



TABLE DES MATIERES

| | |
|--|-----------|
| PARTIE I. La caractérisation d'une opération de lotissement..... | 13 |
| A- Comment apprécier la division foncière ? | 13 |
| 1°) Quels sont les enjeux pratiques à distinguer la division foncière et la division cadastrale ?..... | 13 |
| 2°) Comment identifier l'existence d'une division en jouissance ? | 15 |
| 3°) Comment apprécier la division foncière en cas de démembrement de propriété ? | 18 |
| 4°) La forme de l'acte notarié emportant division foncière a-t-elle une incidence ?.. | 18 |
| B- Comment apprécier l'intention de bâtir ?..... | 19 |
| 1°) Quel a été l'impact de la réforme du lotissement de 2012 ?..... | 19 |
| 2°) Faut-il se soucier du sort du reliquat dans le cadre du détachement d'un terrain bâti ? | 20 |
| C- Quelles sont les sanctions en cas de violation de la réglementation du lotissement ? | 24 |
| 1°) Quelle est la sanction administrative ? | 24 |
| 2°) Quelle est la sanction civile ? | 24 |
| 3°) Quelle est la sanction pénale ? | 25 |
| | |
| PARTIE II. Les cas de dispense à la réglementation du lotissement | 27 |
| A- La dispense au titre d'une division primaire | 28 |
| 1°) Quelles conditions doivent être réunies pour bénéficier d'une division primaire ? | 28 |
| 2°) Quelle doit être l'assiette d'un permis dans l'hypothèse d'une division primaire ?.. | 29 |
| 3°) Quels sont les dangers liés à l'assiette « étendue » du permis de construire dans le cadre d'une division primaire ? | 30 |
| B- La dispense au titre d'un permis de construire valant division | 32 |
| 1°) Le recours régulier au PCVD..... | 32 |
| 2°) Le recours frauduleux au PVCD | 35 |
| C- Focus sur les autres hypothèses de dispense | 38 |
| 1°) Le détachement-rattachement | 38 |
| 2°) Le détachement de terrain bâti | 40 |



| | | |
|----|---|----|
| D- | Les divisions soumises à déclaration préalable au titre de l'article L. 115-3 du Code de l'urbanisme..... | 41 |
|----|---|----|

PARTIE III. La détermination de la forme de l'autorisation de lotir 43

| | | |
|-----|--|----|
| A- | Quel est le champ d'application du permis d'aménager ?..... | 43 |
| 1°) | Comment identifier les éléments communs aux lots ?..... | 44 |
| 2°) | Dans quels secteurs le PA est-il systématiquement requis ? | 52 |
| B- | L'assiette de l'autorisation de lotir..... | 55 |
| 1°) | Quel est le périmètre du lotissement ?..... | 55 |
| 2°) | Qu'est-ce qu'un co-lotissement et comment l'organiser ? | 58 |
| 3°) | Le lotissement peut-il être situé en zone inconstructible ?..... | 58 |

PARTIE IV. La commercialisation des lots d'un lotissement 61

| | | |
|-----|---|----|
| A- | Comment commercialiser les lots sous le régime de la déclaration préalable ?..... | 61 |
| 1°) | Vérifier si l'autorisation est toujours en cours de validité..... | 61 |
| 2°) | À quel moment peut-être signé l'acte authentique de vente ?..... | 64 |
| 3°) | Quel avant-contrat de vente peut être conclu et à quel moment ? | 65 |
| 4°) | Une décision de non-opposition à déclaration préalable de division peut-elle faire l'objet d'un transfert ? | 67 |
| B- | Comment vendre les lots sous le régime du permis d'aménager ?..... | 68 |
| 1°) | Le PA est-il en cours de validité ? | 68 |
| 2°) | Quand l'avant-contrat de vente peut-il être signé ?..... | 68 |
| 3°) | Quand l'acte authentique de vente peut-il être signé ?..... | 71 |
| 4°) | Quel montage juridique permet de réaliser un lotissement « par tranches » ?.... | 77 |
| 5°) | Comment protéger le vendeur d'un terrain contre remise de lots de lotissement | 82 |
| C- | Le bornage..... | 85 |
| 1°) | Qu'est-ce que le bornage ?..... | 85 |
| 2°) | Qui peut réaliser des travaux de bornage ? | 86 |
| 3°) | Le bornage est-il obligatoire au sein d'un lotissement ?..... | 87 |
| 4°) | Puis-je me prévaloir d'un « ancien » plan de bornage ? | 90 |
| 5°) | Quelle est la sanction du défaut de bornage ? | 90 |
| 6°) | Quel document doit être annexé tant à la promesse qu'à l'acte de vente ? | 91 |
| 7°) | Quelle attitude adopter en cas d'échec du bornage amiable ? | 92 |



