



LES FICHES CONSEIL DE VOTRE GÉOMÈTRE-EXPERT

L'IMMOBILIER PRATIQUE



20 fiches indispensables pour connaître
les règles à appliquer

Union Nationale des Géomètres-Experts

Auteurs : Agence Tech&Co
Direction déléguée de la rédaction : Michel FANTIN
et le Groupe de Travail Communication de l'UNGE
piloté par Michel SAGNIEZ

Comité de rédaction :
Cécile Taffin, géomètre-expert
Michel Sagniez, géomètre-expert
Jerôme Lebourg, géomètre-expert
Assistés de :
Sandrine Mermin, chargée de projets UNGE

Remerciements au Bureau National de l'UNGE
aux Groupes de Travail Concurrence et Formation
et au Groupement de l'UNGE VISAGE®
(les géomètres-experts diagnostiqueurs).

Réalisation-fabrication : FAB'4
imprimé en France sur papier PEFC

Copyright® UNGE - Tech&Co - 2012
Reproduction totale ou partielle interdite

UNGE chez Certex – 31 rue du Rocher – 75008 Paris
site Web : www.unge.net

Crédits photos : P 8 DjiggiBodgi.com/fotolia® - P.13 AïTo/fotolia® - P.16 ojoimages4/fotolia® - P.19 floris70/fotolia® - P.21 O. Tuffé/fotolia® -
P.24 herreneck/fotolia® - P.26 NJ/fotolia® - P.29 morane/fotolia® - P.30 Andy Dean/fotolia® - P.32 Yellowji/fotolia®

Edition Février 2013

NDLR : Ce qui suit vaut pour tout le territoire français, exception faite de l'Alsace et de la Moselle

Edito

« Le **géomètre-expert**, qui assure une mission de service public, est l'un des professionnels clés du cadre de vie. Que vous soyez notaire, syndic, promoteur, agent immobilier ou bureau d'études, vous êtes, au quotidien, confronté aux difficultés à la fois techniques et juridiques issues des nombreux textes de loi ou réglementaires qui font notre métier.

Le géomètre-expert est à vos côtés, parfois chef d'orchestre, souvent maître d'œuvre et dans de nombreux cas appui précieux, qui assure une expertise indispensable et garantit les superficies afin d'apporter un service à valeur ajoutée à vos clients.

Quelles sont les missions du géomètre-expert ? Quel est son périmètre d'intervention ? Comment travailler avec un géomètre-expert pour satisfaire au mieux propriétaires et acquéreurs ? Quelles actions mener en commun avec lui, quelles tâches lui confier ?

Cet ouvrage est fait pour vous. Sous forme de fiches pratiques courtes, précises et opératoires, il apporte les réponses à vos questions sur tous les types de bornage, les champs d'application des différents types de déclarations, **permis** et autres **certificats**, ainsi que sur les **réglementations** applicables et les **diagnostics** à réaliser. »

L'Union Nationale des Géomètres-Experts

Sommaire

1- LE GÉOMÈTRE-EXPERT :

UN PROFESSIONNEL À VALEUR AJOUTÉE - Pages 5 à 8

Métier Des missions variées et très spécialisées

Formation Un cursus poussé et obligatoire

Exercice de la profession Assurances obligatoires et tenue du secret professionnel
L'organisation de la profession : OGE et UNGE

2- TOUT SAVOIR SUR LE BORNAGE - Pages 9 à 14

Principes Le bornage selon l'article 646 du Code Civil

Procédures Les différents bornages

Domaine public Le cas particulier des voies publiques

Règles de l'Art Le PVBN et les nouvelles obligations depuis le 1^{er} juillet 2010

Servitudes Prévenir les conflits

Cadastre et bornage Quelle valeur pour les mesures cadastrales ?

3- L'URBANISME : QUELLES FORMALITÉS OBLIGATOIRES ? - Pages 15 à 26

Documents d'urbanisme POS et PLU, comment analyser ces documents ?

Documents d'urbanisme SCOT, à la base de l'urbanisme

Autorisations d'urbanisme Déclaration Préalable (DP), Permis d'Aménager (PA), Permis de Construire... Quelles formalités accomplir ?

Taxes et participations d'urbanisme Redevances pour terrain à bâtir, sous-densité...

Lotissement Régime et définition du lotissement

Le certificat d'urbanisme, Déclaration préalable, Permis d'aménager

Permis Construire, démolir ou aménager : l'essentiel sur les permis

Développement durable PPR, PLH, assainissement, climat, accessibilité :
des programmes et plans aux cartographies nécessaires

4- COPROPRIÉTÉ, IMMEUBLES BÂTIS, DIAGNOSTICS... - Pages 27 à 32

Surfaces Surface de plancher, Loi Carrez : comment les calculer ?

Immeubles collectifs Le régime de la copropriété

Diagnostics Les garanties à prendre en vente de propriété bâtie

Ensembles immobiliers complexes La division en volumes

GLOSSAIRE Les termes à connaître - Pages 33 et 34

NOTES

-1-

LE GÉOMÈTRE-EXPERT : UN PROFESSIONNEL À VALEUR AJOUTÉE

Métier

Des missions variées et très spécialisées



Le cœur de métier du géomètre-expert : dresser les plans et établir les documents topographiques servant à délimiter les propriétés foncières. Incontournable dans de nombreux cas, car il détient l'exclusivité de certains actes, le champ d'intervention du géomètre-expert en fait un véritable chef d'orchestre.

FONDEMENT : LA LOI DE 1946

Le métier trouve ses racines dans le droit civil et administratif régissant la nature des biens, la propriété, le domaine public, la possession et toutes les notions qui en découlent (indivision, servitudes...). La loi N° 46-942 du 7 mai 1946, modifiée et amendée par décrets, institue l'Ordre des géomètres-experts. L'article 1 fixe le cadre précis de la profession. Le titre de « géomètre-expert » est protégé par cette loi, qui lui délègue une mission de service public.

DES ENJEUX ESSENTIELS ET DE PLUSIEURS NATURES

« Le géomètre-expert est un technicien exerçant une profession libérale qui, en son propre nom et sous sa responsabilité personnelle :

1° réalise les études et les travaux topographiques qui fixent les limites des biens fonciers et à ce titre, lève et dresse, à toutes échelles et sous quelque forme que ce soit, les plans et documents topographiques concernant la définition des droits attachés à la propriété foncière tels que les plans de division, de partage, de vente et d'échange des biens fonciers, les plans de bornage ou de délimitation de la propriété foncière ;

2° réalise les études, les documents topographiques, techniques et d'information géographique dans le cadre des missions publiques ou privées d'aménagement du territoire, procède à toutes opérations techniques ou études sur l'évaluation, la gestion ou l'aménagement des biens fonciers. » Article 1 de la Loi du 7 mai 1946

Les missions de base du géomètre-expert sont profondément enracinées dans le droit français concernant le foncier, et en représentent l'expression matérielle sur le terrain, dans les transactions et opérations immobilières à travers la mesure physique et la rédaction d'actes.

Enjeu Juridique :

L'intervention du géomètre-expert se fait dans le cadre des textes qu'il doit connaître, comprendre et bien maîtriser pour les appliquer ; les actes qui en découlent (bornage, division...) ont valeur juridique et font partie intégrante d'un acte de vente établi par un notaire par exemple. Le géomètre-expert permet de garantir notamment la réalité de ce qui est vendu (limites,

servitudes...).

Enjeu Technique :

La mesure est au centre du travail du géomètre-expert ; il doit maîtriser des outils de haute technologie,

A RETENIR

FONCIER

Le géomètre-expert intervient pour établir et représenter les limites liées à la propriété (exemple : lotissements, copropriété)

BORNAGE

C'est l'opération qui a pour effet de définir juridiquement et de matérialiser sur le terrain les limites des propriétés privées, appartenant ou destinées à appartenir à des propriétaires différents. L'article 646 du Code Civil stipule en effet que « tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës », et la loi SRU de 2000 (article 14) a renforcé cette notion afin d'offrir plus de sécurité à l'acquéreur. C'est un domaine de compétence réservé au géomètre-expert.

TOPOGRAPHIE

Le géomètre-expert, par son expertise technique et sa maîtrise de la mesure, dresse les plans et les documents topographiques qui délimitent des propriétés foncières.

et garantir précision et justesse dans des cas parfois très complexes.

Enjeu Financier :

Du travail du géomètre-expert peut découler directement ou indirectement la valorisation d'un bien.

Enjeu moral :

Pouvoir jouir de façon paisible d'un bien acquis, du fait d'une délimitation certaine par exemple, est une garantie essentielle pour l'acquéreur.

LES MISSIONS COMPLÉMENTAIRES

Le géomètre-expert, par sa technicité, sa rigueur, son expertise, son analyse et ses connaissances juridiques, apporte une valeur ajoutée essentielle.

Copropriété et division en volumes : Etablissement des plans, rédaction ou modification d'un règlement de copropriété, rédaction ou modification d'un état descriptif de division.

Urbanisme réglementaire et opérationnel : établissement des possibilités de construction (calcul des surfaces de plancher), établissement de plans nécessaires à une demande de permis ou d'autorisation, demande de certificat d'urbanisme opérationnel, rédaction de PLU et étude d'impact.

Ingénierie et maîtrise d'œuvre publique et privée : conception de voirie, dimensionnement des réseaux, assistance aux maîtres d'ouvrages pour le choix des entreprises...

Autres activités : diagnostics immobiliers, gestion immobilière, entremise et évaluation immobilière, syndic de copropriété.

La profession est la première à être engagée dans une démarche **Agenda 21** depuis 2010 ■

Formation

Un cursus poussé et obligatoire

Garantie d'expertise, comme toute autre profession réglementée, celle de géomètre-expert passe d'abord par une formation obligatoire de haut niveau et l'obtention d'un diplôme spécialisé, soit ingénieur géomètre, soit géomètre-expert foncier DPLG.

