



Version dynamique dématérialisée | **JUIN 2014**

# RECUEIL DES PRESTATIONS

[www.geometre-expert.fr](http://www.geometre-expert.fr)

# Recueil des prestations

Dernière mise à jour : 24 juin 2014

## AVERTISSEMENT

Nous appelons votre attention sur le fait que les références citées dans le cadre juridique propre à chacune des prestations étaient celles en vigueur au moment de l'établissement du guide. Il est donc nécessaire, lors de toute consultation, de prendre en compte les évolutions législatives et réglementaires.



Les directives et règles de l'art ordinales sont téléchargeables dans leur intégralité sur l'Extranet professionnel de l'Ordre des géomètres-experts (rubrique « Fond documentaire » – « Textes professionnels »).

Pour approfondir l'approche développement durable, vous pouvez vous référer utilement au guide « Agir écoresponsable – Les métiers du géomètre-expert », téléchargeable sur le site Internet de l'OGE [www.geometre-expert.fr](http://www.geometre-expert.fr) (rubrique « La Profession » – « Développement durable ») édité en juin 2010 dans le cadre de la mise en œuvre de l'Agenda 21 des géomètres-experts.



## REMERCIEMENTS

Géraldine Gien, François Roualet et Jean-Paul Armillon se joignent à moi pour remercier l'ensemble des géomètres-experts qui ont apporté leur contribution à la rédaction des 49 fiches méthodologiques que contient ce guide :

Claude Barneron, François Bellanger, Patrick Bezard-Falgas, Thomas Bonnel, Pierre-François Boullet, Eric Cailleau, Philippe Cavoit, Jean-François Dalbin, Vincent Delecroix, Jean-Louis Delelignè, Stéphane Devouge, Gervais Doligez, Michel Epinat, Pierre Favier, Serge Flamencourt, Didier Guelle, Samuel Guichard, Albert Le Lay, Jean-Michel Lughèrini, François Mazuyer, Joseph Pascual, Ambroise Piechowski, Laurent Progeas, Thierry Pruvost, Gérard Roulleau, Daniel Ruez, Bruno Venant, Antoine Vinceneux.

Je salue également le groupe de travail « environnement » animé par Michel Greuzat pour sa contribution à l'approche développement durable.

Ce guide est aussi l'aboutissement du travail efficace de coordination et de suivi réalisé par Anne Fantuzzi, responsable du pôle « Métiers-Formation » de l'OGE.

**Pierre Bardel**

*Responsable du groupe de travail « recueil des prestations »*

# Avant-propos

Le recueil des prestations édité en 1994 était devenu obsolète et une réécriture s'est avérée nécessaire. L'actualisation et la restructuration de ce recueil étaient en effet devenues indispensables et prioritaires afin de respecter l'un des engagements contenus dans la charte en faveur de l'aménagement et du développement durables signée en septembre 2008 avec notre ministère de tutelle. Cette ambition est par ailleurs reprise dans plusieurs actions inscrites dans l'Agenda 21 de la profession présenté le 25 juin 2010 lors du congrès national de l'OGE à Marseille.

Les règles de l'art constituent le recueil des obligations matérielles et morales auxquelles sont soumis les géomètres-experts dans leur pratique professionnelle et dont elles expriment, entre autre, le savoir-faire collectif dans leur domaine d'activités réservé (art. 1<sup>er</sup> premièrement de la loi du 7 mai 1946). Les conseils régionaux de l'Ordre s'y réfèrent pour assurer leur mission de surveillance de l'exercice de la profession. Elles fixent des principes directeurs auxquels chaque géomètre-expert doit se référer à tout moment pour déterminer sa conduite.

La doctrine quant à elle est l'ensemble des opinions (écrits, commentaires, théories...) données par les universitaires et les juristes, elle n'est pas une source directe du droit mais elle est importante pour analyser et comprendre la norme juridique. Ses critiques peuvent également inspirer le législateur et la jurisprudence.

Ainsi, le nouveau recueil des prestations n'est pas une compilation des règles de l'art ni une étude doctrinale. Il n'a pas de portée juridique et doit donc être considéré comme un document de référence pédagogique, pratique et méthodologique conforme aux recommandations et directives du Conseil supérieur.

Il est avant tout destiné aux membres de l'Ordre tant dans leurs travaux habituels que pour s'investir sur des marchés émergents. Il s'adresse également aux collaborateurs des cabinets qui disposent ainsi d'une référence pour l'accomplissement de leur travail.

Il doit aussi servir de support à la mise au point d'outils destinés à sensibiliser toute la profession sur la prévention des conflits et risques professionnels.

Il vise enfin les maîtres d'ouvrage et donneurs d'ordres dans le cadre de la rédaction des cahiers des charges d'appel d'offres et permet ainsi de renforcer la lisibilité de la profession auprès de nos partenaires et de nos clients.

Le recueil des prestations actualisé doit être conservé précieusement et je vous invite à le consulter en tant que de besoins pour vous accompagner dans l'exercice au quotidien de notre profession.

Afin d'en assurer la pérennité dans le temps, de garantir sa pertinence et son actualisation en temps réel au regard des constantes évolutions techniques et juridiques, et dans une logique de développement durable, ce document a été édité sous forme dématérialisée.

L'un des prochains chantiers que nous allons entreprendre consistera, sur la base de ce recueil, à écrire, en collaboration avec les différentes commissions ordinales, un recueil des règles de l'art qui tiendra lieu de charte de qualité de la profession telle que définie dans la directive européenne du 12 décembre 2006 sur les services dans le marché intérieur, afin de garantir la qualité des prestations vis-à-vis du citoyen consommateur.

Les premiers travaux, soumis aux débats du Conseil supérieur, porteront sur le procès-verbal de carence, la copropriété et les implantations après avoir recueilli les contributions des commissions de l'OGE.

Ce travail s'effectuera en lien étroit avec le groupe de travail « assurances » qui s'appuiera sur le recueil des prestations pour rédiger des ordres de mission type. Ainsi, à terme et pour chaque type de prestation, pourront être mis en parallèle le recueil des prestations, les règles de l'art et l'ordre de mission.

Je tiens à saluer la qualité du travail accompli et l'investissement de Pierre Bardel et des membres du groupe de travail, Géraldine Gien, François Roualet et Jean-Paul Armillon. Leur détermination sans faille durant trois années pour produire ce recueil des prestations, en assurer la cohérence et la pertinence, a permis d'obtenir un document de référence pour la profession.

Je reste à l'écoute de vos remarques, sollicitations ou critiques susceptibles d'enrichir et de nourrir ce recueil des prestations afin qu'il devienne, pour nous tous, un outil de référence dans l'exercice au quotidien de notre profession.

*Le président du Conseil supérieur*

**François Mazuyer**



# Sommaire

Ce document est interactif : vous pouvez cliquer sur le chapitre de votre choix et, à tout moment, revenir au sommaire

## 1. FONCIER

1.1 Bornage / Reconnaissance de limites	>> 1
1.2 Division de propriété	>> 3
1.3 Conservation cadastrale et publicité foncière	>> 5
1.4 Concordance cadastrale	>> 7
1.5 Servitudes attachées à la propriété	>> 8
1.6 Plans et états parcellaires	>> 10
1.7 Voirie	>> 12
1.8 Expropriation	>> 14
1.9 Expertise judiciaire / Amiable / Arbitrage	>> 15
1.10 Prescription de droits immobiliers	>> 17
1.11 Délimitation de la propriété des personnes publiques	>> 18

## 2. AMÉNAGEMENT FONCIER

2.1 Etude préalable d'aménagement foncier	>> 20
2.2 Aménagement foncier agricole et forestier	>> 21
2.3 Echange et cession d'immeubles ruraux	>> 23

## 3. COPROPRIÉTÉ / DIVISION EN VOLUMES

3.1 Copropriété	>> 24
3.2 Mesurage loi Carrez	>> 26
3.3 Diagnostic technique loi SRU	>> 27
3.4 Division en volumes	>> 28

## 4. INGÉNIERIE / MAÎTRISE D'ŒUVRE

4.1 Voirie et réseaux divers (VRD)	>> 30
4.2 Maîtrise d'œuvre	>> 31
4.3 Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO)	>> 32

## 5. TOPOGRAPHIE

5.1 Relevé terrestre	>> 33
5.2 Géoréférencement	>> 34
5.3 Nivellement	>> 35
5.4 Implantations	>> 36
5.5 Récolement de réseaux	>> 38
5.6 Plans d'intérieur	>> 40
5.7 Plans d'architecture	>> 41
5.8 Métrologie / Auscultation d'ouvrage	>> 44
5.9 Relevé photogrammétrique	>> 45

## 6. URBANISME

6.1 Autorisations d'occupation du sol	>> 46
6.2 Permis d'aménager	>> 48
6.3 Opération d'aménagement urbain	>> 49
6.4 Planification urbaine	>> 51
6.5 Outils de financement de l'urbanisme	>> 53

## 7. ÉTUDES D'AMÉNAGEMENT

7.1 Etudes préalables	>> 55
7.2 Loi sur l'eau	>> 56
7.3 Etudes d'impact	>> 57
7.4 Enquêtes publiques	>> 59

## 8. EXPERTISE EN ÉVALUATION

8.1 Etat des lieux	>> 61
8.2 Evaluation des biens immobiliers	>> 62
8.3 Estimation agricole et forestière	>> 63
8.4 Partage des biens	>> 64

## 9. IMMOBILIER

9.1 Diagnostic immobilier	>> 65
9.2 Gestion immobilière	>> 66
9.3 Entremise immobilière	>> 67
9.4 Le syndic	>> 68
9.5 Baux ruraux	>> 70

## 10. GÉOMATIQUE

10.1 Mise en place de SIG	>> 71
---------------------------	-------

**Publi-Topex**

PRESSE • ÉDITION • CONGRÈS • FORMATION

40 avenue Hoche – 75008 Paris  
Version dématérialisée éditée en novembre 2014

## Définition de la prestation

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

La délimitation est la définition et (ou) la matérialisation d'une ligne séparant deux espaces contigus soumis à des régimes distincts (délimitation de la propriété publique / propriété privée, délimitation de servitudes).

La fixation de la limite de propriété peut résulter :

- > d'un accord entre propriétaires,
- > d'une décision de justice,
- > d'une décision unilatérale de la puissance publique.

**Nota :** Le terme délimitation peut également s'appliquer à la définition de zones inondables / non inondables, zonages d'urbanisme, natures de culture, circonscriptions territoriales... En aucun cas les opérations de délimitation de ces espaces soumis à des règles différentes ne peuvent être assimilées à une opération de définition des limites périmétriques ou divisaires de la propriété.

## Cadre juridique

- > L'article 646 du Code civil pour le bornage entre deux propriétés privées.
- > Les articles du Code civil relatifs à la mitoyenneté des murs et des clôtures.
- > L'article R.161-13 du code rural pour les chemins ruraux.
- > L'article L.215-2 du code de l'environnement pour les cours d'eau non domaniaux.
- > Les articles du code de procédure civile relatifs à l'expertise judiciaire.
- > Les articles L.132-1 et R.132-1 à 132-18 du code forestier pour les forêts de l'Etat.
- > Les articles R.162-1 à 5 du code rural pour les chemins d'exploitation.

## Directives / Règles de l'art ordinaires

- > Procès-verbal de bornage normalisé et de reconnaissance de limites et guide d'accompagnement.
- > Exemples de procès-verbal de carence et guide rédactionnel.
- > Ouvrage *Le bornage – Entre prévention et résolution des conflits* (formation 2010-2011).
- > Directive de l'Ordre des géomètres-experts en matière de bornage valant règles de l'art (OGE, 5 mars 2002).
- > Doctrine de l'Ordre des géomètres-experts sur la détermination des limites divisaires (26 mars 2013).
- > Guide méthodologique relatif au géoréférencement des travaux fonciers (juin 2009).

## Consistance de la mission

### Le bornage amiable et la reconnaissance de limites

Dans le bornage amiable, le géomètre-expert propose une limite qui ne devient définitive qu'avec l'accord de toutes les parties concernées. Le déroulement de la procédure se fait conformément aux règles de l'art définies par le Conseil supérieur.

