



CONSTITUTION D'UN LOTISSEMENT : ASPECTS PRATIQUES

Régime modifié par l'ordonnance du 8 décembre 2005,
entrée en vigueur le 1^{er} octobre 2007, et par le décret du 5 janvier 2007

L'article L442-1 du Code de l'urbanisme (issu de l'ordonnance du 12 juillet 2010, applicable au 1^{er} mars 2012) exige, pour qu'il y ait lotissement :

- **une division**;
- **une division d'une unité foncière**, c'est-à-dire un « ilot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision » ou de plusieurs unités foncières contiguës;
- une division qui peut être **soit en propriété soit en jouissance**;
- **une création d'un ou plusieurs lots** issus de la division :
 - certains terrains ne sont pas pris en compte (art. L442-1-2 C. urb.),
 - à compter du 1^{er} lot, il y a une division et application de la réglementation des lotissements (depuis le 1^{er} octobre 2007);
- **une division en vue de l'implantation de bâtiments** : commerciaux, artisanaux, agricoles...

I

MISE EN PLACE DE LA DIVISION

PERMIS D'AMÉNAGER (art. R421-19)

- **Terrains** situés dans un **site classé** ou dans un **secteur sauvegardé**.
- **Création ou aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes** (art. L442-1-2 et décret du 27 février 2014 n° 2014-253).

DÉCLARATION PRÉALABLE (art. R421-23)

- **Autres cas que ceux prévus par le permis d'aménager**, notamment en l'absence de réalisation de voies ou d'espaces communs (art. R421-23).

DÉPÔT DE PIÈCES ET PROCÉDURE

- **Éléments communs au permis d'aménager (PA) et à la déclaration préalable (DP)** :
 - coordonnées du lotisseur,
 - adresse du lotissement,
 - nombre maximum de lots,
 - surface de plancher hors œuvre nette maximale,
 - répartition prévue entre les terrains réservés aux équipements et ceux réservés à la construction.

PERMIS D'AMÉNAGER

- **Pièces obligatoires** :
 - plan de situation du terrain (art. R441-2-a),
 - notice décrivant le terrain et le projet d'aménagement,
 - plan de l'état actuel du terrain et de ses abords,
 - plan de composition d'ensemble du projet, coté dans les 3 dimensions.

DÉCLARATION PRÉALABLE

- **Pièces obligatoires** :
 - plan de situation du terrain;
 - 2 exemplaires de la demande de déclaration préalable doivent être déposés à la mairie de la commune où se situe le terrain, ou envoyés par lettre recommandée avec accusé de réception (délivrance d'un récépissé).

DÉPÔT DE PIÈCES ET PROCÉDURE (suite)**PERMIS D'AMÉNAGER**

- **Pièces selon la nature du projet :**
 - 2 vues et coupes faisant apparaître la situation du projet dans le profil du terrain naturel,
 - photographie situant le terrain dans l'environnement proche,
 - photographie situant le terrain dans le paysage lointain,
 - programmes et plans des travaux,
 - document graphique d'une ou plusieurs hypothèses d'implantation du bâtiment,
 - attestation de la garantie d'achèvement (si nécessaire),
 - engagement du lotisseur de constituer une association syndicale des acquéreurs,
 - 4 exemplaires la demande de permis d'aménager (PA) devront être déposés à la mairie de la commune où se situe le terrain ou envoyés par LRAR (délivrance d'un récépissé),
 - projet de règlement s'il est envisagé d'apporter des compléments aux règles d'urbanisme en vigueur (si le lotisseur choisit un règlement propre à son lotissement il doit le joindre au permis d'aménager).

DÉCLARATION PRÉALABLE

- **Pièces selon la nature du projet :**
 - plan sommaire des lieux,
 - croquis et plan coté dans les 3 dimensions.

OBTENTION DE L'AUTORISATION**PERMIS D'AMÉNAGER**

- **Délai d'instruction : 3 mois** à compter de la réception du dossier complet par la mairie.
- **Affichage en mairie dans les 8 jours qui suivent son dépôt et jusqu'à l'instruction du dossier**
 - **Acception** : cette décision prendra la forme d'un arrêté municipal adressé à l'intéressé.
 - **Refus** : l'intéressé peut demander à la municipalité de revoir sa position, dans les 2 mois suivant le refus. Si le refus est confirmé, le demandeur peut saisir le Tribunal administratif.
 - **Absence de réponse** : la mairie ne s'oppose pas au projet.

DÉCLARATION PRÉALABLE

- **Délai d'instruction : 1 mois** à compter de la réception du dossier complet par la mairie.

CONSÉQUENCES DE L'OBTENTION DE L'AUTORISATION**PERMIS D'AMÉNAGER**

- **Confirme la possible division et la constructibilité du terrain.** Le permis de construire subséquent sera automatiquement délivré.

DÉCLARATION PRÉALABLE

- **Donne le droit de diviser et de construire.** L'acquéreur constructeur du lot devra solliciter une autorisation de construire à cette fin.

