

Cristallisation des règles d'urbanisme lors d'une déclaration préalable de lotissement : absence de division en propriété à la date du permis de construire

DÉCISION DE JUSTICE

CAA Lyon, 1ère chambre – N° 22LY02695 – 30 avril 2024 – C+ [↗](#)

Pourvoi en cassation n° 495590 et n° 495524

INDEX

Mots-clés

Lotissement, Déclaration préalable de lotissement, Cristallisation des règles d'urbanisme,
L. 442-14 du code de l'urbanisme

Rubriques

Urbanisme et environnement

Résumé

¹ En l'absence de tout transfert de propriété ou de jouissance du lot dont aurait résulté la division d'une parcelle, le bénéficiaire d'un arrêté de non-opposition à déclaration préalable de lotissement ne peut se prévaloir, à l'occasion d'une demande de permis de construire, des droits attachés, en vertu de l'article L. 442-14 du code de l'urbanisme, au lotissement autorisé, dont le projet de construction ne pouvait relever [1].

² Selon l'article 1589 du code civil : « *La promesse de vente vaut vente, lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix. / Si cette promesse s'applique à des terrains déjà lotis ou à lotir, son acceptation et la convention qui en résultera s'établiront par le paiement d'un acompte sur le prix, quel que soit le nom donné à cet acompte, et par la prise de possession du terrain. / La date de la convention, même régularisée ultérieurement, sera celle du versement du premier acompte.* ».

³ Le maire, par un arrêté du 28 décembre 2018, ne s'était pas opposé à la déclaration préalable de division d'une parcelle en trois lots en vue de construire.

⁴ La cession n'était toutefois pas intervenue le 3 mars 2021, date de délivrance du permis de construire sur le lot A, le dossier de ce permis précisant même « qu'aucune division en propriété ou en jouissance ne sera mise en place avant l'achèvement des constructions ».

⁵ En l'absence de tout transfert de propriété ou de jouissance du lot dont aurait résulté la division, le bénéficiaire de l'arrêté du 28 décembre 2018 ne pouvait se prévaloir, à l'occasion de la demande de permis de construire, des droits attachés, en vertu de l'article L. 442-14 du code de l'urbanisme, au lotissement autorisé, dont le projet de construction ne pouvait relever.

⁶ Si un compromis de vente avait été passé le 10 octobre 2019 auprès d'acquéreurs tiers pour le lot B, qui sera vendu le 22 novembre 2021, il précisait en tout état de cause que l'acquéreur n'en sera propriétaire qu'à compter de la réalisation de la vente par acte authentique, et il est constant qu'un premier acompte n'avait pas été versé, ce qui faisait obstacle à l'intervention d'une convention, en application des dispositions précitées de l'article 1589 du code civil.

68-02-04-02, Procédures d'intervention foncière, Lotissements, Autorisation de lotir
68-03, Urbanisme et aménagement du territoire, Permis de

construire

NOTES

[1] CE 13 juin 2022, n°452457, B. [Retour au texte](#)