

Alain MANZON

Expert Immobilier-Consultant
foncières.doc

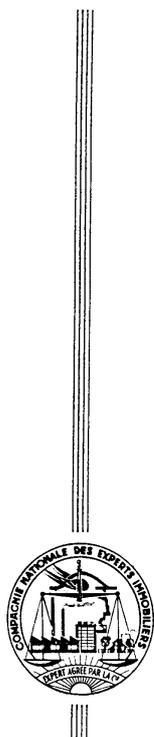
Affaires Agence/CNEI/SPE/Les divisions

N° d'agrément - 1004 –
Diplômé de l'Enseignement Supérieur
RN98 Beauvallon Guerrevieille
83120 SAINTE-MAXIME
Tél : 04.94.96.32.59
Fax : 04.94.96.69.41

Sainte Maxime, le 1^{er} Mars 2009

Qualifications :

- ☐ Evaluations Immobilières
 - ☐ Valeurs vénales
 - ☐ Copropriétés
 - ☐ Urbanisme
 - ☐ Lotissements
 - ☐ Défense des assurés
 - ☐ Evaluation et missions diverses
- REF



Les Divisions Foncières

L'objet de la présente note est d'actualiser nos connaissances sur les divisions foncières par suite de l'adoption de la loi N° 2004 – 1343 (article 20) du 9 Décembre 2004, de l'ordonnance N° 2005 – 1527 du 8 Décembre 2005 et de la loi N° 2006 – 872 (article 6) du 13 Juillet 2006.

Rappelons que les **divisions foncières** ou **divisions de propriétés immobilières** consistent en l'action de morceler une unité foncière qui peut elle-même être constituée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales.

Si, à cette occasion, on modifie le plan parcellaire cadastral il faudra faire établir par un géomètre un document d'arpentage qui est appelé aussi « document modificatif parcellaire cadastral ».

Le nouveau plan avec la nouvelle numérotation cadastrale qui est établie par le bureau des hypothèques, sont communiqués au notaire qui, après passation de son acte, le publie audit bureau des hypothèques pour « officialiser » la division avec la nouvelle numérotation.

Rappelons qu'une division peut être purement foncière ou en jouissance. Dans ces différents cas les procédures divergent. Voyons quelques cas couramment rencontrés.

1) Zones de contrôle des divisions foncières non destinées à l'implantation de constructions :

L'article L 111 – 5.2 du Code de l'Urbanisme donne le pouvoir aux communes de soumettre à autorisation (déclaration préalable) les divisions en propriété ou en jouissance.

2) Lotissements – jardin : L'article L 111 – 5- 4 du Code de l'Urbanisme institue le principe de la nullité absolue de toute clause renonçant à l'interdiction de construire dans les lotissements – jardins (c'est-à-dire rendant les constructions impossibles)

3) Divisions ne constituant pas des lotissements : L'article **R 442 – 1** du Code de l'Urbanisme exclut du statut du lotissement les divisions faites au profit de personnes ayant, préalablement à la vente ou à la location, obtenu un permis d'aménager ou une autorisation de construire autre qu'une maison individuelle (l'article vise les constructions collectives)

Ces **divisions dites primaires** peuvent concerner une ou plusieurs parties d'une unité foncière et être successives ou concomitantes.

4) Les permis de construire valant division. L'article **R 431 – 24 (remplaçant l'ancien article R 421 – 7 – 1)** du code de l'Urbanisme permet la division entre plusieurs Maîtres d'ouvrage sans que cela ne constitue une opération de lotissement. (mais ce permis ne peut concerner qu'une unité foncière).

Les ventes de parcelles résultant des permis valant division ne sont pas légales avant construction (donc impossibles).

5) Le lotissement est désormais défini par l'article L 442 – 1 du Code de l'Urbanisme comme « une opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période **de moins de 10 ans**, a eu pour effet **la division**, qu'elle soit **en propriété ou en jouissance**, qu'elle résulte de mutations à titre gracieux ou onéreux, de partage ou de locations, **d'une ou plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiment.** »

On notera : - La suppression de la notion du nombre de lots

- La possibilité de lotir plusieurs parcelles contiguës appartenant à plusieurs propriétaires différents
- L'intégration des partages successoraux (auparavant jusqu'à 4 lots les partages successoraux ne constituaient pas des lotissements)
- L'acte de diviser une parcelle en deux, dont une partie est construite et l'autre est à bâtir (c'est-à-dire destinée à l'implantation de bâtiment) constitue un lotissement
- L'acte de diviser une parcelle en deux parcelles qui comportent chacune un bâtiment, fût ce un abri de jardin, **(sauf s'il est destiné à être démoli)**, ne constitue pas une opération de lotissement. **Cette interprétation est faite sous réserve des jugements administratifs à intervenir...**
- Sont exclues de la définition des opérations de lotissements :
 - les divisions effectuées dans le cadre d'un rassemblement administratif contrôlé
 - les divisions réalisées par l'aménageur d'une ZAC
 - les divisions primaires (voir article 3 ci avant)
 - les divisions résultant des permis de construire valant division (voir article 4) ci avant)

6) Permis d'aménager :

Les articles **L 442 – 2 et R 421 – 19** du Code de l'Urbanisme stipulent que nécessitent un permis d'aménager les lotissements qui sur une période de moins de 10 ans créent **plus de 2 lots à construire** lorsqu'il y a **réalisation de voies ou d'espaces communs** ou lorsqu'ils sont situés dans un **site classé** ou dans un périmètre ou dans un **secteur sauvegardé** dont le périmètre a été délimité.