DÉLAI DE RECOURS DE L'ADMINISTRATION

- **Une fois l'autorisation obtenue.** Le constructeur doit afficher sur le terrain de manière visible et à l'extérieur, un **panneau** qui mentionne le permis d'aménager ou la déclaration préalable.
- **Recours de l'administration.** Dans les 2 mois à compter de l'affichage, porté à 3 mois avec le retrait administratif. Le **constat d'affichage** se fait par exploit d'huissier à l'affichage, pendant la construction et à l'achèvement.

DÉLAI DE REALISATION DES TRAVAUX DE LOTISSEMENT

PERMIS D'AMÉNAGER

- **Caduc si** les travaux d'aménagement (bornage des terrains, voiries, réseaux) ne commencent pas dans un délai de **2 ans** à compter de la notification.
- **Prorogation** possible d'**1 an**.

DÉCLARATION PRÉALABLE

- **Caduque si** le changement de destination ou la division du terrain sans travaux n'a pas eu lieu dans un délai de **2 ans** à compter de la notification.

II ÉVOLUTION DU LOTISSEMENT

II A MODIFICATION DES DOCUMENTS DE LOTISSEMENT

MODIFICATION DEMANDÉE OU ACCEPTÉE PAR LES COLOTIS

- **Documents concernés**
 - Plan périmétral du lotissement, plan de composition du lotissement, plan parcellaire, règlement du lotissement, cahier des charges.
 - Les statuts de l'association syndicale des acquéreurs ne sont pas concernés (art. L442-10).
- **Lotissements concernés**
 - lotissement dont l'autorisation de lotir a été délivrée sous l'empire des **textes anciens**,
 - lotissement ayant fait l'objet d'un **PA**,
 - lotissement objet d'une **DP** et d'une décision de non-opposition aux divisions déclarées.
- **Procédure de modification** (art. L442-10; loi ALUR adoptée le 24 mars 2014)
 - Lorsque **la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers de la superficie** d'un lotissement **ou lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble la moitié de ladite superficie** le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé. Cette modification doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.
 - Aucune procédure précise n'est requise; **accord écrit exigé**.
 - Si le lotissement est achevé depuis moins de 5 ans et si le **lotisseur** a conservé la propriété d'au moins un lot constructible, il dispose d'un **droit de véto**.

MODIFICATION IMPOSÉE AUX COLOTIS

- **Modification pour mise en concordance des documents avec les nouvelles dispositions d'un document d'urbanisme** (art. L442-11)
 - Aucune faculté d'opposition des colotis;
 - Possibilité d'imposer la modification mais seulement **après enquête publique et délibération du Conseil municipal**.
- **Modification par déclaration d'utilité publique d'une opération** (art. L442-13)

Le dossier soumis à l'enquête publique devra préciser les modifications envisagées et justifier la nécessité d'une telle modification.

Les **règles d'urbanisme** contenues dans les documents du lotissement (approuvés ou non, selon le document d'urbanisme concerné) deviennent **caduques 10 ans après** la délivrance de l'autorisation de lotir **si**, à cette date, le lotissement est couvert par un **PLU** ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

À défaut, **la majorité des colotis** peut demander le maintien des règles d'urbanisme tant que le lotissement n'est pas couvert par un PLU.

La commercialisation des lots sans avoir obtenu un PA, sans s'être conformée aux obligations de la DP ou sans avoir respecté les prescriptions imposées par le permis ou la décision sur la déclaration, peut être **sanctionnée pénalement** (art. L480-4-1) et **annulée** (art. L480-15).

PERMIS D'AMÉNAGER

- **Avant la délivrance du PA** : aucun avant-contrat n'est possible (art. L442-4).
- **Après la délivrance du PA** : **promesse unilatérale de vente (PUV)** possible (art. L442-8 al. 1) mentionnant :
 - consistance du lot,
 - délimitation du lot,
 - prix du lot,
 - délai de livraison,
 - indemnité d'immobilisation maximum de 5 % du prix de vente (art. R442-12),
 - délai de rétraction de 7 jours, dans les conditions de l'article L271-1 du CCH (art. L442-8 al. 2).

DÉCLARATION PRÉALABLE

- **Conclusion d'un avant-contrat à tout moment**, sous condition suspensive et non rétroactive de la décision de non-opposition à la DP, ou le cas échéant de l'exécution des prescriptions assortissant cette décision de non-opposition.

- **Autorisation de différer la réalisation de certains travaux de finition**, sous réserve de la **consignation en compte bloqué** d'une somme équivalente au coût des travaux ou la production d'une garantie d'achèvement, et de l'engagement de terminer les travaux dans les délais fixés par le permis.
- **Autorisation de vendre avant tout ou partie des travaux prescrits**, si la garantie d'achèvement selon les formes de l'article R442-14 est fournie.

Lorsque l'acquéreur a l'intention de construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte, la promesse de vente ou l'acte de vente doit comporter la mention du descriptif du terrain résultant d'un bornage. À défaut, dans le délai d'un mois suivant l'acte authentique, l'acquéreur peut intenter une action en nullité.

