

Faculté
de Droit &
des Sciences
Économiques



Université
de Limoges

MASTER 2 DROIT NOTARIAL

RAPPORT DE STAGE EN VUE DE L'OBTENTION DU DIPLÔME DE
MASTER

Monsieur Aymeric CARBONNIER

*L'utilisation de la volumétrie en cas
d'imbrication immobilière*

Responsable de formation : Madame Annie CHAMOULAUD-TRAPIERS,
maître de conférences à l'université de Limoges et membre du Centre de
recherche sur les entreprises, les organisations et le patrimoine (CREOP-
Limoges)

Année universitaire 2023 - 2024

SOMMAIRE

I. L'émergence de la volumétrie par la pratique notariale

- A. L'apparition de la volumétrie justifiée par une urbanisation croissante
- B. Une alternative à la scission de l'objet du droit de propriété

II. Le choix de la volumétrie, un opportunisme juridique

- A. L'étape préalable de l'état descriptif de division en volume
- B. L'encadrement nécessaire des droits et obligations des covolumiers

LISTE DES ABRÉVIATIONS

AFUL	Association foncière urbaine libre
Al.	Alinéa
AJDI	Actualité juridique droit immobilier (revue)
ALUR	Accès au logement et un urbanisme rénové (loi)
Art.	Article
ASL	Association syndicale libre
B.O.I	Bulletin officiel des impôts
Civ. 1^{ère}	1 ^{ère} Chambre civile de la Cour de cassation
Civ. 2^{ème}	2 ^{ème} Chambre civile de la Cour de cassation
Civ. 3^{ème}	3 ^{ème} Chambre civile de la Cour de cassation
C.Civ	Code civil
CRIDON	Centre de recherche d'information et de documentation notariales
C.urb.	Code de l'urbanisme
Ed.	Édition
ÉLAN	Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi)
Fasc.	Fascicule
Infra	Ci-dessous, ci-après
J.-Cl	JurisClasseur
JCP N	La semaine juridique édition notariale et immobilière
JORF	Journal officiel de la République française
Me	Maître
n°	Numéro
op.cit.	Cité précédemment
p.	Page
par.	Paragraphe
Rép.civ	Répertoire de droit civil
RTD.civ	Revue trimestrielle de droit civil
s.	Suivant
Supra	Ci-dessus, précédemment
V.	Voir
V°	Volume

INTRODUCTION :

« L'Homme n'a pas inventé le volume, il lui a simplement donné un nom, a appris à le reconnaître, à le mesurer, à le classer en catégories [...]. L'univers qui nous entoure semble bien n'être composé que de volumes » Claude Destame et Raymond Bombreault¹.

Durant mon stage au sein de l'étude de Maître Morgane PORTE, notaire à SAINT-ETIENNE (Loire), ayant un bureau annexe à GENILAC (Loire), un dossier a attiré mon attention. Il est important de noter, avant quelque développement que ce soit, que ledit dossier est en cours, et qu'aucune rédaction n'est entamée. Cet écrit ne s'appuie et n'est argumenté qu'à partir de l'analyse de la situation par le notaire, son équipe, les clients et moi-même, et agrémenté par diverses recherches doctrinales et jurisprudentielles.

Ce dossier relate les faits suivants :

Un immeuble, situé sur une parcelle section A numéro 000, appartenant à six indivisaires, fait l'objet d'une promesse de vente au profit d'un couple. Ce bien immeuble est composé d'un rez-de-chaussée, comprenant un garage, un cabanon, un jardinet, un appentis et un étage surplombé d'un grenier. Ce qui fait la particularité de ce bien, est la présence d'un pressoir au rez-de-chaussée de l'immeuble. En réalité, on se rend compte que la propriété des indivisaires, futur objet de la vente, est imbriquée avec la propriété voisine, et ceux, principalement en lieu et place du pressoir. Cette pièce, d'une superficie de 23m², est située sous la maison voisine. Cette situation s'explique car, à l'origine, les deux immeubles distincts ne formaient qu'un, appartenant à la même famille. Néanmoins, l'immeuble a été divisé lors de la vente d'une première partie de l'immeuble, représentant aujourd'hui la propriété voisine. Or, l'acte de vente ne fait aucune mention de cette spécificité. Dans la situation actuelle, le pressoir est accessible que par l'immeuble objet de la vente, appartenant aux indivisaires. Cependant, celui-ci est situé sur la parcelle voisine, ainsi, par la règle de l'accession, il appartient de manière logique au propriétaire voisin.

En l'état, le rôle du notaire, outre la rédaction de l'acte de vente, est de régulariser la situation de ce dossier, afin de garantir la sécurité juridique de l'acte reçu. Différentes remarques sont à énoncer. Pour se rendre compte de cette imbrication, il faut physiquement se

¹ DESTAME Claude et BOMBREAULT Raymond, « Pratique de l'état descriptif en volumes », *Litec*, 1995, p. 7

rendre sur place, ou encore, que les parties nous le renseignent. Maître Morgane PORTE avait connaissance de la localisation du bien, et surtout, elle a pu visiter l'immeuble durant un inventaire, suite au décès de l'ancien propriétaire.

Il ressort de cette découverte, une vraie nécessité pour le notaire d'utilement questionner les parties quant à la nature et l'architecture du bien vendu. Dans cette situation, de nombreux conflits peuvent survenir. La volonté des parties sera au cœur de la régularisation de cette situation, par le notaire. La sécurisation des rapports juridiques entre ces deux futurs voisins est primordiale. La mise en place d'une copropriété entre ces deux voisins fut initialement la volonté du praticien, et l'application de la division en volume ayant un caractère subsidiaire, est à manipuler avec délicatesse.

Dès lors, la division de la propriété doit être effectuée pour ainsi attribuer le pressoir au propriétaire qui en a l'accès. La volumétrie en est peut-être la solution. La division en volume existe en droit français au travers d'une liberté contractuelle permise aux notaires, qui n'est pas pour autant totale.

Ainsi, il convient d'articuler cet écrit autour de deux questionnements principaux :

L'imbrication de deux immeubles n'appartenant pas au même propriétaire peut-elle être régularisée par la division en volume de l'entité foncière ? Qu'elles vont être les différents actes qui permettront de réaliser cette division volumétrique, et comment sécuriser la situation juridiquement ?

En réponse à ces interrogations, il convient d'étudier l'adoption de la volumétrie par la pratique notariale (I), pour ensuite déterminer son application pratique pour la régularisation d'une situation d'imbrication (II).

I. L'émergence de la volumétrie par la pratique notariale

La division en volumes est définie par de Daniel SIZAIRE comme « *une technique juridique 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 référence à des plans, des coupes et des côtes, sans qu'il existe de parties communes entre ces différentes fractions* ». ²

Avant d'analyser et de mettre en perspective la volumétrie à l'aune de la copropriété et du lotissement (B), il convient de développer la théorisation générale de la volumétrie, et son évolution au sein du droit français (A).

A. L'apparition de la volumétrie justifiée par une urbanisation croissante

La volumétrie apparaît avec la volonté d'une rupture avec la définition traditionnelle de la propriété (1). De plus, ce n'est que timidement, que le législateur incorpore la notion de volume dans ses textes (2).

1. La rupture avec la définition traditionnelle de la propriété

Dans les années 1960, le doyen René SAVATIER développe le concept de volume en droit civil. Cet universitaire et juriste de renom, se place comme précurseur d'un courant doctrinal qui tend à s'émanciper de la définition traditionnelle de la propriété : la propriété de la terre emporte celle du dessus et du dessous. Celui-ci propose de limiter la propriété quant à sa hauteur et à sa profondeur, permettant au propriétaire d'avoir un droit déterminé et raisonnable (l'immeuble n'est pas réduit seulement au sol, au fonds et aux constructions ; c'est une espace en trois dimensions) ³. Pour René SAVATIER, l'image d'un volume représente « *un*

² SIZAIRE Daniel, « Division en volumes et copropriété des immeubles bâtis », *JCP éd. N*, 1988, p. 323

³ FAURE-ABBAD Marianne, « La propriété d'un volume. Le propriété – Les propriétés », *12^{èmes} journées d'étude Jean BEAUCHARD Poitiers-Roma Tre.*, juin 2014, Rome, Italie. p. 1

cône dont le sommet se trouverait au centre de la terre, dont la surface envelopperait la parcelle appropriée et dont le contenu gagnerait ensuite un espace illimité »⁴.

