



16ème législature

Question N° : 3456	De Mme Sabrina Agresti-Roubache (Renaissance - Bouches-du-Rhône)	Question écrite
Ministère interrogé > Transition écologique et cohésion des territoires		Ministère attributaire > Justice
Rubrique >urbanisme	Tête d'analyse >Interprétation à retenir d'un arrêt du Conseil d'État - Permis de construire	Analyse > Interprétation à retenir d'un arrêt du Conseil d'État - Permis de construire.
Question publiée au JO le : 22/11/2022 Réponse publiée au JO le : 07/03/2023 page : 2212 Date de changement d'attribution : 29/11/2022 Date de signalement : 24/01/2023		

Texte de la question

Mme Sabrina Agresti-Roubache attire l'attention de M. le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires sur les conséquences attachées à un arrêt, publié au recueil Lebon, rendu par le Conseil d'Etat le 13 juin 2022 (req. n° 452457). Celui-ci décide que le bénéficiaire d'un arrêté de non-opposition à déclaration préalable de lotissement ne peut, en l'absence de transfert de propriété ou de jouissance du lot, se prévaloir, à l'occasion d'une demande de permis de construire, des droits attachés au lotissement autorisé. Cette décision semble consacrer l'existence d'une condition nouvelle à l'obtention d'un permis de construire en lotissement, à savoir que l'autorisation de lotir ait été effectivement consommée. Ceci serait extrêmement préjudiciable à la pratique notariale qui prévoit souvent, dans l'avant-contrat, notamment pour des questions de responsabilité professionnelle, une condition suspensive d'obtention de permis de construire. Une interprétation de l'arrêt du 13 juin 2022 pourrait conduire à considérer que, dans de telles circonstances, la division n'étant pas intervenue à la date du dépôt de la demande de permis de construire, le régime du lotissement autorisé ne s'applique pas ; notamment, le permis de construire devra être déposé sur la totalité de l'unité foncière et le gel du droit (article L. 442-14) ne sera pas opposable. Elle souhaite par conséquent lui demander de bien vouloir se prononcer sur l'interprétation à retenir de cet arrêt, s'agissant des conditions suspensives d'obtention de permis de construire incluses dans les avants contrats de vente de lot.

Texte de la réponse

La division d'un fonds en lotissement n'est pas réalisée par la seule délivrance de l'autorisation de lotir. Le lotissement naît du transfert de propriété ou de jouissance d'un lot à construire. Les enjeux de cette qualification sont, d'une part, le rattachement ou non de l'opération à un régime spécifique, qui permet de se prévaloir du mécanisme de cristallisation de certaines règles d'urbanisme, et d'autre part l'appréciation de la conformité du projet de construction au regard des règles particulières applicables aux lotissements, ou à défaut de rattachement au régime du lotissement, aux règles de droit commun. Dans son arrêt du 13 juin 2022 n° 452457, le Conseil d'Etat se borne à rappeler qu'une opération n'est pas qualifiée de lotissement en l'absence de division effective. Sous réserve de l'interprétation souveraine des juridictions qui pourraient être saisies de cette question, il pourrait effectivement



être soutenu que l'autorité administrative ne peut présumer de l'intention prochaine du pétitionnaire de « consommer » son autorisation de lotir pour apprécier la demande de permis de construire qui lui est adressée à l'aune des règles applicables aux lotissements, dès lors qu'elle ne s'est pas déjà manifestée par une vente effective. Néanmoins, rien n'indique que la solution dégagée par le Conseil d'Etat dans l'arrêt susmentionné, appliquée dans le cas d'un propriétaire souhaitant ouvertement conserver la propriété de l'intégralité de la parcelle, doit nécessairement s'appliquer au cas où le propriétaire aurait engagé des démarches actives pour diviser (telle que la signature d'un compromis de vente).