



La division en volumes de la propriété immobilière, version longue

Fiche pratique publié le 25/12/2019, vu 18666 fois, Auteur : [Jérôme CHAMBRON, petit juriste généraliste bénévole à BAC+4 en Droit acquis en 2000 à l'Université Grenoble Alpes ou UGA](#)

La division en volumes de la propriété immobilière, version longue

Nota bene : les textes juridiques proviennent de la DILA, Légifrance.

Ce travail de recherche a été effectué, rédigé et **finalisé en 2010** par Monsieur Jérôme CHAMBRON, BAC+4 en Droit.

Ce travail sur la division en volumes de la propriété immobilière a dans un premier temps donné lieu en 2009 à un exposé oral en Licence professionnelle troisième année de Droit et opérations immobilières puis a été rédigé dans la foulée.

Enfin le plan a été binarisé sur les conseils avisés d'une Maîtresse de conférences HDR en Master 1 de Droit privé fondamental à Grenoble en 2010.

LA DIVISION EN VOLUMES, VERSION COURTE :

<https://www.legavox.fr/blog/jerome-chambron/division-volumes-propriete-immobiliere-version-31607.htm>

VERSION LONGUE :

Plan :

Section 1 . La détermination de la division en volumes

§ 1 . Le droit d'accession

A . Le droit d'accession mobilier ou immobilier

B . Le droit d'accession immobilier

1 . Le principe selon lequel la propriété du sol emporte celle du dessus et du dessous

2 . L'exception au principe selon lequel la propriété du sol emporte celle du dessus et du dessous

§ 2 . Le droit de superficie

A . La nature du droit de superficie

B . Le régime du droit de superficie

Section 2 . La mise en œuvre de la division en volumes

§ 1 . Le régime juridique de la division en volumes

A . Les conditions de la division en volumes

B . La localisation des volumes

C . L'organisation des volumes

§ 2 . Les difficultés et les intérêts de la division en volumes

A . Les difficultés de la division en volumes

1 . L'impossible passage de la copropriété à la division en volumes

2 . La difficulté de cogestion entre personnes publiques et privées

3 . La prévention des difficultés relatives à la publicité foncière

a . L'ordre relatif aux états descriptifs de division (EDD)

b . L'ordre relatif aux volumes et aux lots de copropriété

4 . La prévention des difficultés relatives à l'inscription d'une hypothèque

5 . La prévention des difficultés liées à la délimitation exacte des propriétés

6 . La prévention des difficultés liées à l'éventuelle reconstruction de l'immeuble

B . Les intérêts du droit de superficie

1 . L'aide à l'obtention du crédit (L251-3 cch)

2 . L'aide au paiement des loyers (L251-5 cch)

Introduction :

« Toute personne a le droit de jouir de la propriété des biens qu'elle a acquis légalement, de les utiliser, d'en disposer et de les léguer. [...] » (article 17 de la Charte des Droits Fondamentaux de l'Union Européenne) La propriété est un mécanisme juridique important. Il s'applique aux biens de toute nature à savoir les meubles et les immeubles qu'ils soient corporels ou incorporels. La propriété recèle encore plus de valeur lorsqu'elle porte sur des immeubles du fait de leur valeur économique. Elle est susceptible d'être démembrée ou divisée. Lorsqu'elle est divisée, elle peut l'être verticalement et/ou horizontalement. Dans tous les cas, il peut être fait appel à deux mécanismes juridiques à savoir la copropriété divisée en mètres carrés (m²) d'une part et la division en volumes divisée en mètres cubes (m³) d'autre part. Parfois, copropriété et division en volumes cohabitent mais souvent les deux systèmes représentent des options alternatives. Il s'agira alors soit d'une copropriété soit d'une division en volumes. La copropriété ne s'applique qu'en matière de propriété privée tandis que la division en volumes permet la cohabitation entre domaine public et propriété privée. Concernant le cadre juridique, la copropriété est régie par une loi spécifique alors que tel n'est pas le cas de la propriété en volumes. Il s'agit en réalité d'une pratique notariale datant de la deuxième moitié du XX^{ème} siècle. Elle a été reconnue progressivement par la Cour de cassation de façon plutôt implicite. On peut citer deux exemples de division en volumes en France. Le premier exemple réussi date des années 1960 ; il s'agit de l'aménagement du quartier de la Défense à Paris. Le second exemple date des années 2000 et correspond à la construction et à l'aménagement de la Cité internationale à Lyon. Ainsi, la division en volumes est apparue comme indispensable du fait de la cohabitation entre propriété publique et privée rencontrée parfois dans certains immeubles ou ensemble immobiliers complexes. On la rencontre, entre autres, en matière de bail à construction dont les dispositions ont été modifiées à plusieurs reprises. En effet, la loi instituant ce bail date du 16 décembre 1964. Elle a ensuite été successivement modifiée le 31 mai 1990, le 13 juillet 2006 (loi ENL) et enfin le 5 mars 2007 (loi DALO). La division en volumes est donc un mécanisme apprécié et au goût du jour. Toutefois, du fait d'une certaine proportion de vide juridique, elle a posé des questions que la doctrine a tenté de clarifier. Son étude suppose d'envisager sa détermination (Section 1) ainsi que sa mise en œuvre (Section 2).

