



## LES DIVISIONS FONCIÈRES : ÉLÉMENTS DE SOUPLESSE



Par

**Bernard LAMORLETTE**  
Avocat à la cour d'appel de Paris

Responsable du pôle urbanisme et aménagement du Cabinet LVI, chargé d'enseignement à l'université de Paris II, Bernard LAMORLETTE commente le code de l'urbanisme aux éditions Lexis Nexis.



Les divisions foncières se résument généralement à l'application des règles relatives aux lotissements (régime simple de la division préalable ou régime plus complexe du permis d'aménager).

En réalité, plusieurs régimes de division foncière existent, par exception aux procédures de lotissement, permettant ainsi aux particuliers comme aux professionnels de procéder à des ajustements de périmètre d'opérations et donnant une certaine souplesse à leurs projets immobiliers.

On doit également ajouter le régime spécifique de la division en volumes, de plus en plus fréquemment utilisé du fait d'un renforcement de la densité des centres urbains.

**LA DIVISION VOLUMÉTRIQUE**  
Même si la Cour de cassation, dans un arrêt important du 19 septembre 2012, a rappelé

que l'organisation volumétrique des constructions devait s'effectuer sur un fondement contractuel entre les différents propriétaires de volumes, et ce par exception au régime de droit commun de la copropriété, le droit de l'urbanisme quant à lui n'appréhende nullement cette division particulière.

En effet, ni dans les dispositions du code de l'urbanisme, ni dans les prescriptions des règlements des plans locaux d'urbanisme (PLU) n'est visée la division volumétrique, utilisée essentiellement dans deux hypothèses : en cas d'ensembles immobiliers complexes impliquant une imbrication entre différentes

propriétés ou en cas de superposition d'un volume appartenant à une personne privée avec une propriété publique entrant dans son domaine public. En effet, la Cour de cassation, ici encore, avait qualifié d'incompatible avec le régime de la copropriété une telle superposition de natures différentes.

La division en volumes est donc étrangère à la division foncière organisée notamment par les articles R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.

En effet, notamment dans l'instruction des demandes de permis de construire, le droit de l'urbanisme raisonne à

partir d'une unité foncière (constituée d'une ou de plusieurs parcelles contiguës) et non sur le fondement d'une unité volumétrique.

Cela signifie qu'une division volumétrique ne pourra nullement être assimilée à une division foncière, notamment pour l'application des règles de prospects que doivent respecter les projets de construction.

De même, dans la constitution du dossier de demande de permis, il importera de faire figurer non pas la division volumétrique existante ou future, mais de mentionner l'assiette parcellaire du projet. Pour une meilleure compréhension de celui-ci, on pourra toutefois préciser la présence d'une division volumétrique au sein de la note de présen-

tation du dossier de permis, de sorte que le service instructeur puisse parfaitement comprendre l'organisation de l'ensemble immobilier à réaliser.

La seule mention de l'organisation volumétrique avec le droit de l'urbanisme concernera la préemption, dans la mesure où les lots de volumes relèvent bien évidemment de la catégorie d'immeubles soumis à ce droit de préemption, au sens des dispositions de l'article L.213-1 du code de l'urbanisme.

**LA DIVISION PRIMAIRE**  
La technique de la division primaire prévue à l'article R.442-1 a) est une pratique ancienne – depuis 1977 – et qui a été retouchée successivement en 2007 et en 2013. Par exception au régime de

lotissement, la division primaire permet à un propriétaire de diviser son terrain en propriété ou en jouissance, au profit de plusieurs personnes – physiques ou morales – ayant obtenu elles-mêmes un permis de construire ou un permis d'aménager, et dès lors que le projet ne porte pas sur la réalisation de maisons individuelles. En effet, dans ce cas-là, s'appliquera le régime du contrat particulier de construction de maisons individuelles.

Il s'agit donc en matière de division foncière de permettre à un vendeur de céder à au moins deux personnes tout ou partie de sa propriété, étant entendu que chacune d'elles devra avoir obtenu au préalable un permis de construire ou d'aménager. →

→ Dans l'hypothèse où toute la propriété du vendeur initial ne serait pas cédée, le terrain restant pourra être directement valorisé par le propriétaire au travers d'un permis de construire, l'assiette foncière de ce dernier ne nécessitant alors aucune nouvelle formalité.