En interprétant l'article 552 du Code civil⁵, la pratique notariale a développé une nouvelle vision de la propriété, celle en trois dimensions. En effet, le principe de l'accession selon lequel la propriété emporte celle du dessus et du dessous, est remis en cause par l'application d'une division en volume, qui permet de créer la propriété d'un cube en trois dimensions.

Nicolas LE RUDULIER, maître de conférences à l'université d'Angers, reconnaît une certaine audace à « *Me Claude THIBIERGE et Jean CUMENGE, qui ont usé de cette technique pour des opérations d'envergure telles que celle de la Défense à Paris et qui ont ainsi ouvert une nouvelle voie* »⁶. En effet, la volumétrie fut initialement utilisée à Paris pour régir la propriété dans certains quartiers, en raison d'un manque de place pour réaliser des constructions, et d'une volonté de division de la propriété. Il apparaissait effectivement nécessaire d'adapter le droit à une urbanisation croissante de nos villes, quitte à rompre avec la notion même de propriété. Comme énoncé par Sébastien PIMONT, « *À l'heure où les villes croissent, se densifient, alors que les paysages urbains sont bornés par de grands ensembles immobiliers, la valeur du terrain bâti tient évidemment au bâtiment plutôt qu'au fonds de terre ; elle tient à la construction qui s'élève au-dessus du sol, le transperce, le fait disparaître sous une dalle de béton* »⁷.

Si le volume permet de définir « *une partie de l'espace en trois dimensions occupée par un corps* »⁸, il désigne également la mesure de cet espace en tant que tel. D'abord technique, en superposant verticalement deux propriétés divisées, la volumétrie offre également au volumier - propriétaire d'un volume - un droit de propriété plein et entier. Notre dossier en est un exemple, et le notaire, dans sa pratique, use parfois d'une application tridimensionnelle du droit de propriété.

⁴ SAVATIER René, « La propriété de l'espace », p. 214

⁵ Art. 552 du C.civ. : « *La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre « Des servitudes ou services fonciers » ...* »

⁶ LE RUDULIER Nicolas, « Fasc. 10 : Division en volumes - nature et principes », *J.-Cl Notarial, Formulaire V°*, 30 avril 2022, par. 2

⁷ PIMONT Sébastien, « Division en volumes », *Répertoire de droit civil*, juillet 2021, par. 5

⁸ PIMONT Sébastien, « Division en volumes », *Répertoire de droit civil*, juillet 2021, par. 2

Dans le contexte juridique français, la division en volumes des biens immobiliers représente un domaine complexe et souvent sujet à controverse. À la différence de la copropriété, dont le régime juridique ne semble pas faire l'objet de débats chez les praticiens ; la division en volume n'arbore aucun cadre général et précis pour en régir son utilisation. Pourtant, le législateur a introduit la notion de volume dans certain textes, ce qui peut présager d'une réelle consécration.

2. L'avènement législatif de la notion de volume

La volumétrie est longtemps restée absente en droit français, toutefois, des avancées législatives significatives ont été réalisées. D'une part, la loi ALUR de 2014⁹ a introduit des dispositions spécifiques concernant la scission de copropriété en volumes. D'autre part, l'ordonnance de réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis de 2019¹⁰, a intégré la notion de volume dans la définition légale d'un « ensemble immobilier ». Ce dernier se définit comme « *une structure hétérogène, caractérisée par un régime juridique spécifique d'appropriation du sol* »¹¹. Ainsi, à la différence d'un groupe d'immeuble bâtis, un ensemble immobilier ne peut être considéré comme une structure d'homogénéité. Malgré ces avancées, la législation laisse une grande place à l'interprétation et à la liberté contractuelle, ce qui peut entraîner des difficultés d'application pratique.

Comme le relève Nicolas LE RUDULIER, « *il n'est pas certain que l'on puisse voir dans la seule absence d'opposition de principe à ce mécanisme une consécration précoce et surtout consciente de la volumétrie* »¹². Les divergences doctrinales et jurisprudentielles concernant la volumétrie et son application, dénoncent un manque d'encadrement juridique. En réalité, ce manque de clarification offre une liberté aux praticiens et aux rédacteurs d'actes, mais cela n'est pas sans risque. En effet, le juge est libre de requalifier le choix de la volumétrie en copropriété, comme en témoigne un jugement du 15 mai 2003 du Tribunal de Grande

⁹ Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, JORF n°0072 du 26 mars 2014

¹⁰ Ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis, JORF n°0254 du 31 octobre 2019

¹¹ « Ensemble immobilier », *Fiches d'orientation Dalloz*, 4 septembre 2020

¹² LE RUDULIER Nicolas, « Fasc. 10 : Division en volumes - nature et principes », *J.-Cl Notarial, Formulaire V°*, 30 avril 2022, par. 8

Instance de Paris¹³, au motif d'un manque d'informations relatives à la gestion de l'ensemble immobilier, données aux parties.

Une approche prudente et précise est de mise afin d'éviter les litiges potentiels. Les textes législatifs peuvent parfois être vagues ou contradictoires, ce qui souligne l'importance d'une interprétation rigoureuse et d'une expertise juridique appropriée. L'utilisation de la volumétrie implique en premier lieu une bonne compréhension de son utilisation, afin de correctement s'orienter quant à son application pratique.

Au cœur de cette réflexion, se trouve la question de l'étendue du droit de propriété. Ce dernier englobe idéalement une dimension spatiale comprenant la profondeur, la hauteur et la largeur. Cette dimension spatiale de la propriété foncière revêt une importance particulière dans les zones urbaines où la valeur du terrain est souvent déterminée par les constructions qui s'élèvent au-dessus du sol.

La division en volume, bien que controversée, peut s'avérer être une alternative à la scission du droit de propriété dans des situations complexes, comme en témoigne notre dossier.

B. Une alternative à la scission de l'objet du droit de propriété.

En principe, l'application du statut de la copropriété a un caractère impératif et doit ainsi s'imposer dans notre dossier. Toutefois, l'absence de parties communes en l'espèce conduit à choisir le régime de la volumétrie (1). De même, le régime du lotissement était, pour ce cas, inapplicable, mais l'analyse de la division en volume peut s'avérer pertinente au travers de la notion de lotissement (2).

¹³ TGI de Paris, 15 mai 2003, n°8317

1. Le caractère impératif de l'application du statut de la copropriété

Le statut de la copropriété des immeubles bâtis est régi par la loi n°65-557 du 10 juillet 1965¹⁴ et le décret d'application du 17 mars 1967¹⁵. Ce dernier se retrouve dans le code civil, sous son article 664. L'encadrement législatif de la copropriété est toutefois modifiée périodiquement depuis 1965 afin de l'adapter aux évolutions pratiques. En son article 1^{er}, on nous indique l'application du statut de la copropriété « *à tout immeuble bâtis, ou groupe d'immeuble bâtis, dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes, par lot, comprenant chacun une partie privative, et une quote-part des parties communes* ». Des évolutions périodiques, avec principalement la loi ALUR du 24 mars 2014¹⁶ et de la loi ÉLAN du 23 novembre 2018¹⁷, démontrent que le régime de la copropriété est strictement encadré. De plus, une des dernières modifications correspond à l'ordonnance du 30 octobre 2019¹⁸, applicable depuis le 1^{er} juin 2020, qui a ajouté l'article 1^{er} de la loi 1965, à la liste des textes qui ont un caractère impératif, prévu par l'article 43 de cette même loi. En conséquence, les clauses qui seraient contraires à ce texte, doivent être réputées non écrites.