7) Déclaration préalable

Les articles **L 442 – 3 et R 421 – 23** du code de l'Urbanisme sont rédigés a contrario et soumettent à autorisation préalable les terrains constitutifs de lotissements non soumis à permis d'aménager...

Ainsi par exemple, un lotissement créé dont les lots (10, 20, 30...etc...) sont desservis par une voie publique et qui ne comptent pas d'espaces communs est soumis à déclaration préalable (sauf opposition de l'administration fondée sur l'article **R 111 – 2** (visant les problèmes de sécurité)

8) Lotissements et Associations syndicales (article R 442 – 8 du code de l'urbanisme)

Si le lotisseur prévoit de remettre par convention avec la commune (ou établissement public de coopération intercommunale) le transfert dans le domaine public des voies et espaces communs du lotissement, ou si les voies et espaces communs sont attribués en pleine propriété aux colotis la création d'une association syndicale est facultative.

9) Lotissement et SHON

Si le lotisseur opte pour distribuer la SHON des différents lots à la carte (la SHON globale de l'unité foncière devant être respectée) le plan de division préalable n'est pas obligatoire au stade du dépôt de la demande des permis d'aménager. Le plan de division demeure obligatoire cependant pour les déclarations préalables.

10) Lotissement et permis de construire

L'article **L 442 – 14** du Code de l'Urbanisme implique l'obligation pour les autorités administratives de délivrer les permis de construire dans les 5 ans qui suivent l'autorisation de lotir. (les permis de construire sont de droit)

11) Lotissement et bornage

L'article **L 111 – 5.3** du Code de l'urbanisme oblige le lotisseur à établir un **bornage contradictoire** et non un mesurage qui lui résulte des stipulations de l'article 1619 du code civil. Cette obligation concerne d'ailleurs **toute division de terrain** même non soumis, à autorisation préalable.

En cas de difficulté pour obtenir un bornage contradictoire amiable on peut créer un espace commun mitoyen du fonds à borner...

12) Lotissement et ventes de lots

L'article **L 442 – 8** du Code de l'urbanisme ne régit que les conditions des promesses de ventes relatives aux permis d'aménager (les promesses de ventes de lots consécutives aux déclarations préalables sont libres).

13) Lotissements, divisions, subdivisions des lots de lotissement

L'article **R 442 – 21** du code de l'urbanisme soumet les subdivisions de lots provenant d'un lotissement relevant du **permis d'aménager** (et non à **déclaration préalable**) à la majorité des 2/3 – 3/4 ou 3/4 - 2/3. SAUF lorsqu'elles consistent à rattacher une partie d'un lot pour le rattacher à un lot contigu. On parle dans ce cas de « rectification de parcelles » ou de « rectification de frontières entre deux lots ».

14) Division et SHON

Précédemment à l'adoption de la loi SRU, le conseil d'Etat par arrêt du 23 octobre 1987 dit « CAMPERIO » avait fixé la double règle de la surface minimale pour que la parcelle détachée soit constructible ainsi que celle de la SHON résiduelle.

La loi SRU avait annulé la jurisprudence CAMPERIO et la loi Urbanisme et habitat est revenue à la charge : l'article **R 123 – 1** du Code de l'urbanisme rétablit la possibilité pour l'autorité administrative de revenir à la règle de la SHON résiduelle qui limite sur moins de 10 ans les droits à bâtir de la parcelle détachée au cas où les droits à bâtir initiaux de la parcelle globale ont entamé celle de la parcelle détachée.

Dans ce cas le vendeur de la parcelle à détacher doit fournir un certificat de la SHON existante de la parcelle originelle. L'acquéreur calculera sa propre SHON résiduelle.

Je rappelle pour autant que de besoin ma note du 26 Janvier 2009 intitulée « Incidence sur le droit du lotissement après adoption de.....et du décret du 5 Janvier 2007.

Le 1^{er} Mars 2009
A. MANZON

Bibliographie

- Editions LE MONITEUR, février 2008, « Le nouveau régime des divisions foncières » par Sylvain PERIGNON
- Editions LITEC, Code de l'Urbanisme 2008, par Bernard LAMORLETTE et Dominique MORENO
- Mémento pratique Francis LEFEBRE, Urbanisme et construction 2008 – 2009 par Bernard BOUBLI, Didier CHAUVAU, Christian GELU, Michel HUYGHE et Pierre NEUMAYER, Alexandre KURGANSKY, Bernard STEMMER, Jean-Luc TIXIER