

Note ADS

La modification d'un lotissement à la demande des co-lotis

Les dispositions contenues dans la présente note sont applicables au moment de sa parution.

La présente note ne traite que des demandes de modification à l'initiative des colotis.

Selon l'article [L 442-10](#) du CU modifié par la loi ALUR n° 2014-633 du 24 mars 2014 :

« Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette 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.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée au premier alinéa ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible».



L'accord des co-lotis : la règle de la double majorité doit être respectée. L'accord exprimé par les colotis doit porter sur un objet précis et doit clairement indiquer les dispositions des documents dont la modification est sollicitée. L'accord des propriétaires des parcelles voisines ou les plus directement intéressés n'est pas obligatoire. Toutefois, le demandeur doit apporter la preuve qu'ils ont bien été consultés ([CE 13 janv.1997, n° 146470](#)). La décision de modification peut intervenir quand bien même les colotis les plus directement intéressés n'auraient pas donné leur accord ([CE, 7 oct. 1988, n° 56117](#)).

Il est à noter que jusqu'à l'expiration d'un délai de **cinq ans** à compter de l'achèvement du lotissement, la modification ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible (article [L.442-10 2°alinéa](#) du CU).

La procédure : Depuis le 1er mars 2012 ([décret n° 2012-274 du 28 février 2012](#)) , les règles relatives aux modifications des documents du lotissement prévues par les articles [L. 442-10](#) et [L. 442-11](#) du CU s'appliquent aux subdivisions et divisions de propriétés provenant d'un lotissement légalement autorisé que ce soit par un PA ou par une autorisation de lotir (C. urb., art. [L. 442-12](#), mod. par [ord. no 2011-1916, 22 déc. 2011, art. 2](#)).

La demande de permis modificatif à un PA en cours de validité par le lotisseur est instruite selon la même procédure que celle du permis initial.

Pour l'instruction des demandes de modification de lotissements antérieurs à la réforme de 2007, le code de l'urbanisme n'a pas organisé la procédure en terme de demande de pièces complémentaires, de délais d'instruction,... Il convient donc de s'en remettre au principe défini dans le cadre de la [loi du 12 avril 2000 relative au droit des citoyens dans leurs relations avec les administrations](#) qui impose à toute demande d'administré une réponse dans un délai maximum de 2 mois. Afin d'homogénéiser les pratiques et ce quel que soit le sens de la décision la réponse devra être établie sous la forme d'un arrêté établi dans les mêmes formes que celles prévues pour les demandes de permis.

En tout état de cause, les modifications doivent toujours être conformes à la réglementation d'urbanisme ([CE, 4 mai 1973 – n° 87529](#); [CE, 31 janv. 1990, n° 78831](#)).

Cas particulier des lotissements soumis à DP

La procédure de modification ne s'appliquant pas aux lotissements soumis à DP, le lotisseur doit déposer une nouvelle demande. Ce principe est également applicable aux lotissements autorisés avant le 1er octobre 2007 qui relèveraient maintenant d'une simple déclaration.

Cas particulier de la subdivision et de la modification des lots

Les subdivisions de lots : Le décret du 28 février 2012 a précisé l'intitulé de la section consacrée aux subdivisions afin de préciser qu'elle ne concerne pas les lotissements soumis à DP. Par contre, les subdivisions de lots provenant d'un lotissement soumis à PA sont soumises aux principes prévus aux articles [L. 442-10](#) et [L. 442-11](#), sauf lorsqu'elles consistent à détacher une partie d'un lot pour la rattacher à un lot contigu.

De même, lorsque les subdivisions interviennent dans la limite du nombre maximum de lots autorisés et résultent d'une DP, d'un PA, d'un PCVD ou d'une division réalisée en application de l'article [R 442-1](#), elles ne sont pas assimilées aux modifications de lotissements, dès lors que le lotisseur atteste de son accord sur cette opération par la délivrance d'une attestation, et tant qu'il est lui-même engagé dans le lotissement (travaux non achevés ou qu'il possède encore une partie des lots ou des espaces). Cette disposition a pour but de faciliter la division de macro lot (C. urb., art. [R 442-21](#)). Au-delà du nombre maximum de lots autorisé par le PA initial, la procédure de subdivision de l'article [R 442-21](#) doit être appliquée (procédure de modification [L 442-10](#) du CU).

Les réunions de lots (ablotissement) : Les réunions de lots contigus échappent aux dispositions des articles [L. 442-10](#) et [L. 442-11](#) du CU et peuvent, par suite, être opérées selon les règles du droit civil ([CE, 3 oct. 2003, n° 232564](#)).

Le détachement d'une partie de lot pour rattachement à un lot contigu ne nécessitant plus d'autorisation de modification du lotissement, le plan de division parcellaire joint à la demande de permis d'aménager n'a plus qu'une portée indicative. Par contre, il conserve toute sa portée en ce qui concerne le nombre de lots autorisés.

Pour mémoire : un PC ne peut valoir PA. Par contre, le PC vaut régularisation de la DP division dès lors que le dossier est accompagné du plan représentant la division (article [R. 442-2](#) du CU). Un PA peut comporter des constructions (« travaux d'aménagement impliquent, de façon accessoire, la réalisation par l'aménageur de constructions sur le terrain aménagé » cf. [L.441-2](#))

Sur l'accord des co-lotis :

Lorsque le lotissement se compose à la fois de maisons individuelles et d'immeubles collectifs en copropriété et comporte des lots affectés à d'autres usages que l'habitation, il y a lieu, d'une part, de compter pour une unité l'avis exprimé par chaque propriétaire individuel, quel que soit le nombre de lots qu'il possède, et par chaque copropriété, regardée comme un seul propriétaire, d'autre part, de ne retenir, pour le calcul des superficies du lotissement détenues par ces propriétaires, que celles des lots destinés à la construction d'habitations, à l'exclusion, par conséquent, des surfaces de lots affectés à d'autres usages ([CE, 28 févr. 1996, n° 105846](#)). Ainsi, les voies et espaces verts ou libres doivent être exclus du calcul de la majorité.

Une modification demandée par le lotisseur seul lorsqu'il existe une promesse de vente non régularisée et qu'aucun lot n'a été vendu peut être autorisée ([TA Lyon, 7 févr. 1996, n° 9503943](#)).

Lorsqu'un lot est la propriété indivise de plusieurs personnes, l'accord n'est acquis au titre de ce lot que s'il est donné par tous les membres de l'indivision ([CE, 12 févr. 1986, n° 51295](#)).

Chaque propriétaire doit être pris en compte individuellement, quel que soit le nombre de lot possédé ([CE, 7 janvier 1991, n°89380](#); [CE 23 juillet 1993, n° 103670](#); [CE 28 février 1996, n° 105846](#)).

Lorsqu'il n'existe que 2 propriétaires, même si l'un d'eux possède plusieurs lots, il est nécessaire d'obtenir l'unanimité des propriétaires ([CE, 16 déc. 1992, n°92859](#)).

L'accord des co-lotis doit établir l'identité des signataires ([CE, 11 juill. 1990, n° 84168](#))

L'information sur les modifications demandées doit être aussi précise que possible ([CE, 7 oct. 1992, n° 98759](#); [CE, 28 juin 1993, n° 83071](#); [CE, 7 mai 1997, n°136177](#); [CE, 11 juill. 1990, n°84168](#); [CE, 15 déc. 2000, n° 196737](#),...).