L'utilisation du régime de la copropriété est devenue habituelle. Cependant, ce n'est pas une situation très naturelle en droit français. En effet, le droit de la propriété prévu par l'article 544 du code civil¹⁹, est un principe qui rappelle que « *la propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on en fasse pas un usage prohibé par les lois et les règlements.* ». Le système de la copropriété en lui-même présuppose une vie dans une structure commune. Ainsi, chaque copropriétaire possède une partie privative, réservée à son usage exclusif, et une quote-part de propriété indivise de parties communes. L'ancien article 664 du code civil prévoyait la répartition de la propriété, créant également une propriété indivise du sol sur lequel l'immeuble est construit. Avec l'apparition du statut de la copropriété, par la loi du 28 juin 1938²⁰, le sol devient propriété indivise à tous les

¹⁴ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, JORF du 11 juillet 1965

¹⁵ Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, JORF du 22 mars 1967

¹⁶ Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 op. cit.

¹⁷ Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, JORF n°0272 du 24 novembre 2018

¹⁸ Ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019, op. cit.

¹⁹ Art. 544 du C.civ : « *La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements* »

²⁰ Loi du 28 juin 1938 tendant à régler le statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements, JORF du 30 juin 1938, remplacée par la loi en vigueur du 10 juillet 1965

copropriétaires, et est partie intégrante de leur quote-part de parties communes. Cela est toujours le cas, mais cette loi était supplétive de volonté, à laquelle on pouvait déroger. Depuis, l'application du statut de la copropriété de la loi du 10 juillet 1965, arbore un caractère impératif²¹.

De cette façon, le droit de la copropriété réduit le caractère absolu du droit de propriété, car il déroge aux règles importantes et fondamentales du droit des biens. En effet, à l'instar de la volumétrie, la copropriété contrevient à la règle de l'accession, prévoyant que « *la propriété du sol, emporte la propriété du dessus et du dessous* »²². En copropriété, le terrain est commun, il appartient à la totalité des copropriétaires, en fonction des tantièmes de copropriétés. C'est notamment ce droit d'accession qui fut un obstacle à la mise en place du droit à la copropriété. Il en est de même pour l'application et le développement de la division en volume²³.

Dans certains cas, un critère objectif est développé, afin de résoudre le questionnement du choix entre la division en volume et la division en copropriété. En effet, ce critère consiste à distinguer les immeubles ayant une structure homogène et ceux ayant une structure hétérogène s'est créée à partir de la loi de 1965. L'article 28 IV de la loi du 10 juillet 1965²⁴ interdit, dans le cadre d'une scission en copropriété, la division en volume, d'une structure homogène, qui représenterait un immeuble classique et unitaire. *A contrario*, un ensemble immobilier complexe, représenterait une structure hétérogène composée d'une diversité dans les activités qu'il accueille²⁵. La possibilité d'effectuer une division en volume au sein même d'une copropriété, n'est recevable que seulement dans le cas d'un ensemble immobilier complexe ayant une structure hétérogène. Certains l'interprètent cette règle comme une interdiction

²¹ LE RUDULIER Nicolas, « Fasc. 10 : Division en volumes - nature et principes », *J.-Cl Notarial, Formulaire V°*, 30 avril 2022, par. 79

²² Art. 552 al. 1^{er} du C.civ : « *La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous.* »

²³ V. Supra. I)

²⁴ Art 28 IV de la loi du 10 juillet 1965 : « *IV.- La procédure prévue au présent article peut également être employée pour la division en volumes d'un ensemble immobilier complexe comportant soit plusieurs bâtiments distincts sur dalle, soit plusieurs entités homogènes affectées à des usages différents, pour autant que chacune de ces entités permette une gestion autonome.*

La procédure ne peut en aucun cas être employée pour la division en volumes d'un bâtiment unique.

En cas de division en volumes, la décision de constituer une union de syndicats pour la création, la gestion et l'entretien des éléments d'équipements à usage collectif est prise à la majorité mentionnée à l'article 25.

Par dérogation au troisième alinéa de l'article 29, les statuts de l'union peuvent interdire à ses membres de se retirer de celle-ci. »

²⁵ LE RUDULIER Nicolas, « Fasc. 10 : Division en volumes - nature et principes », *J.-Cl Notarial, Formulaire V°*, 30 avril 2022, par. 83

d'ordre générale²⁶, s'appliquant même en dehors d'une copropriété déjà installée. D'après ce courant doctrinal, un bâtiment unique ne pourrait être divisé en volume. Or notre dossier concerne justement un bâtiment unique, ayant une structure homogène. De plus, l'interprétation de cette interdiction, comme d'ordre générale, s'observe par de nombreux refus de la part de géomètres pour la réalisation de la division en volumes, qui ne souhaitent prendre aucun risque juridiquement. L'autonomie et l'indépendance des volumes créés sont pourtant des éléments important pour les clients, et pour décider de l'applicabilité d'une division en volume.

Conscients de cette interprétation, d'autres déclarent, lors de la division d'un immeuble homogène, qu'il n'existe aucune obligation légale de création de partie commune, pour appliquer le régime de la copropriété. Ce statut s'applique de manière impérative s'il s'agit, dans un premier temps, d'un immeuble bâtis, au moins partiellement destiné à l'usage d'habitation, divisé par lots comportant chacun une partie privative et une quote-part des parties communes. Bien qu'étant d'ordre public, le CRIDON de Lyon a notamment interprété l'article 1^{er} de la loi de 1965, comme suit « *[L'article 1^{er} de la loi de 1965] soumet nécessairement aux dispositions de cette loi les immeubles d'habitation, lorsqu'ils ont été divisés avec création de parties communes, mais n'impose nullement de créer des parties communes lors de la division d'un immeuble comportant des logements, même si souvent une division en copropriété est plus opportune* »²⁷. Cependant, Madame Catherine BOSGIRAUD, responsable du CRIDON de Paris, énonce ses réserves, en affirmant « *qu'un immeuble de construction homogène ne peut être divisé en volumes aux seules fins d'éviter l'application de la loi du 10 juillet 1965* »²⁸.

La jurisprudence, quant à elle, considère que le régime de la copropriété ne s'applique pas dès lors qu'aucune partie commune ne se voit rattachée dans les titres aux différentes parties privatives. Il en est ainsi s'agissant d'un immeuble divisé verticalement dont la cave de l'un des propriétaires déborde sous le fonds de l'autre²⁹. De plus, la Cour d'appel de Lyon, dans une décision du 25 avril 2023³⁰, énonce que « *L'interdiction faite par l'article 28, IV de la loi du 10 juillet 1965 de recourir à la procédure de division en volumes pour un bâtiment unique, [...]*

²⁶ LAFOND Jacques, « Copropriété », *J.-Cl., Fascicule 61, n° 62* et LEBATTEUX-SIMON Agnès, « Les alternatives à la copropriété », *Revue Loyers et copropriété, n°1, Étude 1*, janvier 2015

²⁷ CRIDON de Lyon, Consultation n° 24006094, du 8 février 2024

²⁸ BOSGIRAUD Catherine, « Volumes ou copropriété : le choix n'est pas toujours permis », *Bull. Cridon de Paris*, 1er juin 1988, *In DALBIN Hugo*, « L'application de la technique de la division en volumes rencontrent-elle des usages abusifs ? », Mémoire soutenu le 4 juillet 2019, p.33

²⁹ Civ. 1^{ère}, 2 avril 1962, n°158

³⁰ CA de Lyon, 1^{ère} Ch. civ. B, 25 avril 2023, n° 20-03480

ne vise en tout état de cause que l'hypothèse de la scission d'une copropriété déjà existante ». L'élargissement de l'application de ce même article à notre cas semble alors dénué de sens.

Quoi qu'il en soit, l'application du régime de la copropriété suppose une existence juridique de partie commune indivise entre les différents propriétaires de lots. À l'inverse, la division en volume ne permet pas l'existence de partie commune, chaque volumier n'a donc pas de quote-part de partie commune. Comme l'exprime Jacques LAFOND, « *La division en volumes est un démembrement du droit de propriété, organisant une propriété divisée non susceptible de comporter des parties communes* »³¹. Le choix d'une telle division apparaît comme un choix d'opportunité. Lors de la division d'un immeuble, la création de parties communes pour une application du régime de la copropriété n'est pas une obligation légale. Aucun texte ou jurisprudence ne réserve la volumétrie à des opérations complexes.

