



CHEUVREUX

LA DIVISION EN VOLUMES

I. La technique de la division en volumes

La division en volumes ou « volumétrie » peut se définir comme une technique particulière de division de la propriété permettant d'isoler des éléments lorsqu'ils sont imbriqués et superposés dans un ensemble immobilier.

Dans un article paru au JCP de 1988, Monsieur SIZAIRE a donné la définition suivante de la division en volumes : c'est, selon l'auteur, la technique consistant « à diviser la propriété d'un immeuble en fractions distinctes, sur le plan horizontal comme sur le plan vertical, à des niveaux différents, qui peuvent se situer au-dessus comme en dessous du sol naturel, chaque fraction s'inscrivant, respectivement, dans l'emprise de volumes définis géométriquement, en trois dimensions, par références à des plans, des coupes et des côtes, sans qu'il existe de parties communes entre ces différentes fractions ».

Cette technique permet de réaliser des bâtiments dans des volumes qui seront considérés comme voisins, bien qu'imbriqués physiquement, et dont les rapports seront organisés par des servitudes et, le cas échéant, par un cahier des charges.

Cette nouvelle forme de division de la propriété est née de la pratique afin d'appréhender la situation dans laquelle un espace de droit privé doit coexister au sein d'un même immeuble avec un espace appartenant au domaine public de l'Etat ou des collectivités ou établissements publics, la réglementation issue de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété, ne pouvant s'appliquer dans cette hypothèse (incompatibilité avec les règles de la domanialité publique).

Mais depuis sa création par la pratique, son domaine s'est étendu à de nombreuses situations n'impliquant pas nécessairement le domaine public.

Ainsi en va-t-il notamment des ensembles immobiliers complexes (EIC) faisant l'objet d'une organisation différente.

En l'absence de définition législative, la doctrine et la jurisprudence ont dégagé les critères suivants pour caractériser l'EIC, savoir :

- la juxtaposition et la superposition, à l'intérieur de la même structure technique, de volumes dont chacun abrite une fonction spécifique et reçoit un statut approprié à celle-ci ;
- l'absence de parties communes entre ces volumes, absence due à l'hétérogénéité juridique de ces derniers ;
- l'appropriation, la construction ou encore la gestion par deux ou plusieurs personnes morales ;
- les contraintes de construction et de gestion entraînées à la fois par la structure technique et la pluralité de maîtrise de l'ouvrage et de destinations ;
- l'absence de parties communes,
- la mise en place d'une organisation différente de celle prévue par loi du 10 juillet 1965 pour la gestion des équipements communs, telle que l'Association Syndicale Libre (ASL) régie par l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 ou l'Association Foncière Urbaine Libre (AFUL), cette dernière étant, aux termes de l'article L. 322-1 du Code de l'urbanisme, également soumise aux dispositions précitées de l'ordonnance de 2004.

II. Les droits existants en volumétrie

Il s'agit d'organiser le droit de superficie de volumes qui se composent d'un espace en trois dimensions se superposant les uns les autres au sein d'un même ensemble immobilier. La propriété des volumes est attribuée exclusivement à son titulaire. Il n'y a ainsi aucune indivision.

Le volume comporte ainsi exclusivement une partie privative correspondant à une partie de l'immeuble et ne comporte pas de quotes-parts de parties communes. Chaque volume est totalement autonome par rapport aux autres ; il y a superposition de propriétés distinctes. La division en volumes emporte une division en pleine propriété. Un volume peut ainsi constituer l'assiette d'une copropriété.

En ce sens, la division en volumes est une application moderne du droit de superficie, tel que ce droit a été décrit précédemment, réalisant une dissociation de la propriété du dessus de celle du dessous.

Pendant longtemps, on a estimé que ce droit ne pouvait porter que sur des constructions ou ouvrages existants. On admet aujourd'hui qu'il peut porter sur le simple droit de construire : c'est le droit au cube d'air ou droit sur les volumes

Le propriétaire du volume est investi d'un droit de propriété plein et entier sur le volume lui appartenant (peut le céder, l'hypothéquer...). C'est un droit de propriété perpétuel.

III. Opportunité du recours à la volumétrie

L'utilisation de la division en volumes doit donc être fondée sur des données objectives.

Pour recourir à ce type de division, il faut des raisons qui peuvent tenir notamment aux particularités de l'affectation, de l'utilisation et de la gestion de certaines parties de l'immeuble.

C'est ce qui peut conduire à dissocier en volumes, des locaux ou espaces destinés à faire partie du domaine public de l'Etat ou d'une collectivité publique.

Cette dissociation peut également se justifier dans le cas, par exemple, d'un centre commercial situé en infrastructure d'un ensemble comportant pour le surplus des corps de bâtiments en élévation, des garages et des locaux annexes en tréfonds, dans la mesure où ce centre, bien que comportant des imbrications au plan de la construction, possède une large autonomie au plan de son utilisation, de ses équipements, de ses services et où ses problèmes de gestion sont tout à fait spécifiques.

Le caractère diversifié de l'affectation, de l'utilisation et de l'exploitation des différentes parties d'une construction peut donc justifier sa division en volumes, et donc sa division en toute propriété.

IV. La mise en pratique

La division en volumes suppose qu'un état descriptif de division en volumes (EDDV) soit réalisé par un géomètre-expert et que ce document soit reçu par un notaire ou déposé au rang de ses minutes.

L'EDDV a pour objet, à partir de l'assiette parcellaire des terrains auxquels il s'applique :

- d'individualiser, en tréfonds ou dans l'espace, au moyen de plans et par référence à des cotes altimétriques, des volumes matériels ou immatériels, constituant autant de propriétés distinctes et comportant des parties privatives auxquelles il n'est pas attaché de parties communes ;
- d'en définir la destination et la composition ;
- et de les assujettir à un réseau cohérent de servitudes perpétuelles.

L'organisation de la division en volumes est en effet basée sur l'articulation d'un réseau de servitudes créées pour tenir compte de l'imbrication et de la superposition des volumes d'une part et permettre d'autre part, une utilisation rationnelle de certains éléments présentant un caractère collectif (servitudes de passage etc.).

L'EDDV est généralement complété par un cahier des charges qui est le document par lequel sont régis les règles de fonctionnement de l'immeuble et les rapports entre les volumes ou leurs propriétaires. Il définit les obligations d'entretien, de réparation, de reconstruction des ouvrages, les obligations en matière de sécurité et éventuellement les obligations de destinations.

Il peut également contenir des prescriptions pour conserver l'harmonie de l'ensemble immobilier (dispositions en matière d'enseignes, de ravalement, etc.).

Enfin, il peut définir les règles liées à la répartition des charges relatives aux équipements présentant un intérêt collectif à l'ensemble des volumes ou à certains d'entre eux.

L'EDDV et le cahier des charges jouent un rôle essentiel puisque les difficultés/interrogations rencontrées dans le fonctionnement de l'immeuble doivent pouvoir se régler par référence à ces deux documents.