On distingue le bornage acte de disposition lorsque l'action tend à fixer la ligne divisoire le plus souvent incertaine et à en régler l'assiette, et le bornage simple acte d'administration, lorsque l'action tend à la plantation de borne sur une limite certaine et reconnue (ré-application d'un bornage préexistant dont la matérialisation a disparu).

La reconnaissance de limites s'applique notamment dans les cas d'irrecevabilité de l'action en bornage (propriétés séparées par un cours d'eau non domanial, analyse de mitoyenneté...).

### Le bornage judiciaire

Dans le bornage judiciaire, le géomètre-expert intervient comme expert de justice désigné par le juge. Sauf accord des parties en cours d'expertise, il propose dans un rapport une ou plusieurs solutions, mais la limite est en tout état de cause définie par la décision du juge.

Le géomètre-expert remplit la mission qui lui est confiée dans le respect des règles de procédure civile, des règles déontologiques de la profession et de celles de l'expert de justice (code de déontologie du Conseil national des compagnies d'experts de justice - CNCEJ).

Il peut, dans une instance judiciaire, être également appelé comme conseil d'une des parties. Il doit, même dans ce cas, conserver son indépendance et son impartialité.

## Approche méthodologique

### Opérations d'instruction

- > Définir la mission
- > Vérifier le statut des propriétés concernées pour mettre en œuvre la procédure correspondante
- > Vérifier la recevabilité de l'action en bornage et la capacité du demandeur à engager l'action
- > Enregistrer le dossier dans le portail Géofoncier dès confirmation de la commande
- > Consulter le portail Géofoncier (édition du rapport de consultation)
- > Effectuer une recherche auprès des confrères
- > Identifier les parties
- > Rechercher les documents nécessaires (archives, titres, documents cadastraux, usages locaux...)
- > Recueillir et hiérarchiser les documents, déterminer les éléments de base : constatation de droits antérieurs, recherche des éléments de preuve ou de présomption (nature des lieux, marques de possession, usages locaux...)
- > Convoquer par écrit le demandeur et les voisins

### Opérations techniques

- > Procéder à la recherche, à la reconnaissance et au contrôle des bornes ou repères existants
- > Effectuer un relevé préalable si nécessaire
- > Implanter et proposer une définition des limites
- > Recueillir l'accord des parties
- > Matérialiser les limites par des bornes ou repères en présence des parties
- > Effectuer le repérage de contrôle et le géoréférencement
- > Etablir le plan régulier

### Opérations de conservation

- > Rédiger le procès-verbal de bornage comprenant les trois parties indissociables (partie normalisée : désignations des parties, des parcelles, des titres, objet de l'opération ; partie non normalisée : expertise, définition des limites, partie graphique – plan de bornage)
- > Recueillir la signature des parties sur le procès-verbal de bornage
- > Rédiger le cas échéant le (ou les) procès-verbal de carence si tout ou partie du bornage n'a pas abouti
- > Adresser une copie conforme à toutes les parties signataires
- > Déposer le procès-verbal aux fins de publicité foncière à l'enregistrement et au cadastre (facultatif)
- > Enregistrer le procès-verbal incluant le plan de bornage dans le portail Géofoncier
- > Enregistrer le fichier du RFU dans le portail Géofoncier

**Nota :** Le procès-verbal de carence ne doit concerner que les limites qui n'ont pu faire l'objet d'un accord des parties. Il conviendra de dresser un procès-verbal par constat de carence (ne pas dresser un document qui ait trait à plusieurs limites litigieuses ou dont les causes de carence soient différentes).

- noter l'identité du requérant, l'identité de l'expert, l'identité des personnes présentes, la désignation des limites objet du bornage, les documents analysés, les éléments de preuve ou de présomption considérés,
- préciser que les parties ont été régulièrement convoquées,
- noter clairement le motif pour lequel le bornage de la limite considérée n'a pu être mené à bon terme,
- noter les observations éventuelles des parties concernées,
- préciser, sur le procès-verbal, que la limite dont il s'agit et figurée au plan annexé n'a aucune valeur juridique tant que les propriétaires riverains concernés n'ont pas notifié leur accord, ou tant (éventuellement) qu'une décision judiciaire n'a pas entériné la proposition de l'expert,

Pour être visible sur le site public du portail Géofoncier, il est nécessaire d'enregistrer le procès-verbal incluant le plan de bornage et le fichier décrivant le référentiel foncier unifié (RFU).

## Approche développement durable

- > Renforcer le rôle du géomètre-expert en vue de la prévention des conflits lors des opérations foncières
- > Dématérialiser les procédures :
  - développer l'utilisation des bornes intelligentes dotées d'une puce RFID capable de stocker un certain nombre d'informations,
  - dématérialiser le PV de bornage normalisé,
  - livrer les documents sous forme de fichiers informatiques (dwg, pdf...) signés électroniquement,
  - établir les documents modificatifs du parcellaire cadastral sur support numérique.
- > Pérenniser les limites foncières :
  - géoréférencer les travaux foncières dans le système national de référence de coordonnées géographiques en vigueur en vue de garantir leur cohérence et l'interopérabilité des données,
  - promouvoir l'utilisation des jalonnettes biodégradables (cf. opération lauréate des Trophées de l'innovation orientée développement durable - 25 juin 2010 - Marseille).
- > Diffuser l'information foncière numérique auprès de tout citoyen à partir du portail Géofoncier afin de favoriser la paix sociale

## Bibliographie

- > Mensuel *Géomètre* n° 2056, février 2009, « Bornage – L'évolution des textes »
- > Plaque « Métiers – Experts », *Le bornage*, août 2012



# 1.

## FONCIER

### 1.2 Division de propriété

Mise à jour : 24 juin 2014

#### Définition de la prestation

La division de propriété consiste à morceler une propriété en vue d'obtenir plusieurs entités distinctes.

#### Cadre juridique

- > Décret du 30 avril 1955 relatif à la rénovation et la conservation du cadastre
- > Loi SRU du 13 décembre 2000
- > Code de l'urbanisme
- > Code rural

#### Directives / Règles de l'art ordinaires

- > Directives du Conseil supérieur de l'Ordre des géomètres-experts du 5 mars 2002 valant règles de l'art en matière de bornage.
- > Ouvrage *Le bornage – Entre prévention et résolution des conflits* (formation 2010-2011).
- > Doctrine de l'Ordre des géomètres-experts sur la détermination des limites divisaires (26 mars 2013).
- > Dans le cadre d'une mission destinée à la création de terrains à bâtir, la totalité du périmètre des nouveaux terrains à bâtir doit impérativement avoir fait l'objet d'un bornage.
- > Toute limite divisaire d'une propriété doit également faire l'objet d'un bornage ou d'une reconnaissance de limite, y compris avec les aboutissants.

#### Consistance de la mission

La mission du géomètre-expert consiste à évaluer la faisabilité de la division, à expliquer les étapes nécessaires à la constitution du dossier puis à réaliser la division.

#### Approche méthodologique

##### Etude préalable du projet de division

- > Enregistrer le dossier dans le portail Géofoncier dès confirmation de la commande
- > Examiner le ou les titre(s) de propriété (identité des propriétaires, désignation du bien, servitudes, plans de bornage annexé)
- > Etudier la situation du terrain au regard de la réglementation d'urbanisme
- > Etudier la destination future des terrains (constructibilité, aménagement, boisement, incidence hydraulique, etc.)
- > Consulter le portail Géofoncier (édition du rapport de consultation)
- > Recenser les servitudes existantes et éventuellement à créer ou susceptibles d'être créées par la division
- > Si nécessaire, établir le dossier d'autorisation d'urbanisme
- > Si nécessaire, effectuer auprès de la commission départementale d'aménagement foncier la demande préalable d'autorisation de division d'une parcelle remembrée depuis moins de dix ans

##### Etablissement du plan de division

- > Effectuer les opérations de terrain (mesures, matérialisation de la division, repérage de contrôle et géoréférencement)
- > Dresser un plan régulier et réaliser le bornage des limites concernées par la division
- > Reporter, si besoin, les servitudes anciennes et nouvelles
- > Demander un arrêté individuel d'alignement
- > Procéder au bornage des lots ou de la limite divisaire, y compris en chacune de ses extrémités
- > Rédiger le descriptif du terrain à bâtir (article L.111-5-3 du code de l'urbanisme)
- > Etablir le document modificatif du parcellaire cadastral (DMPC) numérique
- > Enregistrer le procès-verbal incluant le plan de bornage dans le portail Géofoncier
- > Enregistrer le plan de division dans le portail Géofoncier
- > Enregistrer le fichier du RFU dans le portail Géofoncier

**Nota :** Pour être visible sur le site public du portail Géofoncier, il est nécessaire d'enregistrer le procès-verbal incluant le plan de bornage et le fichier décrivant le référentiel foncier unifié (RFU).

>>

## Approche développement durable

- > Dématérialiser les procédures :
  - développer l'utilisation des bornes intelligentes dotées d'une puce RFID capable de stocker un certain nombre d'informations,
  - dématérialiser le PV de bornage normalisé,
  - livrer les documents sous forme de fichiers informatiques (dwg, pdf,...) signés électroniquement.
  - établir les documents modificatifs du parcellaire cadastral sur support numérique.
- > Pérenniser les limites foncières :
  - géoréférencer les travaux fonciers dans le système national de référence de coordonnées géographiques en vigueur en vue de garantir leur cohérence et l'interopérabilité des données
  - promouvoir l'utilisation des jalonnages biodégradables (cf. opération lauréate des Trophées de l'innovation orientée développement durable - 25 juin 2010 - Marseille)
- > Diffuser l'information foncière numérique auprès de tout citoyen à partir du portail Géofoncier
- > Recourir à la procédure de division comme outil de lutte contre l'étalement urbain par une approche économe de la consommation d'espace
- > Intégrer la gestion des écoulements superficiels
- > Intégrer l'orientation et l'organisation du bâti futur (ombre portée, accès aux lots...)
- > Intégrer la gestion de la pente
- > Prendre en compte la gestion des perspectives et l'intégration paysagère
- > Prendre en compte la gestion des conditions d'accès à la voirie et aux réseaux
- > Prendre en compte les éléments patrimoniaux et bâtis existants
- > Prendre en compte la sécurisation des biens et des personnes
- > Prendre en compte l'acceptation sociale locale du projet
- > Etablir des DMPC sur support numérique
- > Produire des documents dématérialisés (plans de division, plans de vente, descriptif, etc.)

## Bibliographie

- > Mensuel *Géomètre* n° 2067, février 2010 « PLU et divisions foncières – La profession en spécialiste »



# 1.

## FONCIER

### 1.3 Conservation cadastrale et publicité foncière

Mise à jour : 24 juin 2014

#### Définition de la prestation

La prestation d'établissement de documents de modification du parcellaire cadastral (DMPC) est réalisée dans le cadre de tout changement de limites de propriétés, notamment par suite de divisions, lotissements, partages...

Il s'agit de produire préalablement à la rédaction de l'acte réalisant le changement de limite, le document de mise à jour du plan cadastral en concordance avec le fichier immobilier du service des hypothèques.

Le DMPC ne peut être établi qu'à la demande des propriétaires puisqu'il constate leur volonté de réaliser un nouvel agencement des parcelles cadastrales.

#### Cadre juridique

- > Décret du 30 avril 1955 relatif à la rénovation et à la conservation du cadastre, titre II « De la conservation du cadastre »
- > Arrêté du 20 mai 1950 relatif à l'agrément pour l'exécution des travaux cadastraux dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle
- > Arrêté du 31 juillet 2010 relatif à l'agrément pour l'exécution des travaux cadastraux en France métropolitaine
- > Instructions cadastrales de mars 1998 relative à l'élaboration des procès-verbaux d'arpentage dans les 3 départements d'Alsace et de Moselle

#### Directives / Règles de l'art ordinales

- > Le géomètre-expert est tenu de consulter le portail Géofoncier et de le renseigner pour toute nouvelle parcelle créée accompagnée d'une application cadastrale.
- > La mission du géomètre-expert doit être exécutée avec le plus grand soin, car elle s'inscrit dans le cadre de sa délégation de service public telle que fixée à l'article 1er 1° de la loi du 7 mai 1946.
- > Il convient de proscrire les DMPC sous la forme d'esquisses d'après indications fournies au bureau par les propriétaires et donc sans application sur le terrain; ce sont des documents autorisés uniquement sur des plans cadastraux rénovés par voie de mise à jour (plans en général au 1/2500 ou 1/1250).