Le choix de la division en volume, à la place du régime de la copropriété, arbore un caractère subsidiaire. En effet, l'application du statut de la copropriété reste tout de même adaptée à notre dossier, et permettrait un encadrement juridique plus important. Pourtant, il ressort de sa mise en place une certaine lourdeur : la tenue d'assemblées pour la prise de décisions (quand bien même il existerait un régime dérogatoire propre aux copropriétés à deux propriétaires) la désignation d'un syndic de copropriété, l'obtention d'une autorisation préalable pour la réalisation de certains travaux, etc³².

Pour s'en référer au dossier, il est nécessaire de prendre en compte les caractéristiques de l'immeuble à diviser. En l'espèce, chaque propriétaire s'entend pour ne créer aucune partie commune, et surtout, établir une totale autonomie entre les volumes créés. Le choix de la division le plus opportune - entre copropriété et division en volume - découle ainsi de la volonté des parties. Dès lors, la liberté contractuelle permet d'écarter l'application du régime de la copropriété. D'ailleurs, les juges ne prévoient pas d'obligations, pour le cas d'une imbrication, de la soumettre au régime de la copropriété, faute d'existence de parties communes dans les titres³³. La division en volume offre à ses différents propriétaires une indépendance souhaitée par les clients.

³¹ LAFOND Jacques, « Guide de la publicité foncière », *LexisNexis*, 2011, par. 7112 et 7813.

³² CRIDON de Lyon, Consultation n° 24006094, 8 février 2024

³³ Civ. 3^{ème}, 8 sept. 2010, n°09-15554

Dans de nombreux bourgs et villages, l'existence d'imbrications entre différentes propriétés est fréquente. Les entités foncières ne sont réparties qu'en tenant compte de références cadastrales, alors que la réalité témoigne de ces imbrications. En l'espèce, le pressoir se situant sous la chambre du voisin, le notaire se doit de prendre en compte cette difficulté. Son rôle est d'expliquer la problématique aux parties, et d'identifier les risques d'une absence de régularisation. Par ailleurs, les parties peuvent décider d'en faire « leur affaire personnelle », le notaire ne pouvant pas refuser d'instrumenter un acte. Par conséquent, une simple cession de l'immeuble sans prise en compte de la difficulté, aurait pu être envisageable.

Bien qu'étant inapplicable à notre dossier, il semble pertinent d'effectuer un rapprochement avec la notion de lotissement, pour permettre la compréhension du principe de la volumétrie.

2. Le lotissement : une division de la propriété foncière différente

Le lotissement est un autre moyen de division de la propriété. Bien qu'inapplicable à notre dossier, la mise en exergue du mécanisme du lotissement permet de mieux comprendre la place de la volumétrie dans la pratique de la division de la propriété.

Le régime du lotissement est prévu par code de l'urbanisme³⁴. Il s'agit d'une technique ancienne qui consiste à diviser un terrain en parcelles, destinées à la construction. Le droit de l'urbanisme s'est rapidement intéressé au lotissement, car la division foncière avait pour effet de créer un développement urbain. La réglementation s'amorce avec une loi du 14 mars 1919³⁵, puis les lotissements ont été soumis à autorisation, par la loi du 12 juillet 1924³⁶.

En tant que tel, le lotissement assimilé à un aménagement urbain, revêt ainsi un enjeu d'intérêt général qui justifie une surveillance par l'administration de sa conception et de sa réalisation. Cette appréhension du mécanisme est très présente dans certaines réformes, relatives aux lotissements. L'apparition de ce système est due à l'évolution des modes de constructions et de l'urbanisation croissante. L'aménagement des villes et l'extension des quartiers ont en effet amené le législateur à encadrer cette pratique qui suppose la division d'une

³⁴ Art. L. 442-1 et suivants, et art. R. 442-1 et suivants, C. urb.

³⁵ Loi du 14 mars 1919 Plans d'extension et d'aménagement des villes, JORF du 15 mars 1919

³⁶ Loi du 19 juillet 1924 modifiant les articles 1er, 4, 5, 6 et 8 à 16 de la loi du 14 mars 1919, JORF du 22 juillet 1924

propriété foncière d'un seul tenant, en petites parcelles, et de les vendre à différents propriétaires, afin d'y apporter une construction³⁷.

La même problématique s'observe en matière de division en volume, nous faisons face à la même problématique. Cette méthode de division est apparue dans le cadre d'une situation spécifique, pour répondre à un besoin, notamment lorsque le régime de la copropriété est inadapté, ou dès lors que le domaine public est présent³⁸. La nécessité de la volumétrie prend alors tout son sens, et son utilisation en pratique en est la résultante.

Une question apparaît : la division volumétrique peut-elle être considérée comme une division d'une unité foncière, qui serait alors soumise à une procédure d'autorisation ou de déclaration préalable, à l'instar des lotissements ? La doctrine est unanime sur ce point, en répondant par la négative.³⁹ Ainsi, la volumétrie s'établit de manière verticale, d'un cône d'air et de terre situé au-dessus et au-dessous du sol naturel, là où le lotissement organise une division horizontale d'une parcelle de terrain en plusieurs lots de propriété foncière. Marianne FAURE-ABBAD compare la division en volume et la création d'un lotissement. En effet, elle considère que la division en volume n'est que l'équivalent dans l'espace en trois dimensions, de la division horizontale pour la création d'un lotissement⁴⁰.

Ainsi, une division en volume, malgré son caractère subsidiaire, forme un mécanisme indépendant, de création de biens immeubles distincts issus d'une division. Le choix permettant d'écarter l'application du statut de la copropriété, se base sur celui le plus opportun à la situation donnée, s'appuyant également sur la volonté des parties dans ce dossier.

II) – Le choix de la volumétrie, un opportunisme juridique

Le choix de la division en volume engendre la rédaction de différents actes, afin d'encadrer juridiquement les rapports entre les covolumiers⁴¹. La première étape consiste en

³⁷ LACAVE Michel, « Esquisse d'une histoire du droit des lotissements en France », in *La ville fragmentée, le lotissement d'hier et d'aujourd'hui, Villes en parallèle, n° 14*, juin 1989 p. 27 et p. 28

³⁸ DALBIN Hugo, « L'application de la technique de la division en volumes rencontrent-elle des usages abusifs ? », Mémoire soutenu le 4 juillet 2019, p.30

³⁹ LE RUDULIER Nicolas « Fasc. 10 : Division en volumes - nature et principes », *J.-Cl Notarial, Formulaire V°*, 30 avril 2022, par. 73

⁴⁰ FAURE-ABBAD Marianne, op. cit., p.3

⁴¹ Nom d'une personne propriétaire d'un volume au sein d'une division.

l'établissement d'un état descriptif de division en volume (A). L'ajout d'un cahier des charges et des servitudes ainsi que la rédaction des statuts d'une association syndicale libre ou d'une association foncière urbaine libre, permet d'organiser la gestion de l'immeuble divisé (B).

A) - L'étape préalable de l'état descriptif de division

La choix d'appliquer la volumétrie à notre cas, implique de rédiger l'état descriptif de division en volume (1), dans l'objectif d'en effectuer sa publication au service de la publicité foncière (2).

1. La réalisation de l'état descriptif de division en volume

Pour joindre la théorie à la pratique, dans le cas d'espèce, un géomètre-expert a été consulté, afin d'obtenir son point de vue sur la situation. Le géomètre-expert est le seul à pouvoir « réaliser les études [et fixer] les limites des biens fonciers »⁴². Celui-ci, conscient des réglementations en vigueur, a un devoir de conseil, afin d'orienter ses clients vers les solutions les plus adaptées⁴³. Dans un premier temps réticent à la mise en place de la volumétrie - justifié par l'ordonnance de 2019 modifiant la loi ALUR de 2014⁴⁴- il propose plutôt de recourir à l'application du statut de la copropriété. Cela étant dit, il observe une absence de parties communes, et une volonté d'autonomie totale entre les voisins. Ainsi, il accepte d'effectuer un état descriptif de division en volume. Le géomètre a en effet un monopole pour l'établissement de cette division. Cette technique consiste en la division d'un immeuble en fractions distinctes, sur le plan vertical et sur le plan horizontal, à différents niveaux, au-dessus, comme au-dessous du sol.

