

Divisions en volumes

Comment sécuriser vos ensembles immobiliers ?

1,5 jour (11 heures)

Présentiel ou classe à distance

à partir de

1 020 € HT par personne (TVA en vigueur)

 **Repas inclus en présentiel**

Contenu mis à jour le 06/10/2026. Document téléchargé le 09/10/2026.

Volumétrie et droit de l'urbanisme, opérations d'aménagement, déclassement en volumes : autant de sujets vecteurs de problématiques décryptées par nos experts dans le cadre de la **conférence EFE "Divisions en volumes"**.

Ces journées sont l'occasion unique d'appréhender les enjeux de cette « technique » complexe et d'en comprendre tous les rouages pour vous permettre de sécuriser vos ensembles immobiliers. Animées par des juristes, notaires et géomètres experts, elles sont aussi l'occasion de mises en situation concrètes dans le cadre d'un atelier pratique.

Objectifs

- Mesurer l'opportunité de recourir à la division en volumes ainsi que tous ses aspects juridiques et techniques
- Assurer la gestion des ensembles en volumes
- Identifier les autorisations nécessaires pour diviser et choisir l'opération qui est la plus adaptée à celle-ci

Compétences acquises

- Maîtriser la technique de la Division en Volumes tant sur le plan juridique que technique.

Les acquis de cette conférence ne seront pas évalués.

À qui s'adresse cette conférence ?

- Notaires
- Avocats en droit de l'immobilier et de la construction
- Géomètres-experts
- Directeurs et responsables des services technique, juridique, urbanisme et foncier des collectivités territoriales
- Directeurs et responsables de l'immobilier
- Ingénieurs et chargés des projets fonciers
- Juristes et conseils des collectivités territoriales
- Sociétés d'économie mixte, SPL et SPLA
- Promoteurs, constructeurs, aménageurs et lotisseurs
- Maîtres d'ouvrage publics et privés
- Sociétés et organismes HLM
- Gestionnaires d'immeubles et de centres commerciaux

Programme

Divisions en volumes

Pourquoi et comment privilégier le recours à la volumétrie ?

- Quelle est la définition de la volumétrie retenue par le juge et la doctrine ? Quelles dispositions sont concernées ?
- Quelle est la frontière entre volumes et copropriété ?
- En fonction de quels critères choisir le régime approprié ?
- Volumes et copropriété : existe-t-il un risque de requalification en copropriété ?
- L'existence de parties communes accessoires et limitées constitue-t-elle un obstacle à la volumétrie ?
- Comment distinguer groupe d'immeubles et ensemble immobilier complexe ?
- Quelles conséquences sur le choix du régime ?
- Peut-on cumuler volumétrie et copropriété ?
- Peut-on diviser un lot de copropriété en volumes et un volume en lot de copropriété ?
- La mise en œuvre de la division en volumes : EDDV, cahier des charges, servitudes...
- Comment organiser de manière efficiente des ensembles immobiliers complexes
- Les Associations Syndicales de Propriétaires
- La Scission de copropriété

Le déclassement en volumes : quelle articulation possible entre volumes et montages complexes ?

- Quels sont les avantages de la volumétrie dans le cas d'un ouvrage complexe ou mixte ?
- Domanialité publique : comment procéder au déclassement d'un bien ? Le déclassement rétroactif est-il possible ?
- Propriété publique et ASL : quelle compatibilité entre les régimes juridiques ?

- *Quid* du volume devant recevoir des constructions lorsqu'il est affecté à un service public ?
- Dans quels cas le déclassement d'un volume est-il obligatoire ?
- Peut-on constituer des servitudes sur le domaine public ?
- Servitudes d'appui, d'implantation, de vue, de surplomb, de passage de réseaux... : quelles servitudes peuvent être attachées aux différents volumes ?
- Les servitudes peuvent-elles être illimitées ?
- Quelles servitudes devez-vous anticiper ?

Volumétrie et droit de l'urbanisme : quelle articulation possible ?

- Quelle articulation possible entre la volumétrie et les dernières réglementations en matière d'urbanisme ?
- *Quid* du versement pour dépassement du plafond légal ?
- Quelle distinction entre l'unité foncière et l'unité volumétrique ?
- Autorisation d'urbanisme : comment viser un lot de volumes dans un dossier de demande de permis de construire ?
 - *Quid* de l'absence de précision de la superficie dans une demande de permis de construire ?
 - Quelles sont les modalités de demande de plusieurs permis portant sur un lot de volumes ?
- Dispositions de la loi ELAN et de ses décrets d'application : quels retours d'expérience sur leurs impacts pour les divisions en volumes ?
- *Quid* de l'usage abusif de la division en volumes ?