Si en revanche, le terrain restant appartient au propriétaire fait lui-même l'objet d'une division, il conviendra d'effectuer un nouveau document d'arpentage par le géomètre, tout en continuant de bénéficier, pour cette nouvelle parcelle, du régime de division foncière excluant l'application de la procédure de lotissement.

Il est toutefois à noter que les dispositions favorables de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme permettant une constructibilité renforcée dans le cas d'opérations d'ensemble ne trouvent pas à s'appliquer en présence du régime de la division primaire, à l'inverse de celles du lotissement et du permis valant division.

#### LA DIVISION FONCIÈRE EN ZAC

Cette seconde exception au régime du lotissement s'applique à l'intérieur des périmètres des zones d'aménagement concerté (ZAC) dès lors que ce type d'opérations d'aménagement a été dûment créé par délibération du conseil municipal ou du conseil communautaire dans les hypothèses de ZAC de compétence intercommunale. Il s'agit ici de permettre à l'aménageur de la ZAC de procéder à un découpage libre, c'est-à-dire adapté à la demande des promoteurs - acquéreurs, pour les terrains situés à l'intérieur de la zone. Cette division foncière, postérieure à l'appropriation par l'aménageur, des terrains situés dans la zone, doit

permettre en effet une plus grande fluidité commerciale de ces terrains à l'égard des acquéreurs.

Cette division foncière, hors processus de lotissements, concerne tout terrain quel que soit le mode d'appropriation par l'aménageur : après expropriation, préemption ou par acquisition amiable. La division foncière en ZAC s'effectuera à partir de l'établissement de documents d'arpentage, établis à l'initiative de l'aménageur par son géomètre.

#### « Le cahier des charges de prescriptions techniques et architecturales s'oppose à l'acquéreur. »

Deux cas feront exception à la dispense du régime de lotissement des terrains en ZAC :

- tout d'abord pour les terrains dont l'aménageur ne deviendra pas propriétaire ou titulaire de droit réel (par le biais d'un bail de longue durée). Il s'agit ici de l'hypothèse des terrains appartenant à des propriétaires n'ayant ni été expropriés, ni vendeurs de leurs parcelles au profit de l'aménageur. Ce cas est expressément prévu au dernier alinéa de l'article L.311-4 du code de l'urbanisme et offre la possibilité à ces propriétaires indépendants de valoriser eux-mêmes ou avec un promoteur leurs parcelles, parallèlement à la valorisation par l'aménageur de l'ensemble des autres parcelles de la ZAC.

La seule contrepartie exigée dans ce cas est la mise en place d'une convention financière de participation à conclure entre la commune et ces propriétaires fonciers indépendants.

- la seconde exception concerne les terrains déjà acquis par un professionnel auprès de l'aménageur et pour lequel ledit professionnel souhaite procéder à des divisions foncières ultérieures : dans ce cas, la dispense de lotissement du fait d'une division foncière par l'aménageur ne pourra être de mise.

Il est à noter qu'en matière de division foncière en ZAC, les promesses de vente et cessions de terrain devront être accompagnées d'un cahier des charges particulier, lequel comportera l'enveloppe de mètres carrés de surface de plancher attachée à la parcelle ou à l'ensemble des parcelles à acquérir auprès de l'aménageur.

Cette obligation tirée des dispositions de l'article L.311-6 doit permettre d'apporter une sécurité juridique à tout acquéreur de parcelles en ZAC pour obtenir corrélativement une constructibilité identique par l'obtention d'un ou de plusieurs permis de construire.

À ce cahier des charges obligatoire s'ajoute souvent un cahier des charges facultatif de prescriptions techniques et architecturales. Dès lors que ce second cahier des charges a lui-même été approuvé par l'autorité administrative, il aura à l'égard de l'acquéreur de parcelles, par ailleurs pétitionnaire de son permis de construire, une dimension réglementaire devant donc être respectée en totale conformité au moment de la délivrance dudit permis.

Il est à noter que si la technique de la ZAC est relativement lourde à mettre en œuvre (nécessité de cinq ou six délibérations du conseil municipal), en revanche la division foncière à l'intérieur de telles zones est particulièrement simple et rapide.

