



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA LOIRE

Direction
Départementale
des Territoires
de la Loire

Le 19 janvier 2017

FICHE TECHNIQUE n°11-2016
transferts partiels des permis de construire
articles A. 431-8, A. 441-8, L. 331-26 et R. 431-24 du code de l'urbanisme

Le principe d'indivisibilité du permis de construire a connu un assouplissement suite d'une part, à la reconnaissance législative de la faculté offerte au juge administratif d'annuler partiellement des autorisations d'urbanisme (article L.600-5 du code de l'urbanisme) et d'autre part, à la possibilité pour plusieurs pétitionnaires de demander une autorisation conjointe d'urbanisme (permis conjoint, article R. 423-1 du code de l'urbanisme).

Ces évolutions ont renouvelé l'intérêt porté aux questions de la divisibilité du permis et du régime du transfert partiel, auparavant traitées par la jurisprudence administrative.

I. Principe de la divisibilité du permis

Le transfert partiel d'un permis n'est possible que si le permis est divisible (n° 61164 CE du 24 juillet 1987). Il convient donc d'examiner les conditions de divisibilité et leur application.

1. Les conditions de divisibilité d'un ensemble immobilier

Les critères à retenir lors de la détermination de la divisibilité d'un ensemble immobilier sont l'autonomie juridique et fonctionnelle des composantes de celui-ci.

a. L'autonomie juridique

Une opération est divisible du point de vue juridique, lorsque chacune de ses composantes peut faire l'objet d'un permis de construire dont la légalité ne dépend pas des autres autorisations de construire devant concourir à la réalisation de celle-ci.

Ainsi, chaque partie de l'opération à diviser doit rester conforme aux règles d'urbanisme. La dissociation d'une partie de l'ensemble immobilier ne doit pas compromettre la légalité du reste de l'opération.

b. L'autonomie fonctionnelle

Un permis est divisible si l'autonomie fonctionnelle des constructions est possible. Cette condition est réalisée si chacune des parties aurait pu donner lieu à un permis de construire de façon individuelle (par exemple, un ensemble immobilier est divisible du point de vue fonctionnel s'il peut être considéré comme architecturalement achevé en l'absence de la partie à détacher).

Si au regard des règles d'urbanisme, le projet est indivisible, il doit faire l'objet d'un permis unique, même si l'opération concerne plusieurs unités foncières contiguës ou plusieurs maîtres d'ouvrage, et ne pourra donc pas faire l'objet d'un transfert partiel.

2. Application des conditions de divisibilité du permis

La jurisprudence a précisé certains des critères d'application des conditions de divisibilité. L'existence de constructions distinctes est un critère important retenu par la jurisprudence. Par ailleurs, plusieurs jugements ont mis en évidence l'indissociabilité entre les parties d'un projet qui peut résulter des liens entre des espaces ou des équipements communs avec d'autres composantes de l'opération.

A noter que des bâtiments qui possèdent un lien de nécessité entre eux ne sont pas divisibles.

Dans tous les cas, l'existence d'équipements communs nécessaires à la régularité du permis, rend l'ensemble immobilier indivisible. Ceci, même en présence de constructions distinctes.

a. Les constructions distinctes

Ce critère a été précisé par de nombreux jugements :

- n° 61164 CE du 24 juillet 1987 ;
- n° 97MA00647 CAA Marseille du 22 avril 1999 ;
- n° 251596 CE du 7 mai 2003 ;
- n° 124016 CE du 28 février 1996 ;
- n° 47248 CE du 4 janvier 1985 ;
- n° 0805509 TA de Lyon du 7 juillet 2011.

J'attire votre attention sur le jugement du conseil d'État n° 251596 du 7 mai 2003 pour un projet concernant des maisons accolées les unes aux autres autour d'une cour. Ces constructions ont été considérées comme distinctes bien que n'étant pas matériellement distinctes.

b. Les espaces et équipements communs

Certains espaces ou équipements communs peuvent rendre indivisibles certaines parties d'un projet, notamment des places de stationnement souterraines, des communications entre corps de bâtiments accessibles par un escalier commun... :

- n° 98403 CE du 18 décembre 1992 ;
- n° 127667 CE du 31 juillet 1996 ;
- n° 137832 CE du 1^{er} décembre 1995 ;
- n° 94NC01290 CAA de Nancy du 4 mars 1997 ;
- n° 120438 CE du 25 septembre 1995.

c. L'autonomie fonctionnelle de bâtiments

Des bâtiments qui possèdent un lien de nécessité entre eux empêchent la divisibilité du permis initial.