Les volumes et la complexité de l'immeuble : comment procéder ?

- Divisibilité des autorisations ou autorisations conjointes : quel choix opérer ?
- Volumétrie et opérations d'infrastructures : quid des servitudes en tréfonds ?
 - Est-il possible de bénéficier d'une servitude d'utilisation des volumes en sous-sol dans le cadre d'une opération d'infrastructure ?
- Quelle mise en œuvre des autorisations d'urbanisme portant sur des volumes ?
 - Quelles problématiques posées en cas de cotitularité ?
 - Quelles sont les modalités de demande postérieure de permis de construire modificatif ou de transfert de permis ?
 - Quelles problématiques posées dans le cadre de l'autorisation unique ?

Volumétrie et opérations d'urbanisme : quels schémas adopter ?

- La volumétrie peut-elle être appréhendée par le droit de l'urbanisme en matière de lotissement ?
 - Pouvez-vous réaliser une demande de permis de construire valant division sur des volumes ?
- Quelles conditions doivent-être réunies ?
 - Volumétrie et cotitularité : comment procéder en pratique ?
- Comment s'organisent les rapports entre différents maîtres d'ouvrage ?

Divisions en volumes

Mise en pratique à l'appui d'un montage 3D d'une division en volumes

Comment déterminer la nature de l'ensemble immobilier en volumes ?

- Comment calculer la surface de base ? *Quid* du niveau de volume par rapport au sol existant ?
- Peut-on se référer aux limites des autres volumes ?
- Quels sont les risques d'une délimitation trop précise ?

Rédaction de votre état descriptif de division et gestion courante de la division en volumes : quels sont les points à surveiller ?

- Quelle est la valeur de l'EDDV ?
- Jusqu'où aller dans la description des volumes : le calcul des coordonnées tridimensionnelles, cotations NGF, niveaux et coupes, volumes utiles... ?
- Les plans de la division sont-ils obligatoires ? Les constructions à édifier doivent-elles être relevées ?
- Quelles servitudes prévoir ? Comment rédiger son cahier des servitudes ?
- Quelles difficultés liées aux servitudes de réseau ?
- Comment prévenir les difficultés liées à la délimitation des propriétés ?
- Comment prévenir les difficultés liées à d'éventuelles reconstructions d'immeubles ?
- Quand doit être effectuée la publicité foncière de l'état descriptif de division ?

Est-il essentiel de créer une organisation juridique différente pour la gestion des éléments communs de la division ?

- Comment identifier les éléments communs de l'ensemble immobilier ?
- ASL ou AFUL : comment choisir ?
- Quelle liberté dans la fixation des règles de fonctionnement ?
- D'autres structures peuvent-elles être choisies ?
- Les avantages de l'AFUL en termes de représentation, de recouvrement des impayés...
- Comment rédiger la convention créant cette organisation alternative ?
- Clauses sensibles : soyez vigilant pour être sûr de vous exclure du régime de la copropriété
- Quelles solutions lorsque les statuts de l'organe de gestion sont mal rédigés ?
- *Quid* en cas d'absence d'association syndicale ? Quels risques de requalification ? Quels effets ?

Divisions en volumes : quelques cas pratiques avec des difficultés identifiées et résolues

EDDV : à vous de pratiquer !

- Temps d'échanges et de questions/réponses sur les problématiques abordées lors de la matinée
- Testez vos connaissances ! Proposition d'un petit questionnaire à choix multiples pour revenir sur les points principaux de la matinée
- À vos stylos ! Mise en place d'un court travail dirigé de mise en pratique d'un EDDV

Intervenants

Raphaël LEONETTI

Notaire Associé - Pôle contrats publics, CHEUVREUX & ASSOCIÉS

Marianik DOREL

Juriste Senior Manager Immobilier, CHEUVREUX & ASSOCIÉS

Éric BERINGER

Notaire Associé, OFFICE NOTARIAL DE LA PLAINE SAINT-DENIS

Caroline Driant

Ingénieure Géomètre, CHEUVREUX & ASSOCIÉS

Bernard LAMORLETTE

Avocat Associé, LVI AVOCATS ASSOCIÉS

Olivier MINOT

Directeur du Département Immobilier - Géomètre-Expert associé, GEXPERTISE CONSEIL

Sessions

À distance

Du 25 novembre 2026 au 26 novembre 2026

Paris

Du 25 novembre 2026 au 26 novembre 2026