#### Consistance de la mission

La mission consiste à procéder à l'application sur le plan cadastral des nouvelles limites, sans modification de l'enveloppe des parcelles cadastrales divisées.

Le rôle du géomètre-expert consiste donc à appliquer des méthodes de compensation géométriques et mathématiques garantissant techniquement une bonne intégration de ces nouvelles limites foncières dans le plan cadastral.

S'il est constaté une discordance importante entre l'état des lieux et le plan cadastral, le géomètre-expert doit informer les parties de la nécessité de procéder le cas échéant à des investigations complémentaires afin de corriger les données cadastrales et éviter ainsi des litiges ultérieurs.

#### Approche méthodologique

##### Préparation au bureau

- > Si possible, et afin de faciliter les divisions ultérieures, demander la réunion des parcelles d'origine
- > Obtenir le document de modification du parcellaire cadastral (DMPC)
- > Consulter les références des dossiers fonciers enregistrés dans le portail Géofoncier

##### Travail sur le terrain lors de la mission foncière

- > En cas de création d'un terrain à bâtir, procéder au bornage ou à la reconnaissance de limites contradictoire dudit terrain suivie de l'établissement d'un procès-verbal de bornage normalisé
- > Effectuer la matérialisation et le levé de la limite divisoire
- > Lever des points de rattachement nécessaires au montage du DMPC

##### Travail au bureau

- > Etablir le DMPC numérique après rédaction du plan de bornage ou d'arpentage
  - Extraction des données numériques provenant du plan de bornage ou d'arpentage
  - Application de ces données numériques avec compensations dans le PCI (plan cadastral informatisé). Le DMPC met à jour uniquement l'intérieur des parcelles divisées.
  - Recueil des signatures des parties

>>

- > Selon les cas,
  - En cas de parcelle remembrée depuis moins de 10 ans (date de publication), demander une autorisation de division auprès de la commission départementale d'aménagement foncier.
  - En zone urbaine, demander des certificats de numérotage de chaque parcelle nouvelle auprès de la mairie.

## Approche développement durable

- > Etablir les DMPC au format numérique
- > Promouvoir la dématérialisation de la documentation et la modernisation des échanges par la voie électronique
- > Développer l'usage du portail Géofoncier

## Bibliographie

---

- > Notice sur l'établissement des documents d'arpentage (extrait de l'instruction-cadre sur la maintenance du plan cadastral rédigé par la DGFIP en septembre 1990)
- > Notice technique pour la vérification de l'intégration d'un levé en coordonnées dans le plan cadastral (pièce jointe à la note n° CD06-001273 de la DGFIP)
- > Format d'échange des DA numériques (note de la DGFIP du 9 nov. 2004)
- > Questions-réponses OGE/DGFIP sur le site Internet professionnel de l'OGE



# 1.

## FONCIER

### 1.4 Concordance cadastrale

Mise à jour : 24 juin 2014

#### Définition de la prestation

C'est la mise en relation entre le cadastre actuel et les cadastres précédents, notamment le cadastre dit napoléonien, pour l'établissement, soit d'une origine de propriété, de la recherche d'héritiers ou d'une servitude, soit encore d'une étude généalogique...

#### Cadre juridique

- > Loi du 15 septembre 1807 créant le cadastre
- > Loi du 31 mars 1884 destiné aux départements du Rhin et de la Moselle
- > Loi du 16 avril 1930 sur la rénovation du cadastre
- > Loi du 7 mai 1946 art 1 et 2 instituant l'Ordre des géomètres-experts
- > Décret du 30 avril 1955 sur la publicité foncière, la conservation cadastrale
- > Arrêté du 31 juillet 2010 relatif à l'agrément pour l'exécution des travaux cadastraux

#### Consistance de la mission

La mission consiste à identifier l'évolution dans le temps de la consistance de la parcelle et des propriétaires successifs.

#### Approche méthodologique

- > Consulter les archives pouvant être détenues par le propriétaire, le géomètre-expert local, la mairie, le service du cadastre, les archives départementales, en vue de l'identification des parcelles ou des propriétaires.
- > Consulter le portail Géofoncier.
- > Consulter les états de sections, des matrices cadastrales, des anciens plans, de l'extrait de propriété, des actes successifs, dans le cadre du suivi des mutations.
- > Procéder à l'analyse graphique entre l'ancien et le nouveau plan pour comparer les parcelles.
- > Contrôler les contenances.
- > Rédiger un rapport et établir une attestation de correspondance certifiée, datée et signée.

#### Approche développement durable

- > Assurer la dématérialisation de l'ensemble des documents
- > Pérenniser et mettre à jour les informations juridiques, foncières et administratives

#### Bibliographie

- > *Cent millions de parcelles en France – 1807 - Un cadastre pour l'empire*, Pierre Clergeot, éditions Publi-Topex
- > Mensuel *Géomètre* n° 1965, novembre 2000, « Les plans cadastraux – Evolution et perspectives »



# 1.

## FONCIER

### 1.5 Servitudes attachées à la propriété

Mise à jour : 24 juin 2014

#### Définition de la prestation

Hors les missions d'expertise judiciaire, en cas de mutation ou de division, le géomètre-expert analyse les servitudes existantes ou celles devant être créées.

Le géomètre-expert peut également être mandé pour fournir un conseil juridique sur l'existence d'une servitude et/ou sur les modalités d'exercice de celle-ci.

#### Cadre juridique

- > Code civil : Livre deuxième, Titre IV « Des servitudes et services fonciers », articles 637 à 710
- > Code rural : Livre premier, Titre VI « Les chemins ruraux et les chemins d'exploitation », articles L.161-1 et suivants
- > Code de la voirie routière
- > Code de l'environnement

#### Directives / Règles de l'art ordinaires

- > Recueil des usages locaux

#### Consistance de la mission

##### Mission d'analyse des servitudes existantes ou à créer

- > Examiner les titres existants et publiés
- > Consulter le Livre foncier pour les trois départements d'Alsace et de Moselle
- > Vérifier les fonds origine et les servitudes non publiées qui pourraient éventuellement être considérées comme servitudes par destination du père de famille,
- > Identifier les servitudes ou modalités d'exercice ayant pu faire l'objet de prescriptions acquiescives ou extinctives,
- > Etablir la désignation et le plan récapitulatif des conclusions de l'analyse.

##### Mission de conseil juridique

- > Suivre une démarche similaire à la précédente, adaptée à la problématique spécifique du donneur d'ordres,
- > Rédiger un rapport afin de permettre au client de connaître l'étendue de ses obligations et de ses droits et de le faire valoir auprès des intéressés, dans le cadre d'une procédure amiable ou judiciaire.

#### Approche méthodologique

##### Mission d'analyse des servitudes existantes ou à créer

- > Visiter les lieux
- > Analyser les titres de propriété des fonds servant et dominant
- > Vérifier la concordance des lieux et des titres
- > Rechercher d'autres éléments (factures, photographies, témoins...) permettant d'établir la chronologie des faits et donc les éventuelles prescriptions acquiescives ou extinctives
- > Analyser les servitudes créées par la division du fonds
- > Rédiger une désignation et établir un plan récapitulatif

##### Mission de conseil juridique

- > Appliquer une démarche méthodologique similaire à la précédente mais précédée d'une définition précise de la mission
- > Rédiger un rapport avec ses annexes

>>

## Approche développement durable

> Analyser la mutation en amont afin de prévenir les conflits, de réduire les contentieux juridiques et d'améliorer les relations de voisinage.

**Nota :** 80 % des conflits en matière de servitudes proviennent d'un manque d'informations des acquéreurs en amont ou au moment de la signature de l'acte :

- servitudes mentionnées, mais éteintes,
- servitudes par destination du père de famille non mentionnées,
- imprécisions sur les modalités d'exercice,
- absence d'analyse sur l'état d'enclave,
- incertitude sur la nature juridique de l'accès.

## Bibliographie

- > Jurisprudence analysées dans les périodiques juridiques (AJDI - RDI - Annales des loyers) - Ouvrages de doctrine (Guide des chemins et sentiers d'exploitation - DEBEAURAIN)
- > Brochure AMF/OGE sur la voirie communale
- > Mensuel *Géomètre* n° 2073, septembre 2010, « Servitudes méconnues – Prudence et obligations »
- > Mensuel *Géomètre* n° 2053, novembre 2008, « Enclave et servitudes – Droits de passage »
- > Mensuel *Géomètre* n° 2010, décembre 2004, « Les servitudes privées – Voies sinueuses »
- > Mensuel *Géomètre* n°2032, décembre 2006, « Arbres et haies – Les règles d'usage »
- > Mensuel *Géomètre* n° 2062, septembre 2009, « Les usages locaux – Un rempart juridique »



# 1.

## FONCIER

### 1.6 Plans et états parcellaires

Mise à jour : 24 juin 2014

#### Définition de la prestation

Les plans et états parcellaires sont nécessaires aux personnes publiques, ou organismes habilités à s'y substituer, pour définir la consistance des biens fonciers, des droits réels immobiliers à acquérir, et rechercher l'identité des propriétaires réels en vue de la réalisation de travaux ou dans le cadre d'un projet d'aménagement.

#### Cadre juridique

- > Loi du 7 mai 1946 instituant l'Ordre des géomètres-experts article 1er 1°
- > Décret n° 96-478 du 31 mai 1996 portant règlement de la profession de géomètre-expert et code des devoirs professionnels
- > Code de l'expropriation :
  - Article L.11-1
  - Article L.11-8
  - Article L.12-1
  - Article L.13-13
  - Article R.11-19
- > Code général de la propriété des personnes publiques
- > Code civil
- > Arrêté du 16/09/2003 paru au *Journal officiel* du 30/10/2003, portant sur les classes de précision applicables aux catégories de travaux topographiques réalisés par l'Etat, les collectivités locales et leurs établissements publics ou exécutés pour leur compte

#### Directives / Règles de l'art ordinales

- > Directives du 5 mars 2002 du Conseil supérieur de l'Ordre des géomètres-experts valant règles de l'art

#### Consistance de la mission

La mission consiste à réaliser les plans parcellaires nécessaires aux études et travaux qui fixent les limites des biens fonciers (loi du 7 mai 1946). Le géomètre-expert lève et dresse les plans et documents topographiques concernant la définition des droits attachés à la propriété foncière (tels que plans de division, vente, bornage et délimitation de la propriété foncière).

En fonction de la mission qui lui est confiée et obligatoirement dans le cas d'une expropriation, le géomètre-expert peut être amené à dresser un plan régulier définissant contradictoirement les limites.

Le code de l'expropriation soumet l'expropriation d'immeubles en tout ou partie, entre autres conditions, à celle d'avoir procédé contradictoirement par enquête publique à la détermination des parcelles à exproprier, ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres intéressés.

Le préfet détermine la liste des parcelles à exproprier après enquête publique, sur le fondement d'un plan parcellaire des terrains et bâtiments.

Le transfert de propriété des immeubles ou des droits réels immobiliers est opéré par voie d'accord amiable ou par ordonnance rendue par le juge de l'expropriation. Les indemnités allouées doivent couvrir l'intégralité du préjudice causé par l'expropriation.

Le géomètre-expert doit réaliser les plans parcellaires selon les règles et devoirs professionnels qui régissent l'exercice de la profession. Ces exigences formelles s'inscrivent, en outre, dans le cadre général des garanties associées aux transferts de propriétés concernant aussi bien celles des personnes publiques que celles des personnes privées.

>>

## Approche méthodologique

- > Définir le périmètre de l'opération avec le maître d'ouvrage
- > Dresser l'inventaire des propriétés concernées, rechercher les propriétaires réels
- > En fonction de la mission, analyser les éléments matériels et juridiques de présomption concernant la définition des limites
- > Etablir le plan parcellaire
- > Etablir l'état parcellaire, sous forme de tableau, qui comporte notamment l'identité des propriétaires réels auxquels est affecté un numéro d'ordre, les références cadastrales des parcelles concernées avec les superficies impactées par le projet et le surplus
- > Inscrire sur le plan, pour chaque parcelle, les références cadastrales et le numéro de propriétaire renvoyant à l'état parcellaire

Les informations concernant les propriétaires et l'état parcellaire doivent être revêtues de la plus rigoureuse exactitude au niveau requis pour la publicité foncière des actes authentiques. En effet, toute erreur est susceptible d'entacher d'irrégularité la procédure tant en phase administrative (enquête parcellaire, arrêté de cessibilité, notifications individuelles à tous les propriétaires réels) qu'en phase judiciaire (ordonnance d'expropriation – indemnités). De ce fait, le plus grand soin doit être apporté aux recherches concernant les propriétaires : cadastre, bureau des hypothèques, actes de propriété, état civil des propriétaires, mairies, perceptions... Ou tout autre moyen.

