

CONFÉRENCE D'ACTUALITÉ

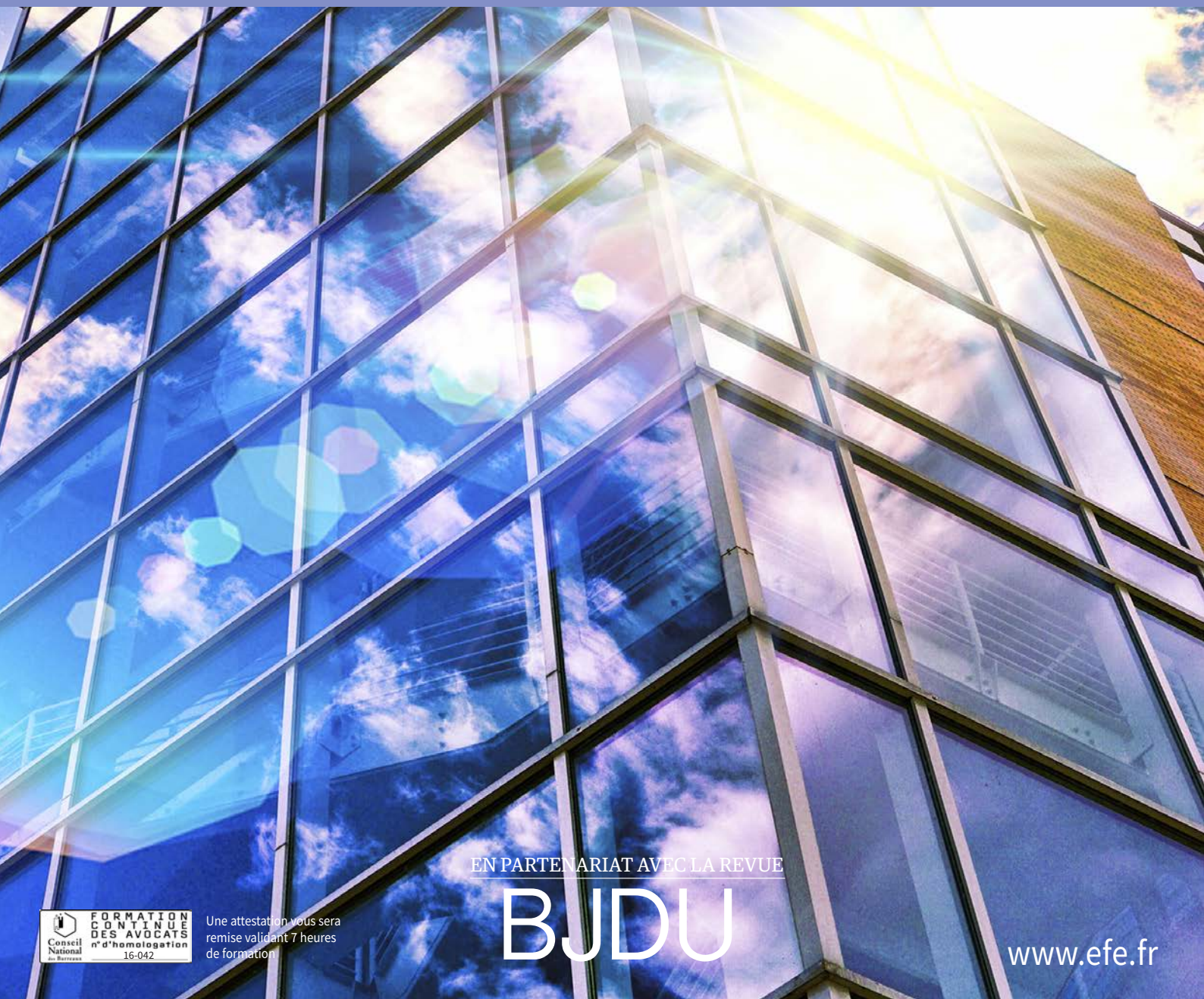
MARDI 28 ET MERCREDI 29 NOVEMBRE 2017
PARIS



BY ABILWAYS

DIVISIONS EN VOLUMES

Comment garantir la réussite de vos ensembles immobiliers complexes ?