CRITÈRE DE RATTACHEMENT FISCAL

- **BIC ou IS**

Relèvent de l'IR dans la catégorie des BIC ou de l'IS, les profits réalisés par des personnes qui cèdent, après l'avoir loti, un terrain acquis à cet effet. Application du critère de commercialité tiré de l'achat en vue de la revente (art. 35-I-3° CGI).

- **Plus-values des particuliers**

Relèvent de la gestion d'un patrimoine privé, les profits réalisés par des personnes qui cèdent les lots destinés à être construits et provenant d'un terrain acquis sans intention de lotir et de revendre (art. 150 U-I CGI).

MODALITÉS D'IMPOSITION

- **BIC ou IS**

Le produit imposable est constitué par la différence entre le prix de cession, diminué des frais de vente effectivement supportés par le cédant, et le prix de revient, correspondant au prix d'acquisition des terrains auquel il convient d'ajouter les frais d'acquisition et les frais de lotissement.

- **Plus-values des particuliers**

L'abattement pour durée de détention concernant les plus-values de cession des terrains à bâtir est maintenu (censure de l'art. 47 L. fin. 2014 par déc. Cons. const. n° 2013-685, 29 déc. 2013), ce qui conduit à une exonération totale au bout de 30 ans (art. 150 VC-I CGI).

CRITÈRE D'ASSUJETTISSEMENT À LA TVA

Assujettissement de plein droit à la TVA de l'opération de lotissement exercée dans le cadre d'une activité économique par un assujetti agissant en tant que tel. Les opérations de lotissement purement patrimoniales sont hors champ de la TVA (art. 256 et 257-I-2-1° CGI).

MODALITÉS D'IMPOSITION À LA TVA

- **L'acquisition par le cédant a ouvert droit à déduction de la TVA.**

La TVA est assise sur le prix total, que l'acquéreur ait ou non la qualité d'assujetti en tant que tel (art. 266-2-b CGI); les droits d'enregistrement sont de 5,79% (art. 1594 D CGI), sauf exceptions (art. 1115 et 1594-0 G-A-I CGI).

- **L'acquisition par le cédant n'a pas ouvert droit à déduction de la TVA.**

La TVA est calculée sur marge (art. 268 du CGI), que l'acquéreur ait ou non la qualité d'assujetti en tant que tel.

DMTO DUS PAR L'ACQUÉREUR DU TERRAIN OU DES LOTS

- **L'acquéreur a la qualité d'assujetti en tant que tel.**

- **TVA sur le prix total** : DMTO au taux de 0,715% (art.1594 F quinquies CGI); exonération si engagement de construire (art. 1594-0 G CGI); taux de 0,715% si engagement de revendre (art. 1115 CGI).

- **TVA sur marge** : DMTO au taux de droit commun 5,09% ou 5,79%; exonération si engagement de construire (art. 1594-0 G CGI); taux de 0,715% si engagement de revendre (art. 1115 CGI)..

- **L'acquéreur n'a pas la qualité d'assujetti en tant que tel.**

- **TVA sur le prix total** : DMTO au taux de 0,715% (art.1594 F quinquies CGI).


- **TVA sur marge** : DMTO au taux de droit commun 5,09% ou 5,79%.

REMERCIEMENTS

Les étudiants de la promotion Maurice Cozian remercient M^e Édouard Bentéjac, notaire à Bordeaux, et M. Jean-Pierre Maublanc, professeur à l'Université Montesquieu Bordeaux IV, de leurs conseils et remarques pour la réalisation de cette plaquette.

Cette plaquette a été éditée avec les soutiens de

	CHAMAURET Michel et Marion Chamauret Généalogistes Successoraux	www.chamauret-genealogie.com
6 bis, boulevard Béranger – BP 23833 – 37038 TOURS cedex 1 Tél. : 02 47 70 50 90 – Fax : 02 47 70 50 94 chamauret-genealogiste(à)wanadoo.fr		

Equilibrer, Valoriser, Transmettre un patrimoine		
UNION NOTARIALE FINANCIÈRE	www.unofi.fr	
Direction régionale de Bordeaux 1. ALLÉE DE CHARTRES CS 80091 33064 BORDEAUX CEDEX TÉL. : 05 56 44 78 64 – TÉLÉCOPIE : 05 56 81 49 16 E-MAIL : BORDEAUX(à)UNOFI.FR		UNOFI

ÉTUDE DOMINIQUE MASSON GÉNÉALOGIE SUCCESSORALE www.masson-genealogie.fr 57, rue d'Isly – 59000 Lille – contact(à)masson-genealogie.fr Tél. : 03 20 21 94 11 – Fax : 03 20 12 02 65 <i>Membre de la Chambre des Généalogistes Successoraux de France</i>	
---	--

29, allées de Tourny 33000 Bordeaux www.perotin.com	ÉTUDE GÉNÉALOGIQUE PÉROTIN	Tél. : 05 56 48 16 60 Fax : 05 56 44 51 64 etude(à)perotin.com
RECHERCHES D'HÉRITIERS À PARIS, EN FRANCE ET À L'ÉTRANGER		