C'est par exemple le cas d'une habitation liée et nécessaire à un bâtiment agricole, dans une zone agricole A d'un PLU. L'habitation étant considérée comme un logement de fonction, l'habitation ne peut pas faire l'objet d'un transfert partiel. De la même façon, une habitation associée à un bâtiment industriel en zone industrielle est indissociable de ce bâtiment industriel.

Pour opérer un fractionnement, deux conditions doivent être réunies :

- l'ampleur et la complexité du projet ;
- l'autonomie fonctionnelle des composantes du projet.

II. Effets de la divisibilité du permis au regard du transfert partiel

Remarques préalables importantes :

- Le transfert partiel est un éclatement du permis initial et constitue une évolution du permis initial. Il ne s'agit pas d'un nouveau permis ;
- Le transfert partiel ne porte que sur la divisibilité. Il ne peut entraîner une modification substantielle du projet initial ;
- Après la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT), il ne peut y avoir de transferts partiels ;
- Le transfert partiel n'est pas de droit mais sa faisabilité doit être constatée lors de l'instruction de la demande de modificatif et de transfert ;
- Pour être autorisé, le transfert partiel est subordonné au constat de la divisibilité du permis par une instruction ;
- Un changement de réglementation depuis la délivrance du permis initial, par exemple une révision du POS ou du PLU, ne peut fonder un refus de transfert partiel par l'administration, puisque qu'il ne s'agit pas d'un nouveau permis.

1. Effets de la divisibilité sur le permis de construire, hors Permis de Construire Valant Division (PCVD)

En présence d'une demande de transfert partiel et dès lors que l'instruction en constate la possibilité, les modalités suivantes doivent être mises en œuvre.

a. La simultanéité d'une demande de modification du permis en cours de validité avec une demande de transfert du permis

▪ permis modificatif du permis initial :

Le permis modificatif ne constitue pas un nouveau permis. Il s'agit d'une modification, demandée par le bénéficiaire du permis initial, pour opérer une ventilation des droits à construire autorisés par ce permis initial, dans le but de les transférer partiellement à un autre bénéficiaire.

En pratique, s'agissant du formulaire de demande de modification : le tableau des surfaces est rempli par le demandeur et remplace le précédent. Il fait apparaître les surfaces conservées selon la nature des locaux. Le formulaire est accompagné de la Déclaration des Éléments Nécessaires au Calcul des Impôts (DENCI) correspondante.

Cette modification fait l'objet d'un arrêté.

▪ simultanément, transfert du permis

Par le transfert, le nouveau bénéficiaire obtiendra des droits à construire (détachés du permis initial au moyen de la modification). La demande de transfert est déposée par le nouveau bénéficiaire avec l'accord du titulaire du permis initial.

Ce transfert d'autorisation n'est pas un nouveau permis, il reste d'ailleurs lié au permis initial par son numéro qui demeure celui du permis initial (sorte de traçabilité) auquel est ajouté un « T » numéroté (ex : T01 ou T02).

Le transfert fait l'objet d'un arrêté distinct de celui du modificatif.

Remarques :

En cas de transferts partiels successifs de l'ensemble du projet, lorsqu'il ne subsistera qu'un « lot » au bénéficiaire du permis initial, ce dernier « lot » fera l'objet d'un transfert total au nouveau bénéficiaire ; il n'y aura pas de permis modificatif.

En cas de transferts partiels simultanés de l'ensemble du projet, le permis modificatif porte sur le transfert partiel de l'ensemble des droits à construire à plusieurs bénéficiaires distincts. Un arrêté de transfert est alors établi pour chacun des bénéficiaires.

En cas de transfert de l'ensemble des droits à construire du permis initial à plusieurs bénéficiaires, le bénéficiaire initial n'a plus de permis comme dans le cas d'un transfert total.

b. Impacts du transfert partiel

Compte-tenu de la simultanéité de la demande de transfert du permis avec la demande de modification du permis, les deux demandes doivent être instruites en même temps. Chaque autorisation donne lieu à un arrêté distinct dont la date de signature doit être identique.