DEUX VOIES

Le géomètre-expert peut être soit titulaire d'un diplôme d'ingénieur géomètre (cinq ans après un bac S) et avoir suivi un stage professionnel de deux ans, soit titulaire du diplôme de géomètre-expert foncier Délivré Par Le Gouvernement (DPLG).

CURSUS SPÉCIALISÉS

Principales écoles d'ingénieurs géomètres, accessibles sur concours : l'ESGT (Ecole Supérieure des Géomètres et Topographes), l'INSA (Institut National des Sciences Appliquées)

et l'ESTP (Ecole Supérieure des Travaux Publics). Il est possible également d'accéder à la profession en justifiant de plusieurs années de pratique professionnelle en cabinet ou en étant diplômé d'un master universitaire.

STAGE DE 2 ANS POUR LES INGENIEURS

Pour les ingénieurs, l'étudiant doit accomplir deux années de stage dans un cabinet de géomètre-expert, sous le contrôle du Conseil régional de l'Ordre dont dépend le géomètre-expert maître de stage ■

A RETENIR

INSCRIPTION OBLIGATOIRE

Tout professionnel géomètre-expert doit impérativement être inscrit à l'OGÉ (Ordre des Géomètres-Experts). Cette inscription figure sur le tableau des géomètres-experts mis à la libre disposition du public par l'OGÉ.

CARTE PROFESSIONNELLE

Le géomètre-expert doit de plus être titulaire d'une carte professionnelle qui prouve son inscription à l'Ordre, et la présenter à toutes occasions le nécessitant. Son numéro d'inscription à l'Ordre ou celui de sa société doit figurer sur son papier à lettre.

EXERCICE DE LA PROFESSION

Le géomètre-expert peut exercer à titre individuel ou en entreprise, elle-même inscrite à l'Ordre des Géomètres-Experts (SCP, Société d'Exercice Libéral, SARL ou SA). Si plusieurs Géomètres-Experts décident de mettre en commun les moyens nécessaires à l'exercice de leur métier (à travers une société civile de moyens, une société en participation ou un GIE), ils doivent être inscrits individuellement et non via la structure ad hoc.

FORMATION CONTINUE OBLIGATOIRE

Huit jours annuels sont obligatoires pour se tenir à jour des évolutions juridiques et techniques et apporter toute l'expertise nécessaire au client.

Exercice, organisation et déontologie

Assurances obligatoires et tenue du secret professionnel



LE GÉOMÈTRE-EXPERT...

... engage sa responsabilité professionnelle

Il est responsable des travaux engagés par sa propre personne ou ses collaborateurs. Sa responsabilité peut être engagée sur une durée qui va jusqu'à trente ans.

... doit impérativement souscrire une assurance

L'assurance en Responsabilité Civile Professionnelle (RCP) doit le garantir (lui ou sa société) contre les conséquences financières pouvant surgir de sa responsabilité, ce qui constitue une sécurité pour le client. S'il n'est pas assuré, le géomètre-expert se voit interdit d'exercer par le Conseil régional de l'Ordre.

... est tenu au secret professionnel
Ce professionnel doit travailler en toute confidentialité. Mais la définition des limites n'est pas soumise à ce même principe car elle a vocation à être opposable, et est établie selon une procédure contradictoire.

... est tenu de conserver les archives
Tous les dossiers à incidence foncière sont conservés sans limitation de durée.

... prête serment à son entrée en fonction

Le travail du géomètre-expert est au cœur des transactions et des opérations immobilières.

Des garanties doivent être fournies, car en plus de l'expertise, il faut aussi une sécurité pour le client.

... doit exercer sa mission en toute impartialité et indépendance

Le géomètre-expert refuse toute mission dans laquelle il peut avoir, directement ou indirectement, des intérêts personnels. Les honoraires qui lui sont versés pour le rétribuer sont exclusifs de toute autre rémunération, même indirecte, versée par un tiers à quelque titre que ce soit.

... ne peut sous-traiter aucun travail de délimitation des biens fonciers qui relèvent de sa compétence exclusive de géomètre-expert. Il peut en revanche travailler en collaboration avec d'autres géomètres-experts.

OGÉ ET UNGE : LES DEUX PILIERS D'UNE PROFESSION TRÈS STRUCTURÉE

La présence de l'Ordre des Géomètres-Experts (OGÉ) et de l'Union Nationale des Géomètres-Experts (UNGE) assure à la profession une représentation renforcée et un soutien opérationnel efficace.

L'OGÉ représente la profession de géomètre-expert auprès des pouvoirs publics et assure la mise en œuvre des directives, lois, décrets et arrêtés qui la régissent. Il veille à la discipline, au perfectionnement professionnel, au respect de la déontologie et des règles de l'art.

L'UNGE est le syndicat professionnel des géomètres-experts qui apporte soutien opérationnel et rayonnement sur le terrain pour illustrer trois mots-clés : service, protection et sécurité. L'UNGE organise des actions relatives à la défense et à la promotion des intérêts économiques et sociaux du géomètre-expert ■

A RETENIR

LE GÉOMÈTRE-EXPERT EST TENU À UN DEVOIR DE CONSEIL :

Il doit proposer, parmi les prestations qu'il peut offrir, celle qui répond le mieux au besoin du client.

Le géomètre-expert est tenu en toutes circonstances de respecter les règles de l'honneur, de la probité et de l'éthique professionnelle.

LE SERMENT DU GEOMETRE-EXPERT

À son entrée en fonction, le géomètre-expert prête serment devant le Conseil régional de l'OGÉ selon la formule :

« Je jure sur l'honneur d'exercer la profession de géomètre-expert avec conscience, de garder le secret professionnel, de manifester une attitude loyale et correcte vis-à-vis de mes confrères, et de respecter les textes régissant la profession .»

-2-

TOUT SAVOIR SUR LE BORNAGE



Principes

Le bornage selon l'article 646 du Code Civil



Le bornage est de l'exclusivité du géomètre-expert. Juridique, mais aussi technique, sollicité lorsqu'une limite est incertaine, le bornage obéit à des règles précises pour aboutir à un procès-verbal de bornage normalisé.

couragée. Elle permet également de mieux valoriser une propriété.

LES ENJEUX

Le bornage est une pièce maîtresse d'un acte de vente. Il est d'abord obligatoire pour les lotissements ou les ZAC.

Il peut par ailleurs être demandé pour les raisons suivantes :

- Nécessité de ne pas empiéter chez un voisin
- Construction d'un bâtiment ou d'une clôture, plantation d'une haie juste en limite de propriété
- Garantie de superficie en vue d'une vente ou d'une acquisition
- Respect des règles d'urbanisme.

L'action en bornage est recevable dans les cas suivants :

- La ligne de séparation des biens à border doit être au moins pour partie exempte de bâtiment ; si deux bâtiments se touchent, il n'y a plus besoin de bornage, la limite étant certaine, reconnue et matérialisée. Toutefois, lorsqu'il y a un bâtiment d'un seul côté de la limite, le bornage reste recevable.
- Les terrains doivent être contigus et non déjà bornés
- Les biens doivent appartenir à des propriétaires différents (la division parcellaire en vue d'une mutation est considérée comme une action de bornage)

- Les biens doivent relever du régime de propriété privée : ils peuvent appartenir à un propriétaire privé mais ils peuvent également faire partie du domaine privé de l'Etat, des départements ou des communes ■

QU'EST-CE QUE C'EST ?

Le bornage est l'opération qui a pour effet de définir juridiquement et de matérialiser sur le terrain les limites des propriétés privées, appartenant ou destinées à appartenir à des propriétaires différents. Il peut être amiable ou judiciaire. C'est un moyen de sécuriser une propriété foncière, et, même si peu de propriétés sont bornées à ce jour sur la totalité du territoire, l'action de bornage doit être en-

L'article 646 du Code Civil

D'après le Code Civil : « tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës (...) »

La pratique du bornage s'est construite par la jurisprudence autour de cet article ainsi que les directives prises par l'OGÉ (Ordre des Géomètres-Experts).

Le bornage a été renforcé par la loi SRU de 2000, afin de garantir une meilleure sécurité aux acheteurs sur les limites réelles de leur propriété au moment de l'acquisition.

A RETENIR

Les documents graphiques définissant la propriété ne peuvent être réalisés que par un géomètre-expert.

Le bornage obéit à une procédure contradictoire, le géomètre-expert devant convoquer toutes les parties sur le lieu concerné et recueillir toutes les informations nécessaires. La limite à border doit être incertaine. Le géomètre-expert a une obligation de moyen et non de résultat.

En cas d'échec de la procédure, est édité un procès-verbal de carence qui informe les parties de la possibilité de faire réaliser un bornage judiciaire.

Les plans, le procès-verbal de bornage normalisé et tous les documents établis lors du bornage doivent être exempts de toute équivoque sur la représentation, la qualification et le repérage des limites qui y figurent ou y sont décrites. Les légendes doivent être claires précises et visibles. Le géomètre-expert conserve tous ces documents en archives.

Procédures

Les différents bornages

Il existe deux sortes de bornage : le bornage amiable et le bornage judiciaire.

BORNAGE AMIABLE

Conformément à l'article 646 du Code Civil, tout propriétaire peut obliger son voisin à réaliser un bornage.

L'intérêt des parties est de se mettre d'accord à l'amiable. Dans ce cas, toutes les étapes de cette procédure contradictoire,

Le géomètre-expert, qui a un devoir d'information et de conseil, propose à l'issue de son travail les limites séparatives qui deviennent définitives après accord des parties.

ainsi que les recommandations et règles de l'art vues page 12 s'appliquent normalement.

BORNAGE JUDICIAIRE

L'action en bornage peut être intentée auprès du tribunal d'instance du lieu concerné après assignation du demandeur.

La procédure de bornage judiciaire ne diffère du bornage amiable que par le formalisme imposé par le Code de Procédure Civile. Dans cette procédure, le géomètre-expert intervient en tant qu'expert auprès du juge, qui reste souve-

rain, et la limite sera fixée par le juge au vu du rapport de l'expert.

