

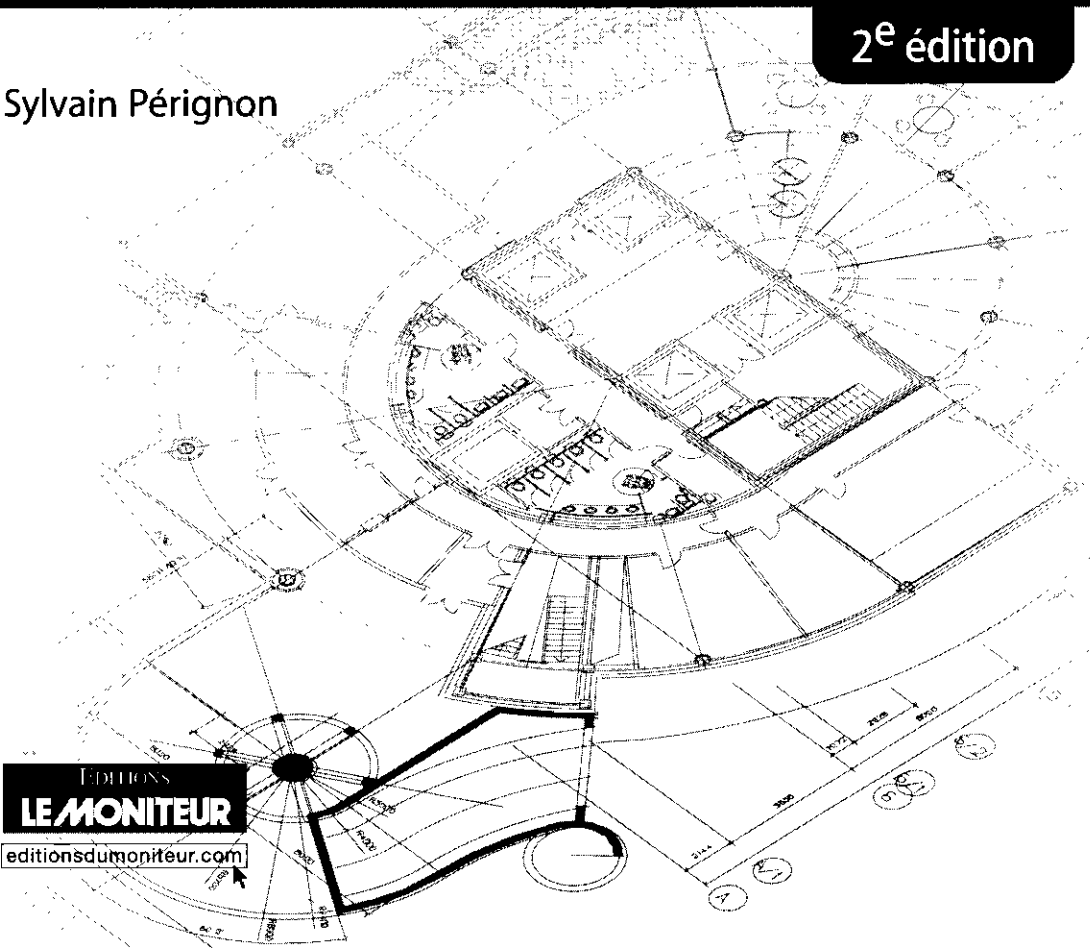
# Nouveau régime des divisions foncières

Lotissement – Déclaration préalable – Permis d'aménager

2<sup>e</sup> édition

Sylvain Pérignon

EDITIONS  
**LE MONITEUR**  
editionsdumoniteur.com



# Table des matières

Sommaire .....	5
Avant-propos.....	7

## **PARTIE 1** Divisions foncières : analyse et commentaires..... 9

### **CHAPITRE 1** Qu'est-ce qu'une division foncière ?..... 11

1.1 Division en propriété .....	11
1.2 Division en volumes .....	13
1.3 Division en jouissance.....	14

### **CHAPITRE 2** Divisions non destinées à l'implantation de bâtiments..... 17

2.1 Divisions contrôlées par l'article L. 123-17 du code rural.....	17
2.2 Divisions contrôlées par l'article L. 111-5-2 du code de l'urbanisme.....	19
2.2.1 Institution des zones de contrôle des divisions foncières.....	19
2.2.2 Le contrôle des divisions foncières.....	20
2.3 Lotissements-jardins.....	22