## Approche développement durable

Dématérialiser les documents produits (plans, états parcellaires, etc.) et livrer les documents sous forme de fichiers informatiques (dwg, pdf...) signés électroniquement.

## Bibliographie

- > Le Conseil constitutionnel, dans sa décision des 25-26 juin 1986, a estimé que la protection du droit de propriété prévue aux articles 2 et 17 de la Déclaration de 1789 « ne concerne pas seulement la propriété des particuliers, mais aussi, à titre égal, la propriété de l'Etat et des autres personnes publiques ».
- > Circulaire d'accompagnement du décret parue au *Journal officiel* du 30 octobre 2003
- > Ministère de l'Education, de l'Enseignement supérieur et de la Recherche – Conservatoire national des arts et métiers : travail de fin d'études « Les plans et documents parcellaires au service de l'aménagement du territoire », de M. Alexis MEUNIER, 29 août 2007, Ordre des géomètres-experts et Ecole supérieure des géomètres et topographes



## Définition de la prestation

Il s'agit de recenser et de définir le statut des chemins, voies et espaces publics ou privés existants.

### Cadre juridique

- > Ordonnance du 7 janvier 1959 portant réforme de la voirie des collectivités locales
- > Code général des collectivités territoriales
- > Code général de la propriété des personnes publiques
- > Code de la voirie routière
- > Code du domaine public fluvial
- > Code de la route
- > Codes de l'urbanisme, du tourisme, de l'environnement, du sport...

### Consistance de la mission

La mission consiste à recenser les chemins ruraux, voies communales, voies communales d'intérêt communautaire, etc., afin de doter la commune d'un document opposable aux tiers, lui permettant ainsi d'exercer ses fonctions de police et de gestion.

Ce recensement exclut :

- > les voies privées des personnes privées, les servitudes de passage, les chemins de desserte, d'exploitation
  - > les routes départementales,
  - > les routes nationales,
  - > les autoroutes,
- qui n'entrent pas dans les domaines de compétences de la commune (sauf cas particuliers, notamment en agglomération).

## Approche méthodologique

### Phase de diagnostic

- > Rappeler les principes fondamentaux auprès des élus et des services techniques sur les notions de voies privées ouvertes au public et de voies publiques, de classement et de déclassement, d'affectation, d'emprises, d'alignement, de responsabilités,
- > Recenser tous les documents touchant à l'identification ou à la définition des chemins, voies et espaces publics ou privés :
  - registres et plans établis en application de l'ordonnance du 7 janvier 1959 concernant les voies communales et les chemins ruraux de la commune et ceux des communes limitrophes
  - arrêtés de classement ou de déclassement dans le domaine public
  - registre des arrêtés municipaux concernant l'application des autorités domaniales et de police
  - plans d'alignements annexés au document d'urbanisme - ou à défaut de document d'urbanisme, plans d'alignement approuvés par le conseil municipal après enquête publique
  - répertoire des autorisations de voirie
  - plans de récolement
  - jugements attributifs de propriétés
  - plans départementaux de randonnées
  - plans de bornage
  - dossiers techniques
  - photos aériennes
  - cadastre
  - tous autres documents utiles

### Phase opérationnelle

- > Réaliser un atlas géoréférencé et un registre : fichier descriptif des chemins, voies et espaces publics ou privés comprenant leur identification et leur définition (ex. limites des agglomérations, passage, communication, circulation, matérialisation, dénomination, points de départ et d'arrivée, longueur, ouvrages et accessibilité aux personnes handicapées, emprises particulières, niveau d'entretien...).
- > Eventuellement, procéder aux régularisations foncières des bornages de chemins ruraux, à l'établissement des plans topographiques, aux mises à jour des données du PLU (emplacements réservés, annexion de plans d'alignement).
- > Constituer le dossier de réorganisation de la voirie comprenant :
  - une note de présentation,
  - un plan de situation,
  - le plan géoréférencé de localisation des chemins, voies et espaces publics ou privés (plan général et plans particuliers),

>>

- le tableau de classement des voies complété du registre descriptif,
- éventuellement, le tableau de déclassement des chemins ruraux ou voies communales,
- un modèle d'arrêté de mise à l'enquête publique du projet de réorganisation de la voirie communale désignant le commissaire-enquêteur,
- un modèle de délibération du conseil municipal contenant l'approbation du dossier.

## Approche développement durable

- > Mettre à jour régulièrement le dossier de la réorganisation de la voirie, afin de permettre à la commune et au maire d'exercer en toute connaissance de cause l'autorité domaniale et les autorités de police, et d'éviter les conflits (conservation, bon ordre, sécurité, salubrité, tranquillité publique, circulation, stationnement, intercommunalité, utilisations communes, privatives, précaires, redevances d'occupation, responsabilités de la collectivité, des usagers, des tiers en agglomération et hors agglomération, emprise des voies, coordination des travaux sur les voies, etc.).
- > Géoréférencer les « données réseaux » pour permettre une gestion technique et juridique optimale et pérenne de la voirie.
- > Promouvoir l'utilisation des systèmes d'information géographique (SIG).
- > Inclure un volet environnemental lors de la phase de diagnostic.

## Bibliographie

- > Brochure AMF/OGE sur la voirie communale
- > Mensuel *Géomètre* n° 2070, mai 2010, « L'alignement des voies publiques – Etat des lieux »
- > Mensuel *Géomètre* n° 2035, mars 2007, « Les chemins et leurs usages – Un inventaire à dresser »



## Définition de la prestation

L'expropriation est une procédure qui permet à la puissance publique de s'appropriier des biens en vue de la réalisation d'opérations ou d'aménagements dont l'utilité publique a été constatée. En compensation de la perte de son bien, le propriétaire perçoit une juste et préalable indemnité.

Le géomètre-expert peut intervenir selon ses compétences pour l'élaboration du dossier d'utilité publique, l'évaluation des biens, la constitution du dossier d'enquête parcellaire.

En vertu de la loi du 7 mai 1946 article 1er 1°, il est seul habilité à intervenir pour la réalisation des études et travaux qui fixent les limites des biens fonciers, en l'espèce les plans parcellaires réguliers.

### Cadre juridique

- > Code de l'expropriation
- > Code civil
- > Article 42 de la loi n° 2013-431 du 28 mai 2013 portant diverses dispositions en matière d'infrastructures et de services de transports

## Consistance de la mission

La mission consiste à intervenir lors de la phase administrative en élaborant le dossier en vue de la déclaration d'utilité publique.

Le géomètre-expert prépare ensuite le dossier d'enquête parcellaire portant sur les biens à exproprier.

Le géomètre-expert procède enfin à la notification aux propriétaires.

## Approche méthodologique

- > Lors de la phase administrative, élaborer le dossier en vue de la déclaration d'utilité publique, qui comporte :
  - une notice explicative,
  - l'objet de l'opération,
  - un plan de situation,
  - le plan général des travaux,
  - les caractéristiques principales des ouvrages,
  - une estimation sommaire,
  - une étude d'impact (selon la nature du projet).
- > Constituer le dossier d'enquête parcellaire portant sur les biens à exproprier, qui comprend :
  - un plan parcellaire
  - un état parcellaire
- > Procéder à la notification aux propriétaires.

## Approche développement durable

Le développement durable fait partie intégrante de la procédure d'expropriation.



# 1.

## FONCIER

### 1.9 Expertise judiciaire / Amiable / Arbitrage

Mise à jour : 24 juin 2014

#### Définition de la prestation

L'expertise judiciaire est confiée par le juge à un expert. Généralement, le juge ne désigne qu'un seul expert. La loi ou les circonstances peuvent l'amener à nommer plusieurs experts qui doivent rédiger un rapport commun.

L'expertise amiable est confiée par les parties ou leurs conseils (avocat, notaire) à un ou plusieurs experts. L'expert peut être mandé afin d'éviter une éventuelle procédure judiciaire.

L'arbitrage est une procédure en vertu de laquelle le litige est soustrait des juridictions et est réglé par un arbitre qui en a reçu mission. L'arbitrage est souvent utilisé en matière commerciale.

L'arbitre est fréquemment choisi parmi les experts de justice. Alors que l'expert ne donne qu'un avis, l'arbitre tranche le litige et ses décisions ont force exécutoire.

L'arbitrage est généralement volontaire, mais peut être forcé.

Dans toutes les phases de l'expertise, l'expert doit respecter le formalisme applicable conformément aux dispositions des codes régissant la juridiction qui l'a désigné (civile, pénale, administrative) sous peine de nullité de son rapport.

#### Cadre juridique

- > Code de procédure civile
- > Code de procédure pénale
- > Code de justice administrative

#### Directives / Règles de l'art ordinaires

- > Contrat type entre un géomètre-expert retraité exerçant l'expertise judiciaire et un cabinet en activité pour mise à disposition de matériel et de collaborateurs

#### Consistance de la mission

##### Expertise judiciaire

Le contenu de la mission (expertise, consultation ou constatation) est précisé dans la décision qui ordonne l'expertise et désigne l'expert.

Le géomètre-expert intervient dans son domaine de compétence pour éclairer le juge. Durant l'expertise, le géomètre-expert est un collaborateur de la justice placé sous le contrôle du juge.

Il doit remplir toute la mission et uniquement la mission qui lui est confiée. Pour cela, il peut demander à être assisté par un sapiteur.

Il ne peut pas porter d'appréciation d'ordre juridique.

##### Expertise amiable

Le contenu de la mission est convenu avec les parties.

L'expert peut être amené à donner des appréciations d'ordre juridique.

##### Arbitrage

L'arbitre tranche le litige conformément à la clause compromissoire et, en absence de celle-ci, conformément aux règles de la procédure d'arbitrage.

Il décide quelle partie a tort ou raison, totalement ou partiellement. La sentence a le caractère d'un jugement mais à défaut d'exécution volontaire des deux parties, elle n'obtient force exécutoire que par une ordonnance du juge.

>>

## Approche méthodologique

### Expertise judiciaire

- > Vérifier les cas de récusation possibles
- > Vérifier ses propres compétences
- > Accepter la mission ou opposer un refus motivé
- > Procéder à la convocation à une première réunion contradictoire
- > Procéder à la lecture de la mission devant les parties et vérifier l'accord sur son contenu (sinon retour devant le juge pour demande de modification ou d'extension)
- > Dresser le compte rendu de réunion contenant le planning des opérations et le coût envisagé de l'expertise
- > Eventuellement solliciter une demande de délai supplémentaire et de consignation d'une provision complémentaire auprès du magistrat chargé du contrôle des expertises
- > Analyser les pièces et mesures techniques relatives à l'expertise
- > Rédiger un pré-rapport ou exposé des conclusions lors d'une réunion de synthèse
- > Effectuer la réponse aux dires
- > Eventuellement, réaliser les travaux complémentaires
- > Déposer le rapport définitif et effectuer la demande de taxation
- > Notifier l'ordonnance de taxe à toutes les parties le même jour et en recommandé

### Expertise amiable

- > Définir précisément la mission et son cadre amiable
- > Réaliser les travaux techniques
- > Analyser les données en toute impartialité
- > Rédiger le rapport avec ses annexes

### Arbitrage

- > Vérifier les cas de récusation possibles
- > Vérifier ses propres compétences
- > Accepter la mission ou opposer un refus motivé
- > Procéder à la convocation à une première réunion contradictoire
- > Mettre en place la procédure arbitrale
- > Eventuellement demander un délai supplémentaire
- > Analyser, éventuellement auditionner des sachants, désigner des experts
- > Procéder au délibéré motivé et rédiger la sentence avec exposé des prétentions des parties, de leurs moyens et des motivations du délibéré
- > Signifier la sentence aux parties
- > Déposer la sentence et le compromis au greffe

## Approche développement durable

- > Rétablir et pérenniser la paix sociale à l'aide d'un bon rapport technique et juridique compréhensible qui permet d'éviter les recours et contentieux ultérieurs,
- > Dématérialiser les rapports d'expertise et livrer les documents sous forme de fichiers informatiques (dwg, pdf...) signés électroniquement.

