



13^{ème} législature

Question N° : 79416	de M. Vauzelle Michel (Socialiste, radical, citoyen et divers gauche - Bouches-du-Rhône)	Question écrite
--------------------------------	---	----------------------------

Ministère interrogé > Logement et urbanisme	Ministère attributaire > Logement
---	---

Rubrique > urbanisme	Tête d'analyse > lotissements	Analyse > divisions de propriétés. réglementation
--------------------------------	---	---

Question publiée au JO le : **25/05/2010** page : **5679**
Réponse publiée au JO le : **22/03/2011** page : **2878**
Date de changement d'attribution : **14/11/2010**

Texte de la question

M. Michel Vauzelle attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur les conditions de transfert partiel d'un permis de construire valant division parcellaire. Ce transfert partiel valant division à une pluralité de titulaires est admis par la réglementation depuis que le nouvel article R431-24 du code de l'urbanisme a supprimé l'exigence de l'unicité de maître d'ouvrage posée par l'ancien article R. 421-7-1. Les praticiens de l'urbanisme et notamment les notaires s'interrogent sur la possibilité de céder à chaque bénéficiaire du transfert partiel, l'assiette de la construction qui en est l'objet. En effet, en vertu de l'article R442-1,c du code de l'urbanisme les divisions résultant de ces cessions ne sont pas constitutives d'un lotissement dès lors qu'elles sont effectuées conformément au permis valant division, c'est-à-dire au plan de division approuvé par les autorités administratives. Cette opération revient à céder des terrains à bâtir en vue de l'implantation d'un bâtiment en franchise du respect de la réglementation des lotissements. L'acquéreur étant muni d'un permis de construire attendu par l'effet d'un transfert partiel ou conjoint. Certains considèrent que le recours à cette technique de vente de terrains sous couvert d'un permis de division doit être écarté lorsque le permis valant division porte sur la construction de maisons individuelles. Selon eux, l'article R442-1,d relatif aux divisions primaires, par le jeu d'une contre exception, maintient dans le champ du lotissement la division d'un terrain au profit d'un acquéreur qui a déjà obtenu son permis de construire, portant sur une maison individuelle. Ainsi, accorder un transfert partiel de permis valant division portant sur la construction d'une maison individuelle avec cession des lots à différents acquéreurs reviendrait à contourner la réglementation sur les lotissements. Il lui demande donc de bien vouloir préciser si le transfert partiel d'un permis valant division portant sur la construction d'une maison individuelle avec cession de lots aux divers acquéreurs contourne effectivement la réglementation des lotissements ou si cette procédure est possible et licite. Il l'interroge pour savoir si un propriétaire initial d'un terrain qui le divise, peut le faire au profit d'une pluralité d'acquéreurs de lots qu'ils construiront.

Texte de la réponse

L'article R. 431-24 du code de l'urbanisme permet de réaliser des opérations immobilières d'ensemble, y compris des maisons individuelles dites groupées, dans le cadre d'un seul permis de construire. Ce permis de construire, dit permis de construire valant division, autorise, d'une part, la construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain, d'autre part, la division de ce terrain selon le plan de division annexé à la demande. L'article R. 442-1 ci exclut clairement du champ d'application de la procédure de lotissement les divisions effectuées, conformément à ce permis. Par ailleurs, les dispositions de l'article R. 431-24 ne s'opposent pas à ce que la division foncière intervienne avant tout commencement de construction, dès lors que les permis issus de la scission du permis initial sont légaux et auraient pu être délivrés de manière autonome. Toutefois, une telle division ne saurait ni remettre en cause le projet d'ensemble, ni permettre de contourner une autre réglementation. Ainsi, elle ne saurait conduire à céder des permis de construire distincts qui n'assureraient plus l'organisation initiale de l'ensemble du projet (accès, réseaux, espaces et équipements communs). de même, sauf à relever de la procédure du lotissement, elle ne saurait intervenir que dans les limites du champ d'application de l'article R. 442-1 d, c'est-à-dire dans la mesure où les droits à construire cédés préalablement à la division portent uniquement sur « un groupe de bâtiments ou un immeuble autre qu'une maison d'habitation individuelle

». En effet, toute cession de droits à construire une maison individuelle, emportant cession de l'assiette de la construction à édifier, entre dans le champ d'application des lotissements et ne peut donc être autorisée dans le cadre d'une scission de permis de construire valant division. Les acquéreurs de lots à bâtir une maison individuelle ne sauraient être privés des garanties assorties à la procédure des lotissements : bornage, garantie d'achèvement des travaux de voirie et espaces communs, maintien des règles d'urbanisme pendant cinq ans. Enfin, chaque fois qu'un propriétaire divise un terrain au profit d'une pluralité d'acquéreurs de lots qui édifieront chacun une maison individuelle, il doit effectivement engager une procédure de lotissement au sens de l'article L. 442-1 préalablement à la vente des lots ou à leur attribution en jouissance.