers une admission de la division en volume par exemple quand les blocs du bâtiment apparemment homogène sont affectés à des utilisations très différentes et que telle est la volonté des parties, comme de vouloir faire supporter les charges du toit aux seuls propriétaires du bloc supérieur.

On fera appel à la division en volumes, quand il n'existe pas ou n'existera pas de parties communes entre les lots (des servitudes - appui, surplomb, passage, aqueduc, etc. - sont permises), par exemple lorsqu'un centre commercial va occuper partie du sous-sol et la totalité du rez-de-chaussée et que seront affectés à l'habitation l'autre partie du sol, les étages et les cages d'escalier et d'ascenseur allant du sous-sol aux étages. On utilisera aussi ce mode de division de la propriété quand il y a coexistence d'espaces publics et privés (métro en sous-sol, dalle publique, bloc d'habitation, centre commercial, centre administratif, etc.) dans un même ensemble ou pour un ouvrage en portique (sur une route ou une autoroute par exemple).

Contrairement au volume d'espace d'un lot de copropriété classique, qui disparaît en cas de destruction de l'immeuble, le volume de copropriété en volumes est un bien immobilier au sens propre du terme (Cass. Civ. 3e, 20 nov. 1996). Il a été par ailleurs jugé qu'un dessous de sol peut être détaché du reste du sous-sol par fractions qui forment à leur tour et par elles-mêmes une chose distincte et susceptible d'appropriation particulière (CA Paris, 25 sept. 1997).

L'organisation d'un EIC en volumes s'appuie sur la dissociation entre le sol, l'espace (appelé "superficie" ou "droit de superficie" trouvant un fondement - dans les articles 551, 552 et 664 du Code civil) et le tréfonds. Le volume immobilier schématiquement est un droit réel de propriété, détaché du sol, portant sur une tranche tridimensionnelle et homogène d'espace (superficie) ou de tréfonds, correspondant à un immeuble construit ou à construire, de forme géométrique ou non, identifié par sa base (dimensions et superficie) et par sa hauteur ; ce sont les cotes "Niveau général de la France" (NGF), définies par l'Institut géographique national (IGN), qui sont utilisées le plus souvent pour déterminer la hauteur du volume.

A l'intérieur de son volume, sous réserve du respect des servitudes constituées et des documents réglementaires et contractuels applicables, chaque propriétaire est libre d'appliquer le régime de propriété de son choix et ainsi il peut créer une copropriété dont un lot volume.

Les documents juridiques d'une division volumétrique sont :

- ▶ un état descriptif de division en lots (soumis aux mêmes dispositions que l'état descriptif de division de copropriété),
- ▶ l'acte constitutif des servitudes (réseau de servitudes),
- ▶ un cahier des charges de la construction,
- ▶ un cahier des règles d'usage et d'occupation,
- ▶ les statuts de l'organe de gestion, en général une association syndicale libre (ASL) de propriétaires, qui reçoit mission de faire respecter les cahiers des charges.

Qu'est-ce qu'une division en volumes ?

Attention : il n'y a pas de division en volumes régulièrement instituée s'il n'y a pas d'organisation différente de celle de la copropriété.

Après la construction, il convient d'établir un récolement et éventuellement de modifier les documents juridiques, en premier l'état descriptif de division, pour harmoniser avec ce qui a été réellement construit.

Il est impossible, dans le cadre d'une fiche de ce site, d'entrer dans le détail de la technique de la division en volumes. Les professionnels et particuliers peuvent prendre contact avec le cabinet pour obtenir des précisions.

- ▶ [Code civil](#)
- ▶ [Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis](#)