Section 1 . La détermination de la division en volumes

Contrairement à la copropriété et contrairement à la division en volumes d'autres pays tels que la Belgique, l'Allemagne, ou la Suisse ; la division en volumes française n'est pas une pratique codifiée. En effet, elle ne fait l'objet ni d'une législation ni d'une réglementation spécifique d'ensemble. A cet égard, les Notaires proposent une modification du Code civil. Mais en l'absence d'une telle prise en compte, la doctrine a eu le rôle de déterminer les contours juridiques de la division volumétrique. Cette construction juridique prend appui sur une exception au droit d'accession (§ 1) pour aboutir à l'élaboration du droit de superficie (§ 2).

§ 1 . Le droit d'accession

A . Le droit d'accession mobilier ou immobilier

Le droit d'accession (546 Cciv.) constitue, entre autres, une extension légale du droit de propriété sur un bien à tout ce qui s'unit ou s'incorpore à ce dernier. En effet, l'article 546 du Code civil énonce que « *la propriété d'une chose soit mobilière, soit immobilière, donne droit sur tout ce qu'elle produit, et sur tout ce qui s'y unit accessoirement soit naturellement, soit artificiellement* ». Concernant la division en volumes c'est plus spécifiquement le droit d'accession en matière immobilière qui trouve à s'appliquer.

B . Le droit d'accession immobilier

1 . Le principe selon lequel la propriété du sol emporte celle du dessus et du dessous

L'article 552 du Code civil énonce un principe selon lequel la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Cette idée est reprise en substance par deux adages latins. Le premier, *superficies solo cedit*, illustre le principe précédemment évoqué par l'idée que ce qui est au-dessus (*superficies*) du sol le cède au sol. Autrement dit, la propriété du sol emporte la propriété du dessus (552 Cciv.). Le second, *omne quod inaedificatur solo cedit*, ne fait qu'illustrer la même idée puisqu'il signifie que tout ce qui est édifié (*inaedificatur*) sur le sol le cède au sol (553 Cciv.). De ces considérations résulte la présomption que la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous avec ce qui s'y incorpore. Toutefois, cette présomption n'est pas absolue.

2 . L'exception au principe de la propriété du dessus et du dessous

L'article 553 du Code civil énonce que « *toutes constructions, plantations et ouvrages sur un terrain ou dans l'intérieur sont présumés faits par le propriétaire à ses frais et lui appartenir, si le contraire n'est prouvé, [...]* ». On a ici le cas prévu d'une possible dissociation de la propriété sur un même sol illustré par les articles 553 *in fine*, 554 et 555 du Code civil. En effet, l'article 553 *in fine* fait référence à la propriété d'un tiers par prescription soit d'un souterrain sous le bâtiment d'autrui soit de toute autre partie du bâtiment. L'article 554, quant à lui, aborde le cas du propriétaire qui plante ou construit sur son sol avec la chose d'autrui. Enfin, l'article 555 expose le cas où un tiers construit chez un propriétaire foncier. De cette série d'articles résulte le fondement juridique du droit de superficie qui n'est autre que la dissociation de la propriété sur une même terre.

§ 2 . Le droit de superficie

Le droit de superficie est une notion juridique connue depuis l'Antiquité. Aujourd'hui il suscite plusieurs interrogations sur sa nature (A) ainsi que son caractère (B).

A . La nature du droit de superficie

Le droit de superficie suscite toute une série d'interrogations. En effet, s'agit-il d'un droit de propriété ou bien est-on en présence d'un droit d'usage de la chose d'autrui ? Est-on en présence d'un droit perpétuel ou d'un droit temporaire, d'un droit de superficie ou d'un droit sur le sol ? Autrement dit, est-on en présence d'un droit sur les constructions avec droit de propriété sur le sol ou alors s'agit-il d'un droit de superficie sans droit sur le sol ? Ces questions semblent, à première vue, abstraites et dépourvues d'intérêt mais elles correspondent à des situations de fait diverses et variées qu'il convient d'essayer de qualifier juridiquement comme pour les recouvrir d'un « vêtement juridique » sur-mesure à défaut de qualification légale claire, explicite, exhaustive et *a priori*. Ainsi, et eu égard à la dernière interrogation, le droit de superficie semble donner un droit de propriété sur le sol ce qui confère au superficiaire le droit de reconstruire l'immeuble détruit le cas échéant. Par exemple, un promoteur titulaire d'un droit de superficie ne pourrait pas se voir refuser par le propriétaire foncier la faculté de reconstruire son édifice précédemment détruit. En conclusion sur la nature du droit de superficie, on peut dire que le courant majoritaire au sein de la jurisprudence et de la doctrine considère que le droit de superficie est un droit absolu (*usus, fructus, abusus*) et perpétuel sauf clause contractuelle contraire. Autrement dit, les caractères du droit de propriété sont en tous points applicables au droit de superficie. Toutefois, le droit de superficie reposant sur le domaine public ne peut pas être perpétuel du fait de l'inaliénabilité et de l'imprescriptibilité du domaine public. Ainsi, un bail à construction consenti à un promoteur sur un terrain public ne peut pas être indéfiniment renouvelé ; il est obligatoirement limité dans le temps.

B . Le régime du droit de superficie

Le droit de superficie emprunte ses caractères au droit de propriété qui a un caractère absolu (544 Cciv.) et imprescriptible (2227 Cciv.). Le caractère absolu signifie que l'on peut disposer de la chose librement dans les limites du droit. Ce caractère s'applique au droit de superficie étant donné qu'il est possible de détruire et de reconstruire le bien immobilier de même qu'il est possible de le vendre ou de le louer. Le caractère imprescriptible signifie quant à lui que la propriété ne se perd pas par le simple non usage et qu'elle n'est pas limitée dans le temps contrairement à un droit viager. C'est un droit héréditaire qui survit à son titulaire ; il est perpétuel. Ainsi, hormis le cas d'un droit accordé sur un terrain public, le caractère imprescriptible de la propriété trouve également à s'appliquer au droit de superficie. De plus, le droit de superficie est dérogoire au principe de l'accession. En effet, le droit d'accession permet au propriétaire d'un terrain de se comporter en maître absolu sur tout ce qui s'unit ou s'incorpore à son terrain notamment des plantations ou autres constructions. Or ici, le droit de superficie s'oppose en partie ou totalement à l'exercice du droit d'accession conféré au propriétaire du bien foncier en le dépouillant du droit de se comporter en maître des lieux et des choses situés sur et/ou sous son terrain. Ce seront un ou plusieurs autres superficiaires qui pourront se comporter en maîtres sur les biens situés dans le ou les volumes rattachés à ladite parcelle de terre. En définitive, le propriétaire foncier n'a plus le droit d'accès à son terrain ni aux volumes attribués à des tiers superficiaires. Par ailleurs, le terme latin *superficies* signifie « partie supérieure ou extérieure, dessus, superficie, surface ». Malgré cette connotation originelle latine, le droit de superficie s'applique à la partie supérieure mais aussi

inférieure d'un terrain. En d'autres termes, le tréfoncier tient son droit du droit de superficie au même titre que le superficiaire. Cette remarque étant faite on pourrait proposer de parler, pour des raisons de symétrie, du « droit de superficie » pour la propriété en volumes située en-dessus d'un terrain et du « droit de tréfonds » pour la propriété en volumes située en-dessous d'un terrain. Une telle appellation serait plus claire. Enfin, une série de questions se pose quant à la nature juridique du volume en tant que tel. S'agit-il d'un corps certain, d'un immeuble par nature, par anticipation, d'un bien incorporel, d'un droit dématérialisé ? Il faut souligner ici que la notion de dématérialisation d'un droit réel immobilier est à tout le moins avant-gardiste et très innovante sinon révolutionnaire. A titre d'illustration, considérons le cas d'une hypothèque inscrite par une banque en garantie d'un prêt consenti pour le financement de la construction d'un immeuble divisé en volumes. Au moment de l'inscription, l'hypothèque porte sur des volumes remplis d'air non encore occupés par une quelconque construction. Pour bien comprendre, on peut imaginer un terrain nu auquel sont rattachés des volumes vides. Même si ce terrain a vocation à accueillir des immeubles ; au moment de l'inscription de l'hypothèque, le terrain est vierge. On est donc bien en présence d'un droit réel immobilier dématérialisé !

