



INTERDICTION DU RECOURS À UN PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION LORSQUE CE PERMIS EST DESTINÉ À ÊTRE MIS EN ŒUVRE PAR DES MAÎTRES D'OUVRAGE CONSTRUISANT CHACUN UNE MAISON INDIVIDUELLE

Qu'est-ce le permis de construire valant division (PCVD) ?

L'article R.442-1 d°) du Code de l'urbanisme prévoit que les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire valant division (PCVD), tel que prévu par l'article R.431-24 du même code, ne constituent pas des lotissements et ne sont soumis ni à déclaration préalable, ni à permis d'aménager.

Cette exonération du régime du lotissement s'explique par le fait que l'instruction du projet a déjà été effectuée et qu'une seconde validation par la procédure de lotissement n'a pas d'intérêt.

Le PCVD peut être délivré à plusieurs pétitionnaires et donc maîtres d'ouvrage, ce qui facilite la réalisation d'opérations complexes portées par un opérateur privé et un bailleur social subventionné ou une collectivité (soumise à l'obligation de recours à un marché public pour construire) ou par plusieurs investisseurs pour des constructions à destinations diverses.

Ce qui amène l'Ordre des géomètres-experts à se positionner

La possible pluralité de maîtrises d'ouvrage engendre cependant des difficultés liées au transfert partiel du permis à des particuliers qui édifieront chacun leur propre maison individuelle. Ce montage a souvent pour objectif de permettre de se soustraire aux obligations de viabilisation des terrains liées à la procédure du lotissement ou de s'exonérer de toute vente en VEFA.

Les risques pour les preneurs de ce type de lots à bâtir sont multiples. Le recours à un PCVD dans le cadre de la construction de maisons individuelles par une pluralité de constructeurs

particuliers a notamment pour effet de les priver des garanties offertes par la procédure du lotissement, et de les soumettre aux risques liés à la défaillance du co-titulaire du permis et à la solidarité attachée à cette co-titularité (caducité du PCVD en cas d'interruption de chantier de plus d'un an, insolvabilité...).

Ce que préconise l'Ordre des géomètres-experts

Face à ces pratiques, déjà pointées du doigt par le Conseil Supérieur du Notariat et l'administration dans le cadre de la réponse ministérielle « VAUZELLE », l'Ordre des géomètres-experts a adopté une directive ordinaire le 10 décembre 2013, interdisant tout recours à une quelconque opération impliquant un PCVD et la construction de maisons individuelles par une pluralité de maîtres d'ouvrages particuliers, que ce soit au stade de l'élaboration du projet, ou lorsque le géomètre-expert serait amené à prêter son concours, une fois le permis obtenu.

La réponse ministérielle « VAUZELLE » du 22 mars 2011 (extrait)

« Toute cession de droits à construire une maison individuelle, emportant cession de l'assiette de la construction à édifier, entre dans le champ d'application des lotissements et ne doit pas être appliquée dans le cadre d'une scission de permis de construire valant division foncière selon le plan de division avant même de commencer à construire. »

Ce qu'il faut retenir

- Le recours au PCVD est parfaitement adapté pour les ventes en l'état futur d'achèvement ou montages d'opérations complexes;
- C'est le détournement de son objet qui est dénoncé, dans le cadre de montages afférents à la réalisation des maisons d'habitations individuelles par une pluralité de maîtres d'ouvrages.