### Bibliographie

- > Documents type (2013 – Cnarège)
- > Vade-mecum de l'expert de justice de la CNCEJ
- > Jurisprudences analysées dans les périodiques juridiques (AJDI – RDI – Annales des loyers – revue Expert)
- > Vade-mecum de l'expert de justice de la CNCEJ (Chambre nationale des compagnies d'experts de justice)
- > Mensuel *Géomètre* n° 2078, février 2011, « Formation continue et expertise – Arège, ateliers d'échanges »
- > Mensuel *Géomètre* n° 2041, octobre 2007, « Expertise judiciaire – Au service de la justice »



# 1.

## FONCIER

### 1.10 Prescription de droits immobiliers

Mise à jour : 24 juin 2014

#### Définition de la prestation

En matière de propriété immobilière, la prescription ne peut être qu'acquisitive.

La prescription acquisitive (ou usucapion) permet d'acquérir un droit réel au-delà d'un délai légal durant lequel ce droit a été exercé de fait. Elle ne peut être prononcée que par un juge.

#### Cadre juridique

Code civil :

- > Livre troisième, Titre XX « De la prescription et de la possession », articles 2219 et suivants
- > Chapitre « Servitudes privées »

#### Directives / Règles de l'art ordinale

- > Le géomètre-expert doit veiller à l'authenticité des titres et à leur opposabilité (demande auprès du service des hypothèques).

#### Consistance de la mission

La mission consiste à analyser les éléments permettant à un possesseur de revendiquer la prescription, ou à un propriétaire en titre de contester la revendication du possesseur sur sa propriété.

La mission s'achève par la rédaction d'un rapport.

#### Approche méthodologique

- > Analyser les titres des parties
- > Rechercher les auteurs et les mutations successives
- > Vérifier les cas d'imprescriptibilité (présence de mineurs en tant que propriétaires...)
- > Visiter les lieux

En fonction de ces éléments,

- > Calculer le délai nécessaire à la prescription
- > Vérifier les éléments constitutifs de la possession et des qualités de la possession
- > Rechercher les éléments pouvant confirmer ou infirmer la possession dans ses qualités et ses délais
- > Rédiger un rapport avec annexes

#### Approche développement durable

- > Favoriser la paix sociale et prévenir les conflits
- > Dématérialiser les procédures et livrer les documents sous forme de fichiers informatiques (dwg, pdf...) signés électroniquement.

#### Bibliographie

- > Jurisprudence analysée dans les périodiques juridiques (AJDI - RDI - Annales des loyers)



# 1.

## FONCIER

### 1.11 Délimitation de la propriété des personnes publiques

Création : 30 septembre 2014

#### Définition de la prestation

La prestation consiste à proposer la position de la limite de la propriété des personnes publiques et/ou la limite des différentes domanialités avec les propriétés riveraines.

#### Cadre juridique

- > Articles L.112-1, L.112-3 et L.112-4 du code de la voirie routière
- > Articles L.2111-1 et L.2111-2 du code général de la propriété des personnes publiques
- > Articles L.2111-5 et L.2111-9 du code général de la propriété des personnes publiques

#### Directives / Règles de l'art ordinaires

- > Procès-verbaux concourant à la délimitation de la propriété des personnes publiques.

#### Consistance de la mission

Le géomètre-expert concourt à la prise de décision de la personne publique.

Sa mission consiste à analyser la limite foncière de la propriété de la personne publique, à constater l'assiette de l'ouvrage public, dans le respect du contradictoire.

Le géomètre-expert dresse le procès-verbal concourant à la délimitation, le soumet à la personne publique, le notifie au propriétaire riverain.

En cas de discordance entre la limite foncière et l'assiette de l'ouvrage public, sur demande de l'une ou des parties, le géomètre-expert procède à une régularisation foncière.

Il procède ensuite à la matérialisation ou à la reconnaissance de la limite conformément à l'arrêté pris par la personne publique.

#### Approche méthodologique

Pour le cas d'une propriété affectée de la domanialité publique autre que voirie, l'approche méthodologique comporte les étapes suivantes :

- > Identifier le propriétaire public et les propriétaires privés,
- > Vérifier le caractère de domanialité publique de la propriété de la personne publique, celui-ci étant indépendant de la parcellisation de la propriété,

**Nota :** En cas de doute, il appartient à la personne publique de dire si la partie concernée est ou non affectée de la domanialité publique.

- > Demander à la personne publique de communiquer tout document relatif aux limites de propriété et de domanialité,
- > Adresser un courrier aux parties avec demande de communication des titres ou autres documents et convocation à une réunion sur le terrain,
- > Procéder éventuellement au lever préparatoire avant la réunion (opération technique non contradictoire),
- > Organiser une réunion contradictoire sur le terrain afin :
  - de respecter les prérogatives de la personne publique en matière de conservation d'un bien affecté de la domanialité publique,
  - de respecter les droits des propriétaires privés,
  - de prévenir les contentieux,
- > Analyser les documents communiqués par les propriétaires fonciers en les hiérarchisant, les comparer aux documents relatifs à la propriété publique à délimiter,
- > Vérifier les limites de possession paisible et reconnue
- > Proposer à l'autorité de fixer la limite de propriété en fonction des éléments analysés
- > Constater l'assiette de l'ouvrage public existant et définir la limite dite de fait,
- > Dresser un procès-verbal concourant à la délimitation de la propriété de la personne publique qui comporte une partie littérale et le plan associé,
- > Transmettre le procès-verbal à la personne publique dans le but de l'annexer à l'arrêté de délimitation de la propriété de la personne publique qu'il lui appartient de prendre,
- > Adresser le procès-verbal aux propriétaires privés concernés dès la communication à la personne publique afin de porter à leur connaissance la procédure administrative qui suivra,
- > En cas de discordance entre la limite foncière et la limite de fait de l'ouvrage public, si la restitution des biens en l'état ne s'impose pas, le géomètre-expert conseillera aux parties de procéder à une régularisation foncière,
- > Procéder à la mise en application de l'arrêté ou de l'acte translatif de propriété qui pourra nécessiter la matérialisation et/ou la reconnaissance de la limite.

>>

Pour le cas d'une propriété affectée de la domanialité publique à caractère de voie, l'approche méthodologique est identique en remplaçant le terme « arrêté de délimitation de la propriété de la personne publique » par « arrêté d'alignement individuel ».

### *Bibliographie*

---

- > Support pédagogique de la formation sur la propriété des personnes publiques (2014-2015)



# 2.

## AMÉNAGEMENT FONCIER

### 2.1 Étude préalable d'aménagement foncier

Création : 14 juin 2011

#### Définition de la prestation

L'étude préalable d'aménagement foncier a pour objectif de donner à la commission communale ou intercommunale d'aménagement foncier (CCAF ou CIAF) les moyens d'apprécier s'il y a lieu de réaliser un aménagement foncier destiné à l'amélioration des conditions d'exploitation des propriétés et de définir le périmètre de l'opération, selon les enjeux écologiques, économiques du territoire.

#### Cadre juridique

- > Loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 et le décret n° 95-88 du 27 janvier 1995 sur la protection et la mise en valeur des paysages
- > Loi n° 2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux
- > Loi n° 2006-11 du 5 janvier 2006 d'orientation agricole
- > Code rural : Titre II du Livre 1<sup>er</sup>

#### Consistance de la mission

La mission consiste à établir un diagnostic complet du territoire, en analysant la situation existante. Le diagnostic prend en compte les problématiques de déplacements, occupation des sols, cartographie des propriétés, exploitations agricoles, démographie, lien social, activités économiques, enjeux environnementaux.

A partir du diagnostic, le géomètre-expert conseille la CCAF ou à la CIAF sur la pertinence de la mise en œuvre d'un aménagement foncier. Si l'utilité d'un tel aménagement est avérée, il propose un périmètre cohérent.

Le géomètre-expert peut s'associer les compétences d'un expert en matière de faune, flore et environnement pour réaliser le diagnostic.

#### Approche méthodologique

- > Recueillir les données INSEE, environnementales (hydrologiques, faune, flore, étude éventuelle sur le bruit...), agricoles, économiques, sociologiques et culturelles
- > Rencontrer les propriétaires, les exploitants, les élus et les associations
- > Etablir la cartographie des propriétés et des exploitations
- > Etablir la cartographie des voies de circulation et modes de déplacement
- > Analyser le foncier en propriété et en exploitation
- > Analyser les paysages
- > Analyser les risques naturels et technologiques
- > Analyser les mesures de protection et d'amélioration de l'environnement
- > Déterminer le ou les modes d'aménagement foncier
- > Proposer un périmètre cohérent

#### Approche développement durable

Le développement durable fait partie intégrante de la procédure d'aménagement foncier et des études préalables.



# 2.

## AMÉNAGEMENT FONCIER

### 2.2 Aménagement foncier agricole et forestier

Création : 14 juin 2011

#### Définition de la prestation

L'aménagement foncier agricole et forestier s'applique aux propriétés rurales non bâties. Il a pour objectif une nouvelle distribution des parcelles initialement morcelées et dispersées. Il doit améliorer les conditions d'exploitation rurales agricoles ou forestières, assurer la mise en valeur des espaces naturels ruraux et contribuer à l'aménagement du territoire communal ou intercommunal.

#### Cadre juridique

- > Loi n° 2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux
- > Loi n° 2006-11 du 5 janvier 2006 d'orientation agricole
- > Code rural : Titre II du Livre 1er - Aménagement foncier rural
- > Circulaire de janvier 2007 sur l'agrément des géomètres-experts en aménagement foncier

#### Directives / Règles de l'art ordinaires

- > Instructions techniques relatives à l'exécution des opérations d'aménagement foncier – mai 2012

#### Consistance de la mission

La mission consiste, sous l'autorité d'une commission communale d'aménagement foncier agricole et forestier, à attribuer à chaque propriétaire à la fin des opérations une superficie globale en valeur de productivité réelle équivalente à celle des terrains qu'il a apportés, déduction faite de la surface nécessaires aux ouvrages collectifs. Cette mission a principalement pour but, par la constitution d'exploitations rurales d'un seul tenant ou de grandes parcelles bien groupées, d'améliorer l'exploitation agricole. Elle doit aussi avoir pour objet l'aménagement du territoire rural.

#### Approche méthodologique

- > Enregistrer le dossier dans le portail Géofoncier dès confirmation de la commande
- > Définir les limites du périmètre à aménager
- > Rechercher l'identité réelle des propriétaires des parcelles concernées
- > Classer les parcelles incluses en valeur de productivité agricole et calculer les apports de chaque propriétaire dans l'opération
- > Préparer les documents nécessaires à la consultation de tous les propriétaires
- > Prendre en compte les projets d'aménagement des collectivités territoriales et les données environnementales
- > Etablir un projet de nouvelle distribution parcellaire et de travaux connexes en concertation avec les divers acteurs
- > Participer à l'enquête auprès des propriétaires et des différents acteurs
- > Assister à la commission communale d'aménagement foncier dans le cadre de l'examen des réclamations déposées par les propriétaires et des modifications décidées
- > Matérialiser les nouvelles limites sur le terrain
- > Préparer les documents pour la mise à l'enquête auprès de la commission départementale d'aménagement foncier et assistance à la CDAF dans toutes les phases techniques
- > Appliquer les modifications décidées par la CDAF
- > Etablir, après contrôle préalable du service du cadastre, les plans définitifs et publier le nouveau parcellaire auprès de la conservation des hypothèques
- > Enregistrer le fichier du RFU dans le portail Géofoncier

>>

## Approche développement durable

Le développement durable fait partie intégrante de la procédure d'aménagement foncier.

