



Juridique

Diviser et construire :

deux étapes à mieux coordonner dans les projets complexes

Les opérateurs immobiliers, confrontés à la rareté du foncier et à son coût, sont fréquemment amenés à gérer des divisions foncières pour partager des opportunités de construction avec des promoteurs associés, phaser la réalisation de l'opération ou encore, anticiper la commercialisation des projets sans attendre la réalisation d'ensemble. Les acteurs privés de la construction avaient donc œuvré à l'occasion de la réforme de 2007 ⁽¹⁾ pour que l'arsenal juridique à leur disposition soit modernisé et ce, avec un certain succès.

Simplification des procédures de lotissement, pluralité des maîtres d'ouvrage dans les permis de construire groupés valant division ou encore extension des divisions primaires ; autant d'avancées qui sont cependant aujourd'hui critiquées, soit sur leur principe même, soit dans leur application tant il est vrai que l'imagination des opérateurs déroutait parfois les services instructeurs.

Après un bref rappel de ces trois techniques juridiques, nous nous attarderons sur les divisions primaires successives qui recueillent les suffrages des constructeurs et la réprobation des services instructeurs.

Diviser pour construire ou construire pour diviser

Le Code de l'urbanisme connaît tout d'abord la technique du lotissement qui consiste en une division (en propriété ou en jouissance) d'une unité foncière en vue de construire⁽²⁾. Cette action est désormais conditionnée par une simple déclaration préalable lorsque l'acquéreur des lots est supposé être en sécurité⁽³⁾ mais nécessite l'obtention d'un permis d'aménager lorsque le projet comporte plus de deux lots et des équipements communs ou qu'il se situe dans un site classé ou un secteur sauvegardé⁽⁴⁾. Ce mécanisme traditionnel est cependant délaissé, notamment lorsque l'opération tomberait sous le coup d'un permis d'aménager, car les conditions de commercialisation des lots et des constructions projetées sur ceux-ci sont très restrictives⁽⁵⁾.

Le décret du 5 janvier 2005 a également largement modernisé le permis de construire groupé valant division dont le principe et le contenu sont fixés à l'article R 431-24 du Code de l'urbanisme. Cette variante du permis de construire traditionnel, qui s'impose lorsque les travaux projetés portent sur la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division avant achèvement, peut désormais réunir plusieurs promoteurs qui sont alors co-titulaires d'une autorisation complexe. Le recours à cet outil suppose cependant que la totalité du projet

soit connu dans le détail dès le dépôt du permis de construire. Il se révèle en revanche inadapté lorsque les futurs utilisateurs des constructions ne sont pas encore clairement identifiés.

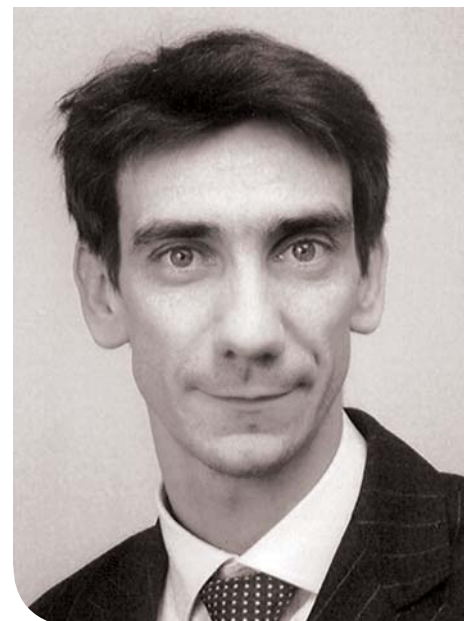
Enfin, le Législateur a légalisé en 2007 la technique des divisions primaires successives. En effet, la division d'une unité foncière qui intervient au profit d'une personne qui a déjà obtenu une autorisation de construire ou d'aménager avec l'accord du propriétaire initial échappe à la notion de lotissement et le reliquat de la parcelle également⁽⁶⁾ ! Cette troisième solution, simple en théorie a suscité un tel engouement que quelques règles doivent être rappelées.

La division primaire : règles à respecter

Dans le cadre d'une division dite « primaire », le service instructeur se voit interroger sur un projet de construction dont le terrain d'assiette est l'ensemble de l'unité foncière⁽⁷⁾ alors que l'objectif est ensuite, parfois dès l'obtention du permis à l'occasion d'une VEFA, de diviser cette parcelle.

Plus perturbant encore, rien n'interdit de multiplier les recours à cette technique soit en déposant plusieurs permis simultanément ; soit en procédant par divisions primaires successives⁽⁸⁾. Le service instructeur travaillera ainsi au coup par coup tandis que l'opérateur poursuit une véritable opération d'ensemble qu'il peut ne pas révéler...

Les utilisations « brutales » de cette technique ont cependant suscité quelques rappels à l'ordre. Le plus important tient au principe d'autonomie juridique des permis de construire selon lequel la légalité d'un permis de construire s'apprécie uniquement par rapport à son dossier et non en considération d'aménagements potentiels qui seraient prévus dans un autre permis... Autrement dit, la division primaire ne fonctionne que si le permis de construire sollicité se suffit à lui-même. La parcelle ne pourra donc être divisée que s'il n'existe pas d'équipement commun à créer ou s'ils sont prévus dans le permis de construire. Ensuite, les différents projets poursuivis sur la parcelle originelle



ne doivent pas présenter de lien physique ou fonctionnel sous peine de voir le juge faire prévaloir la notion d'ensemble immobilier et d'exiger un permis unique⁽⁹⁾.

Damien Richard
Avocat Associé
Racine, Cabinet d'avocats
www.racine.eu

1 Ordonnance du 5 décembre 2005 et décret du 5 janvier 2007 codifiés.

2 Article L442-1 du Code de l'urbanisme

3 Réalisation de moins de 3 lots ou absence d'équipements communs à réaliser pour le fonctionnement du lotissement

4 Article R 421-19 du Code de l'urbanisme

5 Articles R 442-12 et suivants du Code de l'urbanisme

6 Article R 442-1 d) du Code de l'urbanisme

7 Réponse ministérielle du 06/07/2010, JOAN page 7645

8 Le Législateur a en effet supprimé l'ancien article R. 315-4 qui prévoyait : « (...) Dans le cas où postérieurement à une division non soumise à autorisation (...), une nouvelle division ou l'implantation d'un ou plusieurs bâtiments sur un terrain pour lequel cette implantation n'était pas envisagée entraîne l'application du régime d'autorisation défini aux articles R.315-1 et R. 315-3, la demande d'autorisation est présentée par le propriétaire qui a pris l'initiative de cette division ou de cette implantation. Elle ne concerne pas les terrains précédemment détachés (...) »

9 Conseil d'Etat, 17 juillet 2009, Commune de Grenoble n°301615.