Le bornage judiciaire peut être demandé directement sans qu'un bornage amiable ait été tenté préalablement. Dans le cas où le bornage est obligatoire, comme c'est le cas par exemple pour un lotissement, et où l'accord des parties ne peut pas être recueilli, le bornage judiciaire est nécessaire ■

Le juge rend un jugement qui vaut procès-verbal de bornage.



Domaine public

Le cas particulier des voies publiques

Le domaine public échappe au bornage.

L'ENJEU

La **délimitation du domaine public** est opérée de façon unilatérale par l'administration, et c'est au riverain de demander sa limite à l'autorité compétente. Par exemple, il n'existe pas de procédure de bornage le long d'une voie publique : c'est la procédure d'alignement qui s'applique. Dans ce cas, et en l'absence de plan d'alignement, comment bien analyser l'alignement et comment être sûr de garantir à chacun ses droits ?

La problématique est importante : si un riverain veut effectuer des travaux en bordure de voie publique, il se procurera :

- soit le plan d'alignement,
- soit l'arrêté individuel d'alignement, un acte déclaratif qui fait seulement état des limites telles qu'elles apparaissent sur le terrain, mesure de protection de l'ouvrage public qui ne garantit pas pour autant les limites foncières de la propriété.

En fonction de cette réponse, le géomètre-expert matérialisera cette limite ■

A RETENIR

Le géomètre-expert effectue les démarches nécessaires auprès de l'autorité administrative compétente pour faire application de l'alignement.

Afin de ne pas garantir une superficie erronée, le géomètre-expert s'assure de l'appartenance de la voie au domaine public routier.



Règles de l'Art

Le PVBN et les nouvelles obligations depuis le 1^{er} juillet 2010



Dans le but de protéger les parties face au bornage, l'Ordre des Géomètres-Experts a modifié ses « règles de l'art » et a rendu obligatoire, à partir du 1^{er} juillet 2010, l'application de nouvelles procédures mêlant exigence de rigueur, déontologie et volonté de sécuriser le citoyen.

LES « RÈGLES DE L'ART » SELON L'OGÉ : EXTRAITS

Les obligations depuis le 1^{er} juillet 2010 :

- La mise en œuvre du PVBN, Procès-Verbal de Bornage Normalisé ;
- L'obligation de géoréférencer les travaux fonciers, c'est-à-dire de les décrire par un ensemble de

couples de coordonnées dans un repère unique au plan national ;

- L'obligation de verser les travaux fonciers dans le portail GEOFONCIER (www.geofoncier.fr) successeur d'AURIGE, et de renseigner le RFU, Référentiel Foncier Unifié propre aux géomètres-experts.

3 éléments composent le PVBN :

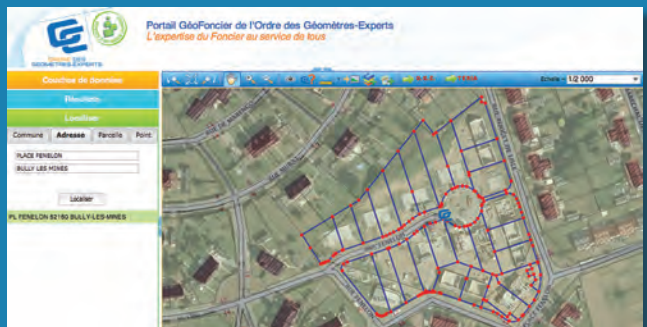
- Une partie normalisée : état civil des parties, titres de propriété, identification des parcelles
 - Une partie non normalisée : description des opérations, définition de la limite, rapport de la mission d'expert
 - Un document graphique : plan et éventuellement croquis de bornage
- Concrètement, le résultat des

GEOFONCIER

Le portail indispensable

www.geofoncier.fr

Géofoncier est le portail Internet cartographique créé par l'OGÉ en 2012. Doté d'un accès strictement professionnel dans lequel tout géomètre-expert doit verser ses travaux fonciers à des fins d'archivage, le portail offre aussi une partie accessible au public.



Techniquement, il s'agit de la base de données permettant l'affichage cartographique des bornages ou autres missions foncières réalisés par les géomètres-experts depuis le 1^{er} juillet 2010. Il permet aux professionnels et dans une moindre mesure au public, de consulter les « géolocalisants » des travaux fonciers réalisés par les géomètres-experts, dont le bornage, et la position des nouvelles limites suites aux plans établis au fil du temps.

Sur cette vue d'écran d'une opération de bornage, on distingue une consultation du portail Géofoncier. L'utilisateur visualise, superposés, la photographie aérienne, le plan cadastral et la carte de l'IGN. Le logo Géomètre-Expert (GE en bleu) indique qu'un géomètre-expert a effectué à l'endroit indiqué un dossier à incidence foncière. Les limites issues des travaux du géomètre-expert sont représentées dans le RFU. Les segments de limites sont représentés par un trait bleu. Les sommets des limites sont représentés par un point rouge. L'utilisateur peut interroger chacun des logos et connaître le nom du géomètre-expert auteur des travaux.

Servitudes

Prévenir les conflits



opérations de bornage donne lieu à l'établissement d'un plan et d'un procès-verbal comportant obligatoirement :

- noms, prénoms (ou raison sociale), dates et lieux de naissance et adresse des parties
- noms, prénoms et adresses des mandataires, le mandat du propriétaire devant être annexé
- désignation cadastrale complète des biens concernés
- description précise des limites
- nature des repères
- date, signatures pour approbations et remarques éventuelles des propriétaires ou de leur mandataire à caractère contradictoire, l'information des parties sur la communication dans le fichier national GEO-FONCIER des opérations réalisées
- information suivant laquelle le procès-verbal doit, à la diligence des parties, être déposé au rang des minutes d'un notaire aux fins de publication à la conservation des hypothèques (décret du 4 janvier 1955 article 28.4e.) ■

Pour l'établissement du PVBN :

Sont obligatoires :

- la mention de toutes les parcelles concernées par l'opération
- la convocation par écrit des parties
- la réalisation d'un plan régulier en complément du croquis

Sont recommandées par l'OGÉ :

- la consultation du fichier immobilier en cas de titres non présentés
- l'observation d'un délai de 15 jours pour les convocations
- la réalisation d'un exemplaire unique du PV signé par toutes les parties
- la mention de prise en charge des frais dès lors qu'il est dérogé à l'article 646

Les principaux problèmes rencontrés autour des servitudes relèvent des conflits de voisinage.

A créer ou existantes, le géomètre-expert est concerné par nombre de servitudes (passage, surplomb...) et notamment celles par destination du père de famille.

QU'EST CE QUE C'EST ?

Le Code Civil définit la servitude comme « une charge imposée sur un immeuble pour l'usage et l'utilité d'un immeuble appartenant à une autre propriété ». Les servitudes sont immobilières (terrains, bâtiments), accessoires (elles ne peuvent pas être séparées des biens) et perpétuelles. Elles peuvent concerner un chemin, un passage pour l'écoulement des eaux, une ligne

électrique, des plantations...

L'ENJEU

Les servitudes par destination du père de famille sont prévues par les articles 692 à 694 du Code Civil. Elles naissent de la division d'un fonds ayant appartenu au même propriétaire et par lequel « les choses ont été mises dans l'état duquel résulte la servitude » ■

A RETENIR

Le géomètre-expert, procédant aux divisions foncières, est le plus à même pour constater de visu, sur place, les conséquences juridiques de la division mise en œuvre et de prévenir les servitudes par destination du père de famille qui vont être créées si elles ne sont pas dénoncées.

Le géomètre-expert est également à même, par sa connaissance des lieux et l'analyse juridique des titres, d'étudier les servitudes pouvant grever un bien ou lui bénéficier (précision des modalités d'exercice de la servitude, éventuelle extinction, etc...).

Par sa connaissance des lieux, le géomètre-expert est le professionnel capable de mettre en garde face aux servitudes qui risquent de grever un bien acquis après une division foncière. Son analyse technique et juridique permettra également de créer les servitudes les plus appropriées afin de prévenir les conflits.

Pour les servitudes existantes, sa connaissance de l'existant et son analyse juridique permettront d'en préciser les modalités d'application (quelle parcelle, quelle assiette ?...).

Cadastre et bornage

Quelle valeur pour les mesures cadastrales ?



Le cadastre, qui date de Napoléon 1^{er}, est avant tout un document à caractère fiscal. Sa valeur concernant les limites et les superficies n'est qu'indicative.

L'ENJEU

Un bien est désigné d'abord par ses références cadastrales. Or, le contenu du cadastre est issu de mesures graphiques à partir du plan cadastral et des limites figurées, qui sont indicatives et manquent de précision. De plus, les actions de rénovation du cadastre (numérisation) n'ont pas permis de le rendre plus précis. Le cadastre ne représente donc que la propriété apparente, et « l'admini-

nistration ne peut donner l'assurance formelle que les limites figurant sur le plan cadastral correspondent véritablement au droit de propriété » (réponse ministérielle lors d'un débat au Sénat en 1979).

Le géomètre-expert est habilité à rédiger des documents permettant de modifier le plan cadastral. Il rédige alors un DMPC (ou DA pour document d'arpentage). Ce document peut servir à la division de parcelles, à leur réunion, à la rectification de limites mal

représentées ou bien à indiquer au service du cadastre la réalisation d'un bornage. Attention, dans certains cas, le géomètre-expert peut intervenir pour diviser la propriété sans toutefois garantir les superficies. Avant chaque intervention, il est nécessaire de bien définir l'enjeu de la mission ■

Seule l'intervention en bornage du géomètre-expert peut déterminer les limites et les superficies réelles, et les garantir.

Les différences entre cadastre et réalité



Limite cadastrale
= **DANGER**

Limite apparente
= **MEFIANCE**

Limite réelle
= **SECURITE**

Votre terrain est entouré de murs ou de clôtures, ce sont les *limites apparentes* de votre propriété

-3-

L'URBANISME : QUELLES FORMALITÉS OBLIGATOIRES ?



