

POUR UNE REFORME DU DROIT DES LOTISSEMENTS

PROPOSITIONS DU GRIDAUH

Le régime actuel du lotissement contient de nombreuses incertitudes, voire des incohérences, qu'il faut mettre en relief. Ceci est particulièrement vrai depuis la réforme des autorisations d'occupation du sol, issue de l'ordonnance du 8 décembre 2005 et de son décret d'application, qui ont redéfini le lotissement.

Le GRIDAUH, dans le cadre de sa mission de réflexion sur l'évolution du droit de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'habitat a donc pris l'initiative de réunir un groupe de travail présidé par Etienne Fatôme, Professeur à l'Université Paris I, Directeur adjoint du GRIDAUH chargé de faire le diagnostic du régime actuel du lotissement et de proposer les réformes nécessaires. Ce groupe comprenait des experts représentatifs des principales professions concernées. Il était composé de Franck BOURDON, géomètre expert, Patrick E. DURAND, avocat, Alain JOMARIEN, Jean-Philippe MENG (CRIDON), Sylvain PERIGNON, ancien directeur de recherche au CRIDON de Paris, Francis POLIZZI, magistrat, ancien sous-directeur à la ville de Paris, Michèle RAUNET, notaire. Le rapport a été établi par Jérôme TREMEAU, Professeur à l'Université d'Aix-Marseille III, délégué au GRIDAUH.

Méthodologie de la recherche

Le groupe de recherche s'est efforcé d'identifier les principales difficultés que présente actuellement le régime du lotissement.

Une première réflexion a porté sur la détermination du champ du lotissement, la recherche de la logique ayant présidé à la mise en place de cette nouvelle définition et l'identification des problèmes posés. Cela impliquait d'évaluer les exclusions ou les inclusions au sein du lotissement, opérées par la réglementation. Une reconstruction de la notion de lotissement ne peut faire l'économie d'un préalable consistant à déterminer la place et l'intérêt de chacune des composantes de la définition en vigueur.

Cette première analyse a été complétée par une seconde portant sur le régime d'autorisation du lotissement. Il s'agit alors de rentrer dans le détail des modalités de l'autorisation de lotir, afin de dégager l'objectif (ou les objectifs) du contrôle administratif dont souffrent ces divisions foncières. Il fallait également déterminer en quoi celui-ci est spécifique par rapport aux autres contrôles des divisions institués par le code de l'urbanisme.

Enfin, une réflexion sur le droit des lotissements ne pouvait pas faire l'économie d'un examen des règles internes à cette opération, tant les dispositions existantes nécessitant d'être réévaluées

A partir de cet énoncé des problèmes et des objectifs, trois séries de séminaires ont porté sur :

1 : Les composantes de la définition du lotissement :

Les rapports entre le droit de diviser et le droit de propriété ; le support physique de la division ; la notion de division ; le nombre de divisions, la chronologie des divisions (délai) ; une division finalisée (intention de bâtir) ; une opération d'aménagement.

2 : Le régime d'autorisation et de commercialisation :

L'élargissement du champ du contrôle (et les interdictions réglementaires) ; les buts et contenu de l'instruction (viabilité, protection du consommateur immobilier, esthétique, ligne divisoire); le contrôle urbanistique des autres divisions ; les inconvénients (corrigés ?) de la soumission des petits lotissements au régime général ; l'autorisation de subdivision des lots ; l'achèvement-conformité ; le risque du lotisseur de fait (concurrence avec PC valant division) ; les risques de la commercialisation avant achèvement.

3 : Les règles internes au lotissement :

La nature juridique de l'autorisation de lotir ; la création de droits acquis ; l'intérêt du règlement aujourd'hui ; les conditions de l'édiction des règles du lotissement ; la question de la contractualisation (privatisation des règles) et de la caducité; la modification des règles ; la globalisation des règles (R123-10-1) et ses limites (division de plus de 10 ans).

Le présent dossier présente le rapport final résumant les travaux du groupe de travail et ses principales propositions

Il comporte en annexe les principaux enseignements des divers séminaires et un certain nombre de contributions des membres du groupe.