EN PARTENARIAT AVEC LA REVUE

BJDU



Une attestation vous sera remise validant 7 heures de formation

www.efe.fr

MARDI 28 NOVEMBRE 2017

JOURNÉE CO-ANIMÉE PAR

Olivier Valard

Notaire

SCP THIBIERGE ET ASSOCIÉS

Bernard Lamorlette

Avocat Associé

LVI AVOCATS ASSOCIÉS

Cocomentateur du Code de l'urbanisme (LexisNexis)

9h15

Quels sont les enjeux de la division en volumes ?

- *Quid* d'une organisation efficiente des ensembles immobiliers complexes ?
- Comment déroger au régime de la copropriété au profit de la volumétrie ?
- Quels sont les avantages du recours à la division en volumes ?

9h30

Pourquoi privilégier le recours à la volumétrie ? Bilan des dispositions de la loi ALUR

- Quelle est la définition de la volumétrie retenue par le juge et la doctrine ?
- Quelle est la frontière entre volumes et copropriété ?
- Comment choisir le régime approprié ? En fonction de quels critères ?
 - Volumes et copropriété : quelle pratique depuis la décision du 19 septembre 2012 ? 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 ? 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 lots de copropriété ?
- Quelles sont les conditions de scission d'une copropriété en volumes ?
- Quelle procédure suivre : avis du maire, autorisation, structure de gestion, scission... ?

11h00 Pause-café

11h15

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

- Quelle jonction possible entre volumétrie et réglementations d'urbanisme ?
 - *Quid* du versement pour dépassement du plafond légal ?
 - Quelle distinction entre l'unité foncière et l'unité volumétrique ?
- 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 ?
- Quelles conséquences de la future loi Logement attendue à l'automne 2017 sur l'autorité compétente en matière de délivrance des documents d'urbanisme ?

12h15

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-elles être réunies ?

- Volumétrie et cotitularité : comment procéder en pratique ?

- Comment s'organisent les rapports entre différents maîtres d'ouvrage ?

13h00 Pause-déjeuner

14h30

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 sont les modalités de demande postérieure de permis de construire modificatif ou de transfert de permis ?
- Quelles problématiques posées en cas d'autorisation unique ?

15h15

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 ?
- *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 prévoir ?

16h15 Café/Networking

16h30  Cas pratique

Cas pratique d'une acquisition d'un lot en volumes : comment rester vigilant ?

- Quelles sont les précautions à prendre en cas d'acquisition d'un lot en volumes ?
 - Quelle coordination entre la volumétrie et la préemption ?
 - *Quid* de l'acte d'acquisition ?

17h30 Clôture de la journée

ATELIER PRATIQUE À L'APPUI D'UN MONTAGE 3D D'UNE DIVISION EN VOLUMES

MATINÉE ANIMÉE PAR

Thierry Gareau

Géomètre-expert

CABINET GEXPERTISE CONSEIL

Hervé Bizot

Principal Clerc en charge du service du droit de la construction et de l'urbanisme

SCP THIBIERGE ET ASSOCIÉS

Comment déterminer la nature du lot 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 réseaux ?
- 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 souplesse de régime ? 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 vigilants pour être certains 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 ?

Quel est le fonctionnement des ouvrages divisés en volumes ?

- Comment sont organisés les rapports entre les volumes au sein de l'ensemble immobilier ?
- Quel régime juridique applicable aux volumes ? Et aux parties communes ?
- Comment rédiger le cahier des règles d'usage et d'habitation pour faciliter le fonctionnement de l'ouvrage ?
- Entretien et réparations : quelles règles de gestion ?
- Quelles conséquences sur les assurances à souscrire ?

Le montage innovant du permis d'aménager en volumes

- Quels sont les critères et les justifications du recours à ce type de montage ?
- Quels sont les avantages et opportunités de ce montage spécifique ?
- Quels risques sont liés à cette innovation ?
- *Quid* du lotissement vertical traité par volumétrie ?

POUR QUI ?

- Notaires
- Avocats
- 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

POURQUOI ?

- 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 celle qui est la plus adaptée à votre opération

COMMENT ?

- Une approche à la fois juridique et opérationnelle
- La remise d'une documentation spécialement élaborée pour cette formation
- Des exemples concrets pour améliorer le montage et la gestion des ensembles complexes

LES ACQUIS :

- Optimiser le montage de vos divisions en volumes et la gestion des ensembles existants