#### LE PERMIS VALANT DIVISION

Cette troisième exception au régime du lotissement prévue à l'article R. 442-1 d) du code de l'urbanisme renvoie à la définition de ce permis de construire particulier prévu à l'article R. 431-24 du même code.

Il s'agit ici de permettre tout à la fois, au sein d'un même acte administratif, de procéder à une division foncière et de ventiler sur chacun des lots issus de cette division des droits de construire repérés par un plan masse comme pour un permis de construire classique.

Autrement dit, le permis valant division comporte un dossier identique au permis de construire ordinaire, hormis un plan parcellaire faisant apparaître les différents lots qui seront issus de la division finale et, le cas échéant, pour les programmes les plus importants, un projet de statuts d'une association syndicale libre.

Cette technique permet donc la construction de plusieurs bâtiments, quelle qu'en soit la destination (habitation, hôtel, commerce, bureau...), chacun des lots pouvant lui-même supporter un ou plusieurs bâtiments.

La rédaction de l'article R. 431-24 du code de l'urbanisme n'interdit pas même d'envisager qu'un ou plusieurs lots ne contiennent pas de droit de construire, dès lors que la majeure partie des autres lots comporteront eux la présence d'une constructibilité identifiée.

La novation issue de l'ordonnance de décembre 2005, applicable depuis octobre 2007 au régime du permis valant division tient essentiellement au fait que désormais ce permis de construire particulier peut avoir plusieurs titulaires, soit concomitants soit successifs.

En effet, la technique du permis valant division qui est souvent associée à un projet d'ensemble révèle fréquemment la présence de plusieurs opérateurs ayant une maîtrise foncière de parcelles mitoyennes.

De sorte que l'on observe assez couramment la demande conjointe d'un tel permis valant division par plusieurs opérateurs, les conduisant ensuite à se retrouver cotitulaires de cette autorisation. Si une telle détention conjointe d'un permis de construire a été validée par le Conseil d'État dès 1999, en pratique cela nécessitera la mise en place d'une convention de co-maîtrise d'ouvrage ou de cotitularité.

Une telle convention de droit privé permettra en effet d'organiser pour les codétenteurs d'un permis les règles d'utilisation de celui-ci dans tous les aspects de cette mise en œuvre (demande et obtention d'un permis modificatif, répartition du paiement des taxes d'urbanisme, prise en charge des conséquences dans l'hypothèse d'une exécution partiellement non conforme des travaux par l'un des cotitulaires à l'égard de l'autre...).

De même, la technique du permis valant division offre la possibilité d'un transfert partiel plus aisé à un nouveau bénéficiaire d'une quote-part du projet envisagé : en effet, grâce au plan parcellaire du permis, le titulaire initial du permis pourra déterminer, →





→ s'il est par exemple dans l'incapacité de mener à terme l'intégralité du projet, quels sont les lots qu'il souhaite céder à un autre opérateur, avec une partie des droits de construire correspondants.

Deux précisions sont encore à formuler : tout d'abord, le délai de validité du permis valant division est le même que celui d'un permis classique, à savoir deux ans prorogeable d'un an supplémentaire (auquel il convient d'ajouter une année supplémentaire exceptionnelle pour les permis de construire valides à la date du 1<sup>er</sup> janvier 2015).

La seconde précision consiste à indiquer que la conversion

d'un permis classique en permis valant division peut prendre la forme d'un simple permis modificatif dès lors que les caractéristiques du projet initial ne seront pas fondamentalement altérées.

Enfin, les dispositions de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme sont applicables pour les permis valant division, permettant en effet au service instructeur d'appliquer les règles de gabarit et d'emprise à un projet en tenant compte de son assiette initiale, avant même la division foncière envisagée. Cette application des règles du PLU aura pour effet dans la majeure partie des cas de rendre possible une constructibilité renforcée sur l'assiette du projet.

#### LA DIVISION FONCIÈRE PAR LA TECHNIQUE DU LOTISSEMENT

Lorsque ces différentes techniques d'exception ne pourront pas trouver application, s'appliquera donc le régime du droit commun des lotissements prévu aux articles L. 442-1 du code de l'urbanisme.