| | | |
|-----|---|----|
| D- | L'étude géotechnique | 93 |
| 1°) | L'étude géotechnique doit-elle porter sur chaque lot ou sur l'entière assiette du lotissement ? | 93 |
| 2°) | L'étude géotechnique est-elle obligatoire dans un lotissement artisanal, industriel ou commercial ? | 94 |

PARTIE V. Les conditions de délivrance du permis de construire..... 99

| | | |
|-----|---|-----|
| A- | Sous le régime de la DP | 99 |
| B- | Sous le régime du PA | 101 |
| 1°) | Quand le permis de construire peut-il être délivré ? | 101 |
| 2°) | Quelles sont les pièces indispensables à l'instruction du permis de construire au titre de la réglementation du lotissement ? | 103 |
| C- | Le principe de cristallisation quinquennale des règles d'urbanisme | 105 |
| 1°) | Les conditions pour bénéficier de la cristallisation quinquennale | 105 |
| 2°) | Les effets de la cristallisation quinquennale | 109 |
| 3°) | Les limites de la protection résultant de la cristallisation quinquennale | 110 |

PARTIE VI. Les documents régissant le lotissement et leurs effets dans le temps 111

| | | |
|-----|---|-----|
| A- | Identifier les documents régissant le lotissement | 111 |
| B- | Déterminer la portée réglementaire ou contractuelle de chaque document | 115 |
| 1°) | Le « vrai » règlement du lotissement..... | 115 |
| 2°) | Le « faux » règlement de lotissement..... | 118 |
| 3°) | Le cahier des charges | 119 |
| 4°) | La coexistence d'un règlement de lotissement et d'un cahier des charges | 121 |
| 5°) | Arrêté de lotir et permis d'aménager | 125 |
| C- | Déterminer si le document est devenu caduc ou non | 126 |
| 1°) | Les conditions de la caducité | 126 |
| 2°) | Les effets de la caducité | 127 |
| D- | Modifier le document selon la procédure idoine | 127 |
| 1°) | Comment modifier un document du lotissement de portée réglementaire ? ... | 128 |
| 2°) | Comment modifier un cahier des charges de lotissement ? | 129 |
| E- | Le cas particuliers des documents régissant un groupe d'habitations | 136 |
| 1°) | Portée et modification du règlement d'un groupe d'habitations..... | 137 |



| | | |
|-----|---|-----|
| 2°) | Portée et modification du cahier des charges d'un groupe d'habitations..... | 138 |
| F- | Le cas particulier des documents régissant un lotissement-jardins | 139 |
| G- | La subdivision de lots de lotissement | 140 |

PARTIE VII. Les modalités d'appropriation et de gestion des éléments communs du lotissement soumis à permis d'aménager

143

| | | |
|-----|--|-----|
| A- | Comment choisir l'entité propriétaire et gestionnaire des voies et espaces communs ? | 143 |
| 1°) | Quels sont les choix offerts par le législateur ? | 144 |
| 2°) | Comment identifier l'entité destinée à être propriétaire des voies et espaces communs ? | 151 |
| B- | Selon quelles modalités les voies et espaces communs du lotissement doivent-elles être transférées à l'ASL ?..... | 153 |
| 1°) | De quelques modalités conventionnelles de transfert | 153 |
| 2°) | Le lotisseur peut-il se réserver un droit d'accès sur les voies et espaces communs du lotissement ? | 154 |
| 3°) | Quelle solution face aux anciens lotisseurs encore titrés sur les espaces communs et les ASL « mortes-vivantes » ? | 156 |
| C- | Comment désaffecter et vendre une voie ou espace commun du lotissement ? ... | 159 |
| 1°) | La cession à la collectivité publique | 160 |
| 2°) | La cession à un tiers | 161 |

| | |
|--------------------|------------|
| Index | 167 |
|--------------------|------------|

| | |
|-------------------------------|------------|
| Paroles d'experts..... | 170 |
|-------------------------------|------------|

| | |
|--------------------------------------|------------|
| Bibliographie principale..... | 171 |
|--------------------------------------|------------|