La solution est de réaliser une création de deux volumes : le premier contenant le pressoir, et le second comprenant l'ensemble de l'immeuble du voisin. Avant d'effectuer la vente du

⁴² Art. 2, de la loi n°46-942 du 7 mai 1946 instituant l'Ordre des géomètres-experts, JORF du 8 mai 1946

⁴³ DALBIN Hugo, « L'application de la technique de la division en volumes rencontrent-elle des usages abusifs ? », Mémoire soutenu le 4 juillet 2019, p. 27

⁴⁴ V. supra

volume, il convient de dresser cet état descriptif de division pour fixer la limite de propriétés des futurs covolumiers.

L'identification des volumes se réalise « *par des côtes du nivellement général de France (NGF), formant un réseau de repères altimétrique sur l'ensemble du territoire. Celles-ci sont calculées à partir d'un repère de référence, le marégraphe⁴⁵ de Marseille qui mesure le niveau 0 de la mer. Les points sont uniques par leurs altitudes, longitudes et latitudes et leurs coordonnées de projection* ». Finalement, une côte altimétrique concerne la distance mesurée entre le sol et la base du volume, ainsi que sa hauteur ; et les côtes planimétriques mesurant sa longueur et sa largeur de base⁴⁶. Ainsi, les propriétaires de volumes en sont pleinement propriétaires, de la même manière d'une division de terrain horizontale, mais qui ici, inclut la troisième dimension verticale⁴⁷.

L'état descriptif de division, réalisé par le géomètre-expert, s'établira selon certaines conditions. Dans un premier temps, les volumes doivent chacun recevoir un numéro d'ordre (faisant l'objet d'un numérotage continu), ils doivent être identifiés par une adresse topographique, un numéro de volume, et la nature de leur affectation.

Concernant l'assiette de cet état descriptif de division, comme énoncé précédemment, il opère une division de la parcelle en trois dimensions, s'exerçant sur un volume en forme de cône dont le sommet se situe au centre de la terre, la base à l'infini et dont l'intersection avec la surface du globe terrestre constitue l'assiette cadastrale. Ainsi, le numéro de parcelle identifie ce cône⁴⁸.

La rédaction de l'état descriptif de division se fera par acte authentique, au sens de l'article 4 du décret du 4 janvier 1955⁴⁹, et donne lieu à sa publication.

⁴⁵ Instrument de mesure mais aussi le bâtiment l'abritant.

⁴⁶ FAURE-ABBAD Marianne, op. cit, p. 2

⁴⁷ ATLAS Géo Conseil, Article en ligne, 28 février 2023

⁴⁸ Éditions législatives, « Dictionnaire Permanent Construction et urbanisme - Ensembles immobiliers », dernière mise à jour de mai 2024, par. 63

⁴⁹ Art. 4, al 1^{er}, du décret n°55-22, du 4 janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière, JORF 7 janvier 1955, « *Tout acte sujet à publicité dans un service chargé de la publicité foncière doit être dressé en la forme authentique (...)* »

2. La publication de l'état descriptif de division en volume

Un volume représente un bien immobilier, auquel s'appliquent tous les attributs de la propriété. Ainsi, les dispositions de la publicité foncière, en l'occurrence celles des décrets des 4 janvier et 14 octobre 1955⁵⁰, sont applicables aux volumes. Cette publication établit l'appartenance des droits des volumes en question, mais également leur emprise.

L'état descriptif de division en volume rédigé par le notaire, est simplement un descriptif de la division de l'immeuble. Son rôle est de localiser et d'identifier les différents volumes créés qui fractionnent l'ensemble immobilier. Sa publication étant nécessaire, il répond aux exigences de l'article 71-1 du décret du 14 octobre 1955 qui dispose « *L'état descriptif de division, prévu à l'article 7 du décret du 4 janvier 1955 susvisé, peut être contenu soit dans un acte spécialement dressé à cet effet (...). L'état descriptif doit identifier l'immeuble auquel il s'applique, opérer une division en lots et attribuer un numéro à chaque lot* »⁵¹. De plus, selon l'article 71-3 dudit décret, dans tout état descriptif de division, chaque lot doit être identifié par son emplacement, lui-même déterminé par la description de sa situation dans l'immeuble ou par référence à un plan ou croquis annexé à la minute de l'acte.

De surcroît, les articles 45 et suivants de l'instruction du 1er août 1979⁵², viennent préciser les modalités d'application de ces textes aux volumes. Il en résulte dans un premier temps, que dès qu'un volume ne comporte pas de droit indivis dans les parties communes de l'immeuble, et dans le terrain, il n'est pas question d'en faire figurer dans la description du volume. Dans un second temps, la désignation cadastrale de l'assiette foncière doit figurer dans l'état descriptif de division, malgré son caractère « détaché » de cette propriété. Dans le cadre de la 5ème recommandation de la Commission relative à la copropriété, les auteurs rappellent de ne pas utiliser le qualificatif « lot » (étant réservé à la copropriété), ni « lots de volume », dans un état descriptif de division en volume. La division en volume est dite « primaire », et peut être suivie d'une seconde division en lots de copropriété dite « secondaire », au sein d'un même volume. Ce faisant, la seule utilisation du vocable « volume » doit être respectée⁵³.

⁵⁰ Décret n° 55-1350, 14 octobre 1955, pris pour l'application du décret n° 55-22, 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, JORF 15 octobre 1955

⁵¹ Art. 71-1, al. 1 et 3, du décret n° 55-1350, 14 octobre 1955

⁵² Instruction du 1er août 1979, B.O.I. n° 140 du 2 août 1979

⁵³ CHAPUT Jean-Christophe, œuvre collective sous la direction de MALINVAUD Philippe, *Dalloz action Droit de la construction, Dossier n°550*, 2018 et 2019

La forme authentique est requise pour la rédaction d'un état descriptif de division, et le notaire doit veiller à bien définir chaque volume, en indiquant sa position et sa forme. Plus précisément, la rédaction de l'état descriptif de division doit, dans un premier temps, permettre d'identifier l'immeuble qu'il convient de diviser, avec sa référence cadastrale, (section et numéro) et son volume initial. Par la suite, l'identification de chaque volume se réalise en leur attribuant un numéro chacun, constatant leur positionnement et la frontière entre chaque volume, les uns par rapports aux autres, avec leur consistance et leur nature⁵⁴.

Selon un arrêt de la troisième Chambre civile de la Cour de cassation, du 18 janvier 2012⁵⁵, l'état descriptif de division rend compte d'une situation juridique existante afin de la transposer sur un support publiable. Ainsi et en vertu des dispositions de l'article 71-5 du décret modifié n°55-1350 du 14 octobre 1955⁵⁶, portant réforme de la publicité foncière, un tableau récapitulatif de l'état descriptif doit apparaître dans l'acte de division en volume publié. Celui-ci établit le numéro du volume, son niveau, sa nature, sa surface, sa côte supérieure et sa côte inférieure. De plus, un tableau de coordonnées des sommets doit apparaître.

Pour résumer, cet état descriptif de division en volume est établi par un géomètre-expert. Il est par la suite reçu par acte authentique pour être publié au service de la publicité foncière, comprenant une description générale de l'immeuble (désignation cadastrale), mais également, une désignation des volumes exprimant leurs positions dans cet immeuble. Les volumes sont ainsi numérotés de manière continue dans une série unique.

