Image not found or type unknown

Le cadre légal de la divison en volumes

Fiche pratique publié le **15/10/2009**, vu **4217 fois**, Auteur : Isabelle FORICHON

Et bien il n'y en a pas! de cadre légal...

La division en volumes est une organisation particulière de la propriété immobilière qui s'appuie sur des notions de droit sans qu'il y ai de loi la définissant.

Ainsi l'article 553 du code civil évoque la possibilité d'une propriété distincte du sol pour les constructions, plantations et ouvrages d'une part et du sous sol pour d'eventuels souterrains d'autre part.

La loi du 21 avril 1810, portant règlement de l'exploitation des mines, évoque un droit réel de propriété d'une galerie minière distinct du droit de propriété du sol

Plus récemment, l'article 7 du décret du 4 janvier 1955 mentionne le droit de superficie et prévoit sa constitution par un état descriptif publié à la conservation des hypothèques.

La division en volume est un statut dérogatoire à la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété. dans son article 1, cette loi évoque un possible statut dérogatoire par la phrase "à defaut de convention contraire créant une organisation différente..."

la jurisprudence a consacré que le statut de la copropriété est indissociablement lié à la présence de parties communes. Dans une décision du 28 avril 1983, la cour d'appel de Paris a rappelé la différence essentielle entre la copropriété et la division en volumes qui est l'absence de quotes-parts de parties communes pour la "volumétrie"

Aucun lien de droit n'existant entre les volumes ou leurs propriétaires, seule une organisation conventionnelle permet de régir leurs rapports: le cahier des charges et des servitudes.

Dans les ensembles immobiliers complexes on ne peut s'éxonérer d'équipements communs tels que chauffages, climatisations mais également voiries et espaces verts. Ces équipements seront gérés par une association syndicale. Afin de bien se démarquer du régime de la copropriété, il convient de transférer à cette association syndicale la propriété des équipements et ouvrages collectifs. Les charges entrainées par la réalisaton de son objet et par son fonctionnement devront être réparties d'une manière différente de la copropriété (pas de critère de valeur relative) à l'aide des surfaces hors oeuvres brutes par exemple, il pourra néanmoins être introduit un critère d'utilité. La répartition des charges entre les membres de l'association syndicale (propriétaires des volumes) sera définie dans les statuts de l'association.

On voit ici que la rédaction de la constitution d'une division en volumes est délicate et que le risque de la voir requalifiée en copropriété est bien présent.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés