



La division en volumes de la propriété immobilière, version courte

Actualité législative publié le **18/11/2021**, vu **2687 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 courte

La division en volumes de la propriété immobilière trouve à s'appliquer dans **deux cas** :

1 - Le **premier cas** est lorsqu'il y a cohabitation entre propriété publique et privée comme par exemple un bureau de police nationale au rez-de-chaussée d'un immeuble privé.

2 - Le **second cas** est lorsque l'on a affaire à un ensemble immobilier complexe avec des lignes de RER dessous une dalle de béton, et des immeubles avec des passerelles qui relient des tours élevées etc.

3 - **Le notaire a ici un rôle d'arbitre** car il veille à la présence d'au moins un cas de division en volumes. Il ne doit pas être complaisant envers des clients qui voudraient bénéficier de la souplesse de la division en volumes sans que les conditions soient réunies.

4 - La division en volumes est une division des immeubles en mètres cubes (m3) tandis que dans la copropriété on divise en mètres carrés (m2) même si parfois et toutefois on prend en compte la hauteur du plafond qui doit être élevé dans une certaine mesure selon certaines lois.

5 - Dans la division en volumes les propriétaires sont réunis dans une association syndicale libre (ASL) ou dans une association foncière urbaine libre (AFUL). Les relations entre les volumes sont organisées par des réseaux de servitudes.

Il y a le **foncier** qui est la propriété de la **surface du sol**, le **tréfoncier** qui est la propriété **sous la surface du sol** et le **superficiaire** qui est la propriété **sur la surface du sol**.

- **Foncier = surface**
- **Tréfoncier = sous la surface**
- **Superficiaire = sur la surface**

6 - Enfin, on peut faire une copropriété au sein d'un volume mais on ne peut pas faire un volume dans une copropriété.

DE PLUS :

VERSION LONGUE DE LA DIVISION EN VOLUMES :

<https://www.legavox.fr/blog/jerome-chambron/division-volumes-propriete-immobiliere-version-27920.htm>