### **CHAPITRE 3** Divisions non constitutives de lotissement..... 25

3.1 Divisions dans le cadre d'un remembrement administrativement contrôlé.....	25
3.2 Divisions opérées par l'aménageur d'une ZAC.....	27
3.2.1 Le statut des divisions en ZAC.....	27
3.2.2 Gestion de la densité en ZAC.....	29
3.3 Divisions primaires.....	30
3.3.1 Les conditions de la qualification juridique de la division primaire..	30
3.3.1.1 Nature de la division .....	31
3.3.1.2 Moment de la division.....	31
3.3.1.3 Objet du permis .....	31

3.3.1.4	Accord du propriétaire.....	32
3.3.2	L'instruction de la demande de l'autorisation préalable à la division ...	33
3.3.3	La situation du reliquat.....	35
<b>CHAPITRE 4</b>	<b>Divisions opérées par les constructeurs.....</b>	<b>37</b>
4.1	Champ d'application du permis valant division.....	38
4.2	Dossier de demande.....	41
4.3	Application des règles d'urbanisme.....	42
4.4	Réalisation des divisions.....	44
4.5	Pluralités de maîtres d'ouvrage et transferts partiels du permis valant division.....	45
<b>CHAPITRE 5</b>	<b>La nouvelle définition du lotissement.....</b>	<b>47</b>
5.1	Division ayant pour objet la création d'un ou plusieurs lots ...	48
5.2	Division d'une ou plusieurs unités foncières.....	49
5.3	Division en propriété ou en jouissance.....	50
5.4	Division en vue de bâtir.....	52
5.4.1	La notion de bâtiment.....	52
5.4.2	L'intention de construire.....	53
5.5	Divisions exclues en fonction de leur objet particulier.....	53
5.5.1	Les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis (R. 442-1 e).....	54
5.5.2	Les détachements-rattachements à une propriété contiguë (R. 442-1 f).....	55
5.5.3	Les détachements forcés ou incités par la puissance publique.....	55
5.6	Procédures de contrôle.....	56
5.6.1	Le champ du permis d'aménager un lotissement.....	56
5.6.2	Le champ de la déclaration préalable à lotissement.....	57
<b>CHAPITRE 6</b>	<b>Lotissement soumis à permis d'aménager.....</b>	<b>59</b>
6.1	La demande de permis d'aménager un lotissement.....	59
6.1.1	Le demandeur.....	59

6.1.2	<b>Le périmètre du lotissement</b> .....	60
6.1.3	<b>Contenu de la demande</b> .....	60
6.1.4	<b>Le dépôt de la demande</b> .....	65
6.2	<b>L'instruction de la demande</b> .....	66
6.2.1	<b>Règles de procédure</b> .....	66
6.2.1.1	L'autorité compétente.....	66
6.2.1.2	Affichage et transmission.....	66
6.2.1.3	Délais d'instruction.....	67
6.2.1.4	Enquête publique.....	67
6.2.1.5	Consultation des personnes publiques, services ou commissions intéressés.....	68
6.2.2	<b>Règles de fond</b> .....	68
6.3	<b>La décision</b> .....	70
6.3.1	<b>Décision expresse</b> .....	70
6.3.2	<b>Décision tacite</b> .....	71
6.3.3	<b>Affichage en mairie</b> .....	71
6.3.4	<b>Retrait</b> .....	72
6.4	<b>Les effets de la décision</b> .....	72
6.4.1	<b>Nature de la décision</b> .....	72
6.4.2	<b>Effets dans le temps</b> .....	73
6.4.3	<b>Stabilisation des règles d'urbanisme</b> .....	74
<b>CHAPITRE 7</b>	<b>Mise en œuvre du permis d'aménager un lotissement</b> .....	77
7.1	<b>Formalités postérieures à la décision</b> .....	77
7.1.1	<b>Publicité foncière</b> .....	77
7.1.2	<b>Affichage sur le terrain</b> .....	77
7.2	<b>Réalisation des travaux</b> .....	78
7.2.1	<b>Déclaration d'ouverture de chantier</b> .....	78
7.2.2	<b>Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux</b> .....	79
7.3	<b>Cession des lots</b> .....	80
7.3.1	<b>Précommercialisation antérieure au permis d'aménager</b> .....	80
7.3.1.1	Publicité.....	80
7.3.1.2	Prohibition de tout contrat ou avant-contrat.....	80
7.3.2	<b>Avant-contrat après délivrance du permis d'aménager</b> .....	81

