

## OBJECTIFS

- **Connaître** la finalité et le champ d'application du régime du lotissement
- **Distinguer** le lotissement d'autres mécanismes de divisions foncières (ZAC, permis valant division...)
- **Identifier** les opérations nécessitant une déclaration préalable ou un permis d'aménager
- **Mesurer** les conséquences de l'application du régime du lotissement sur la vente d'un terrain à bâtir (bornage, commercialisation, achèvement des travaux, stabilisation des règles d'urbanisme, obtention du PC...)
- **Cerner** les contraintes applicables aux lots créées (fonctionnement de l'ASL, règlement et cahier des charges du lotissement, subdivisions...)

## PROGRAMME

### I - QU'EST-CE QU'UN LOTISSEMENT ?

- Origine et intérêt de l'autorisation de lotir
- Définition du code de l'urbanisme (réforme de 2007 et correctifs ultérieurs)
- L'assiette du lotissement : l'unité foncière
- Le périmètre du lotissement et la question du reliquat bâti
- La cotitularité (« co-lotissement »)

### II - DIVISIONS FONCIÈRES ÉCHAPPANT AU RÉGIME DU LOTISSEMENT

- Divisions dites « primaires »
- Divisions foncières en ZAC
- Permis valant division
- Copropriétés horizontales
- Permis valant division

### III - PERMIS D'AMÉNAGER ET DP « LOTISSEMENT »

- Enjeux entre PA et DP pour le lotisseur
- Notion de voies, d'espaces ou d'équipements « communs à plusieurs lots destinés à être bâtis »
- Difficultés posées par les montages de type « servitudes de passage et réseaux »
- Cas particulier des secteurs protégés au titre du code du patrimoine
- Cas pratiques

### IV - RÉALISATION DU LOTISSEMENT

- Bornage préalable
- Dépôt et obtention de la DP / du PA
- Commercialisation des lots (et prises de mandats)
- Achèvement des viabilités primaires
- Obtention des PC et cession des lots
- Achèvement des travaux de finition
- Subdivisions ultérieures

## NIVEAU & PUBLIC

### SPÉCIALISATION

Responsables d'agence et collaborateurs en transaction

**Prérequis** : aucun

## MODALITÉS DE PARTICIPATION

**Durée** : 1 jour (soit 8 heures)

**Moyens pédagogiques** : Cas pratiques - Support pédagogique Quiz d'évaluation finale

**Matériel nécessaire** : vidéo projecteur, paper-board

**Effectif maximum** : 20

## INTERVENANT(S)

**Formateur** : Professionnel spécialisé en immobilier

*Validé par le Bureau de la Commission Formation FNAIM*

## TARIFS

**Adhérent FNAIM** : 220 € HT

**Non Adhérent FNAIM** : 320 € HT

### V - RÈGLEMENTS ET CAHIERS DES CHARGES DU LOTISSEMENT

- Distinction fondamentale règlement / cahier des charges
- Contenu des règlements
- Contenu des cahiers des charges
- Opposabilité / modification / suppression

### VI - GESTION DU LOTISSEMENT

- Principes de fonctionnement de l'ASL
- Transfert des équipements dans le domaine public
- Modifications des documents du lotissement (règlement, cahier des charges)
- Subdivisions de lots

### VII - RESPONSABILITÉS DU LOTISSEUR

- Responsabilité contractuelle de droit commun
- Vices cachés
- Responsabilité décennale
- Mise en jeu des garanties d'achèvement
- Responsabilité pénale

### VIII - FISCALITÉ DU LOTISSEMENT

- Taxes et participations d'urbanisme exigibles du lotisseur (T.A., équipements propres, projet urbain partenarial)
- TVA immobilière (TVA sur prix ou sur marge ?)