

Le Permis de construire valant division en 50 Questions/Réponses[©]

Question/Réponse n°13 : Qu'est-ce qui singularise les divisions relevant d'un permis de construire valant division ?

RESUME : Si le permis de construire valant division recouvre toujours les divisions réalisées par le constructeur, ce n'est plus l'objet exclusif de cette autorisation qui semble dorénavant pouvoir être légalement obtenues par acquéreurs des terrains à créer et entendant construire pour leur propre compte.

La suppression de la condition dite de la « maîtrise d'ouvrage unique » et le caractère général, et sans limite expressément prévue, de l'actuel article R.442-1 c) du Code de l'urbanisme affranchissant les opérations groupées de la procédure de lotissement ont substantiellement modifié le type de divisions susceptible de relever du champ d'application de l'article R.431-24 du Code de l'urbanisme.

1.

Avant l'entrée en vigueur en vigueur du dispositif applicable depuis le 1^{er} octobre 2007, la principal « contrainte » du permis de construire valant division tenait à ce que cette autorisation ne pouvait être légalement sollicitée que par un pétitionnaire unique ; le Conseil d'Etat ayant considéré que l'article R.421-7-1 du Code de l'urbanisme excluait la possibilité d'un permis groupé conjoint (CE. 4 mai 1983, Chapel, req. n°33.620).

Une telle autorisation devait donc être obtenue par un titulaire unique, revêtant ainsi la qualité apparente de maître d'ouvrage unique de l'ensemble des bâtiments construire, du moins pendant la période d'exécution des travaux.

En outre, le fait qu'un projet relevait de l'article précité et donnait lieu à ce titre à un permis de construire valant division ne l'affranchissait pas en tant que tel de la procédure de lotissement puisque la seule circonstance qu'un terrain soit divisé après l'obtention d'un permis de construire portant sur celui-ci ne suffisait pas, et ne suffit encore pas nécessairement à cet égard. En effet, pour application de l'ancien article R.315-1 du Code de l'urbanisme – dont ne s'écarte pas fondamentalement sur point l'article L.442-1 du Code de l'urbanisme – le juge administratif a toujours veillé à « éviter les détournements de procédure en incluant dans le champ d'application du lotissement les divisions de terrain réalisées en cours de construction des bâtiments, donc après la délivrance du permis de construire », si bien que « pour échapper au lotissement, il faut donc diviser le terrain une fois les constructions achevées » (J.-Cl. Bonnichot sur : CE. 21 août 1996, Ville de Toulouse, req. n°137.834 in BJD, n°6/1996, p.404).

Il en résultait et résulte encore que, par principe, toute division d'un terrain constituant l'assiette de construction en cours de réalisation en exécution d'un permis de construire précédemment obtenu est susceptible de relever de la réglementation du lotissement (CE. 26 mars 2003, M. et Mme Leclerc, req. n°231.425 ; CAA. Marseille, 9 décembre 2004, Sté Riviera Conseil, req. n°00MA02339), telle étant la cause des exceptions prévues par les items d) de l'ancien article R.315-2 et de l'actuel article R.442-1 du Code de l'urbanisme.

Pour échapper à la procédure de lotissement, une opération groupée donnant à un permis de construire unique devait donc :

- soit, prévoir des divisions à réaliser postérieurement à l'achèvement des travaux, étant rappelé que dans la mesure où l'ancien article R.421-7-1 ne comportait aucune disposition relative au moment auquel intervenait les divisions, la circonstance que ces divisions devaient intervenir après cette achèvement n'avait pas d'incidence sur l'exigibilité d'un permis de construire valant division (CAA Paris 14 juin 1994, SCI Cent Picpus, req. n° 93PA00362) ;
- soit, relever de l'ancien article R.315-2 c) du Code de l'urbanisme dont il résultait que n'étaient pas assujetties à la procédure de lotissement « *les divisions de terrains en propriété ou en jouissance lorsque les terrains issus de la division constituent l'assiette d'un immeuble à construire dont la vente est régie par les articles 1601-1 à 1601-4 du code civil, ou d'un immeuble dont la construction par une société régie par le titre II ou par le titre III de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 modifiée a été autorisée* » ; le bénéfice de cette exception n'ayant ici également aucune incidence sur l'exigibilité d'un permis groupé (CAA. Lyon, 10 juin 1997, Sté MGM, req. n°96LY00389).

Autorisant une opération réalisée par un maître d'ouvrage unique et n'échappant à la procédure de lotissement qu'aux conditions pré-exposées, le permis groupé s'appliquait donc exclusivement aux divisions réalisées par le constructeur dans le cadre de la commercialisation des bâtiments à construire.

2

Or, il résulte des dispositions combinées des articles R.431-24 et R.442-1 c) du Code de l'urbanisme que tel n'est plus l'objet exclusif de cette autorisation.

Tout d'abord, on sait que le principal apport de l'article R.431-24 est d'avoir supprimé la condition dite de la « maîtrise d'ouvrage unique » ou, plus précisément, de ne comporter aucune disposition relative au nombre de titulaires de l'autorisation qu'il prévoit, faisant ainsi relever celle-ci sur ce point du régime général de l'article R.423-1 du Code de l'urbanisme dont il résulte qu'une autorisation d'urbanisme peut être obtenue conjointement par plusieurs titulaires et ce, sans que cette possibilité ne soit subordonnée à une quelconque condition.

Ensuite, l'actuel article R.442-1 c) du Code de l'urbanisme exclut de la procédure de lotissement, d'une façon générale et sans aucune limite ou condition, l'ensemble des divisions réalisées conformément à un permis de construire obtenu au titre de l'article R.431-24 du Code de l'urbanisme.

Enfin, l'article R.431-24 ne contient aucune disposition à dimension personnelle, ce dont il résulte que l'autorisation obtenue à ce titre présente comme tout autre permis de construire un caractère purement réel et, concrètement, se borne sur ce point à autoriser le découpage du terrain d'assiette du projet et non pas telle ou telle personne déterminée à réaliser ces divisions.

Un permis de construire valant division peut donc être légalement délivré alors même que le propriétaire du terrain à diviser n'en est pas titulaire.

D'ailleurs, si pour mettre en terme aux dérives générées par cette possibilité le projet de décret devant en principe entrée en vigueur le 1^{er} mars 2012 vise à modifier l'actuel article R.442-1 de sorte à ce qu'il précise sur ce point « *ne constituent pas des lotissements au sens du présent titre les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 lorsque ce permis n'est pas destiné à être mis en œuvre par des maîtres d'ouvrage construisant chacun une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation* », il n'en demeure pas moins que cette précision tend donc à confirmer que dans tous les autres cas, le permis de construire valant division est exclu de la procédure de lotissement, y compris donc lorsqu'il est destiné à être mis en œuvre par les acquéreurs des terrains et des bâtiments à créer dès lors qu'il ne s'agit pas de maisons individuelles.

Le permis de construire valant division ne vise donc plus seulement à permettre les divisions pratiquées par les constructeurs dans le cadre de la commercialisation des bâtiments à construire puisque dorénavant cette autorisation recouvre également les divisions à pratiquer en amont aux fins que les acquéreurs des terrains y construisent eux-mêmes et pour leur propre compte les bâtiments prévus par ce permis.

PATRICK E. DURAND

DOCTEUR EN DROIT
AVOCAT AU BARREAU DE PARIS
CABINET FRÊCHE & ASSOCIES