7.3.3	Cession après achèvement de l'ensemble des travaux .....	82
7.3.4	Cession avant réalisation des travaux de finition.....	82
7.3.4.1	Consignation d'une somme en compte bloqué.....	83
7.3.4.2	Garantie extrinsèque d'achèvement.....	84
7.3.5	Cession avant réalisation de l'ensemble des travaux .....	84
7.4	Particularisme des contrats de vente.....	85
7.5	Purge des droits de préemption .....	87
7.6	Délivrance des permis de construire .....	87
<b>CHAPITRE 8</b>	<b>Obligations, garanties et sanctions.....</b>	<b>89</b>
8.1	Obligations du lotisseur.....	89
8.1.1	Obligation de bornage.....	89
8.1.2	Garantie décennale des travaux.....	91
8.1.3	Garantie des vices cachés du sol.....	92
8.2	La défaillance du lotisseur .....	93
8.2.1	Date de mise en œuvre de la garantie d'achèvement .....	93
8.2.2	Modalités de mise en œuvre de la garantie d'achèvement.....	94
8.3	Le transfert des équipements communs .....	95
8.3.1	Transfert à l'association syndicale des terrains et équipements communs .....	95
8.3.1	Attribution aux acquéreurs de lots de la propriété des voies et espaces communs.....	97
8.3.2	La réserve du droit de passage et de branchement sur les voies et réseaux.....	98
8.3.3	Transfert direct des voies et espaces communs à la commune ou à l'EPCI.....	98
8.3.4	Transfert d'office des voies privées ouvertes à la circulation publique.....	100
8.4	Sanctions de la violation de la réglementation.....	101
8.4.1	Sanctions pénales.....	101
8.4.2	Sanctions civiles.....	102
8.4.3	Inconstructibilité des terrains .....	104

<b>CHAPITRE 9</b>	<b>Lotissement soumis à déclaration préalable</b> .....	105
<b>9.1</b>	<b>Lotissement déclaré et lotissement soumis à permis : dispositions communes</b> .....	106
<b>9.1.1</b>	<b>Instruction et décision</b> .....	106
<b>9.1.2</b>	<b>Réalisation du lotissement</b> .....	107
<b>9.1.3</b>	<b>Obligations et sanctions</b> .....	107
<b>9.2</b>	<b>Spécificités du lotissement déclaré</b> .....	108
<b>9.2.1</b>	<b>Une procédure plus légère</b> .....	108
<b>9.2.2</b>	<b>La gestion de la densité par le lotisseur déclarant</b> .....	109
<b>9.2.3</b>	<b>Un régime de commercialisation assoupli</b> .....	110
<b>9.2.4</b>	<b>La régularisation d'une division non déclarée</b> .....	111
<b>CHAPITRE 10</b>	<b>L'évolution du lotissement</b> .....	113
<b>10.1</b>	<b>Modifications apportées aux documents du lotissement</b> .....	113
<b>10.1.1</b>	<b>Modifications demandées ou acceptées par les colotis</b> .....	113
10.1.1.1	Les documents concernés .....	114
10.1.1.2	Les lotissements concernés .....	116
10.1.1.3	La procédure de modification .....	117
<b>10.1.2</b>	<b>Modifications imposées aux colotis</b> .....	118
10.1.2.1	Objet de la modification .....	118
10.1.2.2	Lotissements concernés .....	119
10.1.2.3	La procédure de mise en concordance .....	119
10.1.2.4	Modification par déclaration d'utilité publique d'une opération .....	120
<b>10.2</b>	<b>Subdivisions de lots provenant d'un lotissement</b> .....	120
<b>10.3</b>	<b>Caducité des règles d'urbanisme spécifiques des lotissements</b> .....	122
<b>10.3.1</b>	<b>L'intervention de la caducité</b> .....	122
<b>10.3.2</b>	<b>Les effets de la caducité</b> .....	124
<b>CHAPITRE 11</b>	<b>Division d'un terrain bâti et droits à construire</b> .....	127
<b>11.1</b>	<b>Le principe : l'absence de prise en compte des droits à construire consommés</b> .....	127
<b>11.1.1</b>	<b>La situation antérieure à la loi SRU</b> .....	127
<b>11.1.2</b>	<b>La suppression du contrôle des divisions de terrains bâtis</b> .....	128