La définition actualisée depuis l'ordonnance du 22 décembre 2011 qualifie de lotissement une division en propriété ou en jouissance, d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contigües ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis. Cette nouvelle définition relativement simple et claire à mettre en œuvre révèle que le champ d'application du lotissement est désormais très large. Il correspond en réalité à deux procédures bien distinctes : le permis d'aménager ou la déclaration préalable de division foncière.

Le critère distinctif entre ces deux régimes proviendra de l'existence - ou non - d'équipements communs

(voiries, réseaux souterrains...) devant être réalisés au profit de plusieurs ou de la totalité des colotis. Dans l'hypothèse où de tels équipements devront être effectués, la technique de la simple déclaration préalable ne pourra être mise en œuvre, nécessitant donc un permis d'aménager, proche de l'ancien dossier d'autorisation de lotir, antérieur à l'ordonnance de décembre 2005. Si tel n'est pas le cas, la simple déclaration de travaux suffira.

Si les règles les plus récentes notamment celles issues de la loi ALUR du 23 mars 2014 ont simplifié les modalités de modification des règles des lotissements, on doit garder à l'esprit que les dispositions propres à ce régime demeurent relativement contraignantes, spécialement quand existent un règlement et un cahier des charges de lotissement.

En conclusion, on s'aperçoit qu'il existe plusieurs procédures relativement souples de division foncière, sans avoir à utiliser la procédure de droit commun du lotissement. Combinée avec un outil de financement d'équipements publics (par exemple une convention de projet urbain partenarial), la technique de division foncière hors lotissement permettra fréquemment de développer des projets d'ensemble sans pour autant mettre en œuvre une procédure lourde d'aménagement.

En outre, les procédures de division primaire ou de permis valant division offriront aux opérateurs une grande souplesse d'utilisation tout en portant sur des droits de construire, situation plus favorable que les lotissements pour les professionnels. Enfin, gage de souplesse pour ces derniers, la codétention d'une autorisation de construire ou les transferts partiels pourront conduire à l'obtention de conformités également partielles.

#### Bernard LAMORLETTE a animé une formation sur le droit de l'urbanisme pour la Chambre des Experts Immobiliers de France FNAIM

La Chambre des Experts Immobiliers de France a eu l'honneur de recevoir Maître LAMORLETTE dans le cadre de son Université du 13 juin 2014. Cet avocat de renom est riche d'une expérience de vingt ans dans l'immobilier et l'urbanisme.

Après avoir été directeur des programmes immobiliers (groupe BNP) puis directeur juridique immobilier au sein du groupe Suez Lyonnais des Eaux, il devient avocat en 1998 et crée son propre cabinet en 2011 (LVI Avocats associés) au sein duquel il est en charge du pôle urbanisme et aménagement.

Lors de cette Université, Maître LAMORLETTE a ainsi dispensé une formation sur *Le code de l'urbanisme : des règles législatives et réglementaires aux pratiques des utilisateurs*.

Cet événement mis en place pour les experts en évaluation immobilière, répond à un double objectif :

1- Permettre à l'ensemble des experts immobiliers du territoire français de partager et échanger sur leur métier d'expert en évaluation. Afin de multiplier les points de contact avec ses

adhérents, la Chambre des Experts Immobiliers de France organise trois Universités par an. Pour l'année 2015, les dates sont : le 20 mars à Lille, le 5 juin à Nice et le 1<sup>er</sup> octobre à Paris.

2- Garantir aux experts membres une formation continue, nécessaire au bon développement de leur activité. Signataire de la Charte de l'expertise immobilière, la Chambre des Experts immobiliers de France FNAIM s'engage à ce que chacun de ses adhérents respecte les règles définies par l'interprofession.

Les Universités, couplées au développement des formations régionales, permettent aux experts de disposer d'une attestation officielle de conformité qu'ils peuvent ainsi présenter à leurs donneurs d'ordre quels qu'ils soient : entreprises, particuliers, institutionnels, avocats, notaires, ou encore cours d'appel. Il s'agit donc d'une garantie nécessaire à leur référencement en tant qu'expert.

Pour toutes informations complémentaires : [www.experts-fnaim.org](http://www.experts-fnaim.org)

