

En partenariat avec l'AATF



ADMINISTRATEURS
TERRITORIAUX

CONFÉRENCE D'ACTUALITÉ

MERCREDI 26 ET
JEUDI 27 NOVEMBRE 2025
PARIS OU À DISTANCE

DIVISIONS EN VOLUMES

Comment sécuriser
vos ensembles immobiliers ?



Une attestation vous sera remise
valant 14 heures de formation

www.efe.fr



Éligible au plan de développement des compétences

Divisions en volumes

MERCREDI 26 NOVEMBRE 2025

JOUR
1

JOURNÉE COANIMÉE PAR :



Bernard LAMORLETTE

Avocat Associé
LVI AVOCATS ASSOCIÉS
Cocomentateur du Code
de l'urbanisme (LexisNexis)



Raphaël LEONETTI

Notaire Associé
CHEUVREUX & ASSOCIÉS



Marianik DOREL

Juriste Senior Manager
CHEUVREUX & ASSOCIÉS



Caroline DRIANT

Ingénieure Géomètre
CHEUVREUX & ASSOCIÉS

8h45 Accueil des participants

9h00 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...

10h30 Café-Networking

- Comment organiser de manière efficiente des ensembles immobiliers complexes
- Les Associations Syndicales de Propriétaires
- La Scission de copropriété

11h30 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 ?

12h30 Déjeuner

14h00 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 ?

15h30 Café-Networking

16h00 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 ?

17h00 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 ?

17h30 Clôture de la conférence

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

JEUDI 27 NOVEMBRE 2025

JOUR
2

MATINÉE COANIMÉE PAR :



Olivier MINOT
Géomètre-expert Associé -
GEXPERTISE CONSEIL



Éric BERINGER
Notaire Associé
OFFICE NOTARIAL DE LA PLAINE SAINT-DENIS

8h45 Accueil des participants

9h00 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 ?

9h30 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 ?

POUR QUI ?

- 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

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

10h15 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 est permise ?
- 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 ?

11h00 Café-Networking

11h15 Divisions en volumes : quelques cas pratiques avec des difficultés identifiées et résolues

12h00 EDDV : AÀvous 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

13h00 Clôture de la conférence

CONFÉRENCE EN MODE PRÉSENTIEL OU DISTANCIEL

Si vous assistez à cette conférence **en présentiel**, vous bénéficierez...

- d'une documentation détaillée envoyée avant ou distribuée au moment de la conférence
- d'échanges directs avec les experts assurant la conférence
- de présentations d'experts suivies par des sessions de questions / réponses

Si vous assistez à cette conférence **en distanciel**, vous bénéficierez...

- d'une connexion à distance sur notre solution distanciel grâce à des identifiants envoyés après l'envoi de votre convocation
- d'une documentation détaillée envoyée avant ou au moment de la conférence
- d'une connectivité constante du participant avec les intervenants et participants grâce au tchat live et au modérateur/chef de programmes



MONTAGES IMMOBILIERS PUBLICS

Aldo SEVINO - Camille MORCRETTE

Une présentation pratique de l'ensemble des outils, concepts et contraintes à maîtriser
À partir de **74,00 € TTC**

Disponible à la vente sur <https://shop.abilways.com/livres/montages-immobiliers-publics/>

**POUR VOUS INSCRIRE
SCANNEZ CE QR-CODE**

ou rendez-vous sur le site www.efe.fr



Vous recevez cette information de la part de EFE.
Si vous ne souhaitez plus recevoir de sollicitations de la part d'EFE :
DPO - 18-24 rue Tiphaine, 75015 Paris ou correctionbdd@abilways.com.

Rejoignez EFE sur LinkedIn



EFE - Edition Formation Entreprise

INFORMATIONS PRATIQUES

DATES ET LIEU DE LA CONFÉRENCE

Mercredi 26 et jeudi 27 novembre 2025

Paris ou à distance

Le lieu de la conférence vous sera communiqué sur la convocation qui vous sera transmise 10 jours avant la date de la conférence

RENSEIGNEMENTS ET INSCRIPTIONS

EFE - Département formation
18-24 rue Tiphaine, 75015 Paris
serviceclient@abilways.com - www.efe.fr
Tél. : 01 85 53 27 14

RENSEIGNEMENTS PROGRAMME

Posez vos questions à Vincent BOYAJEAN

Responsable conférence secteur public - vboyajeau@abilways.com

PARTICIPATION (TVA 20 %)

TARIFS	NORMAL	SPÉCIAL*
1 jour	1 020 € HT	895 € HT
1 jour et demi	1 370 € HT	1 200 € HT

(*tarif réservé aux mairies, conseils régionaux, conseils généraux, communautés de communes, communautés d'agglomération, communautés urbaines)

Ces prix comprennent les déjeuners, les rafraîchissements et les documents remis pendant la conférence.

**les acteurs de
la compétence**

Membre de la Fédération
Les acteurs de la Compétence