Documents d'Urbanisme

POS et PLU : comment analyser ces documents ?



Le Plan d'Occupation des Sols (POS) est l'ancêtre des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU). Bien que disparu de l'arsenal législatif, le POS subsiste dans de nombreuses communes de façon pratique, gardant sa validité juridique tant qu'il n'est pas transformé en PLU. Tous deux définissent les « règles générales et les servitudes d'utilisation des sols ».

QU'EST CE QUE C'EST ?

Le POS ou le PLU constituent le document de base de la planification urbaine.

A QUOI ÇA SERT ?

Le POS et le PLU fixent les règles d'urbanisme et les servitudes d'occupation du sol. Ils déterminent les droits à construire, et les possibilités d'évolution de construction de chaque propriété. Dans de très nombreuses communes, les PLU ont remplacé le POS.

Le POS est en effet un document d'urbanisme issu de la loi d'orientation foncière de 1967. Les PLU qui le remplacent désormais, instaurés par la loi du 13 décembre 2000, ont la même base juridique que le POS mais comprennent en plus le PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable).

Il s'agit d'un document juridique local établi pour 10 à 15 ans sur une commune, qui répertorie l'ensemble des propriétés privées et publiques et découpe le territoire en zones constructibles ou non, en fixant les limites et les contraintes de construction. C'est le document de référence pour l'octroi des permis de construire et

des diverses autorisations d'urbanisme.

OBJECTIFS DU POS OU DU PLU

- Délimiter les zones urbaines et naturelles pour les POS, et en plus les zones à urbaniser et agricoles pour le PLU
- Définir les règles concernant la nature, la destination, l'implantation et l'aspect des constructions
- Limiter la densité par un Coefficient d'Occupation du Sol, le COS
- Déterminer les emplacements réservés pour les futures infrastructures
- Délimiter les secteurs protégés

POS ET PLU COMPRENNENT :

- Un rapport de présentation
- Une carte
- Le règlement
- Des annexes

RÈGLEMENT DU POS ET DU PLU

Le règlement est le cœur du POS et du PLU. C'est ce qui doit être considéré en premier pour bien conseiller le client. Son contenu, souvent très technique, peut changer article par article d'une ville à l'autre.

POS : Son règlement est composé de 15 articles (voir encadré).

- **Article 1 :** types d'occupation et d'utilisation du sol interdits
- **Article 2 :** types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales
- **Article 3 :** accès et voirie
- **Article 4 :** desserte par les réseaux
- **Article 5 :** caractéristique des terrains
- **Article 6 :** implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- **Article 7 :** implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- **Article 8 :** implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété
- **Article 9 :** emprise au sol
- **Article 10 :** hauteur maximum des constructions
- **Article 11 :** aspect extérieur
- **Article 12 :** stationnement
- **Article 13 :** espaces libres et plantations, espaces boisés classés (ex. faut-il remplacer un arbre de haute tige abattu ?)
- **Article 14 :** coefficient d'occupation du sol, COS (permet de calculer la surface de plancher)
- **Article 15 :** dépassement du COS

PLU :

Le PLU peut reprendre les 14 premiers articles du POS.

Des coefficients minimum d'utilisation du sol peuvent être instaurés dans l'article 15 des PLU.

Des différences importantes existent entre POS et PLU dans les articles 5 et 14. A noter que certains PLU peuvent comporter moins d'articles, seuls les articles 1, 2, 6 et 7 étant obligatoires ■

A RETENIR

Des pièges à éviter

Le POS et le PLU constituent le cadre juridique strict, précis et détaillé permettant de réaliser une opération de construction ou de modification : où on peut construire, quoi, et comment ; quelle surface de plancher, quelle hauteur maximale, à quelle distance des limites, des voies, etc. Le non respect des règles de la part d'un propriétaire, d'un locataire ou d'un constructeur est répréhensible pénalement. Il est indispensable de bien informer toute personne ou organisation désireuse de construire ou de modifier une construction, de l'obligation de consulter et de respecter le POS, ou le PLU.

Les expertises à réaliser

Le POS, ou le PLU, est un document juridique et technique qui peut être complexe, qu'il faut expliquer et faire comprendre, et à partir duquel se calcule un ensemble de paramètres de la construction.

L'intervention d'un professionnel expert capable de comprendre le document dans sa totalité, en particulier le règlement ainsi que ses contraintes, de bien analyser les règles est indispensable et permettra d'établir un diagnostic de faisabilité de l'opération, à la fois sur le plan juridique et technique.

Documents d'urbanisme

SCOT : à la base de l'urbanisme

Le SCOT est le Schéma de Cohérence Territoriale créé par la loi SRU du 13 décembre 2000.

Objectif : mettre en place à l'échelle de plusieurs communes un projet de territoire cohérent dans le cadre de la préservation et la valorisation de l'environnement.

QU'EST CE QUE C'EST ?

Le SCOT est un document d'urbanisme qui touche, sur le long terme et pour plusieurs communes, aux politiques d'urbanisme, de transport et d'équipement afin de les harmoniser avec une volonté générale de limiter la « consommation d'espace ». Ce document est mis en place par un ou plusieurs Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) tels que les communautés de communes, les communautés d'agglomération, les communautés urbaines ou les syndicats d'aménagement de ville nouvelle.

Le SCOT est créé pour renforcer la coopération des collectivités territoriales dans un but de développement durable.

Renforcé par la loi pour l'environnement Grenelle II de 2010, le SCOT est un outil de développement durable, qui comprend :

- **Un rapport de présentation** : il justifie les choix faits à partir d'un diagnostic économique et démographique et d'une analyse de « consommation » des espaces naturels ou agricoles dans le passé.

- **Le PADD, Projet d'Aménagement et de Développement Du-**

nable : il fixe les objectifs d'évolution du territoire en accord avec des principes de développement durable.

- **Un DOO, Document d'Orientation et d'Objectif** : il définit la mise en œuvre opérationnelle du PADD.

L'ENJEU

Le SCOT est opposable au PLU et au POS (voir page 16) et aux opérations foncières et d'aménagement. Il s'adresse aux collectivités locales, mais il touche aussi les propriétaires de foncier et les opérateurs immobiliers indirectement, via les POS et PLU qu'il oriente ■

A RETENIR

Le géomètre-expert, en tant que partenaire naturel des collectivités de par sa compétence dans le domaine de la cartographie, participe à l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme tels que le SCOT (mais aussi le PLU ou la carte communale). Il applique également le SCOT dans les projets d'aménagement qu'il réalise.



Autorisations d'urbanisme

Déclaration Préalable, Permis d'Aménager, Permis de construire... Quelles formalités ?



De nombreuses opérations foncières, d'urbanisme ou de construction sont soumises à l'octroi d'autorisation. Récapitulatif des pièces à obtenir selon l'objectif.

TROIS RÉGIMES POUR LES AUTORISATIONS D'URBANISME

- Les travaux nécessitant un permis :
Construire : PC
Aménager : PA
Démolir : PD
- Les travaux nécessitant une déclaration préalable : DP
- Les travaux sans formalités

QU'EST CE QUE C'EST ?

CU (Certificat d'Urbanisme) : document permettant de se renseigner sur les règles qui s'appliquent sur un terrain et la possibilité d'y réaliser une opération.

DP (Déclaration Préalable) : document permettant de déclarer simplement des travaux non soumis à permis de construire ou à permis d'aménager (construction

nouvelle ou existante, aménagement) lorsqu'ils sont cependant suffisamment importants.

PA (Permis d'Aménager) : document autorisant l'aménagement de lotissements ou de travaux divers (camping, parc...)

PC (Permis de Construire) : document autorisant de nouvelles constructions ou travaux importants sur les constructions existantes ■

Taxes et participations d'urbanisme

Redevances pour terrain à bâtir, sous-densité...

De nouvelles dispositions sont en vigueur depuis le 1^{er} mars 2012, pour la fiscalité d'aménagement et les permis de construire déposés à compter de cette date.

NOUVELLE TAXE D'AMÉNAGEMENT

Applicable à partir du 1^{er} mars 2012, la nouvelle taxe d'aménagement a pour but de simplifier la fiscalité d'aménagement en regroupant dans une seule et même « taxe d'aménagement » un ensemble de taxes jusqu'ici éparés et complexe. Sont ainsi regroupées : la taxe locale d'équipement, la taxe départementale des espaces naturels et sensibles, la taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'ur-

banisme et de l'environnement, la taxe spéciale d'équipement du département de la Savoie, ou encore la taxe complémentaire à la TLE en région d'Ile-de-France et au programme d'aménagement d'ensemble.

MODE DE CALCUL

La formule suivante est appliquée : « Surface de plancher de construction en m² x valeur forfaitaire x taux fixé en Conseil Municipal et Conseil Général ». **Attention**, pour

un même projet, la surface de plancher utilisée en matière fiscale peut différer de celle utilisée pour les autorisations d'urbanisme (déductions supplémentaires en matière d'urbanisme).

SOUS-DENSITÉ

Lors d'une demande de permis de construire, si la construction concernée n'atteint pas le seuil minimal de densité, le demandeur doit déclarer la valeur du terrain sur lequel la construction va être



Lotissement

Régime et définition du lotissement

A RETENIR

La rédaction des pièces et la réalisation des plans à fournir pour ces diverses autorisations nécessitent une bonne connaissance juridique et technique. La réalisation d'un lotissement ne peut se faire sans l'intervention d'un géomètre-expert.

Le géomètre-expert apporte aussi un conseil en amont du projet pour orienter son client (DP ou PA par exemple).

Entrés en vigueur le 1^{er} mars 2012, les nouveaux textes qui régissent les lotissements modifient le régime des autorisations d'urbanisme et redéfinissent la notion même du lotissement, ainsi que son périmètre.

QU'EST CE QUE C'EST ?