La cession de ce volume, déterminé par l'état descriptif de division, intervient ensuite entre les deux propriétaires. En effet, malgré la naissance de la division en volume, à partir de l'état descriptif de division et de sa publication, il faut rappeler que « *la publication foncière n'est pas constitutive de droit* »⁵⁷. Ainsi, il est nécessaire de réaliser la cession du volume objet de notre dossier. Les acquéreurs de l'immeuble ayant accès au pressoir, ils ne peuvent se contenter d'un état descriptif de division pour se revendiquer propriétaire du volume dit « pressoir ». C'est pour cela que la cession de ce volume fera l'objet d'un acte ultérieur. Cette

⁵⁴ PIMONT Sébastien, « Division en volumes », *Répertoire de droit civil*, juillet 2021, par. 42

⁵⁵ Civ. 3^{ème}, 18 janv. 2012, n° 10-27.396

⁵⁶ Art. 71-5 du décret. n° 55-1350, 14 oct. 1955, op. cit.

⁵⁷ Civ. 3^{ème}, 18 octobre 2018, n° 17-26.734

cession intervient entre le voisin, propriétaire de l'immeuble imbriqué et dont la chambre est superposée, qui, après avoir signé l'état descriptif de division, cède le volume aux nouveaux propriétaires de l'immeuble contenant le pressoir.

Malgré l'établissement d'un état descriptif de division, il est également nécessaire d'encadrer les droits et les obligations de chaque propriétaires de volume.

B) – L'encadrement nécessaire des droits et obligations des covolumiers

Le géomètre-expert intervient pour la réalisation de cette division, qui sera par la suite complétée par l'établissement d'un cahier des charges (1) et la création d'une association syndicale libre, ou une association foncière urbaine libre (2), afin d'organiser les relations entre volumiers.

1. Le contenu détaillé du cahier des charges

L'organisation suivant la division en volume permet aux différents volumiers, de convenir conventionnellement des stipulations nécessaires à leurs bonnes relations et à leur conférer sécurité juridique.

À partir de l'observation d'anciennes rédactions de différents états descriptifs de division, il résulte une rédaction précise du cahier des charges, organisé en plusieurs parties. Dans un premier temps, le cahier des charges exprime des dispositions de droit privé afférentes aux constructions, puis énonce les différentes servitudes générales et particulières applicables à notre situation, afin d'encadrer et de sécuriser les relations entre les deux propriétaires de volume.

Concernant la propriété du sol, il convient de rappeler que la division en volume déroge au principe de l'accession prévu par l'article 552 du Code civil⁵⁸. Le cahier des charges sert de rappel, énonçant ainsi que seul le droit de propriété de volume ou de superficie, déterminé par rapport au plan de sustentation des parcelles constituant l'assiette foncière de l'ensemble

⁵⁸ Art. 552 C.civ., V. supra.

immobilier, sera comprise dans l'acte de cession ultérieur. Concernant l'exercice du droit de propriété au sein même d'un volume, le cahier des charges évoque les constructions à l'intérieur même des volumes. Chaque volumier est propriétaire de la construction réalisée au sein de son volume. De plus, le consentement de l'autre propriétaire n'est pas requis si un covolumier souhaite modifier la destination de son volume administrativement ; le seul accord de l'administration est nécessaire. Il s'en dégage une indépendance vis-à-vis de son voisin, propriétaire d'un autre volume.

Ces différents états descriptifs de division antérieurs permettent également d'énoncer ce qu'il est possible de prévoir concernant l'organisation au sein de la division prévue pour le cas en question.

Concernant l'entretien et la réparation, chaque propriétaire de volume doit en assurer l'exécution à ses frais et il ne doit pas, par ailleurs, porter atteinte à la solidité des autres volumes et à la sécurité des autres propriétaires. Dans notre dossier, les lots se superposent, et le propriétaire du lot supérieur ne supporte pas un autre lot. Ainsi, celui-ci doit assurer la responsabilité de la couverture et de l'étanchéité, ainsi que du réseau d'écoulements des eaux pluviales, vis-à-vis du volume situé en dessous du sien. De plus, si des travaux sont envisagés par l'un des propriétaires, il devra s'assurer que les modifications souhaitées n'impactent pas de manière trop significative l'immeuble objet de la division. En effet, la réalisation de travaux plus importants portant atteinte à la solidité du bien et affectant l'usage de l'ensemble immobilier, nécessite en outre, d'obtenir l'accord écrit et préalable de l'autre propriétaire de l'ensemble immobilier. À l'inverse, pour l'aspect extérieur, la façade d'un des volumes doit être entretenue par son propriétaire, qui peut effectuer des travaux de ravalement comme bon lui semble. Enfin, le cahier des charges rappelle également que les volumes sont mitoyens entre eux. Cette mitoyenneté est régie par les articles 653 à 673 du Code civil, imposant une indivision forcée qui implique des devoirs et des prérogatives à chaque covolumier.

Au cœur de ce cahier des charges, un autre élément essentiel se doit d'être envisagé. La superposition des deux volumes engendre la mise en place de servitudes, indispensable à l'organisation des espaces. Nous retrouverons des servitudes nécessaires au maintien des constructions et celles particulières, générées par l'imbrication des volumes. Une grande partie de ces servitudes va exister à titre réciproque, comme les servitudes d'appui, d'ancrage, de

surplomb, d'accrochage, etc. Dans notre dossier, différentes servitudes (v.infra) vont être nécessaires à la cohérence de l'ensemble immobilier.

Au sens de l'article 637 du code civil⁵⁹, la servitude est une charge qui grève un bien immobilier (fonds servant) au profit d'un autre bien immobilier (fonds dominant). Cette définition fait apparaître les éléments constitutifs de la servitude. La présence de deux fonds, appartenant à deux propriétaires différents est nécessaire. Le terme « fonds » est la référence à l'immeuble, excluant la création d'une servitude au profit d'une personne. Le terme « charge », énonce que la servitude vient peser sur les prérogatives du propriétaire du fonds servant. Par ailleurs, l'article 544 du code civil, énonce que le droit de propriété est absolu, exclusif et perpétuel. Cependant, l'existence d'une servitude limite l'exclusivité de la propriété, car elle représente une charge supportée par le propriétaire du fonds servant, dont il ne peut empêcher son exercice. La servitude étant attachée à une chose, elle a un caractère réel. Elle va se transmettre, en principe, de manière automatique, au fur et à mesure des translations de propriété (onéreux ou à titre gratuit), et devrait durer aussi longtemps que les fonds existent.

Dans notre dossier, des servitudes générales et particulières sont nécessaires au fonctionnement de la division en volume et au maintien des relations entre covolumiers. Dans un premier temps, les servitudes générales permettent la coexistence, la solidité, l'entretien, l'usage, le passage, la vue, les réparations et les remplacements du bâtiment et des ouvrages. Comme ce sont des servitudes réciproques, chaque volume est considéré comme fonds dominant et servant. Les servitudes réciproques sont des droits réels qui donnent à deux fonds appartenant à des propriétaires différents la possibilité de bénéficier les uns des autres d'avantages ou de services particuliers. La mise en place de ces servitudes est telle que chaque fonds est à la fois bénéficiaire et grevé de la servitude, ce qui crée une relation d'interdépendance entre les deux propriétés. Le principe de ces servitudes repose sur l'utilité réciproque, où chaque propriétaire reçoit la servitude tout en acceptant la charge qui lui est associée. De plus, le caractère réel des servitudes implique que celles-ci ne peuvent cesser que par l'effet d'une convention ou par confusion de la propriété des deux volumes, entre les mains d'un même propriétaire.

⁵⁹ Art. 637 C.civ. « Une servitude est une charge imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire. »

Concernant les servitudes d'appui, il résulte de notre cas que le volume supérieur (la chambre), bénéficie d'une servitude d'appui à l'égard du volume inférieur (le pressoir). Le volume inférieur se doit alors de supporter la charges (poids) du volume situé au-dessus. Quant au volume supérieur, il ne doit pas dépasser une certaine charge, pour ne pas provoquer un effondrement ou une détérioration du sol (étant le plafond de l'autre volume). De plus, le propriétaire du volume de la chambre souhaite modifier son volume, pour y augmenter sa charge, ce sera à ses frais. La charge et l'entretien appartiennent par ailleurs aux deux propriétaires.

