

RDI 2021 p.178**L'irrégularité d'une division ne peut plus être opposée au-delà d'un délai de dix ans****Cour administrative d'appel de Marseille, 21 janvier 2021, n° 19MA02364****Pierre Soler-Couteaux, Professeur à l'université de Strasbourg - Avocat au barreau de Strasbourg**

La société à responsabilité limitée (SARL) Sud Foncier a demandé au tribunal administratif de Nice d'annuler l'arrêté du 18 septembre 2015 par lequel le maire de la commune de Vence s'est opposé à une déclaration préalable à la division en deux lots à construire des parcelles cadastrées section BN n^{os} 122, 125, 126 et 142, sises chemin de Vosgelades. Par un jugement du 28 mars 2019, dont la requérante relève appel, le tribunal a rejeté sa demande.

« 7. Aux termes de l'article L. 480-16 du code de l'urbanisme, issu de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 et reprenant le troisième alinéa de l'article L. 315-1 du même code antérieurement en vigueur : "L'action en justice née de la violation de la réglementation applicable aux lotissements se prescrit par dix ans à compter de la publication des actes portant transfert de propriété à la publicité foncière. Passé ce délai, la non-observation de la réglementation applicable aux lotissements ne peut plus être opposée". Il ressort des travaux préparatoires de la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagements, à l'origine de cette disposition, que l'inopposabilité de la méconnaissance de la réglementation relative aux lotissements n'est pas limitée aux instances judiciaires, mais s'applique également dans le cadre des litiges portés devant le juge administratif. Elle fait ainsi notamment obstacle à ce que soit utilement invoquée, pour justifier une opposition à division foncière en vue de construire, la circonstance que le terrain objet de la déclaration de division est compris dans un lotissement non autorisé, dès lors qu'il s'est écoulé plus de dix ans depuis la publication de l'acte de droit privé ayant eu pour objet ou pour effet de diviser une unité foncière de façon à créer le lotissement en cause.

8. Si la commune de Vence a fait valoir en première instance que la division déclarée objet de l'arrêté d'opposition en litige entraîne la subdivision d'un lotissement précédemment constitué de fait en 1989, mais n'ayant jamais été régularisé, il résulte de ce qui a été dit au point 7 qu'elle n'est plus fondée à invoquer cette circonstance, eu égard au délai de dix ans écoulé entre la publication de l'acte de droit privé ayant eu pour objet ou pour effet de diviser l'unité foncière d'origine de façon à créer le lotissement en cause et la décision en litige ».

Observations

Les faits à l'origine du litige donnent l'occasion à la Cour de trancher la question de savoir si l'autorité compétente peut invoquer sans condition de délai l'irrégularité d'une division pour s'opposer à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme sur un terrain issu de cette division. La même question peut se poser à l'occasion du recours d'un tiers au soutien de l'illégalité du permis de construire qui aurait été délivré.

En l'espèce, le maire s'était opposé à une déclaration préalable à la division en deux lots d'un ensemble de parcelles. Il s'était fondé sur la méconnaissance de l'article 11 du règlement du plan local d'urbanisme (PLU) qui disposait classiquement que les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et avec la conservation des perspectives monumentales. On sait en effet qu'alors même que les lotissements constituent des opérations d'aménagement qui n'ont ni pour objet ni pour effet, à un

stade où il n'existe pas encore de projet concret de construction, que de permettre le détachement d'un lot d'une unité foncière, ils ont néanmoins pour but l'implantation de constructions si bien qu'ils doivent respecter les règles tendant à la maîtrise de l'occupation des sols édictées par le code de l'urbanisme ou les documents locaux d'urbanisme. Il en résulte que l'autorité compétente peut refuser le permis d'aménager sollicité ou s'opposer à la déclaration préalable notamment lorsque, compte tenu de ses caractéristiques telles qu'elles ressortent des pièces du dossier qui lui est soumis, un projet de lotissement permet l'implantation de constructions dont la compatibilité avec les règles d'urbanisme ne pourra être ultérieurement assurée lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme requises  (1). Le Conseil d'État retient cette solution aux vises de l'article L. 123-5 (devenu L. 152-1) qui inclut la création des lotissements et désormais de « tous aménagements » au nombre des opérations auxquelles sont opposables les règles du PLU et de l'article R. 111-1 qui rend les règles du règlement national d'urbanisme (RNU) opposables aux permis d'aménager et déclarations préalables. En faisant application de cette solution, la cour relève néanmoins que l'article 11 ne justifiait pas, en l'espèce, une décision d'opposition à la division dans la mesure où les constructions projetées s'inscrivaient dans un environnement ne présentant pas de particularités architecturales ou environnementales de nature à la fonder.

La commune défendait cependant la légalité de son refus en invoquant, par substitution à celui indiqué dans la décision attaquée, le motif tiré de ce que la déclaration préalable à la division portait sur un terrain issu d'une division réalisée en 1989 et n'ayant jamais été régularisée. On sait en effet qu'une autorisation de construire et plus généralement une autorisation d'urbanisme ne peut en principe être délivrée pour une construction à édifier ou un aménagement à réaliser sur un terrain compris dans le périmètre d'un lotissement dont la division n'a pas été régulièrement autorisée, à moins que ce lotissement n'ait fait l'objet d'une régularisation ultérieure  (2).