Section 2 . La mise en œuvre de la division en volumes

La division en volumes permet d'associer sur une même assiette foncière des propriétés immobilières ayant des régimes juridiques différents (de droit public et de droit privé) ou des affectations et utilisations différentes (logements d'habitation, bureaux, centres commerciaux, garages, équipements publics) en vue de leur assurer une autonomie de gestion. Par ailleurs, l'étendue de la propriété immobilière s'exprime usuellement en mètres carrés tandis qu'en matière de propriété immobilière en volumes ; l'unité de mesure n'est pas le mètre carré (m²) mais le mètre cube (m³). Plus prosaïquement, on pourrait dire que la division volumétrique est une sorte de « bornage en trois dimensions » du bâti. On étudiera son régime juridique (§ 1) avant d'aborder ses difficultés et ses intérêts (§ 2).

§ 1 . Le régime juridique de la division en volumes

Le recours à la division en volumes est conditionné (A). Il pose par ailleurs la question de la localisation (B) et de l'organisation des volumes (C).

A . Les conditions de la division en volumes

L'alinéa deux de l'article premier de la loi du 10 juillet 1965 portant charte de la copropriété, donne la possibilité d'adopter par contrat un autre statut que celui de la copropriété. Cette faculté connaît toutefois des limites prétorienne. Ainsi, l'arrêt de 1999 de la troisième chambre civile de la Cour de cassation précité pose la question de savoir si la division en volumes peut s'appliquer à tout immeuble. Ce même arrêt pose que dans le cas d'un immeuble formant une unité homogène la division en volumes est interdite. En revanche, dans le cas d'un immeuble formant un ensemble immobilier complexe, hétérogène ; la division en volumes trouve à s'appliquer. Or en pratique, la division volumétrique permet ~~plus de souplesse dans la gestion des biens immobiliers~~. Cela donne

parfois la tentation à certains propriétaires de se soustraire au statut de la copropriété. Dans ce cas, le Notaire a un rôle d'autorité pour trancher dans le choix du régime juridique énoncé à l'acte. Il n'y a donc pas de division de complaisance en la matière ! Il faut enfin préciser qu'un volume peut être divisé en lots de copropriété. Autrement dit, on peut instaurer une copropriété à l'intérieur d'un volume. Par contre un lot de copropriété, fût-ce-t-il de taille importante, ne peut pas être divisé en plusieurs volumes. Enfin, la loi ALUR du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové a modifié par son article 59 l'article 28 de la loi sur la copropriété du 10 juillet 1965. Cette modification définit deux cas dans lesquels on peut recourir à la division en volumes. Il s'agit d'une définition de l'« *ensemble immobilier complexe comportant [1] soit plusieurs bâtiments distincts sur dalle, [2] soit plusieurs entités homogènes affectées à des usages différents, pour autant que chacune de ces entités permette une gestion autonome.* »

B . La localisation des volumes

Chaque volume est rattaché à une parcelle référencée au plan cadastral. La parcelle de terrain constitue l'« adresse topographique des volumes ». Les volumes se substituent aux parcelles cadastrales pour l'exercice des droits de propriété divise, c'est pourquoi chaque volume doit posséder au regard de la publicité foncière les attributs permettant une parfaite identification des biens concernés à savoir l'adresse topographique, le numéro de volume, la nature de l'utilisation ainsi que la cote NGF (Nivellement Général de la France) ou IGN 69 (Institut Géographique National de Lyon). A cet égard, l'état descriptif de division en volumes (EDDV) doit mentionner quel système altimétrique a été utilisé sachant qu'il en existe deux différents ; celui de Paris et celui de Lyon ci-dessus mentionnés. Tous ces éléments sont repris dans un tableau récapitulatif appelé fichier immobilier ; totalement informatisé.

Concernant le fichier immobilier :

- dans le Code civil, dila, légifrance, source à jour :

- https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000044062137

- dans un dictionnaire juridique en ligne :

- <https://www.dictionnaire-juridique.com/definition/publicite-fonciere.php>

C . L'organisation des volumes

Le Notaire a un rôle de concepteur juridique pour prévoir la gestion des immeubles divisés en volumes. Ici, la liberté contractuelle permet de rédiger sur-mesure les statuts de l'organe de gestion des immeubles qui sera soit une association syndicale libre (ASL) soit une association foncière urbaine libre (AFUL). Dans tous les cas, le rôle de cette association est de gérer les équipements collectifs et de veiller au respect des servitudes établies entre les volumes. Le Notaire devra ainsi concevoir le régime des servitudes permettant une cohabitation harmonieuse entre les volumes immobiliers. On rappellera ici qu'une servitude est une « charge imposée à un immeuble, le fonds servant, au profit d'un autre immeuble appartenant à un propriétaire distinct, le fonds dominant. » Les servitudes sont réciproques, ou unilatérales. Par exemple, on peut

rencontrer des servitudes d'implantation, d'ancrage, de surplomb, de vue, de branchement ou de passage. La pratique notariale distingue à cet égard les servitudes générales des servitudes particulières. Ainsi, les servitudes générales regroupent celles relatives à l'eau, l'électricité, le gaz, le téléphone etc. Les servitudes particulières seront quant à elles relatives aux passages, accès, enseignes, antennes, paraboles etc. Dans le cas de servitudes réciproques, chaque volume est alternativement fonds servant et fonds dominant. On rappellera ici que les parties communes avec répartition des charges en tantièmes sont propres à la division en copropriété (loi du 10 juillet 1965). On ne parle jamais de parties communes en matière d'immeubles divisés en volumes sauf en présence d'une copropriété à l'intérieur d'un volume (Cf. *supra*). Ainsi, la communication entre les volumes s'opère par voie de servitudes ou réseau(x) de servitudes et non par des parties communes. Schématiquement exprimé cela revient à adopter la formule selon laquelle « qui dit propriété en volumes dit pas de parties communes ».

§ 2 . Les difficultés et les intérêts de la division en volumes

A . Les difficultés de la division en volumes

La division en volumes est une opération immobilière complexe nécessitant l'expertise du Constructeur, du Géomètre Expert (le Géomètre doit obligatoirement être Expert et non un simple Géomètre), de l'Architecte, du Conservateur des Hypothèques et enfin du Notaire qui a un rôle d'orchestration. C'est une opération juridique ayant un point commun avec le droit anglo-saxon des contrats au sens où tout doit être prévu à l'avance dans le contrat faisant loi entre les futurs occupants de l'immeuble principalement organisé en volumes. Ce genre d'opération immobilière requiert donc une ingénierie juridique de haut niveau afin de prendre efficacement en compte tous les paramètres. Il existe parfois des obstacles difficilement franchissables mais la plupart d'entre eux sont prévisibles.

1 . L'impossible passage de la copropriété à la division en volumes

Actuellement, certaines anciennes copropriétés sont en difficulté de gestion à tel point qu'une loi de 2000 a prévu la possibilité de les scinder en plusieurs copropriétés de taille inférieure. Mais dans certains cas il serait préférable d'adopter le mécanisme de la division en volumes en cas d'ensemble immobilier complexe et/ou de cohabitation entre propriété publique et privée. Or cette éventualité n'est pas réalisable en raison du droit positif et de la jurisprudence subséquente ce qui crée des situations de blocage et de régression en matière de gestion de certains complexes immobiliers quelque peu sinistrés.

2 . La difficulté de cogestion entre personnes publiques et privées

En présence d'une cohabitation entre propriété publique et privée, la participation à l'association de gestion sera parfois refusée par la personne publique qui ne voudra pas faire l'effort financier et humain d'assister aux multiples réunions organisées par les propriétaires privés de l'ensemble immobilier. Or cela peut déboucher sur des blocages de gestion ou à tout le moins des incertitudes ou des difficultés juridiques, financières et pratiques.

3 . La prévention des difficultés relatives à la publicité foncière

a . L'ordre relatif aux états descriptifs de division (EDD)

Lorsque le volume est l'assiette d'un état descriptif de division en copropriété (EDDC), l'état descriptif de division volumétrique (EDDV) doit être publié préalablement à l'EDDC. L'inverse n'étant pas possible, c'est une des raisons juridiques pour laquelle d'anciennes copropriétés sont bloquées pour passer à la division en volumes en association avec d'autres immeubles (cf. *supra*). De plus, les deux EDD sont résumés dans un tableau incorporé à l'acte et reproduits au fichier immobilier dans un tableau récapitulatif. On peut enfin ajouter qu'en matière de constructions espacées dans le temps, lorsque la division initiale a été effectuée en copropriété, l'agrandissement de l'ensemble immobilier provoquera parfois un passage à la division en volumes ce qui n'est absolument pas orthodoxe et peut entraîner de l'insécurité juridique.

b . L'ordre relatif aux volumes et aux lots de copropriété

L'EDD a pour fonction de situer au plan cadastral chacun des volumes issus de la division. Par ailleurs, les bâtiments édifiés au sein de chacun des volumes (division primaire en principe), ou de certains d'entre eux, sont parfois des immeubles collectifs immédiatement ou ultérieurement soumis au régime de la copropriété (division secondaire) ; ces bâtiments font donc l'objet d'un règlement de copropriété lequel comporte un EDD. Il est dès lors impératif d'éviter des confusions de numérotage entre les volumes d'une part et les lots de copropriété d'autre part. On peut noter à cet égard une subtilité de dénomination intéressante. En effet, certains professionnels parlent de « lots volumes » et de « lots de copropriété » mais un auteur conseille de parler de « volume » d'une part et de « lot de copropriété » d'autre part et ce dans le but de bien distinguer les deux notions. A titre d'exemples indicatifs, on aura la présentation suivante :

Exemple n°1 :

Volume 1 : lots 1, 2, 3...

Volume 2 : lots 1, 2, 3...

Volume 3 : lots 1, 2, 3...

Exemple n°2 :

Volume 100 : lots 101, 102, 103...

Volume 200 : lots 201, 202, 203...

Volume 500 : lots 501, 502, 503...

Volume 1400 : lots 1401, 1402, 1403, 1404...

4 . La prévention des difficultés relatives à l'inscription d'une hypothèque

En cas d'inscription hypothécaire sur une partie seulement des futures constructions divisées en volumes, il est nécessaire de procéder à l'inscription après la publication de l'EDDV. Dans le cas contraire, l'hypothèque porterait sur la totalité de la future construction.

5 . La prévention des difficultés liées à la délimitation exacte des propriétés

La division en volumes implique l'application de techniques géométriques, juridiques et de construction immobilière qui peuvent aboutir à des incertitudes sur les limites de propriété et sur les obligations découlant des servitudes principales et surtout secondaires. Cela tient notamment au fait qu'il y a fréquemment des différences entre les limites géométriques des volumes définies avant travaux et les limites matérielles définitives des biens immobiliers une fois les travaux achevés. L'idéal serait de faire un premier travail géométrique avant le commencement des travaux de construction et un second travail géométrique après la fin des travaux de construction pour avoir une délimitation géométrique en adéquation avec les contours exacts de l'immeuble car en pratique il est impossible au constructeur de respecter totalement les indications géométriques initialement définies. Malheureusement cet idéal n'est jamais mis en œuvre car cela représente un travail trop lourd et trop coûteux. Néanmoins, si ultérieurement apparaissait un conflit entre des propriétaires en volumes sur les limites et la portée exacte de leurs droits et obligations, une action contentieuse pourrait aboutir à une requalification judiciaire en copropriété ce qui aurait de lourdes conséquences. C'est pourquoi il est recommandé de bien préciser les limites des propriétés en spécifiant les cotes altimétriques et les finalités d'usage de chaque bâtiment ainsi que la teneur exacte des servitudes au regard, là aussi, tant des données géométriques que des données fonctionnelles des fractions d'immeubles correspondant aux différents volumes.

6 . La prévention des difficultés liées à l'éventuelle reconstruction de l'immeuble

L'acte notarié devra tout prévoir sur la question de l'éventuelle reconstruction des immeubles divisés en volumes. Cette prévision contractuelle devra intégrer notamment toutes les incidences

au niveau du Droit civil, du Droit de l'urbanisme et enfin du Droit des assurances.

B. L'intérêt du droit de superficie

Le droit de superficie donne un droit de propriété sur un ou plusieurs volumes immobiliers. Ainsi en est-il de l'accession à la propriété dans le cadre d'un bail à construction. Une telle possibilité résulte de la loi du 16 décembre 1964 reprise dans les articles L251-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation (CCH). Ici, le principal avantage pour un particulier est de pouvoir étaler le paiement dans le temps d'une part en ayant la possibilité d'obtenir du crédit (1) et d'autre part en payant des loyers symboliques à la commune propriétaire-bailleur du terrain (2).

