

INCIDENCES SUR LE DROIT DU LOTISSEMENT APRES ADOPTION :

- *De la loi SRU du 13 décembre 2000*
- *De la loi de simplification et de modernisation administrative du 9 décembre 2004*
- *De l'ordonnance du 8 décembre 2005*
- *De la loi engagement national pour le logement (ENL) du 13 juillet 2006*
- *Du décret du 5 Janvier 2007.*

Il m'a paru nécessaire de clarifier un certain nombre de notions nouvelles par suite de l'adoption des textes visés ci-avant.

Mes notes et réflexions précédentes sur le lotissement restent en vigueur, mutatis – mutandis, c'est-à-dire lorsqu'elles ne sont pas traitées par les présentes.

Je dois préciser que je me suis très largement inspiré du mémento Francis LEFEBVRE édition 2008/2009 – « Urbanisme et Construction » qui est un ouvrage remarquable et incontournable ainsi que du « Code de l'urbanisme » - Edition LITEC 2008 (Bernard LAMORLETTE et Dominique MORENO) tout aussi nécessaire.

Abréviations : PA = Permis d'Aménager
 DP = Déclaration Préalable
 C Urb = Code de l'Urbanisme
 PC = Permis de Construire

I) Lotissements et techniques de division du sol :

L'ordonnance du 8 décembre 2005 (n°2005-1527) et le décret du 5 janvier 2007 (n°2007 – 18) **ont réformé le droit du lotissement à compter du 1^{er} octobre 2007 (les dossiers de demande de lotissements déposés antérieurement à cette date demeurant soumis à l'ancienne législation).**

Désormais les lotissements relèvent soit :

- de la division d'un terrain en plus de deux lots dit « permis d'aménager »¹
- de la division d'un terrain en deux lots dit « déclaration préalable »²,

La nouvelle définition du lotissement³ est : Le lotissement est constitué par une division qui a pour objet (ou qui a pour effet) sur une période de moins de 10 ans, que ce soit en propriété ou en jouissance (qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou

¹ Article L 442-2 et R 442.2 et suivants

² Article L 442.3 et R 442.2 et suivants

³ Article L 442-1 C Urb

onéreux, de partage ou de locations), d'une ou plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

Cependant l'article R 421 – 19 du code de l'urbanisme précise : « doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager les lotissements qui ont pour effet, sur une période de moins de 10 ans de créer plus de 2 lots à construire :

- lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs
- ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité »

Dès lors qu'il n'est pas soumis à P.A., le lotissement est soumis à D.P.

Et en vertu de la définition ci-dessus on peut déterminer la matrice suivante :

	Hors secteur protégé	En secteur protégé
2 lots maximum à construire en moins de 10 ans	D.P.	D.P.
Plus de 2 lots à construire sans voies ou espaces communs en moins de 10 ans	D.P.	P.A.
Plus de 2 lots à construire avec voies ou espaces communs en moins de 10 ans	P.A.	P.A.

Important : certaines sous-divisions de terrains (⊘) n'entrent pas dans le nombre de terrains à prendre en compte pour déterminer si l'on est soumis aux P.A. ou à la D.P.

Ce sont (source F. LEFEBVRE) :

- les terrains **supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis,**
- **les parties de terrains détachées d'une propriété et rattachées à une propriété contiguë,**
- les terrains détachés d'une propriété par l'effet **d'une expropriation**, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique,
- **les terrains réservés** acquis par la collectivité publique dans le cadre du droit de délaissement,
- **les cessions gratuites** et les apports de terrains résultant de l'application des articles L 332-6-1 (2^{ème} alinéa, e) et L 332-10 du C Urb,
- les terrains issus des divisions **qui ne constituent pas des lotissements.**

De plus, il n'y a lotissement que pour autant que la division du terrain soit faite, sur une période de moins de 10 ans, en vue de l'implantation de bâtiments.

Il en résulte qu'une division dont une future parcelle comporte un bâtiment existant, même destiné à être agrandi, ne doit pas être décompté.

(⊘) Article R442.2 du C. Urb

Sont exclus des opérations de lotissement :

- les remembrements réalisés par des AFUA (*) ou AFUCO (**)
- Les divisions effectuées par les opérateurs dans les ZAC
- Les permis de construire valant division
- Les divisions des parties de terrains ayant fait l'objet préalable d'autorisations d'aménager ou de construire au profit de tiers.

II) Quelques précisions sur les autorisations de lotir et les constructions futures :

- Le retrait par l'administration de l'autorisation de lotir relève du régime général de l'autorisation de construire soit 3 mois à compter de sa délivrance

- L'autorisation de lotir ne dispense pas son propriétaire d'obtenir une autorisation de construire sur le lot (soit PA [ou DP] plus PC)

- Les permis de construire délivrés dans un lotissement jugé ultérieurement illégal (et donc annulé, retiré) sont eux-mêmes illégaux et donc frappés de nullité

- Les travaux exécutés par le lotisseur qui a obtenu de l'administration une attestation de conformité des dits travaux ne le dispense pas de l'obligation de livrer une viabilisation correcte et sans vice (l'attestation relevant du droit public et l'obligation du droit privé)

- Les travaux de VRD exécutés par le lotisseur relèvent de la garantie décennale (***).

