

Le régime de la division primaire enfin clarifié

Depuis de nombreuses années les praticiens du droit de l'urbanisme (et les développeurs fonciers) s'interrogeaient sur la bonne manière de faire usage de la division dite primaire.

Pour rappel, il s'agit d'un régime dérogatoire de celui du lotissement (qui s'impose en principe) et selon lequel : « *Les divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation* » [R.442-2 a) du code de l'urbanisme].

La question était celle de savoir quel devait être le terrain d'assiette du permis de construire en cas de recours à la division primaire : l'unité foncière telle qu'elle existe au moment de la demande ou la seule partie du terrain devant finalement être acquise par le promoteur ? La question sous-jacente – et finalement la plus importante – était celle de savoir s'il était possible d'utiliser les droits à bâtir de la totalité du terrain alors que l'opérateur n'allait finalement en acquérir qu'une partie seulement.

Jusqu'à présent, le flou régnait sur ces questions.

L'administration centrale penchait pour la première solution (JO 06/07/2010 page : 7645) ainsi que la cour administrative d'appel de Versailles (CAA Versailles, 29 mars 2007, n° 06VE01147) alors que celle de Lyon avait la position inverse (CAA Lyon, 12 nov. 2013, n° 13LY00584).

Dans un arrêt du 12 novembre 2020 (Conseil d'État, 6e et 5e chambres réunies, 12 Novembre 2020 – n° 421590) le Conseil d'Etat vient de trancher en indiquant que les droits à bâtir s'apprécient au regard de l'unité foncière d'origine : « **le respect des règles d'urbanisme doit être apprécié au regard de l'ensemble de l'unité foncière existant à la date à laquelle l'administration statue sur la demande, bien que cette dernière soit informée de la division à venir** »

Le Conseil d'Etat précise que : « *Dans l'hypothèse où, postérieurement à la division du terrain mais avant l'achèvement des travaux, le pétitionnaire dépose une demande de permis modificatif, il y a lieu d'apprécier la légalité de cette demande sans tenir compte des effets, sur le terrain d'assiette, de la division intervenue* ».

Les praticiens trouveront dans cette solution de quoi garantir les montages reposant sur les divisions primaires.

Si vous souhaitez n'être plus destinataire de notes d'actualité périodiques, n'hésitez pas à nous le faire savoir en nous le précisant seulement en réponse à la présente