Le régime du lotissement et des divisions foncières a été modifié par une ordonnance du 22 décembre 2011 et un décret du 28 février 2012. Entré en vigueur le 1^{er} mars 2012, ce « toilettage » de la loi de 2007 change la définition même du lotissement et celle de son périmètre. Avec comme conséquences un élargissement du Permis d'Aménager (PA).

UNE NOUVELLE DÉFINITION DU LOTISSEMENT

Le texte dit : « Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet d'en détacher un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ». Il modifie le champ d'application : « les lotissements qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement » sont soumis à Permis d'Aménager (PA) quel que soit le nombre de lots.

Des changements qui compliquent les choses pour le propriétaire, car celui-ci a désormais

moins de marge de manœuvre : il devra plus systématiquement se soumettre au Permis d'Aménager (PA) à la place de la seule Déclaration Préalable (DP).

Il faudra, de plus, procéder à la réalisation des aménagements communs quelque soit le nombre de lots. Le vendeur devient lotisseur, et devra contracter une assurance et avancer le financement des travaux avant la vente, le montant pouvant atteindre plusieurs dizaines de milliers d'euros... ■

A RETENIR

La réforme des lotissements crée de nouvelles obligations et engendre des coûts supplémentaires pour les propriétaires qui doivent financer impérativement les travaux d'aménagement commun avant de vendre.

Le vendeur doit se faire conseiller pour valoriser son opération...
et ne pas oublier de faire le bornage qui est obligatoire dans les opérations de lotissement.

édifiée, et doit verser une taxe pour sous-densité. La densité est calculée comme le rapport entre la surface construite ou susceptible d'être construite et la surface du terrain ; un seuil de densité peut être institué par les communes et EPCI compétents, et en dessous de ce seuil un versement pour sous-densité est dû par les bénéficiaires d'autorisation d'urbanisme ■

Le géomètre-expert est qualifié pour évaluer le montant de ces taxes, et conseiller afin d'optimiser les opérations.



Fiches pratiques

Certificat d'urbanisme, déclaration préalable, permis d'aménager : à savoir

CONSTRUCTIONS NOUVELLES ayant :	En droit commun		En secteur protégé	
	Constructions nouvelles d'une hauteur ≤ 12 m	Constructions nouvelles d'une hauteur ≥ 12 m	Constructions nouvelles d'une hauteur ≤ 12 m	Constructions nouvelles d'une hauteur ≥ 12 m
Une emprise au sol et une surface de plancher ≤ 5 m ²	Dispense	Déclaration préalable	Déclaration préalable	Permis de construire
5 M ²				
Une emprise au sol ou une surface de plancher > 5 m ² ET Une emprise au sol ≤ 20 m ² ET une surface de plancher ≤ 20 m ²	Déclaration préalable			
20 M ²				
Une emprise au sol ou une surface de plancher > 20 m ²	Permis de construire			

TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES ayant pour effet de créer :	En droit commun	En zone U des POS/PLU		Pour les personnes morales
		Pour les personnes physiques		
		Travaux ayant pour effet de porter la surface ou l'emprise totale au-delà de 170 m²	Travaux n'ayant pas pour effet de porter la surface ou l'emprise totale au-delà de 170 m²	
Une emprise au sol et une surface de plancher ≤ à 5 m²	Dispense			
5 M²				
Une emprise au sol ou une surface de plancher > à 5 m² ET une emprise au sol ≤ à 20 m² ET une surface de plancher ≤ à 20 m²	Déclaration préalable			
20 M²				
Une emprise au sol ou une surface de plancher > à 20 m² ET une emprise au sol ≤ à 40 m² ET une surface de plancher ≤ à 40 m²	Permis de construire		Déclaration préalable	
40 M²				
Une emprise au sol ou une surface de plancher > à 40 m²	Permis de construire			

CU, DP, PA... Dans quels cas sont-ils obligatoires ?
Que recouvrent-ils exactement et quel est leur champ d'application ?
Réponses en fiches pratiques.



Le certificat d'urbanisme

Définition

Le CU est un document qui peut être demandé directement par une personne, par un notaire et bien sûr par le géomètre-expert, pour information en amont de toute autorisation d'urbanisme sur un terrain à bâtir ou une extension : règles qui s'y appliquent et possibilités de construction.

Intérêt de la demande

Bien que la demande de CU soit facultative, elle est peu onéreuse et éclaire sur les possibilités de construire ou de lotir, et garantit contre les changements de réglementation. Ce CU fixe pendant la durée de validité, les droits à construire, les taxes.

Dossier

Dans une demande de CU, il faut fournir son identité, la localisation du terrain, sa superficie et ses références cadastrales, un plan de situation et, pour connaître les possibilités de construction, un plan du terrain ainsi qu'une note descriptive du projet.

Délai d'instruction

Le délai d'obtention de la réponse est de un ou deux mois selon la nature de la demande (selon que le CU est informatif ou pré-opérationnel).

Garanties et validité

Passé ce délai d'instruction, le CU est réputé tacite. Le CU est valable 18 mois, éventuellement reconductibles.

Le géomètre-expert est à même de prendre en charge le dossier complet, et notamment il aide à rédiger la note descriptive et peut réaliser le plan de situation.



Déclaration préalable

Définition

La Déclaration Préalable (DP) est un document permettant de déclarer des travaux non soumis à permis de construire ou permis d'aménager (construction nouvelle ou existante, aménagement) lorsqu'ils sont cependant suffisamment importants.

Champ d'application

La DP est obligatoire dans les cas de constructions nouvelles sous conditions de surface de plancher, de constructions existantes devant subir des travaux ou un changement de destination, de travaux et d'aménagements affectant l'utilisation au sol.

Dossier

Dans une DP, il faut fournir en plus du formulaire de déclaration, une attestation de déclarant, des plans de situation, un plan de masse ou des lieux, des croquis ou plans cotés en 3D...

Délai d'instruction

Le délai d'instruction est d'un mois. Ce délai peut être de deux mois dans certains cas. L'instruction est faite par le maire ou les services de l'état concernés.

En cas d'accord, l'administration délivre un arrêté de non opposition valable 2 ans alors qu'en cas de refus, il produit une opposition. Sans réponse, il y a accord tacite, et l'administration est obligée de délivrer un certificat de non-opposition d'une valeur de 2 ans.

Garanties et validité

La DP est valable 2 ans à partir de sa notification.

En cas de non-opposition, les règles d'urbanisme sont cristallisées durant 5 ans.

Le dossier de déclaration préalable est assez complexe. Le géomètre-expert aide à la rédaction et à la réalisation des nombreux plans ou schémas. En matière de lotissement, le géomètre-expert peut rédiger la DP.

Permis d'aménager

Définition

Le Permis d'Aménager (PA) donne notamment l'autorisation de lotir, et ce quelque soit le nombre de lots depuis le 1^{er} mars 2012.

Champ d'application

Un lotissement est soumis à PA quel que soit le nombre de lots si le lotissement crée des aménagements ou des équipements communs internes au lotissement, et ce quelle que soit la période écoulée.

Dossier

Dans un dossier de PA, en 4 exemplaires, il faut fournir en plus du formulaire, des plans de situation, une étude d'impact, un projet architectural, paysager et environnemental. Pour un lotissement, le dossier est lourd et complexe et peut comporter jusqu'à 12 types de pièces (plan d'état des lieux, plan de composition, plan des travaux, hypothèses d'implantation, projet de règlement...).

Délai d'instruction

Le délai d'instruction est de 3 mois. Ce délai peut être allongé dans certains cas particuliers.

Garanties et validité

Le PA est valable 2 ans à partir de sa notification.

En cas de permis accordé, les règles d'urbanisme sont cristallisées durant 5 ans à partir de la déclaration d'achèvement (*L442-14 du Code de l'Urbanisme*).

Un dossier dans son ensemble complexe, pour lequel la double expertise à la fois juridique et technique du géomètre-expert est indispensable.



Permis

Construire, démolir ou aménager : l'essentiel sur les permis

Comment constituer le dossier ? Quels délais d'instruction ? Quelle durée de validité ?
Réponse en tableau à conserver.

Le permis de construire

Nature

Autorisation d'urbanisme qui contrôle la conformité du projet aux règles en vigueur

Demande

- Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou non
- Tous travaux sur constructions existantes modifiant destination, volume, niveaux ou aspect

Dossier

- | | |
|---|--|
| - identité du demandeur | - plan de situation |
| - identité de l'architecte | - plan de masse |
| - localisation et superficie des terrains | - plan des façades |
| - nature des travaux | - plan de coupe |
| - destination | - document graphique d'insertion dans le paysage |
| - surface de plancher | - notice sur le projet architectural |

Délai d'instruction

Maison individuelle : 2 mois - Autre : 3 mois

Validité

2 ans

Sanctions : Amende de 1200 € à 6000 € par m² de surface construite

Le permis de démolir

Nature

Autorisation d'urbanisme qui permet des travaux de démolition

Demande

- Démolition sur secteur protégé - Sur territoire communal - Nouvelle construction

Dossier

- | | |
|----------------------------|---------------------------|
| - Formulaire de demande | - Plan de masse |
| - Attestation du demandeur | - Document photographique |
| - Plan de situation | |

Délai d'instruction / Validité

2 mois d'instruction - Valable 2 ans

Sanctions : Amende de 1200 € à 6000 € par m² de surface démolie ou rendue inutilisable

Le permis d'aménager

Nature

Autorisation d'urbanisme qui permet d'aménager un parc ou un camping, et surtout de lotir

Demande

Lotissement à partir de 1 lot - Remembrement par AFU - Camping
Terrain de sport - Parc d'attraction - Stationnement de plus de 50 places
Aménagement dans secteurs sauvegardés

Dossier

- | | |
|---------------------------|------------------------|
| - Identité du demandeur | - Surface de plancher |
| - Localisation | - Plan de situation |
| - Superficie des terrains | - Projet d'aménagement |
| - Nature des travaux | - Plan de composition |
| - Nombre de lots | |

Délai d'instruction / Validité

Instruction : 3 mois - Valable 2 ans

Sanctions : Amende de 1200 € à 6000 € par m² de surface construite
Dans le cas d'un lotissement : amende de 15000 € du fait de vendre ou de louer un terrain bâti ou non bâti sans avoir obtenu de PA ou de DP



Développement durable

PPR, PLH, assainissement, climat, accessibilité : des programmes et plans aux cartographies nécessaires



En participant à l'élaboration de ces programmes des communes ou des EPCI, qui contribuent à l'amélioration du cadre de vie, le géomètre-expert s'inscrit dans le développement durable.

munale (EPCI) pour l'ensemble des communes qui le composent. Il définit les actions à mener et les moyens à mettre en œuvre. Les PLU doivent être compatibles avec le PLH, qui est lui-même défini en accord avec le SCOT.