- Le lotisseur est responsable de l'état du sol vendu (#)

- La loi SRU du 13 décembre 2000 a légalisé l'obligation de joindre à la vente d'un lot de lotissement le descriptif du terrain résultant de son bornage. Il semblerait que cette obligation s'applique aussi aux lotissements de plus de 10 ans qui n'ont pas maintenu leur règlement ainsi **qu'aux ventes de lots bâtis si l'acquéreur a l'intention, si cela est possible (COS résiduel), d'agrandir la construction.**

- Les constructions subordonnées au titre du règlement du lotissement et/ou du cahier des charges à l'accord préalable du lotisseur, et/ou de l'association syndicale et/ou d'un architecte peuvent, s'il n'est pas obtenu, être condamnées à la démolition (⊗)

(*) AFUA : Associations Foncières Urbaines Autorisées

(**) AFUCO : Associations Foncières Urbaines Constituées d'Office ou Forcées

(***) Cour de cassation 3^{ème} chambre civile du 17.12.1997 n°1776 Bull civ III n°224

(#) CA Angers 20.01.2003 n°00/1557 construc urb 2004 n°10, CA Dijon 24.02.2004 n°02853 const urb 2004 n°215 – Cass 3^{ème} civ 15.02.2004 n°558 RJDA 10/04 N°1108

(⊗) Cass 3^{ème} ch civ 28/03/2001 n°440 const urb 2001 n°188

- Pendant le délai de 5 ans après l'achèvement conforme du dossier de lotissement, les permis de construire déposés conformément au dossier du PA (ou de la DP) ne peuvent être refusés. Après 5 ans si le POS ou le PLU ont été modifiés, le principe de la règle la plus restrictive s'applique.

- Le COS d'un lot est réparti soit globalement au titre du PA (ou de la DP) ou librement entre les lots (la SHON totale de l'unité foncière devant être respectée) soit individuellement par le lotisseur à l'occasion des ventes : cela peut expliquer que **certains lots bénéficient légalement d'une surdensité par rapport aux COS des documents d'urbanisme.**

III) Modification des règles de lotissement :

Le décret 2007 – 18 du 5.12.2007 (article 26-2 et article R442 -25 du C. urb) précise qu'à partir du 1^{er} juillet 2007 les lotissements de plus de 10 ans n'ayant pas demandé le maintien de leur règlement même en cas de défaut d'information par voie d'affichage, verraient ces derniers devenir caduques.

Il faut préciser que (sauf dans les 5 années qui suivent l'achèvement du lotissement, période pendant laquelle l'accord du lotisseur est nécessaire), les colotis représentant 2/3 des voix et 3/4 des surfaces du lotissement (ou vice-versa), peuvent modifier les documents du lotissement et notamment le plan parcellaire, le règlement et **le cahier des charges (**).**

La question qui se pose est : Si le C. Urb peut traiter des questions de construction, qu'en est-il des règles contractuelles (celles du cahier des charges) ?

En d'autres termes, le C. Urb (droit public) peut-il interférer sur le droit contractuel (droit privé) ?

Cela a créé une polémique. En effet :

- La doctrine a considéré, (considère, considèrera ?) que le cahier des charges peut-être modifié à la majorité prévue dans ledit cahier des charges ou dans les statuts. A défaut de précision dans les statuts ou dans le cahier des charges elle considère que **la règle de l'unanimité prévaut.**

(**) Article L 442 – 10, C. Urb et Cass 3^{ème} civ 16.10.1984 Bull civ III n°169, cass 3^{ème} civ 01/12/1993 Bull cv III n°158

- Pour la jurisprudence, la règle des $2/3 - 3/4$ ou $3/4 - 2/3$ de l'article L 442 - 10 du C. Urb (*) prévaut (tant pour les lotissements antérieurs que ceux postérieurs au 01.01.1978).

Pour ma part je resterai prudent quant à la position juridique à adopter au regard de cet épineux problème tout en me pliant aux décisions jurisprudentielles (*).

Une précision pour les lots contigus d'un lotissement n'ayant pas maintenu son règlement :

Il y a tènement unique mais si cela ne fait pas obstacle à la délivrance du permis de construire, les lots initiaux ne peuvent être vendus séparément sans une nouvelle autorisation de lotir (□)

Le 8 Janvier 2009

Alain MANZON

(*) Article L 442 - 10, C. Urb et Cass 3^{ème} civ 16.10.1984 Bull civ III n°169, cass 3^{ème} civ 01/12/1993 Bull cv III n°158

(□) Réponse ministérielle DUTIN : AN 8/11/1999 p 6477 et CCA LYON 18/02/2003 n°02-981, commune du Breuil sur Couze – Bulletin pratique Francis Lefebvre 4/03