



## Subdivision d'un terrain

Par **la demoiselle**, le **23/11/2021** à **19:49**

Bonjour,

Sans un lotissement de 31 maisons géré par une ASL libre depuis 1985, un copropriétaire peut-il subdiviser son terrain en vue de vendre pour une future construction ? Est-il dans l'obligation de demander l'accord des colotis via une assemblée générale ?

Merci pour votre réponse.

Par **Marck.ESP**, le **24/11/2021** à **08:58**

Bonjour,

<https://chambre-gironde.notaires.fr/2019/10/01/la-division-fonciere-en-lotissement/>

Généralement, le nombre maximum de lot est règlementé par le règlement de lotissement, mais cluis-ci n'est plus applicable au bout de 10 ans si la commune est couverte par un PLU...Avez vous déposé une DP en mairie?

Par **la demoiselle**, le **24/11/2021** à **09:56**

oui et le permis de constuire a ete accorde

Par **beatles**, le **24/11/2021** à **10:10**

Bonjour,

Mais un cahier des charges peut interdire la subdivision des lots et dans ce cas il n'y a pas de caducité puisque le cahier des charges est un document contractuel et non pas règlementaire même approuvé.

En revanche le B du lien cité n'étant pas très explicite sur la possibilité de modifier le cahier

des charges il faut rappeler que cela peut se faire sous deux conditions.

Article L.442-10 du CU :

[quote]

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.

[/quote]

Article L442-11 d CU :

[quote]

Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme.

[/quote]

Ce qui signifie que si un cahier des charges restreint la densité prévue au PLU après enquête publique, le plus souvent favorable, cette restriction sera supprimée.

Cdt.