Par ailleurs, la durée de validité du permis initial n'est pas modifiée.

2. Effets de la divisibilité sur le Permis de Construire Valant Division (PCVD)

a. La définition du PCVD (art. R. 431-24 du CU)

« Lorsque les travaux projetés portent sur la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette comprenant une ou plusieurs unités foncières contiguës, doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, le dossier présenté à l'appui de la demande est complété par un plan de division (...). »

b. Les modalités de transferts

Le permis doit être divisible. En conséquence, il ne peut y avoir de lien fonctionnel entre les constructions ni d'impact sur les droits à construire.

▪ absence de lien fonctionnel

La scission d'un permis valant division n'est possible que si chaque permis aurait pu être délivré de manière autonome ; en d'autres termes, que le projet aurait pu relever dès l'origine de demandes distinctes. Or les équipements communs sont un lien fonctionnel au niveau du projet : aucun permis ne peut donc être délivré seul.

Il n'est donc pas possible d'effectuer des transferts partiels dans le cas de PC valant division comportant des équipements communs.

▪ absence d'impact sur les droits à construire

La scission du permis valant division ne peut remettre en cause les droits à construire déterminés lors du permis. Si ceux-ci ont été octroyés globalement, il ne peut y avoir de transfert partiel.

C'est le cas, par exemple, en cas de pourcentage imposé pour les logements sociaux.

Les modalités de mise en œuvre des transferts partiels décrites ci-dessus pour les permis de construire hors PCVD sont applicables aux PCVD : le permis modificatif doit être demandé en même temps que le transfert partiel du permis ; les arrêtés de modification et de transfert doivent aussi être concomitants.

Remarque importante : les PCVD avec équipements communs ou ayant des impacts sur les droits à construire ne peuvent donner lieu à des transferts partiels.

III. Evolution des permis ayant fait l'objet de transferts partiels

L'éventuelle modification d'un permis transféré ou du permis initial modifié pourra faire l'objet du dépôt d'un permis modificatif, sous réserves de ne pas porter sur des modifications substantielles du projet.

IV. Effets sur la fiscalité

Que ce soit en permis de construire ou en permis de construire valant division:

- si le transfert partiel est possible, il n'y a pas de responsabilité solidaire de la réalisation des constructions ni du paiement des taxes.
- si le transfert partiel n'est pas possible, l'alternative au transfert partiel est l'ajout de bénéficiaires par le permis modificatif, le permis devient alors conjoint, et la règle de solidarité s'applique.

Rappels :

- En cas de transfert partiel, un titre d'annulation des sommes correspondant à la surface, à l'aménagement ou à l'installation transférés est émis au profit du titulaire initial du droit à construire ou à aménager. Un ou des titres de perception sont émis à l'encontre du ou des titulaires du ou des transferts partiels (L. 331-26 du code de l'urbanisme) ;
- En cas de transfert total de l'autorisation de construire ou d'aménager, le redevable de la taxe d'aménagement est le nouveau titulaire du droit à construire ou d'aménager. Un titre d'annulation est émis au profit du redevable initial. De nouveaux titres de perception sont émis à l'encontre du ou des nouveaux titulaires du droit à construire (L. 331-26 du code de l'urbanisme).

V. Contacts

a. Pour contacter la mission Fiscalité

Pour les particuliers,

Contact par téléphone : tous les matins des jours ouvrables 9h15 à 11h45

- 04 77 23 71 23

Pour les mairies et collectivités uniquement,

du lundi au vendredi de 9h15 à 11h45 et de 14h à 16h30

- 04 77 23 71 36 ou 04 77 23 80 62

par mail :

ddt-fiscalite-ta@loire.gouv.fr

par courrier :

DDT de la Loire – SAT – ADS

Mission Fiscalité

14, rue Waldeck Rousseau

CS 80502

42328 ROANNE CEDEX

b. Pour contacter la cellule ADS

- par téléphone :

du lundi au vendredi de 9h15 à 11h45 et de 14h à 16h30.

04 77 43 80 80

04 77 43 31 87 ou 04 77 43 81 40

- par mail :

ddt-sat-ads@loire.gouv.fr

- par courrier :

DDT de la Loire – SAT – ADS

Cellule ADS

CS 90509

2 Avenue Grüner 42007

SAINT-ETIENNE Cedex 1