11.2	<b>L'exception : l'institution d'un contrôle de la constructibilité résiduelle</b> .....	128
11.2.1	<b>L'institution du contrôle</b> .....	129
11.2.2	<b>Champ d'application du contrôle</b> .....	130
11.2.3	<b>L'obligation d'information à la charge du vendeur</b> .....	130
11.2.4	<b>Le calcul de la constructibilité résiduelle</b> .....	131
<b>CHAPITRE 12</b>		
	<b>Division de l'ensemble immobilier bâti</b> .....	135
12.1	<b>Nécessité d'une clause relative à l'entretien des voies et réseaux</b> .....	135
12.2	<b>Contenu de la clause</b> .....	136
<b>PARTIE 2</b>		
	<b>Annexes</b> .....	139
<b>CHAPITRE 13</b>		
	<b>Cas pratiques</b> .....	141
13.1	<b>Division en deux lots dans la zone NB d'un POS</b> .....	141
13.2	<b>Création de trois lots par détachement d'une seule parcelle</b> ..	143
13.3	<b>Colotissement soumis à permis d'aménager</b> .....	144
13.4	<b>Partage successoral en quatre lots</b> .....	145
13.5	<b>Division en deux lots d'une propriété bâtie</b> .....	146
13.6	<b>Division en six lots d'une propriété bâtie</b> .....	147
13.7	<b>Régularisation du reliquat après détachement de deux lots déclarés</b> .....	148
13.8	<b>Permis d'aménager sur le reliquat d'une propriété après lotissement partiel soumis à déclaration</b> .....	149
13.9	<b>Permis d'aménager sur lot d'un lotissement autorisé par un permis d'aménager</b> .....	150
13.10	<b>Lotissement déclaré limitrophe d'un lotissement autorisé par un permis d'aménager</b> .....	151
<b>CHAPITRE 14</b>		
	<b>Le lotisseur et le risque archéologique</b> .....	153
14.1	<b>Le lotisseur ne saisit pas préalablement l'État</b> .....	153

14.2	Le lotisseur saisit préalablement l'État .....	155
14.3	Conséquences sur le permis d'aménager .....	156
<b>CHAPITRE 15</b>	<b>La colotissement .....</b>	<b>157</b>
<b>CHAPITRE 16</b>	<b>Textes .....</b>	<b>161</b>
16.1	Code de l'urbanisme, partie législative .....	161
	Chapitre II du Titre IV du Livre IV : Dispositions applicables aux lotissements .....	161
16.2	Code de l'urbanisme, partie réglementaire – Décrets en Conseil d'Etat .....	164
	Chapitre II du Titre IV du Livre IV : Dispositions propres aux lotissements .....	164
16.3	Code de l'urbanisme, partie réglementaire - Arrêtés .....	171
	Chapitre IV du Titre II du Livre IV, sous-section 3 : Dispositions propres aux lotissements .....	171
<b>CHAPITRE 17</b>	<b>Formulaires .....</b>	<b>173</b>
17.1	Déclaration préalable : Lotissements et autres divisions foncières non soumis à permis d'aménager .....	174
17.2	Déclaration préalable : constructions, travaux, installations et aménagements .....	175
17.3	Demande de permis d'aménager comprenant ou non des constructions et/ou des démolitions .....	176
17.4	Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux .....	177
	Index .....	219