



## EN QUOI CONSISTENT LES DIVISIONS FONCIÈRES ?

Par Pierre Laffitte, avocat au cabinet Seban & Associés

### ■ Comment se définit une division foncière ?

En droit, une unité foncière se définit comme un « lot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision » (CE, 27 juin 2005, Commune de Chambéry, n° 264667). La division de cette unité foncière peut se faire en propriété (par le biais d'une vente, donation, partage, succession...) ou en jouissance (par le biais d'un bail donné en vue de construire). Procéder à une division foncière est très encadré juridiquement et ce particulièrement lorsqu'elle intervient en vue d'une construction.

### ■ Qu'est-ce qu'un lotissement ?

« La division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis » est constitutive d'un lotissement (art. L.442-1 du Code de l'urbanisme). Le lotissement est soumis à une déclaration préalable de division, ou à un permis d'aménager lorsqu'il a pour objet la réalisation d'équipements communs ou s'il est situé dans un site classé ou sauvegardé (art. L.442-2 et L.442-3 du Code de l'urbanisme). Concrètement, le lotisseur va solliciter de l'autorité en charge des autorisations d'urbanisme une autorisation de diviser une ou plusieurs unités foncières en lots – qui pourront, le cas échéant être aménagés – en vue de les commercialiser à des tiers qui solliciteront un permis de construire pour les lots qu'ils ont acquis et prendront en charge la construction de ces immeubles. L'aménageur réalisera à ses frais les équipements communs sous sa maîtrise d'ouvrage.

### ■ Toute division foncière est-elle constitutive d'un lotissement ?

Il est possible de procéder à la division d'une unité foncière sans pour autant relever de la procédure de lotissement. Précisément, et comme indiqué aux alinéas a, b, c et d de l'article R. 442-1 du Code de l'urbanisme, certaines divisions faisant déjà l'objet d'un contrôle par d'autres textes, elles sont exclues du régime du lotissement. Il s'agit des « divisions primaires », des divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une association foncière urbaine (AFU), des divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) et des divisions effectuées conformément à un permis de construire autorisant la division (PCVD).

D'autres divisions sont également exclues de la notion de lotissement, cette fois en raison de leur objet (Code de l'urbanisme, art. R. 442-1 e, f, g, h et i). C'est notamment le cas des détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis, des détachements de terrains d'une propriété en vue d'un rattachement à une propriété contiguë, des détachements issus de cessions forcées (par exemple dans le cas d'une expropriation), etc.

### ■ Qu'est-ce qu'une division primaire ?

Prévue à l'article R. 442-1-a du Code de l'urbanisme, la division primaire constitue une alternative au lotissement pour diviser un terrain. Concrètement, c'est une procédure permettant au propriétaire d'un terrain de diviser une partie de son unité foncière au profit d'un tiers. Ce tiers devra avoir obtenu, préalablement à la vente, 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. Cependant, la division primaire ne constitue pas une autorisation d'urbanisme et ne peut dès lors être mise en œuvre qu'à la suite de

l'obtention par le tiers d'un permis de construire. Elle doit être distinguée du permis de construire valant division (PCVD).

### ■ Qu'est-ce qu'un permis de construire valant division ?

Autre dérogation au lotissement, le PCVD est encadré par l'article R. 431-24 du Code de l'urbanisme et constitue une autorisation d'urbanisme regroupant à la fois l'autorisation de diviser et celle de construire. Elle présente un formalisme simple, correspondant à celui du permis de construire, auquel sont adjoints notamment un plan de division et les modalités de gestion des espaces communs (création d'une association syndicale des acquéreurs, copropriété, transfert à la commune ou à l'EPCI compétent des voies et espaces communs). À la différence du lotissement, le bénéficiaire d'un PCVD réalisera lui-même l'ensemble du programme de construction présenté dans son dossier de permis de construire, à ses frais, sous sa maîtrise d'ouvrage, de manière à ensuite céder les immeubles construits sur des parcelles divisées. L'usage du permis de construire valant division peut être notamment utilisé dans le cadre de ventes en VEFA par un opérateur (promoteur).

### ■ Qu'est-ce qu'une division foncière effectuée par une association foncière urbaine ?

Les associations foncières urbaines sont une forme d'association syndicale de propriétaires pouvant avoir pour objet le remembrement parcellaire et le groupement de parcelles (Code de l'urbanisme, art. L.322-2). Elles sont régies par les dispositions du Code de l'urbanisme et de l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004. Les AFU sont constituées sous trois formes qui déterminent leur

nature juridique: libre, autorisée ou forcée. Cette nature juridique aura une incidence car les divisions foncières effectuées par ces AFU autorisées ou forcées ne constituent pas des lotissements (Code de l'urbanisme, art. R.442-1 b). De plus, les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager (Code de l'urbanisme, art. R.421-19 b). Les AFU de remembrement permettront aux propriétaires de terrains de se grouper pour procéder à leur remodelage et à la réalisation des travaux d'équipement et d'aménagement nécessaires à leur constructibilité.

### ■ Qu'est-ce qu'une ZAC ?

Comme indiqué par l'article L.311-1 du Code de l'urbanisme: « Les zones d'aménagement concerté sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés. » À ce titre, la personne publique (lorsque l'opération est réalisée en régie) ou son aménageur (lorsque l'opération est concédée) procédera à l'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement et à leur division foncière, de manière à les

commercialiser après les avoir aménagés et équipés.

La procédure de ZAC présente donc un intérêt majeur, en permettant à l'aménageur de diviser librement les terrains devant être cédés aux constructeurs-promoteurs, sans autorisation administrative préalable (Code de l'urbanisme, art. R. 442-1 c).

### ■ Quel est le moyen le plus simple pour procéder à une division foncière ?

Tout dépend du projet poursuivi. Par exemple, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ampleur et d'initiative publique, la procédure de ZAC présente l'avantage de la simplicité en matière de division foncière. Cependant, au-delà de cette question, elle offre également la possibilité aux personnes publiques à l'initiative de la ZAC de définir leur projet urbain via les dossiers de création et de réalisation et d'en assurer le contrôle par le cahier des charges de cession de terrain (Code de l'urbanisme, art. L. 311-6). Cette procédure d'aménagement étant néanmoins lourde à conduire juridiquement et nécessitant un temps de réalisation généralement long, le choix de créer une ZAC ne saurait reposer sur le seul critère de la division foncière. En d'autres termes, le choix de l'outil de division foncière ne peut se faire sans prendre en compte les avantages et inconvénients de chaque procédure, en termes de calendrier de réalisation, de financement de l'opération et de sécurité juridique. ●

### Plusieurs outils juridiques

Les divisions foncières sont étroitement encadrées juridiquement. Plusieurs outils permettent de diviser une unité foncière, que ce soit en propriété ou en jouissance. Chaque outil présente ses particularités, avec ses avantages et ses inconvénients. Il convient donc de différencier chaque outil, de manière à sécuriser juridiquement cette division, et par extension l'opération de construction devant être réalisée sur la nouvelle assiette foncière.