1 . L'aide à l'obtention du crédit (L251-3 CCH)

Le dispositif prévoit que l'accédant à la propriété est titulaire d'un « droit réel immobilier » cessible et saisissable qu'il va pouvoir hypothéquer en vue d'obtenir du crédit et ce même avant que les travaux n'aient commencé. Dans ce dernier cas, on est en présence d'un droit réel immobilier dématérialisé.

2 . L'aide au paiement des loyers (L251-5 CCH)

L'article prévoit que « *le prix du bail peut consister, en tout ou partie, dans la remise au bailleur, à des dates et dans des conditions convenues, d'immeubles ou de fractions d'immeubles ou de titres donnant vocation à la propriété ou à la jouissance de tels immeubles.* » On perçoit ici le caractère *sui generis* de l'opération comprise dans le cadre d'une division en volumes puisque le paiement du loyer peut correspondre à la simple « remise au bailleur » des constructions se trouvant sur le terrain. Autrement dit, le particulier accédant à la propriété peut n'être tenu que d'un loyer symbolique relevant de la pure fiction juridique si la commune y consent. Une telle disposition facilite donc vraiment le financement de la construction d'une maison individuelle.

FIN.

Bibliographie et sources

1 . Manuels

LARROUMET C., Droit civil, t. II, Les Biens, Droits réels principaux, Economica, 5^e éd., 2006.

MALAURIE P., AYNES L., Les Biens, Defrénois, 2^e éd., 2005.

MALINVAUD P., Droit de la construction, Dalloz Action, 2007-2008.

MAZEAU H., L. et J., CHABAS F., Leçons de droit civil, Biens, Droit de propriété et ses démembrements, t. II, 2^e vol., Montchretien, 8^e éd., 1994.

NICOLEAU, Lexique de droit privé, Ellipses, 1996.

REBOUL-MAUPIN N., Droit des Biens, HyperCours, Dalloz, 2006.

TERRE F. et SIMLER P., Droit civil, les biens, Précis Dalloz, 7^e éd., 2006.

103^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE, Division de l'immeuble, le sol, l'espace, le bâti, Lyon 23-26 septembre 2007, p 448 à 517.

2 . Travail de recherche

LEJEAIL N., Copropriété ou division en volumes, Mémoire de travail de fin d'études en vue de l'obtention du Diplôme d'Ingénieur de l'Ecole Supérieure des Géomètres et Topographes (ESGT).

3 . Périodiques

BERTREL, L'accession artificielle immobilière : contribution à la définition de la nature juridique du droit de superficie, RTDC, 1994.737.

JCP N 1999, n° 46, p. 1639 s.

JCP N 2000, n° 37, p. 1311 s.

JCP N 2006, n° 42, Etude, p. 1843 s.

4 . Lexique

Lexique des termes juridiques, Dalloz, 16^e éd., 2007.

5 . Dictionnaire

A. GARIEL, Dictionnaire Latin-Français, Hatier, 1960.

DE PLUS :

<https://www.tendancedroit.fr/wp-content/uploads/2020/06/etude6.pdf>

<https://urbanisme.collectivites.legibase.fr/actualites/interview/le-droit-de-lurbanisme-ignore-la-pratique-de-la-division-en-volumes-4251>

<https://www.cairn.info/revue-droit-et-ville-2011-2-page-21.htm>

<https://www.cheuvreux.fr/wp-content/uploads/2019/01/Fiche-Cheuvreux-La-division-en-volumes.pdf>

<https://www.cheuvreux.fr/actualites/division-en-volumes-et-ensemble-immobilier-complexe/>

<https://aurelienbamde.com/2020/09/16/la-propriete-en-volume/>

<https://droit-urbanisme-et-amenagement.efe.fr/2022/09/27/division-en-volumes-et-ensemble-immobilier-complexe/>

<https://droit-urbanisme-et-amenagement.efe.fr/2016/11/10/la-division-en-volumes-une-technique-plus-que-jamais-dactualite/>

<https://www.union-habitat.org/actualites/les-divisions-en-volumes-au-service-d-operations-complexes>

<https://www.doctrine.fr/t/division-en-volume>