Il y a des lacunes de cartographie, des plans doivent donc être réalisés.

QU'EST CE QUE C'EST ?

PLH, assainissement, climat, accessibilité... Autant de programmes mis en place par les communes ou les EPCI qui participent à l'amélioration du cadre de vie. En participant à leur élaboration, le géomètre-expert s'inscrit dans le développement durable.

Le diagnostic préalable à la mise en place d'un Plan Local de l'Habitat est réalisé avec plusieurs professionnels, dont le géomètre-expert.

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES (PPR)

Pour prévenir les risques, le géomètre-expert analyse les PPR, afin de répondre aux notaires sur les risques d'inondation par exemple.

POUR LA MIXITÉ SOCIALE : LE PLH

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un outil de prévision et de programmation pour mieux répondre aux besoins en logement, qui s'emploie à une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logement entre les communes et les quartiers. Le PLH est élaboré pour 6 ans par un Etablissement Public de Coopération Intercom-

POUR UNE MEILLEURE QUALITÉ DE VIE : LE PLAN D'ASSAINISSEMENT

Les plans des réseaux d'assainissement d'une ville ou une communauté, appelés agglomération d'assainissement, peuvent être nombreux, d'échelle variable, et disparates. Dans certains cas, des communes se retrouvent sur plusieurs agglomérations d'assainissement limitrophes, et d'autres ne font pas partie d'une agglomération d'assainissement.

Le géomètre-expert dresse des plans, et prépare les travaux d'implantation des réseaux d'assainissement, de la conception jusqu'à la réalisation et la maîtrise d'œuvre.

CONTRE L'EFFET DE SERRE : LE PLAN CLIMAT

Avec la prise de conscience des changements climatiques, de nombreuses communautés urbaines se sont lancées dans l'élaboration d'un Plan climat à l'échelle de leur territoire avec les acteurs locaux et les habitants : bilan Carbone, mesures pour réduire les émissions de gaz à effet de serre...

A noter que la profession est la première à avoir un Agenda 21.

Le géomètre-expert intervient dans l'étude des mesures d'optimisation à mener.

PLANS D'ACCESSIBILITÉ

Le plan d'accessibilité de la voirie et des espaces publics est obligatoire, dans les faits, dans toutes les communes depuis décembre 2009. Toute la voirie est concernée ■

Tout comme sur l'analyse d'un PLU et d'un POS, le GE est compétent dans l'analyse de tous ces différents plans.

-4-

COPROPRIÉTÉ, IMMEUBLES BÂTIS, DIAGNOSTICS...



Surfaces

Surface de plancher, Loi Carrez : comment les calculer ?

La réforme de 2012 institue la notion nouvelle et unique de « surface de plancher ». La Loi Carrez, quant à elle, améliore la protection de l'acquéreur de lots en copropriété.

Un logement, selon la règle applicable, c'est en réalité de nombreuses surfaces (jusqu'à 10 !), par exemple Loi Carrez, Loi Besson, Loi de 48, surface habitable... Mais souvent une seule répond aux besoins réels du client, et par ses connaissances juridiques et techniques, le géomètre-expert détermine et garantit la seule mesure exacte.

SURFACE DE PLANCHER

SHOB ? SHON ?... Les multiples surfaces étaient devenues un casse-tête. Un nouveau mode de calcul, unique, vient les remplacer : la « surface de plancher » concerne aussi bien l'habitat individuel que le collectif. Elle correspond à la « somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m » qui est calculée « à partir du nu intérieur des façades », et non plus de l'extérieur. Les vides et stationnements sont déduits, de même que les trémies, caves, celliers et autres combles et locaux techniques dans certains cas.

L' enjeu

Le calcul est différent de précédemment : il est fait à partir de l'intérieur. Il fait gagner de la surface constructible en collectif : les caves et celliers sont déduits. Pour les maisons individuelles, les

caves et locaux techniques ne sont pas déduits, quel que soit leur emplacement, ce qui peut faire perdre des droits à construire. Au plan administratif, c'est un outil plus simple et qui devrait permettre d'éviter certains contentieux lors des déclarations de surface. Mais la nouvelle surface ne simplifie pas le calcul à proprement parler et crée même de nouvelles incertitudes, nécessitant l'intervention indispensable d'un professionnel. Il va falloir effectuer plus de mesures, plus longues à réaliser. La mesure et le calcul des locaux annexes devront également faire l'objet d'une attention particulière. Dans le collectif, une étude de la notion même de « collectif » sera à effectuer, surtout dans le cas des petits immeubles et de l'habitat dit « intermédiaire ».

LOI CARREZ

Elle s'applique sur la vente de lots en copropriété, et ne concerne pas l'achat sur plan. La superficie Loi Carrez se calcule comme la surface des parties closes et couvertes sous une hauteur supérieure à 1,80 m, déduction faite des murs, cloisons, escaliers, gaines et embrasures. Les caves, stationnements et greniers non aménageables ne sont pas comptés. La superficie Loi Carrez se distingue aussi de la surface habitable (par exemple : une véranda sera comptée dans la superficie Loi Carrez, mais pas

dans la surface habitable) ; il faut alors vérifier sur l'EDD (Etat Descriptif de Division).

L' enjeu

Si la superficie Loi Carrez n'est pas présente dans l'acte de vente, l'acheteur dispose d'un mois à partir de la signature pour faire annuler l'acte de vente. Dans le cas où la superficie du bien serait inférieure de plus de 5 % à celle indiquée dans l'acte, l'acheteur pourra, dans un délai d'un an, demander une réduction du prix proportionnelle à la superficie sur-déclarée ■

A RETENIR

SURFACE DE PLANCHER : L'enjeu est important, on pourra réaliser jusqu'à 10 à 20% de surface en plus par rapport à la SHON.

L'interprétation juridique des nouveaux textes reste une difficulté, et risque d'entraîner de nouveaux contentieux. Au plan financier, les taxes à la construction seront alourdies pour les pavillons individuels, principalement avec sous-sol.

La réforme des surfaces laisse en suspend de nombreuses questions, qui ne peuvent être résolues sans l'intervention d'un expert.

LOI CARREZ : Bien que la mesure de la superficie Loi Carrez puisse être faite par un particulier (le vendeur), compte tenu des enjeux financiers en cas d'erreur, l'intervention d'un géomètre-expert sécurise la vente par une mesure garantie et fiable. Dans tous les cas, le géomètre-expert analyse l'EDD.

Immeubles collectifs

Le régime de la copropriété

La copropriété est régie par la loi du 10 juillet 1965 et son décret d'application du 17 mars 1967.

Toutefois, de nombreux textes relatifs au logement, à l'habitat ou à l'urbanisme sont venus modifier ou compléter leur contenu.

ARTICLE 1 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965

« La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes. A défaut de convention contraire créant une organisation différente, la présente loi est également applicable aux ensembles immobiliers qui, outre des terrains, des aménagements et des services communs, comportent des parcelles, bâties ou non, faisant l'objet de droits de propriété privés »

L'intervention du géomètre-expert peut se faire à plusieurs niveaux :

- Lors de la mise en copropriété
- Lors de la modification de la copropriété.

LA MISE EN COPROPRIÉTÉ

Les préalables

Avant la mise en copropriété, une analyse fine d'un ensemble de points est nécessaire pour fournir le projet le plus adapté :

- Vérifier que l'immeuble ne relève pas des interdictions de mise en copropriété édictées par l'article L111-6-1 du code de la construction et de l'habitation (immeubles insalubres, logements à usage d'habitation inférieurs à 14 m² et 33 m³, ...);
- Analyse du titre de propriété, des servitudes, des baux...;
- Analyse des documents d'urba-

nisme ;

- Analyse des diagnostics et en particulier du diagnostic technique immobilier pour les immeubles de plus de 15 ans ;
- Analyse du permis de construire pour les immeubles en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) ;
- Etude de la configuration des lieux ;
- Définition de l'assiette de la copropriété ;

La mise en œuvre

- Réalisation des plans définissant les lots et les parties communes

En VEFA, le géomètre-expert travaillera à partir des plans fournis par l'architecte, tout en conseillant au client de procéder à un mesurage in situ après achèvement.

Pour un immeuble existant, le géomètre-expert procède à un mesurage complet de celui-ci. Il a alors une connaissance précise de l'immeuble (équipements collectifs, repérage des réseaux, analyse des dépendances, ...). Il établit alors les plans en différenciant parties communes et parties privatives.

- Rédaction de l'état descriptif de division, calcul des tantièmes
- Rédaction du règlement de copropriété et calcul des tantièmes de charges en application de la loi de 1965.

LES MODIFICATIFS

Les modifications pouvant affecter la copropriété sont :

- Division de lot
 - Réunion de lot
 - Privatisation de parties communes
 - Rachat d'un lot par le syndicat des copropriétaires
 - Nouvelle répartition des charges
 - Changement d'affectation d'un lot
 - Adaptation du règlement de copropriété conformément à la loi SRU.
- Toute modification sera précédée d'un travail de documentation (obtention de la fiche d'immeuble, du règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, des plans existants, des procès-verbaux d'assemblée générale...).