- > Dématérialiser les procédures :
  - développer l'utilisation des bornes intelligentes dotées d'une puce RFID capable de stocker un certain nombre d'informations,
  - dématérialiser le PV de bornage normalisé,
  - livrer les documents sous forme de fichiers informatiques (dwg, pdf...) signés électroniquement.
  - établir les documents modificatifs du parcellaire cadastral sur support numérique.
- > Pérenniser les limites foncières :
  - géoréférencer les travaux fonciers dans le système national de référence de coordonnées géographiques en vigueur en vue de garantir leur cohérence et l'interopérabilité des données,
  - promouvoir l'utilisation des jalonnets biodégradables (cf. opération lauréate des Trophées de l'innovation orientée développement durable - 25 juin 2010 - Marseille).
- > Diffuser l'information foncière numérique auprès de tout citoyen à partir du portail Géofoncier

## Bibliographie

- > Mensuel *Géomètre* n° 2016, juin 2005, « Territoires ruraux – L'aménagement foncier remanié »
- > Mensuel *Géomètre* n° 2088, janvier 2012, « Aménagement foncier rural – Indispensable Afaf »
- > Plaquette « Métiers – Experts », *L'aménagement foncier agricole et forestier*, août 2012



## Définition de la prestation

Il s'agit d'apporter l'assistance technique et juridique aux propriétaires ayant des projets d'échanges et/ou de cessions d'immeubles ruraux dans le but d'améliorer leurs conditions d'exploitation, d'assurer la mise en valeur des espaces naturels ruraux et de contribuer à l'aménagement du territoire communal ou intercommunal défini dans les documents d'urbanisme.

## Consistance de la mission

La mission du géomètre-expert consiste à :

- > animer les réunions de travail avec les propriétaires pour étudier et préparer les propositions d'échanges,
- > préparer les documents nécessaires à la prise de décision des commissions communales, intercommunales et départementales,
- > préparer tous les documents utiles et nécessaires aux différentes enquêtes,
- > analyser toutes les informations, observations et/ou réclamations recueillies lors des enquêtes publiques,
- > réaliser tous les travaux de terrain et rédiger tous les documents administratifs utiles et nécessaires à l'exécution des échanges.

Cette procédure peut être déclinée de trois façons :

- > les échanges et cessions amiables en l'absence de périmètre d'aménagement foncier,
- > les échanges et cessions amiables dans un périmètre d'aménagement foncier,
- > les échanges et cessions amiables d'immeubles forestiers dans un périmètre d'aménagement foncier.

Dans le premier cas, l'opération est réalisée sous le contrôle de la commission départementale d'aménagement foncier puis validée par le conseil général et c'est le président du conseil général qui la rend exécutoire. L'assistance d'un géomètre-expert est nécessaire pour l'établissement des documents modificatifs du parcellaire cadastral (DMPC).

Dans les deux autres cas, l'opération est ordonnée par le président du conseil général, elle est conduite par la commission communale ou intercommunale d'aménagement foncier assisté par un géomètre-expert foncier agréé désigné par le président du conseil général.

## Cadre juridique

- > Code rural : articles L.121-1, L.121-16, L.121-21, L.124-1 à L.124-13, R.124-14

## Approche méthodologique

- > Enregistrer le dossier dans le portail Géofoncier dès confirmation de la commande
- > Analyser et traiter la documentation cadastrale,
- > Mettre en forme les documents qui seront déposés lors de l'enquête publique
- > Accompagner le commissaire-enquêteur lors de l'enquête publique
- > Analyser les observations (offres de cessions) déposées lors de l'enquête,
- > Organiser et animer des réunions entre propriétaires concernés afin de préparer les propositions et conditions d'échanges (soutes) qui seront soumis d'abord à la commission communale ou intercommunale puis à la commission départementale
- > Préparer et présenter les différents dossiers d'échanges devant les commissions
- > Procéder au bornage et à l'établissement des DMPC nécessaires à la formalisation des échanges
- > Editer et fournir l'ensemble des documents administratifs nécessaires à la publication des échanges
- > Enregistrer le fichier du RFU dans le portail Géofoncier

## Approche développement durable

Le développement durable fait partie intégrante de la procédure d'échanges et cessions amiables d'immeubles ruraux.



# 3.

## COPROPRIÉTÉ / DIVISION EN VOLUMES

### 3.1 Copropriété

Mise à jour : 24 juin 2014

#### Définition de la prestation

La prestation consiste à établir les documents permettant de régir tout immeuble bâti, ou groupe d'immeubles bâtis, dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes et comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes.

#### Cadre juridique

- > Décrets du 4 janvier et du 14 octobre 1955 relatifs à la réforme de la publicité foncière
- > Loi 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée
- > Décret du 17 mars 1967 modifié
- > Code de la construction et de l'habitation (notamment les articles L.111-6-1, R.111-2 et le livre VII).
- > Instructions cadastrales de mars 1998 relatives à la rédaction et à la publication des esquisses de copropriété dans les trois départements d'Alsace et de Moselle

#### Directives / Règles de l'art ordinaires

- > Brochure *La copropriété* mise à jour en septembre 2012

#### Consistance de la mission

Pour les bâtiments existants, la mission du géomètre-expert consiste à dresser le plan régulier des intérieurs. Pour les bâtiments à construire, sa mission consiste à exploiter les plans qui lui sont remis par le maître d'ouvrage.

Dans ces deux cas, le géomètre-expert rédige l'état descriptif de division définissant les parties privatives et les parties communes. Il calcule ensuite les quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative puis il définit et calcule les quotes-parts de charges des équipements communs. Il consigne dans un tableau récapitulatif normalisé les quotes-parts de copropriété et précise la méthode de calcul.

Eventuellement, le géomètre-expert rédige le règlement de copropriété. Le géomètre-expert intervient également lors de l'élaboration des modificatifs de l'état descriptif de division en copropriété.

#### Approche méthodologique

- > Enregistrer le dossier dans le portail Géofoncier dès confirmation de la commande

##### Pour les bâtiments existants :

- > analyser les règles d'urbanisme, notamment la destination et l'affectation, certificat de non-péril, certificat d'hygiène, fiche générale des hypothèques pour les modificatifs, les baux existants et l'analyse des locaux annexes
- > établir le plan figurant l'assiette foncière
- > établir le plan de situation indiquant les riverains
- > établir le plan régulier des intérieurs délimitant les parties privatives des parties communes

##### Pour les bâtiments à construire « vente en l'état futur d'achèvement » (VEFA) :

- > vérifier et exploiter les plans, le permis de construire et les documents qui sont fournis par le maître d'ouvrage
- > vérifier les plans de vente et leur cohérence avec les plans du permis de construire

##### Pour tout type de bâtiments :

- > établir le plan figurant l'assiette foncière
- > établir le plan de situation
- > procéder à la numérotation et à l'identification détaillées des parties privatives, des droits de jouissance exclusive
- > calculer les superficies des lots
- > effectuer la pondération des superficies en fonction des critères de la loi et indiquer la méthode de calcul
- > calculer les quotes-parts de parties communes afférentes à chacune de ces parties privatives en tenant compte de la superficie, de la consistance, de la situation (emplacement, niveau, éclairage, vue, ensoleillement...)
- > procéder à la description des charges
- > définir les différentes catégories de parties communes et recenser les équipements communs
- > calculer les tantièmes des charges générales
- > calculer les tantièmes de charges d'équipement déterminées selon l'utilité des services communs à l'égard de chaque lot, entre autres l'ascenseur, l'installation de cet ascenseur, les escaliers, le chauffage collectif, la distribution d'eau froide, d'eau chaude, etc.
- > établir le tableau récapitulatif normalisé

>>

Après avoir consulté au préalable la fiche générale de l'immeuble auprès des services de la publicité foncière, le géomètre-expert procède aux modificatifs éventuels :

- > la division de lot
- > la réunion de lot
- > la privatisation de parties communes
- > le rachat d'un lot par le syndicat des copropriétaires
- > la nouvelle répartition des charges
- > le changement d'affectation d'un lot
- > l'adaptation du règlement de copropriété

Dans le cas où un ou plusieurs copropriétaires réunis dans un ou plusieurs bâtiments souhaitent se séparer des autres, il y a scission de copropriété. Le géomètre-expert établit le plan de division puis répartit les quotes-parts des parties communes en fonction de la division foncière de l'immeuble, et modifie l'état descriptif de division et adapte le règlement de copropriété.

## Approche développement durable

- > Etre acteur de la prise en compte :
  - des circulations piétonnes
  - de la gestion du stationnement des deux-roues
  - de l'accessibilité
  - de la récupération des ressources en eaux pluviales
  - de l'optimisation des espaces verts
  - de la prise en compte de la sécurité (parking, incendie)
  - de la gestion des déchets (tri sélectif et local poubelle)
- > Adapter le règlement au développement des énergies renouvelables
- > Accompagner la mutation énergétique des copropriétés existantes

## Bibliographie

- > Mensuel *Géomètre* n° 2007, septembre 2004, « Décret, règlement, horizontalité – La copropriété en trois volets »
- > Mensuel *Géomètre* n° 2083, juillet-août 2011, « Copropriété ou division en volumes – Le juste choix »
- > Mensuel *Géomètre* n° 2096, octobre 2012, « La copropriété et ses alternatives – Au cœur de l'activité immobilière »
- > Mensuel *Géomètre* n° 2111, février 2014, « Géomètre-expert, le multiprestataire »
- > Mensuel *Géomètre* n° 2113, avril 2014, « Loi Alur – Le volet logement »



# 3.

## COPROPRIÉTÉ / DIVISION EN VOLUMES

### 3.2 Mesurage loi Carrez

Mise à jour : 24 juin 2014

#### Définition de la prestation

Il s'agit du mesurage régulier destiné à calculer la superficie pour la vente d'un lot ou d'une fraction de lot de copropriété et de l'établissement de l'attestation correspondante.

#### Cadre juridique

> Loi du 18 décembre 1996 incorporé dans la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et son décret d'application du 23 mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété : « La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier gaines, embrasures de portes et fenêtres. Il ne doit pas être tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m ».

#### Directives / Règles de l'art ordinaires

> Brochure *La loi Carrez* mise à jour en septembre 2012

#### Consistance de la mission

La mission consiste à vérifier, mesurer et définir la superficie privative du lot puis à établir le certificat de mesurage, dit « loi Carrez », en excluant la (ou les) partie(s) commune(s) qui pourrai(en)t être incorporée(s) dans ce lot et en indiquant les superficies annexes (inférieures à 1,80 m de hauteur, notamment).

#### Approche méthodologique

- > Vérifier la désignation, la consistance et l'affectation du lot (règlement de copropriété, état descriptif de division initial, état descriptif de division modificatif)
- > Procéder au levé intérieur régulier des locaux
- > Calculer la superficie privative du lot
- > Procéder au contrôle de la superficie
- > Etablir le certificat, daté et signé
- > Indiquer les discordances éventuelles par rapport au règlement de copropriété
- > Mentionner la superficie privative du lot ainsi que la superficie hors loi Carrez de ce lot

**Nota :** La fourniture d'un plan n'est pas obligatoire, mais elle est essentielle en cas de contestation.

#### Approche développement durable

- > Dématérialiser les documents en vue d'assurer une meilleure diffusion et pérenniser l'information (archivage) et livrer les documents sous forme de fichiers informatiques (dwg, pdf...) signés électroniquement.

#### Bibliographie

- > La jurisprudence se prononce très régulièrement pour compléter les dispositions légales. Il est recommandé la consultation de revues juridiques et notamment :
  - Actualité juridique droit immobilier (AJDI) – Dalloz
  - Loyers et copropriété – Lexis Nexis
- > Mensuel *Géomètre* n° 2096, octobre 2012, « La copropriété et ses alternatives – Au cœur de l'activité immobilière »



# 3.

## COPROPRIÉTÉ / DIVISION EN VOLUMES

### 3.3 Diagnostic technique loi SRU

Mise à jour : 24 juin 2014

**Nota :** La loi du 24 mars 2014, dite loi Alur, a mis en place un nouveau diagnostic technique global (article L.731-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation) qui remplace et abroge l'article L.111-6-2 du même code, fixant les dispositions relatives au diagnostic technique immobilier.

Dans l'attente de la publication des décrets d'application du nouveau diagnostic, l'obligation relative au diagnostic technique immobilier reste cependant maintenue jusqu'au 31 décembre 2016.

#### Définition de la prestation

La mise en copropriété d'immeubles de plus de quinze ans impose une information des futurs copropriétaires sur l'état apparent de la solidité du clos et du couvert, ainsi que sur l'état des conduites et canalisations collectives et l'état des équipements communs et de sécurité.

Cette information se traduit par l'établissement d'un diagnostic technique « loi SRU ».

