

3.4 DIVISION EN VOLUMES



DEFINITION DE LA PRESTATION

La prestation consiste à établir les documents permettant la gestion d'un ensemble immobilier complexe entre plusieurs propriétaires dont une partie de la propriété peut relever de la domanialité publique.

L'état descriptif de division en volumes définit, sur une assiette foncière, la répartition et la constitution de droits de propriété détachés du sol, sans indivision entre eux et s'exerçant chacun sur un volume immobilier géoréférencé, en planimétrie et en altimétrie.



CADRE JURIDIQUE

- Décret des 4 janvier et 14 octobre 1955 relatifs à la réforme de la publicité foncière.
- Code civil : articles 552 et 553.
- Code général de la propriété des personnes publiques.
- Ordinance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 Association Syndicale Libre (ASL).
- Code de l'urbanisme : articles L 322-1 à L 322-11 Association Foncière Urbaine libre (AFUL).
- Instructions cadastrales de mars 1998 relative à la rédaction et à la publication des esquisses de copropriété dans les trois départements d'Alsace et de Moselle.



CONSISTANCE DE LA MISSION

La mission consiste à identifier les différents volumes composant l'ensemble immobilier complexe à l'aide de plans et coupes géoréférencés, en planimétrie et en altimétrie établis soit à partir de leviers réguliers pour les bâtiments existants, soit à partir de documents fournis par le maître d'ouvrage pour les immeubles en vente en l'état futur d'achèvement.

Le géomètre-expert établit l'état descriptif de division en volume.

Eventuellement, le géomètre-expert établit le cahier des charges de l'organisme de gestion.

Eventuellement, il élabore les statuts de l'association syndicale chargée de la gestion de l'ensemble immobilier.



APPROCHE METHODOLOGIQUE

- enregistrer le dossier dans le portail GEOFONCIER.

Pour les bâtiments existants :

- analyser les règles d'urbanisme à prendre en compte, notamment la destination et l'affectation, l'alignement, le certificat de non-péril, le certificat d'hygiène
- analyser les baux existants ;
- procéder au nivellement rattaché au système NGF de l'ensemble immobilier ;
- relever les intérieurs nécessaires à la définition des volumes ;
- dresser les plans représentant les différents volumes (plans par niveaux, coupes).

Pour les bâtiments à construire en « Vente en l'état futur d'achèvement »(VEFA) :

- vérifier et exploiter les plans, le permis de construire et le cahier des charges remis par le maître d'ouvrage ;
- effectuer le contrôle des côtes de niveau par rapport au système de référence ;



3.4 DIVISION EN VOLUMES



- dresser les documents graphiques représentant les différents volumes (plans par niveaux, coupes).

Nota : il est préconisé au client l'établissement d'un plan de récolement après réalisation.

Pour tout type de bâtiments :

- établir le plan de situation ;
- établir le plan régulier déterminant l'assiette foncière ;
- définir les différents volumes composant l'ensemble immobilier complexe ;
- déterminer et définir les limites entre les volumes ;
- analyser le fonctionnement technique du bâtiment et déterminer les éventuels volumes futurs de l'association syndicale ;
- procéder à la numérotation, l'identification détaillée et la détermination géométrique des volumes ;
- calculer les superficies de base des fractions formant les volumes ;
- établir le tableau récapitulatif normalisé ;
- définir les servitudes entre les volumes ;
- élaborer le cahier des charges concernant le fonctionnement de l'ensemble immobilier et la description des charges si elles existent ;
- préparer éventuellement les statuts de l'association syndicale.

En cas de modificatif et après avoir consulté au préalable la fiche générale de l'immeuble auprès des services de la publicité foncière, le géomètre-expert procède à :

- la réunion de volumes ;
- la subdivision de volumes ;
- l'adaptation de volumes ;
- la réduction de l'assiette de l'ensemble volumétrique.



BIBLIOGRAPHIE

Mensuel Géomètre – n° 2113 – avril 2014 – Loi Alur, le volet « logement ».

Mensuel Géomètre – n° 2096 – octobre 2012 – La copropriété et ses alternatives, au cœur de l'activité immobilière.

Mensuel Géomètre – n° 2083 – juillet/août 2011 – Copropriété ou division en volumes : le juste choix.

Mensuel Géomètre – n° 2022 – janvier 2006 – Division en volumes, un montage à étudier avec minutie.