

## La scission de copropriété en volumes

Thierry Delesalle, Notaire, membre de la Chambre nationale des experts en copropriété (CNEC°)

\*  
\*\*

### L'essentiel

Choisir entre copropriété et volumétrie : ce n'est pas toujours possible. Doctrine et jurisprudence évoluent sur le sujet. S'extraire d'une copropriété par le volume était une solution quasi impossible, quoique... Les pouvoirs publics l'ont désormais envisagé, avec la loi ALUR, tout en l'encadrant.

La pratique va devoir connaître toutes les techniques entourant la scission de copropriété, acte juridique complexe face aux règles de publicité foncière, de fiscalité et de gestion.

Après plusieurs demandes des professionnels de l'immobilier, les pouvoirs publics ont décidé d'apporter un peu de souplesse aux sorties de copropriété.

En effet, il est désormais possible de diviser en volumes un ensemble immobilier complexe placé sous le régime de la copropriété, sous certaines conditions précisées par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, dite « loi ALUR », s'ajoutant à la méthodologie longue et rigoureuse de ce type de retrait.

### Intérêt de recourir aux volumes pour scinder une copropriété

Il existe de nombreux ensembles immobiliers qui ont été placés sous le régime de la copropriété à une époque où la technique de la division en volumes n'était pas ou peu pratiquée. Avant la loi ALUR, il n'était possible de réaliser la scission d'un immeuble soumis au régime de la copropriété qu'à la double condition de comporter plusieurs bâtiments et de pouvoir diviser en propriété le sol.

Depuis la loi du 24 mars 2014, la division en propriété du sol n'est plus le seul moyen pour se retirer d'une copropriété et une scission est possible en procédant à une division de l'immeuble complexe en volumes, tout en choisissant une autre forme de gestion des éléments d'équipement qui resteraient à usage collectif.

## Conditions

### Conditions juridiques

- La loi ALUR a encadré la scission de copropriété en volumes en ne la rendant possible que si l'ensemble est composé de plusieurs bâtiments distincts sur dalle ou de plusieurs entités homogènes affectées à des usages différents, pour autant que chacune de ces entités permette une gestion autonome.

Est donc expressément exclue la scission d'un bâtiment unique, qui ne peut faire l'objet d'une division en volumes.

- Cette scission doit être autorisée par le préfet, après avis du maire de la commune, étant précisé que le silence du préfet pendant deux mois vaut acceptation.

L'intervention de l'État dans un contrat privé est mal comprise par certains professionnels ; il faut espérer que le regard de l'administration se limitera à éviter les abus en contrôlant la seule notion de « bâtiment unique » (unicité du gros oeuvre ?).

- La gestion des éléments d'équipement à usage collectif ou des servitudes qui existeraient doit être organisée au sein de structures à créer :

- soit une association syndicale libre (ASL) ou une association foncière urbaine libre (AFUL), dont les statuts doivent

être adoptés à l'unanimité des membres (anciens copropriétaires) ;

- soit une union de syndicats, adoptée à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, et dont les statuts peuvent interdire à ses membres de se retirer de celle-ci, de manière à pérenniser la nouvelle structure.

La scission d'une copropriété nécessite une méthodologie rigoureuse, où chaque étape doit être anticipée et préparée avec soin. Les nombreux audits juridiques et techniques, ainsi que les actes préparatoires à une scission en volumes (assemblées de copropriété, projets du géomètre et du notaire) peuvent s'avérer longs et coûteux. C'est pourquoi il est important et prudent de connaître au préalable l'issue probable de la scission.

## Conditions de forme pour la publication de la scission

Pour faciliter la mise en place de cette strate supplémentaire de volumes (entre la parcelle cadastrale et les lots de copropriété) au service de la publicité foncière, le notaire doit faire appel à la technique du report de charges, en intégrant à son acte un tableau de correspondance lot par lot, en faisant apparaître le report des charges existantes sur les lots de copropriété qui subsistent.

### La fiscalité applicable

De manière à faciliter ce type de scission, l'État a considérablement allégé les taxes accompagnant les actes notariés.

### Le droit de partage

Un rescrit du 1<sup>er</sup> mars 2013, inséré au *Bulletin officiel des finances publiques* (BOFIP), a intégré ce type de partage en volumes dans l'exonération des droits prévus à l'article 749 A du code général des impôts.

### La taxe de publicité foncière

La constitution des nouvelles servitudes consécutives inévitablement à la scission en volumes donne lieu à application du droit proportionnel de 0,60 % (CGI, art. 791), ce qui exclut le droit fixe de 125 €. Cependant, les évaluations de ces servitudes, la plupart du temps réciproques, sont généralement modiques et ne devraient pas entraîner un surcoût excessif, surtout à l'échelle d'un ensemble immobilier complexe.

### La contribution de sécurité immobilière

L'acte de scission contenant des dispositions dépendantes formant un tout indivisible, une perception unique de contribution de sécurité immobilière (CSI) de 15 € sera suffisante, y compris pour la création des nouvelles servitudes (CGI, art. 881 C 9<sup>e</sup>).

Tout, désormais, est en place pour que les ensembles immobiliers complexes se décomplexifient en se désagrégant en plusieurs volumes indépendants, plus souples à gérer et à vivre, ce qui va aussi dans le sens de la densification chère à nos pouvoirs publics.

### Textes applicables

Article 28 de la loi du 10 juillet 1965, modifié par la loi ALUR du 24 mars 2014 (article 59).

Article 749 A du code général des impôts.

Article 791 du code général des impôts.

Article 672 du code général des impôts.

Article 881 C 9<sup>e</sup> du code général des impôts.

**Mots clés :**