#### Cadre juridique

- > Article 74 de la loi SRU (solidarité et renouvellement urbains) du 13 décembre 2000
- > Article L.111-6-2 du code de la construction et de l'habitation

#### Directives / Règles de l'art ordinales

- > Brochure *Le diagnostic technique immobilier* mise à jour en septembre 2012

#### Consistance de la mission

La mission consiste à élaborer et à rédiger le rapport constituant le diagnostic technique après examen exhaustif des parties communes futures de l'immeuble.

#### Approche méthodologique

- > Vérifier que l'immeuble est destiné à être divisé sous le régime de la copropriété
- > Vérifier la date de délivrance du permis de construire de l'immeuble (immeuble de plus de quinze ans)
- > Visiter l'intégralité des parties communes et des équipements communs futurs de l'immeuble, certains n'étant parfois visibles qu'à partir des espaces privatifs
- > Constater l'état de solidité apparente du clos et du couvert :
  - constitution et état des fondations,
  - constitution et état des murs porteurs verticaux,
  - analyse succincte des planchers,
  - repérage et analyse des fissurations,
  - repérage des pénétrations d'eau,
  - analyse de la constitution et de l'état de la charpente, des supports de couvertures et des couvertures.
- > Constater l'état des conduits et canalisations collectives (colonnes montantes, descentes d'eau usées et pluviales, gaines de ventilation, gaines électricité, gaines courants faibles, pompes, surpresseurs, systèmes anti-pollution, vides ordures...)
- > Constater l'état apparent des équipements communs et de sécurité futurs (équipements fixes, extracteurs, chaufferies, ascenseurs...)
- > Rédiger le rapport de diagnostic technique en s'appuyant notamment sur des photos pour mettre en évidence les défauts et les anomalies de la construction

#### Approche développement durable

- > Appeler l'attention sur l'approche énergétique et environnementale du bâtiment
- > Dématérialiser les rapports de diagnostic et livrer les documents sous forme de fichiers informatiques (dwg, pdf...) signés électroniquement.



# 3.

## COPROPRIÉTÉ / DIVISION EN VOLUMES

### 3.4 Division en volumes

Mise à jour : 24 juin 2014

#### Définition de la prestation

La prestation consiste à établir les documents permettant la gestion d'un ensemble immobilier complexe entre plusieurs propriétaires dont une partie de la propriété peut relever de la domanialité publique.

L'état descriptif de division en volumes définit, sur une assiette foncière, la répartition et la constitution de droits de propriété détachés du sol, sans indivision entre eux, et s'exerçant chacun sur un volume immobilier géoréférencé en planimétrie et en altimétrie.

#### Cadre juridique

- > Décret des 4 janvier et 14 octobre 1955 relatifs à la réforme de la publicité foncière
- > Code civil : articles 552 et 553
- > Code général de la propriété des personnes publiques
- > Ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004, association syndicale libre (ASL)
- > Code de l'urbanisme : articles L.322-1 à L.322-11, association foncière urbaine libre (AFUL).
- > Instructions cadastrales de mars 1998 relatives à la rédaction et à la publication des esquisses de copropriété dans les trois départements d'Alsace et de Moselle

#### Directives / Règles de l'art ordinaires

- > Brochure *La division en volumes* éditée en septembre 2012

#### Consistance de la mission

La mission consiste à identifier les différents volumes composant l'ensemble immobilier complexe à l'aide de plans et coupes géoréférencés en planimétrie et en altimétrie établis soit à partir de levés réguliers pour les bâtiments existants, soit à partir de documents fournis par le maître d'ouvrage pour les immeubles en vente en l'état futur d'achèvement.

Le géomètre-expert établit également un état descriptif de division en volumes.

Eventuellement, il élabore les statuts de l'association syndicale chargée de la gestion de l'ensemble immobilier.

#### Approche méthodologique

- > Enregistrer le dossier dans le portail Géofoncier dès confirmation de la commande

##### Pour les bâtiments existants :

- > analyser les règles d'urbanisme à prendre en compte, notamment la destination et l'affectation, l'alignement, le certificat de non-péril, le certificat d'hygiène
- > analyser les baux existants
- > relever les intérieurs nécessaires à la définition des volumes
- > établir le plan de situation
- > procéder au nivellement rattaché au système NGF de l'ensemble immobilier
- > dresser les plans représentant les différents volumes (plans par niveaux, coupes)

##### Pour les bâtiments à construire en « vente en l'état futur d'achèvement » (VEFA) :

- > vérifier et exploiter les plans, le permis de construire et le cahier des charges remis par le maître d'ouvrage
- > effectuer le contrôle des cotes de niveau par rapport au système de référence
- > dresser les documents graphiques représentant les différents volumes (plans par niveaux, coupes)

>>

**Pour tout type de bâtiments :**

- > établir le plan de situation
- > établir le plan régulier déterminant l'assiette foncière
- > définir les différents volumes composant l'ensemble immobilier complexe
- > déterminer et définir les limites entre les volumes
- > analyser le fonctionnement technique du bâtiment et déterminer les éventuels volumes futurs de l'association syndicale
- > procéder à la numérotation, l'identification détaillées et la détermination géométrique des volumes
- > calculer les superficies de base des fractions formant les volumes
- > établir le tableau récapitulatif
- > définir les servitudes entre les volumes
- > élaborer le cahier des charges concernant le fonctionnement de l'ensemble immobilier et la description des charges si elles existent
- > préparer éventuellement les statuts de l'association syndicale

**Nota :** Il est préconisé au client l'établissement d'un plan de récolement après réalisation

**En cas de modificatif et après avoir consulté au préalable la fiche générale de l'immeuble auprès des services de la publicité foncière, le géomètre-expert procède à :**

- > la réunion de volumes
- > la subdivision de volumes
- > l'adaptation de volumes
- > la réduction de l'assiette de l'ensemble volumétrique

## Approche développement durable

- > Etre acteur de la prise en compte :
  - des circulations piétonnes,
  - de la gestion du stationnement des deux-roues,
  - de l'accessibilité,
  - de la récupération des ressources en eaux pluviales,
  - de l'optimisation des espaces verts,
  - de la prise en compte de la sécurité (parking, incendie),
  - de la gestion des déchets (tri sélectif et local poubelle).
- > Promouvoir les divisions en volume en vue de favoriser l'usage des énergies renouvelables

## Bibliographie

- > Mensuel *Géomètre* n° 2113, avril 2014, « Loi Alur, le volet logement »
- > Mensuel *Géomètre* n° 2096, octobre 2012, « La copropriété et ses alternatives – Au cœur de l'activité immobilière »
- > Mensuel *Géomètre* n° 2083, juillet-août 2011, « Copropriété ou division en volumes – Le juste choix »
- > Mensuel *Géomètre* n° 2022, janvier 2006, « Division en volumes – Une technique contractuelle »



# 4.

## INGÉNIERIE / MAÎTRISE D'ŒUVRE

### 4.1 Voirie et réseaux divers (VRD)

Création : 14 juin 2011

#### Définition de la prestation

Le terme VRD signifie « voiries et réseaux divers ». Il ne s'agit pas d'une prestation mais d'un type d'ouvrage classé dans la catégorie des ouvrages d'infrastructure. Les VRD concernent un certain nombre de réseaux équipant généralement la voirie. Ils peuvent également être incorporés dans des ouvrages de bâtiments lorsqu'ils en constituent un accessoire.

La prestation correspond à l'étude, la réalisation ou la gestion des voiries et des réseaux.

#### Cadre juridique

- > Code de la construction et de l'habitation
- > Code général des collectivités territoriales
- > Cahier des clauses techniques générales
- > Cahier des clauses administratives générales
- > Code de l'environnement
- > Code du travail
- > Code des marchés publics
- > Document technique unifié

#### Consistance de la mission

La mission consiste à intervenir en ingénierie soit en tant qu'assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) pour le conseil, soit en tant que maîtrise d'œuvre (MOE) pour la conception, la réalisation et l'entretien.

Le géomètre-expert réalise les relevés topographiques, le dimensionnement des réseaux, les calculs de cubatures, les implantations. Il réalise des missions d'expertise et de récolement.

#### Approche méthodologique

- > Evaluer les besoins à satisfaire et analyse de l'environnement dans lequel ils devront être implantés
- > Etudier/analyser les contraintes techniques
- > Dimensionner et définir les caractéristiques des ouvrages à réaliser
- > Définir l'altimétrie des ouvrages qu'il s'agisse de réseaux (contraintes gravitaires, croisements d'ouvrages...) ou de voiries (évacuation des eaux de ruissellement, règles d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite...)
- > Réaliser et assurer le suivi technique et financier du chantier

#### Approche développement durable

Le développement durable fait partie intégrante de la mission.

#### Bibliographie

- > Mensuel *Géomètre* – n° 2057, mars 2009, « Eaux pluviales – Maîtriser l'écoulement »
- > Mensuel *Géomètre* n° 2049, juin 2008, « Urbanisme et mobilité réduite – Une ville pour tous »
- > Mensuel *Géomètre* n° 2025, avril 2006, « La maîtrise d'œuvre en VRD – Un travail d'équipe »



### Définition de la prestation

La mission de maîtrise d'œuvre a pour objet d'apporter une réponse technique, économique et environnementale à un programme de travaux défini par le maître d'ouvrage.

#### Cadre juridique

- > Loi MOP (maîtrise d'ouvrage publique) du 12 juillet 1985 et son décret d'application du 29 novembre 1993 définissant les relations entre un maître d'ouvrage public et un maître d'œuvre privé
- > Arrêté du 21 décembre 1993 précisant les modalités techniques d'exécution des éléments de mission de maîtrise d'œuvre
- > Droit commun des contrats privés pour les relations entre un maître d'ouvrage privé et un maître d'œuvre privé

### Directives / Règles de l'art ordinaires

- > Contrat type de mission de maîtrise d'œuvre en aménagement

### Consistance de la mission

La mission consiste à piloter la démarche allant du diagnostic à la réception des travaux dans le domaine de l'infrastructure.

En fonction de la mission confiée, le géomètre-expert conçoit et dimensionne l'ouvrage, le décrit et le quantifie, en estime le coût puis en dirige l'exécution, de la passation des marchés jusqu'au parfait achèvement.

### Approche méthodologique

- > Effectuer les études préliminaires ou études diagnostic : selon que l'on soit en ouvrage neuf ou en réhabilitation...
- > Effectuer les études d'avant-projet
- > Effectuer les études de projet
- > Assister le maître d'ouvrage dans la passation des marchés de travaux
- > Réaliser les études d'exécution ou viser les études faites par les entreprises
- > Assurer la direction de l'exécution des travaux
- > Assister le maître d'ouvrage lors des opérations de réception des travaux

### Approche développement durable

Le développement durable fait partie intégrante de la mission.

#### Bibliographie

- > Mensuel *Géomètre* n° 2025, avril 2006, « La maîtrise d'œuvre en VRD – Un travail d'équipe »



## Définition de la prestation

La prestation a pour objet d'accompagner le maître d'ouvrage en lui apportant une expertise, une capacité d'organisation, de coordination et de management de projet afin de l'aider à prendre les décisions qui lui incombent.

L'objectif est d'obtenir un résultat conforme aux besoins du maître d'ouvrage, à ses objectifs de délais, de coûts, et de qualité.

### Cadre juridique

- > Code des marchés publics
- > Loi MOP du 12 juillet 1985 (article 2)
- > Circulaire n° 2001-65 du 18 septembre 2001 relative à l'organisation de la maîtrise d'ouvrage et de la maîtrise d'œuvre pour l'aménagement du réseau routier national

## Directives / Règles de l'art ordinales

- > *Guide sur le géomètre-expert assistant à maître d'ouvrage* (OGE, 2009)

## Consistance de la mission

La mission consiste à accompagner le maître d'ouvrage, dans le respect des textes en vigueur applicables au projet, et dans une perspective de développement durable. Plusieurs missions peuvent être confiées au géomètre-expert :

- > en phase amont du projet : investigation, définition des besoins, diagnostic préalable ;
- > en phase projet : conception, programmation, réalisation ;
- > en phase aval du projet : exploitation, maintenance.

Le géomètre-expert assistant à maître d'ouvrage intervient dans les domaines suivants :

- > autorisations administratives,
- > environnement,
- > aménagement,
- > infrastructures et réseaux.