Les servitudes d'ancrage et d'accrochage, touchent les deux volumes. Le volume inférieur - celui du pressoir - est grevé d'une servitude d'accrochage et d'ancrage, nécessaire à l'installation d'ouvrages ou d'aménagements. On parle ici de réalisation et de fonctionnement de l'ensemble immobilier, ou encore des menus ouvrages ou de travaux légers. Il ne faut pas, par ailleurs, porter atteinte à la solidité et à la stabilité de l'immeuble.

Les servitudes de vues, de prospects et de surplombs vont également être nécessaires dans notre dossier. Elles apparaîtront comme des servitudes réciproques aux deux volumes. La servitude de surplomb, issue de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 ⁶⁰, permet de faciliter les travaux effectués pour la rénovation énergétique d'un immeuble en surplombant la propriété voisine. S'agissant de la servitude de vue, chaque propriétaire doit supporter les vues directes ou obliques, et cela, même si les ouvertures sont placées à des distances inférieures des limites réglementaires. Enfin, la servitude de prospect oblige à ne pas construire à une certaine distance de la propriété voisine ou à construire à une certaine distance de la construction qui y existe déjà.

Pour finir, des servitudes de passages, également réciproques, doivent permettre le passage aux architectes, entrepreneurs, et ouvriers pour effectuer les réparations et l'entretien de l'immeuble. Celles-ci permettent également de pouvoir réaliser des vérifications sur l'état des installations, et le cas échéant, l'exécution de travaux.

Ces servitudes réciproques sont caractérisées par un bénéfice mutuel, mais également des obligations mutuelles. Chaque fonds profite de la servitude, mais est également grevé par celle-

⁶⁰ Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effet, JORF n°0196, 24 août 2021

ci ; les propriétaires ne peuvent en aucun cas empêcher l'autre d'exercer ce droit. Ces servitudes sont indivisibles, ce qui signifie que les droits et les obligations en découlant ne peuvent être séparées entre les différentes parties des fonds, et leur modification doit être convenue par l'ensemble des parties. Le caractère perpétuel des servitudes fait qu'elles continuent de s'appliquer même en cas de changement futur de propriétaire des fonds concernés (v. supra).

Ces servitudes forment un complément logique de la formation de volume au sein d'un même immeuble, et dans le cadre de notre dossier, une rédaction minutieuse est requise, permettant la co-présence et la coexistence des volumes, conformément à la volonté des parties.⁶¹ Enfin, pour faire perdurer les bonnes relations entre les covolumiers, et comme l'énonce Jean CARBONNIER « *Aucun volume ne peut prétendre s'enfermer (...) dans son égoïsme* »⁶², il est nécessaire d'organiser la mise en place d'une entité juridique les regroupant.

2. L'obligation de mise en place d'une entité juridique

L'absence de parties communes est une des raisons du choix de la volumétrie dans le cadre de notre dossier. Cependant, à la suite d'une division en volume, l'organisation de l'ensemble immobilier comporte des éléments d'usages ou d'intérêt collectifs. Ainsi, les covolumiers doivent se regrouper au sein d'une structure afin de prendre les décisions⁶³.

Dans les relations entre les propriétaires de lots de volumes distincts, au sein d'un même immeuble, le choix de l'organe de gestion s'avère important. L'autonomie juridique est recherchée par les propriétaires de volumes, et malgré cela, une certaine réalité collective nécessite une interaction. Une gestion efficace est garantie par l'établissement d'un organe de gestion, qui est ici essentiel. Et cela, même dans les structures de petite taille, comme dans notre cas.

L'autonomie juridique conférée par la division en volume, n'écarte pas pour autant certains éléments communs, comme les voies d'accès, les services collectifs et les équipements partagés.

⁶¹ PIMONT Sébastien, « Division en volumes », *Répertoire de droit civil*, juillet 2021, op. cit., par. 16

⁶² CARBONNIER Jean, « Droit civil, Volume II, Les biens, les obligations », *coll. Quadrige*, ed. PUF, 2004

⁶³ LE RUDULIER Nicolas, « Division en volume et copropriété : quels choix ? », *AJDI*, 2011

En l'espèce, certaines options possibles pour la gestion doivent être immédiatement écartées. Par exemple, l'indivision conventionnelle ne paraît pas adaptée, en raison, dans un premier temps, de son caractère temporaire, et, dans un second temps, de ses prises de décision inappropriées pour la gestion immobilière. L'autre possibilité à écarter concerne l'association régie par la loi de 1901⁶⁴. En effet, elle permet à ses membres d'en sortir à tout moment, ce qui peut engendrer une certaine fragilité de la gestion, qui est ici collective.

Afin d'assurer la gestion d'éléments d'intérêt ou d'usage collectif, le choix le plus pertinent peut être celui de l'association syndicale libre (ASL) ou une association foncière urbaine libre (AFUL). Les associations syndicales libres permettent l'entretien d'ouvrage, la réalisation de travaux⁶⁵ tels que l'aménagement de cours d'eau, réseaux divers, ainsi que la mise en valeur de la propriété. Face à elle, l'association foncière urbaine libre, régit par l'ordonnance de 2004 et prévue par les articles L.322-1 et suivants du Code de l'urbanisme, est un outil de gestion approprié pour des projets emportant l'entretien, la gestion ou encore la construction d'ouvrages d'intérêts collectifs.⁶⁶ Cette association permet de viser spécifiquement ces objectifs d'intérêt collectif.

Que ce soit une ASL ou une AFUL, les obligations des membres d'une telle association, sont de nature réelle et découlent du bien immobilier en lui-même. La cession ultérieure d'un volume, opère automatiquement le transfert de ces obligations à l'égard du nouveau propriétaire, qui aura la qualité de membre⁶⁷. Malgré l'automatisme de l'adhésion d'un nouveau propriétaire, il est nécessaire de le mentionner explicitement dans chaque acte d'acquisition, et d'en informer l'acquéreur. L'article 3 de l'ordonnance du 1er juillet 2004⁶⁸, dispose que « *les droits et obligations qui dérivent de la constitution d'une association syndicale de propriétaires*

⁶⁴ Loi du 1er juillet 1901 relative au contrat d'association, JORF du 2 juillet 1901

⁶⁵ Ordonnance n°2004-632, 1er juillet 2004, relative aux associations syndicales de propriétaires, JO 2 juillet, p. 12046, art. 1^{er}, « *Peuvent faire l'objet d'une association syndicale de propriétaires la construction, l'entretien ou la gestion d'ouvrages ou la réalisation de travaux, ainsi que les actions d'intérêt commun, en vue :*

*a) De prévenir les risques naturels ou sanitaires, les pollutions et les nuisances ;
b) De préserver, de restaurer ou d'exploiter des ressources naturelles ;
c) D'aménager ou d'entretenir des cours d'eau, lacs ou plans d'eau, voies et réseaux divers ;
d) De mettre en valeur des propriétés. »*

⁶⁶ Art. L.322-2 C. urb.

⁶⁷ Art. 4 de l'Ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires, JORF n°152 du 2 juillet 2004

⁶⁸ Art. 3 de l'Ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires, JORF n°152 du 2 juillet 2004

sont attachés aux immeubles compris dans le périmètre de l'association et les suivent, en quelque main qu'ils passent, jusqu'à la dissolution de l'association ou la réduction de son périmètre ». Ainsi, il est impossible de sortir d'une telle association, sauf à céder son bien⁶⁹.

La rédaction précise d'un état descriptif de division comprenant un cahier des charges et des servitudes est nécessaire pour l'encadrement juridiques des relations entre les covolumiers. De plus, la constitution d'une ASL ou d'une AFUL permet le regroupement des différents propriétaires, afin de pérenniser la bonne organisation de l'immeuble divisé.