Le géomètre-expert sera de plus amené à vérifier la cohérence entre les documents existants et la situation actuelle de l'immeuble. Il attirera également l'attention sur le formalisme à respecter de ces opérations (vote en assemblée générale, détermination de la majorité requise, rédaction d'un acte notarié, publication aux hypothèques, ...)

A RETENIR

L'intervention du géomètre-expert

Par sa connaissance complète des lieux, des textes, le géomètre-expert est le partenaire nécessaire des opérations de mise en copropriété ou de modification de celle-ci. Son devoir de conseil est essentiel pour permettre la meilleure gestion de l'immeuble et la prévention des conflits.



Diagnos

Les garanties à prendre pour la vente de propriété bâtie

Les diagnostics immobiliers permettent d'informer et de sécuriser un acquéreur. Ils sont devenus obligatoires, et dans certains cas leur défaut peut faire annuler une vente.

	Diagnostics	Locaux visés	Copropriétés		Vente
			Parties communes	Parties privatives	
Risque santé	Constat amiante	Toutes constructions dont le permis de construire a été délivré avant le 01/07/1997	OUI (DTA)	OUI	OUI
	Constat des Risques d'Exposition au Plomb (CREP)	Immeuble à usage d'habitation dont la construction est antérieure au 01/01/1949	OUI	OUI	OUI
Risque sécurité	Etat de l'installation intérieure de gaz	Tous logements dont l'installation a été réalisée il y a + de 15 ans sauf si certificat de conformité de - de 3 ans	NON	OUI	OUI
	Etat de l'installation intérieure électrique	Tous logements dont l'installation a été réalisée il y a + de 15 ans sauf si attestation Consuel de - de 3 ans	NON	OUI	OUI
	Etat relatif à la présence de termites	Tous immeubles quelle que soit leur affectation, situés dans une zone classée à risques par le préfet	NON	OUI	OUI
	Etat des risques naturels et technologiques (ERNT)	Tous immeubles quelle que soit leur affectation, situés en zone de sismicité et/ou couverte par un plan de prévention des risques	Assiette foncière		OUI
Energie	Diagnostic de performance énergétique (DPE)	Tous immeubles excepté bâtiments à usage agricole, artisanal, industriel et les monuments historiques classés	NON	OUI	OUI
	Loi Carrez	Parties privatives des lots principaux en copropriété	NON	OUI	OUI
	Diagnostic de l'installation d'assainissement non collectif	Toutes constructions disposant d'une installation d'assainissement individuel	NON	NON	OUI

LES DIAGNOSTICS OBLIGATOIRES		AMIANTE	PLOMB	DPE
LOCATIONS			✓	✓
VENTES	Permis de construire - après 30 juin 2007			✓ neuf
	Permis de construire - après 1er juillet 1997			✓
	Permis de construire - avant 1er juillet 1997	✓		✓
	Bâtiment construit - avant 01/01/1949	✓	✓	✓

Les diagnostics techniques ne sont pas seulement une formalité permettant d'exonérer le vendeur de sa responsabilité des vices cachés. Ils mettent en question la sécurité, le confort et la santé. En

informant le plus précisément possible l'acquéreur (ou le locataire), ils sont désormais un élément clé dans la négociation du prix.

Depuis 2007, tout opérateur en diagnostic doit être certifié par un

organisme agréé par le COFRAC (Comité Français d'Accréditation): amiante, plomb, termites, gaz, électricité et performance énergétique. Certains diagnostics sont obligatoires en cas de location ■

Location	Date d'application	Date de validité	Sanctions en cas d'absence de document
NON	1 ^{er} septembre 2002 pour le constat et 1 ^{er} janvier 2006 pour le DTA	Pas de limite en l'absence d'amiante, si présence à refaire à la prochaine vente	Pas d'exonération de la garantie des vices cachés du vendeur
OUI	Depuis le 1 ^{er} mai 2006 pour la vente et 12 août 2008 pour la location et parties communes	En présence de plomb, 1 an pour la vente et 6 ans pour un contrat de location. En l'absence de plomb, sans limite	Pas d'exonération de la garantie des vices cachés du vendeur et des sanctions pénales et civiles pour le loueur
NON	1 ^{er} novembre 2007	3 ans	Pas d'exonération de la garantie des vices cachés du vendeur
NON	1 ^{er} janvier 2009	3 ans	Pas d'exonération de la garantie des vices cachés du vendeur
NON	Cas par cas selon arrêté préfectoral	6 mois	Pas d'exonération de la garantie des vices cachés du vendeur
OUI	1 ^{er} juin 2006	6 mois	Résolution de la vente ou du bail, diminution du prix de vente ou du loyer
OUI	1 ^{er} juin 2006 et juillet 2007 pour la location	10 ans	Aucune sanction
NON	19 juin 1997	Pas de limite sauf si travaux modifiant la surface	Action en nullité si absence (délai 1 mois) Action en diminution de prix si superficie réelle < à plus du 1/20 ^e (délai 1 an)
NON	Applicable à compter du 1 ^{er} janvier 2013	8 ans (textes d'application non publiés, à confirmer)	Pas d'exonération de la garantie des vices cachés du vendeur

GAZ	ELECTRICITE	GARANTIE DE SURFACE	ERNT
		✓ Loi Boutin	✓
		✓ Loi Carrez si copropriété	✓
		✓ Loi Carrez si copropriété	✓
✓ si installation de + de 15 ans et pas de certificat de - de 3 ans	✓ si installation de plus de 15 ans et pas de consuel de moins de 3 ans	✓ Loi Carrez si copropriété	✓
✓ si installation de + de 15 ans et pas de certificat de - de 3 ans	✓ si installation de plus de 15 ans et pas de consuel de moins de 3 ans	✓ Loi Carrez si copropriété	✓



Ensembles immobiliers complexes

La division en volumes



Face à une urbanisation très dense et des formes urbaines nouvelles, il est parfois nécessaire d'occuper des zones à leur maximum au sein d'EIC, Ensembles Immobiliers Complexes, pouvant combiner, en particulier, propriétés publiques et privées. Le régime de la copropriété n'étant pas adapté, il est nécessaire d'employer la division en volumes.

QU'EST CE QUE C'EST ?

La division en volumes est une technique adaptée aux Ensembles Immobiliers Complexes (EIC), comme par exemple La Défense à Paris. Elle répond bien aux besoins de l'urbanisme moderne, où souvent la construction d'édifices privés se fait sur du domaine public, des locaux à l'usage public ou des infrastructures de transports étant sous-jacents aux ouvrages privés tels que bureaux, commerces ou habitations.

La division en volumes concerne aussi des aménagements d'une ampleur telle qu'il faut s'affranchir du statut trop rigide de la copropriété. Contrepartie : bien que plus souple, elle est aussi plus complexe techniquement et juridiquement que la création d'une copropriété.

Techniquement, l'opération

consiste à diviser la propriété d'un immeuble :

- en fractions distinctes ;
- sur le plan horizontal comme sur le plan vertical ;
- à des niveaux différents ;
- à des niveaux au-dessus du sol naturel ou au-dessous ;
- sur des assiettes privées ou publiques.

Une particularité : il n'y a pas de notion de partie commune. Chaque fraction s'inscrit dans des volumes définis géométriquement en trois dimensions sans qu'il existe de partie commune entre eux. Il sera alors nécessaire de créer un organe de gestion tel que l'ASL (Association Syndicale Libre).

L'ENJEU

Juridiquement, la structure de la division en volumes, composée d'un état descriptif (avec plans parcellaires, lots de volume et numérotation), d'un cahier des charges (avec les servitudes, la destination, l'occupation) et d'une association syndicale, ne relève pas de la loi. C'est un domaine empirique, jurisprudentiel

et conventionnel où tout doit être créé, en particulier les servitudes. L'oubli de certains points ne peut être paré par un texte législatif comme en matière de copropriété. Le dossier est global et analyse différents aspects historiques, juridiques et réglementaires.

CAS PARTICULIER

La division en volumes s'applique de plus en plus souvent aux panneaux photovoltaïques ■

A RETENIR

Compte tenu de leur complexité, à la fois pour l'établissement des plans des volumes mais aussi pour l'analyse des servitudes, les géomètres-experts sont centraux dans la mise en place des divisions en volumes.

Cet outil étant très spécifique, la profession joue un véritable rôle de garde-fou et de conseil pour limiter son emploi aux situations requises et utiliser la copropriété pour les cas génériques.

Glossaire

Les termes à connaître

AFU

Association Foncière Urbaine, association syndicale régie par les dispositions de la loi du 21 juin 1865 constituées entre propriétaires intéressés pour l'exécution des travaux et opérations énumérés à l'article L. 322-2 du code de l'urbanisme:

- Le remembrement de parcelles
- Le groupement de parcelles
- La construction, l'entretien et la gestion d'ouvrages d'intérêt collectif
- La conservation, la restauration et la mise en valeur des secteurs sauvegardés ainsi que la restauration immobilière
- Le remembrement foncier ou le groupement de parcelles en vue de la restructuration urbaine des grands ensembles et quartiers d'habitat dégradé

ASL

Association Syndicale Libre. Les associations syndicales libres se forment par consentement unanime des propriétaires intéressés, constaté par écrit. Leur objet est de permettre la gestion à frais communs des services d'intérêt collectif.

AURIGE

Fichier national « Archivage Unifié des Répertoires Informatiques des Géomètres-Experts » qui répertorie tous les résultats des travaux fonciers qui ressortent du domaine exclusif du géomètre-expert. Remplacé aujourd'hui par le portail GEOFONCIER.

BORNAGE

Le bornage est l'opération qui a pour effet de définir juridiquement et de matérialiser sur le terrain les limites des propriétés privées, appartenant ou destinées à appartenir à des propriétaires différents. Il peut être amiable ou judiciaire.

DELIMITATION

C'est la définition et (ou) la matérialisation d'une ligne séparant deux espaces contigus soumis à des régimes distincts ou ayant des caractéristiques différentes : zone inondable, règles d'urbanisme (zonage), fiscalité différente, etc. La délimitation n'a pas pour objet de définir la limite entre deux propriétés privées.

