

CONFÉRENCE ANNUELLE 2019

JEUDI 23 ET VENDREDI 24 MAI 2019 - PARIS



DIVISIONS EN VOLUMES

Comment garantir la réussite de vos ensembles immobiliers complexes ?



Conseil National des Barreaux
FORMATION CONTINUE DES AVOCATS
n° d'homologation 18-046

Une attestation vous sera remise validant 21 heures de formation

BJDU



Éligible au plan de développement des compétences

www.efe.fr

JEUDI 23 MAI 2019

Divisions en volumes

JOURNÉE COANIMÉE PAR :

Bernard Lamorlette - Avocat Associé **LVI AVOCATS ASSOCIÉS** Cocommentateur du Code de l'urbanisme (LexisNexis)

Raphaël Leonetti Juriste manager - Pôle contrats publics **CHEUVREUX & ASSOCIÉS**

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 ?
- Peut-on 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 lot 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 volume 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 loi ELAN et de l'amélioration du droit des copropriétés pour la division en volumes ?

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 autorisation conjointe : 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 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 : retours d'expériences autour d'une table ronde

16h15 Café/Networking

16h30

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 ?
- Retours d'expériences : débats autour d'une table ronde

17h30 Clôture de la journée

VENDREDI 24 MAI 2019

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

MATINÉE COANIMÉE PAR :

Pierre Moncourt 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 volume ?

- 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 permet-il ?
 - 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 sûrs 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 ?

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 ?

À 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

Les acquis de cette conférence ne seront pas évalués