⁶⁹ LE RUDULIER Nicolas, « Division en volume et copropriété : quels choix ? », *AJDI*, 2011

CONCLUSION

Une certaine volonté d'encadrement législatif de la volumétrie émane d'une partie de la doctrine et des praticiens. Une proposition de réforme par l'association Henri-Capitant marque une volonté de codification. En ce sens, l'association propose une réforme du code civil afin d'y intégrer officiellement la division en volume. *A contrario*, les praticiens peuvent être tentés de refuser l'immixtion de la puissance publique, réticents à l'idée de perdre la latitude dont ils bénéficient aujourd'hui.

L'étude de ce dossier souligne l'adaptation de la pratique notariale à des situations complexes et répétitives. Le rôle du notaire sera toujours d'assurer la sécurité juridique de ses actes, et d'accompagner ses interlocuteurs dans des projets plus ou moins importants. Ce dossier, relatant un sujet de division de la propriété immobilière en volumes, démontre la gymnastique intellectuelle du praticien pour pallier l'inadéquation des structures juridiques classiques au particularisme d'une situation complexe.

L'encadrement de l'utilisation volumétrique passe par des actes conventionnels, que le notaire doit préciser et détailler. Une responsabilité importante pèse sur ses épaules, ainsi, ce n'est pas sans embûche ou questionnement que les solutions se trouvent. Ce métier est rempli de remises en question, de doutes, d'apprentissages, d'évolutions, pour que le notaire remplisse et honore sa mission. L'évolution constante de notre société est évidemment suivie de très près par l'adoption perpétuelle de nouvelles règles de droit. Une vision moderne, répondant aux besoins actuels et futurs, est impérative pour exercer avec efficacité ce rôle de magistrat de l'amiable.

BIBLIOGRAPHIE

I – OUVRAGES ET MANUELS

- BOMBREAULT R. et DESTAME C., « Pratique de l'état descriptif en volumes » *Litec*, LexisNexis, septembre 1995
- CARBONNIER J., « Droit civil, Volume II, Les biens, les obligations », *collection Quadrige, édition PUF*, 2004
- LACAVE M., « Esquisse d'une histoire du droit des lotissements en France », *in La ville fragmentée, le lotissement d'hier et d'aujourd'hui, Villes en parallèle*, n° 14, juin 1989

II – ARTICLES DE REVUES UNIVERSITAIRES ET ENCLYCLOPEDIES JURIDIQUES

- CHAPUT J-C., « œuvre collective sous la direction de MALINVAUD P. », *Dalloz action Droit de la construction*, Dossier n°550, 2018 et 2019
- « Dictionnaire Permanent Construction et urbanisme - Ensembles immobiliers », *Éditions législatives, Lefebvre Dalloz*, (dernière mise à jour de mai 2024)
- « Ensemble immobilier », *Fiches d'orientation Dalloz*, 4 septembre 2020
- LAFOND J., « Volumes et copropriété », *JCP éd. N*, 2007
- LAFOND J., « *Guide de la publicité foncière* », *LexisNexis*, 2011
- LAFOND J., « Fasc 61 : Copropriété » *JurisClasseur*
- LEBATTEUX-SIMON A., « Les alternatives à la copropriété », *Revue Loyers et copropriété*, n°1, Étude 1, janvier 2015
- LE RUDULIER N., *Division en volume et copropriété : quels choix ?*, AJDI 2011
- LE RUDULIER N., « Fasc. 10 : Division en volumes - nature et principes », *JurisClasseur Notarial*, Formulaire V°, 30 avril 2022
- PIMONT S., « Division en volumes », *Répertoire de droit civil, Dalloz*, juillet 2021
- SAVATIER R., « La propriété de l'espace », *Dalloz*, 1965
- SIZAIRE D., « Division en volumes et copropriété des immeubles bâtis », *JCP éd. N*, 1988

V – MEMOIRES

- DALBIN H., « L'application de la technique de la division en volumes rencontrent-elle des usages abusifs ? », *Mémoire Master du Conservatoire national des Arts et Métiers (CNAM)*, soutenu le 4 juillet 2019, École supérieure des géomètres et topographes.

III - COLLOQUE ET JOURNEES D'ETUDES

- FAURE-ABBAD M., « La propriété d'un volume. Le propriété – Les propriétés », *12^{èmes} journées d'étude, Jean BEAUCHARD, Poitiers-Roma Tre.*, Juin 2014, Rome, Italie.

IV – TEXTES, DOCUMENTS ET PUBLICATIONS OFFICIELLES

Lois :

- Loi du 1er juillet 1901 relative au contrat d'association, JORF du 2 juillet 1901.
- Loi du 14 mars 1919 Plans d'extension et d'aménagement des villes, JORF du 15 mars 1919
- Loi du 19 juillet 1924 modifiant les articles 1er, 4, 5, 6 et 8 à 16 de la loi du 14 mars 1919, JORF du 22 juillet 1924
- Loi du 28 juin 1938 tendant à régler le statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements, JORF du 30 juin 1938
- Loi n°46-942 du 7 mai 1946 instituant l'Ordre des géomètres-experts, JORF du 8 mai 1946
- Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, JORF du 11 juillet 1965.
- Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, JORF n°0072 du 26 mars 2014.
- Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, JORF n°0272 du 24 novembre 2018.
- Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, JORF n°0196 du 24 août 2021.

Ordonnances :

- Ordonnance n°2004-632, 1er juillet 2004, relative aux associations syndicales de

propriétaires, JORF n°152 du 2 juillet 2004

- Ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis, JORF n°0254 du 31 octobre 2019

Décrets :

- Décret n° 55-22, 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, JORF du 7 janvier 1955
- Décret n° 55-1350, 14 octobre 1955, pris pour l'application du décret n° 55-22, 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, JORF du 15 octobre 1955
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, JORF du 22 mars 1967

Instruction :

- Instruction du 1^{er} août 1979, B.O.I. n° 140 du 2 août 1979

V – JURISPRUDENCE :

Cour de cassation :

- Civ. 1^{ère}, 2 avril 1962, n°158
- Civ. 3^{ème}, 8 sept. 2010, n°09-15554
- Civ. 3^{ème}, 18 janv. 2012, n° 10-27.396
- Civ. 3^{ème}, 18 oct. 2018, n° 17-26.734

Cour d'appel :

- CA de Lyon, 1^{ère} Chambre civile B, 25 avril 2023, n° 20-03480

Tribunal de Grande Instance :

- TGI de Paris, 15 mai 2003, n°8317

VI – DOCUMENTATION ET CONSULTATIONS PROFESSIONNELLES :

- ATLAS Géo Conseil, Article en ligne du 28 février 2023
- BOSGIRAUD C., « Volumes ou copropriété : le choix n'est pas toujours permis », *Bull. CRIDON de Paris*, 1er juin 1988
- CRIDON de Lyon, Consultation n° 24006094, 8 février 2024

TABLES DES MATIÈRES

LISTE DES ABRÉVIATIONS	4
INTRODUCTION :.....	5
I. L’EMERGENCE DE LA VOLUMETRIE PAR LA PRATIQUE NOTARIALE.....	7
A. L’apparition de la volumétrie justifiée par une urbanisation croissante	7
1. <i>La rupture avec la définition traditionnelle de la propriété</i>	<i>7</i>
2. <i>L’avènement législatif de la notion de volume.....</i>	<i>9</i>
B. Une alternative à la scission de l’objet du droit de propriété.	10
1. <i>Le caractère impératif de l’application du statut de la copropriété</i>	<i>11</i>
2. <i>Le lotissement : une division de la propriété foncière différente.....</i>	<i>15</i>
II) – LE CHOIX DE LA VOLUMETRIE, UN OPPORTUNISME JURIDIQUE.....	16
A) - L’étape préalable de l’état descriptif de division.....	17
1. <i>La réalisation de l’état descriptif de division en volume</i>	<i>17</i>
2. <i>La publication de l’état descriptif de division en volume</i>	<i>19</i>
B) – L’encadrement nécessaire des droits et obligations des covolumiers.....	21
1. <i>Le contenu détaillé du cahier des charges</i>	<i>21</i>
2. <i>L’obligation de mise en place d’une entité juridique.....</i>	<i>25</i>
CONCLUSION	28
BIBLIOGRAPHIE	29
TABLES DES MATIÈRES	32