



UNION DES CONSTRUCTEURS  
IMMOBILIERS

## INFORMATION PROFESSIONNELLE UCI n° 23 – 2009

RUBRIQUE	OBJET
Juridique	Lotissements : Encadrement de la commercialisation des lots
Cass. 3° civ., 11 mars 2009, n° 07-20-580, n° 326 FS - P + B, Biscarrat c/ Cne de Coren	📅 : 01 juillet 2009 📄 : 1/1

### Lotissements : Encadrement de la commercialisation des lots

Le juge d'appel ne peut valider la dation en paiement d'un lot, consentie par le lotisseur au vendeur du terrain à lotir, sans rechercher si l'interdiction des ventes avant obtention de l'autorisation de lotir n'y fait pas obstacle.

De longue date, la réglementation des lotissements interdit les promesses de vente ou de location de lots avant obtention de l'autorisation de lotir (*C. urb., anc. art. L. 316-3*). Faut-il en conclure que la dation en paiement d'un lot aux vendeurs du terrain à lotir n'est pas possible ? C'est ce que semble signifier l'arrêt de la Cour de cassation du 11 mars 2009.

Dans cette affaire, les propriétaires indivis avaient cédé une parcelle (destinée à la réalisation d'un lotissement communal) moyennant un prix et la remise, par l'acquéreur au vendeur, d'un lot privatif sous forme de dation en paiement. La commune demandait au juge de déclarer la vente parfaite. De son côté, le vendeur qui avait manifestement changé d'avis arguait de l'illégalité de l'acte au regard des articles L. 316-2 (relatif à la sanction pénale en cas de vente anticipée) et L. 316-3 du code de l'urbanisme, dans leur rédaction antérieure à la réforme des autorisations d'urbanisme.

La cour d'appel, confirmant le jugement du TGI, donne raison à la commune après avoir relevé que l'accord du vendeur était sans équivoque. Elle écarte l'application de l'article L. 316-3 du code de l'urbanisme au motif qu'il « *visé manifestement l'hypothèse d'un lotissement déjà réalisé et de terrains compris dans un lotissement et n'exclut évidemment pas des ventes ou promesses de ventes portant, non sur des lots mais sur des terrains à lotir, sous condition suspensive de l'autorisation de lotir* ».

Mais la Cour de cassation casse et annule cette décision qu'elle considère dépourvue de base légale. Elle reproche au juge d'appel de ne pas avoir recherché si la réservation du lot par le lotisseur au profit du vendeur ne constituait pas une violation de l'article L. 316-3 du code de l'urbanisme en vertu duquel aucune promesse de vente ou de location ne peut être consentie avant l'arrêté d'autorisation.

#### Remarque

La réforme des autorisations d'urbanisme a partiellement conservé l'interdiction des ventes et locations avant autorisation du lotissement. Cette règle qui figure désormais à l'article L. 442-4 du code de l'urbanisme s'applique seulement aux lotissements faisant l'objet d'un permis d'aménager. Elle ne concerne pas les lotissements entrant dans le champ de la déclaration préalable.