Pour autant, l'irrégularité de la division peut-elle être opposée sans condition de délai ? L'arrêt commenté y apporte une réponse négative confirmant la solution précédemment retenue par la cour administrative d'appel de Lyon  (3). Celle-ci est fondée sur l'article L. 480-16 du code de l'urbanisme qui dispose : « L'action en justice née de la violation de la réglementation applicable aux lotissements se prescrit par dix ans à compter de la publication des actes portant transfert de propriété à la publicité foncière. Passé ce délai, la non-observation de la réglementation applicable aux lotissements ne peut plus être opposée ». Cet article est issu de la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en oeuvre des principes d'aménagement. Il a, en matière de lotissement, substitué une prescription décennale à la prescription trentenaire (C. urb., anc. art. L. 351-1).

Concernant la portée de la prescription, on aurait pu penser qu'elle fût limitée à l'action civile. Au demeurant, le tribunal administratif de Lyon en avait décidé ainsi par un jugement infirmé par l'arrêt de la cour d'appel précité. En effet, l'article L. 480-16 fait immédiatement suite à l'article L. 480-15 qui sanctionne par l'annulation, à la requête de l'acquéreur, du maire ou du représentant de l'État, les ventes ou locations intervenues en méconnaissance des dispositions qui régissent la cession des lots en lotissement (art. L. 442-4 s.). Les deux cours ont néanmoins considéré que la prescription s'applique à toute action, y compris dans le cadre de litiges portés devant le juge administratif. À juste titre si l'on veut bien se reporter aux travaux préparatoires de la loi de 1985. M. Lucotte rappelait, en effet, au nom de la commission des affaires économiques du Sénat, que le Conseil d'État, saisi pour avis, avait considéré que la prescription trentenaire instituée à l'époque par l'article L. 351-1 du code de l'urbanisme n'avait pas pour objet et ne saurait avoir pour effet de mettre fin à l'irrégularité commise et d'autoriser l'administration à n'en plus tenir compte, notamment lors de l'examen d'une demande de permis de construire. Il en explicitait la conséquence : « Si l'irrégularité a consisté, en particulier, dans la division de lots sans modification régulière du lotissement, la délivrance d'un permis de construire sur les nouveaux lots ainsi constitués demeure interdite. Il en découle que même trente ans après la création du lotissement, des propriétaires de lots se voient refuser un permis de construire du fait d'une irrégularité commise lors de cette création ». Il exposait alors que c'est afin de remédier à cette situation que l'article proposait de ramener à dix ans la prescription de l'action en nullité et d'autoriser, passé ce délai, la délivrance du permis de construire. C'est en considération de ces indications des travaux préparatoires que la cour de Marseille tire la

conséquence, comme l'avait fait antérieurement la cour de Lyon, que l'article L. 480-16 fait obstacle à ce que soit utilement invoquée, pour justifier une opposition à division foncière en vue de construire, la circonstance que le terrain objet de la déclaration de division est compris dans un lotissement non autorisé, dès lors qu'il s'est écoulé plus de dix ans depuis la publication de l'acte de droit privé ayant eu pour objet ou pour effet de diviser une unité foncière de façon à créer le lotissement en cause.

Mots clés :

URBANISME * Autorisation d'urbanisme * Division * Irrégularité

(1) CE, 24 févr. 2016, n° 383079, *C^{ne} de Pia*, Lebon  ; AJDA 2016. 406  ; JCP A 2016. Actu. 206 ; BJDU 2016. 191, concl. J. Lessi et obs. J. Trémeau.

(2) CE, 15 déc. 1966, *M^{lle} Warmont*, Lebon T. 672 - CE, 9 juin 1972, n° 77991, *Min. de l'Équipement c/ Chablis*, Lebon  T. 1257 - CE, sect., 17 déc. 1982, n° 37435, *Sieur Eyerhabide*, Lebon  ; JCP N 1983. II. 41, concl. B. Genevois et note F. Bouyssou - CE, 26 sept. 1990, n° 86058 , *Épx Séguin e.a.*, JCP N 1991. II. 85, note P. Cornille - CE, 22 juin 1992, n° 93253, Lebon  - CE, 3 mai 2004, n° 236880, *Stevenin*, Lebon  ; AJDA 2005. 618 , note S. Pérignon  ; Constr.-Urb. 2004, n° 148, obs. P. Cornille - CE, 18 juin 2007, n° 289336, *Assoc. synd. libre des propriétaires du lotissement Te Maru Ata*, Lebon  ; AJDA 2007. 1273  ; BJDU 2007. 194, concl. C. Verot ; Defrénois 2008, art. 38713, note J.-P. Meng - V. cep. CE, 20 mai 2016, n° 382976  et 382977, *C^{ne} de Montigny-les-Metz*, Lebon  ; AJDA 2016. 1043  ; RDI 2016. 498, obs. M. Revert .

(3) CAA Lyon, 25 juin 2013, n° 12LY01921 .