CU

Certificat d'Urbanisme, document permettant de se renseigner sur les règles qui s'appliquent sur un terrain et la possibilité d'y réaliser une opération.

COS

Coefficient d'Occupation des Sols, quantité de construction admise sur une propriété foncière en fonction de sa superficie.

DMPC

Document Modificatif du Parcellaire Cadastral (communément DA, Document d'Arpentage).

DOO

Le « Document d'Orientat[i]on et d'Objectifs » est la mise en œuvre du PADD. Dans le respect des orientations définies par le PADD, le DOO détermine les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers. Il définit les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques. La Loi Grenelle II a renforcé le rôle et le contenu de ce DOO par la création de l'article L.122-1-5 du Code de l'Urbanisme.

DP

Déclaration Préalable, autorisation administrative permettant de déclarer simplement des travaux non soumis à permis de construire ou permis d'aménager (construction nouvelle ou existante, aménagement) lorsqu'ils sont cependant suffisamment importants.

EDD

Etat Descriptif de Division, document établi pour les besoins de la publicité foncière. Il a pour objet essentielle-ment d'identifier l'immeuble, de le diviser en lots auxquels sont attribués des numéros, et de définir la quote-part de chaque lot dans les parties

communes exprimée en tantièmes. Ces tantièmes généralement exprimées par un dénominateur entier (ex: mille, cent mille...) permettent le calcul des droits de vote de chacun des copropriétaires.

EIC

Ensemble Immobilier Complexe. Face à une urbanisation très dense et des formes urbaines nouvelles, il est parfois nécessaire d'occuper des zones à leur maximum au sein d'EIC, se caractérisant par plusieurs critères : juxtaposition et superposition de volumes aux fonctions et statuts spécifiques ; absence de parties communes ; plusieurs maîtres d'œuvre dont l'un peut être public, etc.

EPCI

Etablissement Public de Coopération Intercommunale, structure administrative regroupant des communes ayant décidé de développer des compétences en commun (transports, aménagement du territoire, environnement...).

GEOFONCIER

Anciennement dénommé AURIGE (voir ce mot) GEOFONCIER (www.geonfoncier.fr) est le portail Internet cartographique créé par l'OGF en 2010.

Doté d'un accès strictement professionnel dans lequel tout géomètre-expert doit renseigner ses travaux fonciers à des fins d'archivage, le portail offre aussi une partie accessible au public. Il permet aux professionnels, et dans une moindre mesure au public, de consulter les « géolocalisants » des travaux fonciers réalisés par les géomètres-experts, dont le bornage, et la position des nouvelles limites suite aux plans établis au fil du temps. Techniquement, il s'agit d'une base de données permettant l'affichage cartographique des bornages ou autres missions foncières réalisées par les géomètres-experts depuis le 1^{er} juillet 2010.

Le Référentiel Foncier Unifié (RFU), référentiel géographique géoréférencé à résolution centimétrique sur l'ensemble du territoire (métropole et DOM), peut être visualisé sur le portail GEOFONCIER.

LOTISSEMENT

Constitue un lotissement, la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet d'en détacher un ou plusieurs lots destinés à être bâtis (Art. L. 442-1 du code de l'urbanisme).

PA

Permis d'Aménager, arrêté signé par le Maire ou L'EPCI compétent, permettant l'aménagement de lotissements ou de travaux divers (camping, parc...).

PADD

Le « Projet d'Aménagement et de Développement Durable » est un document obligatoire dans lequel l'EPCI exprime de quelle manière il souhaite voir évoluer son territoire dans le respect des principes de développement durable. Il fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme, du logement, des transports et des déplacements, d'implantation commerciale, d'équipements structurants, de développement économique, touristique et culturel, de développement des communications électroniques, de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers et des paysages, de préservation des ressources naturelles, de lutte contre l'étalement urbain, de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques.

PERMIS DE CONSTRUIRE

Document juridique autorisant les constructions nouvelles ou les travaux importants sur les constructions existantes.

PERMIS DE DEMOLIR

Acte administratif qui donne les moyens à l'administration de vérifier qu'un projet de démolition respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur. Il est généralement exigé pour la réalisation de démolition des constructions situées dans un secteur protégé au titre du patrimoine architectural, urbain ou paysager.

PLH

Programme Local de l'Habitat, document qui définit et programme les investissements et les actions en matière de politique du logement à l'échelle d'un territoire (commune, EPCI...).

PLU ET POS

Le Plan Local d'Urbanisme, a remplacé le POS depuis la loi du 13 décembre 2000. Le Plan d'Occupation des Sols, est un document juridique local établi pour 10 à 15 ans sur une commune, qui répertorie l'ensemble des propriétés privées et publiques et découpe le territoire en zones constructibles ou non, en fixant les limites et les contraintes de construction.

PPR

Plan de Prévention des Risques, vise à aménager les zones à risque.

PV DE BORNAGE

L'opération de bornage se conclut par la rédaction d'un procès-verbal définissant la limite objet du bornage et constatant l'accord des parties. Sa rédaction est encadrée par les règles de l'art. Depuis le 1er juillet 2010, ce procès-verbal comporte une partie normalisée.

PV DE CARENCE

Document faisant état des absences ou présences en qualité insuffisante d'un ou de plusieurs éléments indispensables à la définition technique et juridique d'une limite.

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le règlement de copropriété est un document impératif qui définit les règles de fonctionnement de la copropriété et détermine les droits et les obligations des copropriétaires. Il est en principe de nature conventionnelle. Il s'impose aux copropriétaires successifs comme à leurs locataires.

RFU

Référentiel Foncier Unifié. (Voir Géofoncier).

SCOT

Schéma de Cohérence Territoriale, document d'urbanisme qui touche, sur le long terme et pour plusieurs communes, aux politiques d'urbanisme, de transport et d'équipement afin de les harmoniser avec une volonté générale de limiter la « consommation d'espace ».

SERVITUDE

« Charge imposée sur un immeuble pour l'usage et l'utilité d'un immeuble appartenant à une autre propriété » selon le Code Civil (chemin, écoulement d'eau, ligne électrique...).

SOUS-DENSITE

La densité est calculée comme le rapport entre la surface construite ou susceptible d'être construite et la surface du terrain ; un seuil de densité peut être institué par les communes et EPCI compétents, et en dessous de ce seuil, un versement pour sous-densité est dû par les bénéficiaires d'autorisation d'urbanisme.

SURFACE DE PLANCHER

Nouvelle mesure de la surface qui remplace SHON et SHOB depuis le 1er mars 2012, définie comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée « à partir du nu intérieur des façades », et non plus de l'extérieur. Déduction faite des vides et trémies afférents aux escaliers et ascenseurs. Dans le cadre de la surface à déclarer pour les autorisations d'urbanisme, d'autres déductions peuvent être apportées (art. R.112-2 du code de l'urbanisme).

ZAC

Zone d'Aménagement Concerté. Zone à l'intérieur de laquelle une collectivité ou un établissement public décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

Pour en savoir plus...

UNGE : www.unge.net

OGE : <http://www2.geometre-expert.fr/index.php>

VISAGE : <http://diagnosticvisage.net/index.php>

GÉOFONCIER : www.geofoncier.fr

ESGT (Ecole Supérieure des Géomètres et Topographes) : www.esgt.cnam.fr

INSA (Institut National des Sciences Appliquées) : www.insa-france.fr

ESTP (Ecole Supérieure des Travaux Publics) : www.estp.fr

Notes

SPECIMEN
REPRODUCTION INTERDITE

L'IMMOBILIER PRATIQUE

FONCIER, URBANISME, COPROPRIETE, DIAGNOSTICS 20 fiches conseil indispensables

C'est avant tout la valeur expertise qui caractérise le géomètre-expert, professionnel clé du cadre de vie. Bornage, topographie, urbanisme, expertises... en 10 ans, les bouleversements qu'a connus le marché de l'immobilier, de même que l'évolution législative et réglementaire au plan hexagonal mais aussi européen, ont conforté le géomètre-expert dans sa position centrale en tant qu'acteur et conseil auprès, non seulement, du public mais également des autres professionnels concernés.

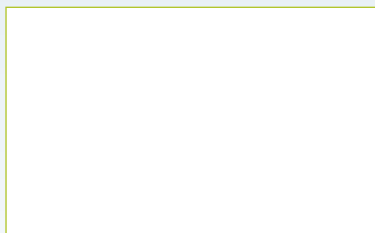
Services, protection, proximité sont les mots clés du géomètre-expert qui, aux côtés des professionnels de l'immobilier, se présente comme un véritable chef d'orchestre. **Maître d'œuvre de la propriété**, il assure une expertise indispensable afin d'apporter un service à valeur ajoutée au client en garantissant les surfaces.

Quelles sont les missions du géomètre-expert ? Quels services apporte-t-il ? Dans quel périmètre d'intervention ? Comment, avec un géomètre-expert, satisfaire au mieux propriétaires et acquéreurs ? Quelles actions mener en commun avec lui, quelles tâches lui confier ?

Professionnels de l'immobilier, ce vade-mecum à usage pratique est d'abord fait pour vous ! **Vous trouverez dans cet ouvrage**, sous forme de fiches, les réponses à vos questions sur le **BORNAGE**, les champs d'application des différents types de **DÉCLARATIONS**, **PERMIS** et autres **CERTIFICATS**, ainsi que sur les **RÉGLEMENTATIONS** applicables et les **DIAGNOSTICS** à réaliser.

36 pages d'expertise et 20 fiches conseil indispensables à conserver... et à approfondir avec votre géomètre-expert... Un fascicule pratique destiné aux « pros », mais accessible à tous publics !

Ayez le réflexe géomètre-expert pour tous vos projets immobiliers !



Ouvrage réalisé par l'Union Nationale des Géomètres-Experts,
avec l'agence Tech&Co (Fabrication : FAB'4)

Copyright© UNGE 2012
Reproduction totale ou partielle interdite