

## A LA UNE

DIU203u2 **Division effective du lotissement : la promesse de vente suffit**

• CE, 10<sup>e</sup> et 9<sup>e</sup> ch. réunies, 13 févr. 2026, n° 501671

**Il y a lotissement dès lors que la promesse de vente est actée, même assortie d'une condition suspensive d'obtention de permis de construire.**

L'article L. 442-1 du Code de l'urbanisme pose les conditions légales – à la portée parfois énigmatique – de constitution d'un lotissement. Cet article dispose que « constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ». Ainsi, trois éléments apparaissent à la lecture de cet article : une division en propriété ou en jouissance, une unité foncière destinée à être divisée et la volonté de bâtir. Une incertitude jurisprudentielle est toutefois apparue avec la décision *La Gariguette* au sein de laquelle le Conseil d'État analysait que seule la division « effective » de l'unité foncière entraînait la constitution du lotissement (CE, 13 juin 2022, n° 452457, *La Gariguette*). Dès lors, comment comprendre cette notion de division effective ? Devait-elle être entendue comme une division intervenue définitivement ?

Cette interrogation rejaillit sur la pratique immobilière, où nombre de ventes sont assorties d'une condition suspensive d'obtention de permis de construire. Cette formulation de la jurisprudence *La Gariguette* pouvait alors laisser entendre que les promesses de ventes passées sur un lot de lotissement comprenant une telle condition suspensive échappaient au régime du lotissement, entraînant des conséquences tant réglementaires que contractuelles, notamment au regard du mécanisme de cristallisation des règles d'urbanisme.

Telle était la problématique qui transparaissait au sein de la présente décision.

En l'espèce, par un permis d'aménager, le maire d'une commune a autorisé un pétitionnaire à diviser une parcelle supportant une maison d'habitation, pour en détacher deux lots à bâtir. À la suite de ce permis d'aménager, a été délivré un permis de construire pour une maison individuelle avec terrasse et garage sur un des deux lots ainsi prévus. Toutefois, aucun transfert en propriété ou en jouissance des lots dont la création avait été autorisée par le permis d'aménager n'avait encore été acté, ni matériellement, ni formellement.

Le Conseil d'État profite alors de ce litige pour revenir sur ce qui doit être entendu par le terme de « division effective ». Confirmation d'une décision de 2025 rendue en chambre seule dont la solution n'apparaissait qu'en creux (CE, 17 févr. 2025, n° 493120 : LEDIU avr. 2025, n° DIU203b6, note L. Maurouard), le Conseil d'État considère que « l'application de la règle prévue au troisième alinéa de l'article R. 151-21 du Code de l'urbanisme à un permis de construire délivré dans un lotissement est subordonnée à la condition que le transfert en propriété ou en jouissance d'au moins un des lots du lotissement ait été acté à la date de délivrance du permis de construire, ce transfert fût-il assorti d'une condition suspensive telle que celle tenant à l'obtention d'un permis de construire ».

Autrement dit, la conclusion d'une promesse unilatérale de vente assortie d'une condition suspensive d'obtention de permis de construire permet de considérer que la division est effectivement intervenue. Les règles du lotissement et de la cristallisation des règles d'urbanisme sont alors applicables.

*Louise Maurouard, doctorante contractuelle chargée d'une mission d'enseignement à Aix-Marseille université, membre du GREDIAUC (EA 3786)*

## SOMMAIRE

## ► AMÉNAGEMENT

- Défrichement : l'incompatibilité des qualifications « bois et forêts » et « parcs ou jardins » 2

## ► BAUX

- Congé notifié par courrier recommandé électronique : application des règles spécifiques du code des postes et de communications électroniques ? 2
- La prescription biennale de l'action en paiement d'une indemnité d'éviction après un congé avec offre d'indemnité d'éviction 3
- L'impact du transfert de charges sur l'indemnité d'occupation statutaire 3

## ► CONSTRUCTION

- Travaux d'aménagement intérieur et qualification d'ouvrage 4
- Photovoltaïque et garantie décennale : l'exclusion des équipements à fonction exclusivement professionnelle 4
- Précision sur la caractérisation d'un élément d'équipement : exclusion de la garantie décennale pour des panneaux photovoltaïques installés en surimposition d'une couverture existante 5
- Visite domiciliaire et procès-verbal d'infraction au Code de l'urbanisme : l'assentiment écrit, une condition substantielle de validité 5

## ► COPROPRIÉTÉ

- Règlement de copropriété : de la distinction entre existence et opposabilité 6

## ► ENVIRONNEMENT

- Le contrôle normal du juge administratif sur la qualification de projet d'intérêt national majeur 6

## ► URBANISME

- Le « méga-décret » de simplification du 20 février 2026 : les apports en droit de l'urbanisme 7

## ► VENTE

- Le propriétaire public peut-il se désengager d'une promesse de vente sous conditions suspensives ? 7

## Directeurs scientifiques :

Jean-Louis Bergel, Sophie Lambert  
Laetitia Tranchant

Directrice de la publication : Emmanuelle Filiberti

## Responsable de rédaction : Gaëlle Guérin

Conseil scientifique : Jérôme Trémeau,  
Béatrice Vial-Pedroletti - Rédigé par le GREDIAUC  
EA 3786 Aix-Marseille université