En fonction de l'opération et pour exercer ses responsabilités, le géomètre-expert doit rassembler autour de lui les compétences pluridisciplinaires dans les domaines technique, administratif et juridique, économique et financier, du management de projet, environnemental. Le géomètre-expert doit aider à la prise de décision et accompagner les choix du maître d'ouvrage. Il ne peut pas se substituer au maître d'ouvrage dans ses décisions ni au maître d'œuvre dans ses responsabilités. L'acceptation d'une mission d'assistance à maître d'ouvrage exclut la possibilité de conclure un marché de maîtrise d'œuvre pour le même projet.

## Approche méthodologique

- > Réaliser les études prospectives, assurer la concertation
- > Réaliser les études de faisabilité et d'impact
- > Assurer la pré-programmation
- > Réaliser les études économiques et financières
- > Analyser le contexte administratif et juridique
- > Analyser le contexte technique
- > Réaliser la planification et la stratégie
- > Analyser le contexte environnemental
- > Assurer la conduite du projet (cahier des charges, appels d'offres, contrats, suivi, mesures correctives, diagnostics périodiques, exploitation, maintenance).
- > Fournir un conseil concernant l'assurance du maître d'ouvrage

## Approche développement durable

Toutes les missions de l'AMO doivent garantir la prise en compte des prescriptions environnementales et les exigences de développement durable : efficacité, coût, empreinte écologique...

### Bibliographie

- > *Le géomètre-expert et l'ingénierie du développement local* (OGE, 1998)



## Définition de la prestation

Le relevé terrestre correspond à l'ensemble des opérations permettant l'établissement de plans sur lesquels sont représentées les informations relatives à la topographie du terrain et à ses détails naturels et artificiels.

### Cadre juridique

- > Loi n° 46-942 du 7 mai 1946 instituant l'Ordre des géomètres-experts.  
Article 1er, alinéa 2 : « *Le géomètre-expert est un technicien qui [...] réalise les études, les documents topographiques, techniques et d'information géographique dans le cadre des missions publiques ou privées d'aménagement du territoire [...]* »
- > Arrêté du 16 septembre 2003 sur les classes de précision
- > Décret du 9 mars 2006 sur le rattachement des levés

## Consistance de la mission

La mission consiste à relever sur le terrain la forme du relief, la position et la nature des objets définis par des points remarquables, au moyen de mesures d'angles, de distances et d'altitudes.

Cette opération s'effectue à l'aide d'appareils de mesures topographiques qui permettent d'enregistrer les informations sur le terrain.

Les données doivent ensuite être récupérées et traitées au bureau afin de dresser les plans à l'échelle demandée.

## Approche méthodologique

- > Effectuer la reconnaissance préalable du site
- > Définir les classes de précision et identifier les détails à relever
- > Rechercher préalablement les informations nécessaires au géoréférencement du levé
- > Choisir les instruments et les méthodes à employer
- > Pour le maître d'ouvrage, recueillir les informations sur les réseaux existants auprès des gestionnaires au moyen du formulaire DT-DICT et reporter ces éléments sur le plan
- > Contrôler la fiabilité et la précision du matériel utilisé
- > Procéder au relevé topographique en allant toujours de l'ensemble vers le détail et en procédant, si nécessaire, au géoréférencement des observations
- > Contrôler les mesures (points doubles sur les points critiques du chantier...)
- > Exploiter les mesures par calculs
- > Contrôler les calculs (écarts, tolérances...)
- > Reporter et réaliser le dessin au moyen des logiciels de DAO
- > Vérifier les plans notamment leur orientation, avant la livraison des documents.

## Approche développement durable

- > Livrer les documents sous format numérique
- > Optimiser les déplacements des véhicules de terrain
- > Dématérialiser les archives
- > Gérer les déchets de chantiers

### Bibliographie

- > Mensuel *Géomètre* n° 1999, décembre 2003, « Les tolérances des levés – L'arrêté qui précise »



### Définition de la prestation

La prestation consiste à déterminer et rattacher les coordonnées géographiques dans le système légal national de référence en vigueur.

#### Cadre juridique

- > Décret du 9 mars 2006 sur l'obligation de rattachement des travaux topographiques dans le système légal de référence
- > Arrêté du 16 septembre 2003 sur les classes de précisions
- > Directive européenne INSPIRE du 14 mars 2007 et ordonnance du 21 octobre 2010

### Directives / Règles de l'art ordinales

- > Directives valant règles de l'art de mars 2002
- > Article 33 du règlement intérieur
- > Guide méthodologique sur le géoréférencement des travaux fonciers (juin 2010)
- > Guide rédactionnel du procès-verbal de bornage et procès-verbal de bornage normalisé (juin 2010)

### Consistance de la mission

La mission consiste à assurer la cohérence et l'homogénéité de la détermination des coordonnées géographiques de l'ensemble des relevés produits, ainsi que l'interopérabilité des données produites conformément à la directive Inspire.

### Approche méthodologique

Les travaux de géoréférencement peuvent être conduits suivant plusieurs méthodologies en fonction des moyens disponibles et mobilisables :

- > Effectuer les observations et déterminations directes sur points connus visibles
- > Etablir les polygonations de rattachements à partir de points connus
- > Procéder au rattachement par méthode GNSS : temps réel, post-traitement, Rinex virtuel (solution Teria par exemple), post-traitement, temps réel

Les travaux de géoréférencement doivent obligatoirement être accompagnés d'une classe de précision en fonction des objectifs à atteindre. Pour les travaux fonciers, les trois classes de précision sont les suivantes :

- classe 1 : de 0 à 5 cm
- classe 2 : de 5 à 15 cm
- classe 9 : au-delà

**Nota :** Le RFU (référentiel foncier unifié) est produit systématiquement suivant l'une de ces trois classes. Dans le cas où le RFU est produit selon la classe 9, il ne sera visible que par le géomètre-expert créateur-détenteur (et le conseil régional) dans l'attente d'une amélioration de la précision de son géoréférencement, et apparaîtra de manière différente à l'écran par rapport au RFU de classes 1 et 2. La production du RFU de classe 1, 2 et a fortiori 9 devra pouvoir être justifiée par le géomètre-expert (zones boisées, masques bâtis, altitude supérieure à 2 000 m, autres...).

### Approche développement durable

Le géoréférencement garantit l'interopérabilité des données. Leur pérennité est ainsi assurée en s'affranchissant des références externes pouvant subir des contraintes ou variations indépendantes et remettre en question la qualité ou l'utilisation des données produites.

Au-delà des exigences légales, le géoréférencement participe au développement d'une infrastructure numérique nationale, vecteur d'un développement durable.



## Définition de la prestation

Le nivellement est l'ensemble des opérations qui permettent de définir l'altitude de points dans un système altimétrique connu.

**Le nivellement est dit :**

- > indépendant lorsque le système altimétrique est fixé arbitrairement par le géomètre-expert sur une référence qu'il choisit ;
- > rattaché au système altimétrique en vigueur sur le territoire concerné (Nivellement général de la France, système orthométrique de la ville de Paris, etc.).

**En fonction des méthodes de mesure utilisées, il est dénommé :**

- > nivellement direct lorsque les altitudes des points sont déterminées à l'aide d'un niveau ;
- > nivellement indirect lorsque les altitudes résultent de calculs faits à partir des mesures de levé d'angles et de distances ou par méthode GNSS.

## Cadre juridique

- > Arrêté du 16 septembre 2003 paru au *Journal officiel* du 30 octobre 2003, portant sur les classes de précision applicables aux catégories de travaux topographiques réalisés par l'Etat, les collectivités locales et leurs établissements publics ou exécutés pour leur compte
- > Circulaire d'accompagnement de l'arrêté du 16 septembre 2003 parue au *Journal officiel* du 30 octobre 2003

## Consistance de la mission

La mission consiste, dans un premier temps, à contrôler l'altitude des repères de rattachement.

Ensuite, le géomètre-expert procède sur le terrain à des mesures permettant de déterminer l'altitude d'un point donné ou d'un ensemble de points non définis (ex. : courbes de niveau).

## Approche méthodologique

Il convient de définir la méthodologie adaptée et de choisir les instruments appropriés en vue d'obtenir une précision en rapport avec la mission demandée. Avant toute mesure, le réglage des instruments sera vérifié.

**Pour un nivellement rattaché au NGF :**

- > rechercher au moins deux points de repère, connus en altitude dans la base de données de l'Institut géographique national (IGN) ;
- > contrôler ces repères en effectuant un nivellement pour s'assurer que les points de repère n'ont pas été déplacés.

**Pour un nivellement indépendant :**

- > les points de référence doivent être nettement identifiables sans équivoque, stables et pérennes.

**En fonction de la précision demandée :**

- > choisir le type d'instrument à utiliser ;
- > choisir la méthode d'acquisition des mesures.

Lors des mesures, des « points doubles » de contrôle doivent être définis à l'aide de deux déterminations indépendantes. Ces points serviront à détecter d'éventuelles erreurs lors du calcul des altitudes.

Lors des calculs, un premier contrôle est effectué sur les écarts constatés entre les points de repère afin de vérifier qu'ils restent dans la tolérance admissible pour la précision souhaitée.

Le second contrôle porte sur les points obtenus par double détermination.

Les altitudes des points sont reportées sur le plan topographique ou le plan de nivellement. Ce plan indique :

- > le système de nivellement retenu (indépendant ou rattaché) ;
- > les points de repère utilisés et leur altitude ;
- > la référence des points de repère dans leur système propre.

## Approche développement durable

- > Archiver les points de repère choisis lors des opérations afin de pérenniser l'opération de nivellement.

## Bibliographie

- > Mensuel *Géomètre* n° 1999, décembre 2003, « Les tolérances des levés – L'arrêté qui précise »



# 5.

## TOPOGRAPHIE

### 5.4 Implantations

Mise à jour : 24 juin 2014

#### Définition de la prestation

En planimétrie, l'implantation permet de matérialiser sur le terrain la position et l'emprise d'un ouvrage à réaliser. En altimétrie elle consiste à définir des points de référence dont l'altitude est préalablement déterminée.

#### Cadre juridique

> Arrêté du 16 septembre 2003 paru au *Journal officiel* du 30 octobre 2003, portant sur les classes de précision applicables aux catégories de travaux topographiques réalisés par l'Etat, les collectivités locales et leurs établissements publics ou exécutés pour leur compte

#### Consistance de la mission

La mission consiste au préalable à dépouiller et vérifier la cohérence des éléments fournis par le maître d'œuvre. Le géomètre-expert définit ensuite en accord avec le maître d'œuvre la précision à atteindre. Puis il procède aux calculs préalables à l'implantation, matérialise l'implantation sur le terrain et effectue les mesures de contrôle nécessaires puis livre l'épure de piquetage correspondante.

#### Directives / Règles de l'art ordinaires

La définition d'une classe de précision s'appuie sur un gabarit d'erreur défini dans le contrat entre le donneur d'ordre et le prestataire. Ce gabarit d'erreur indique combien de points contrôlés sont tolérés au-delà d'un seuil donné, autant de seuils que nécessaire peuvent être spécifiés afin de garantir la bonne exécution du travail.

La validation d'un travail dans une classe de précision donnée se fait par contrôle sur un échantillon de points. Cet échantillon est défini par contrat. Les opérations de contrôle doivent conduire à une classe de précision au moins deux fois supérieure à celle exigée pour le travail. Ce coefficient de sécurité doit être spécifié dans le contrat.

La précision finale est définie par la combinaison de deux facteurs :

- > la précision interne (l'homogénéité des points entre eux) ;
- > la précision de rattachement au système de référence.

La précision peut s'analyser selon une (1D), deux (2D) ou trois dimensions (3D).

En général, lors d'opérations d'implantation, c'est la précision interne qui importe, la précision du rattachement étant souvent secondaire, les opérations de rattachement se limitant la plupart du temps à travailler dans le système local du chantier.

Le tableau ci-dessous récapitule les classes de précision à respecter conformément aux dispositions de l'arrêté du 16 septembre 2003.

Description	Classe de précision		1D	2D	3D
I – Très haute précision	2 mm	Ecart moyen : 2,25 mm			
		Seuil 1	7,27 mm	5,45 mm	4,75 mm
		Seuil 2	10,90 mm	8,17 mm	7,12 mm
II – Haute précision	5 mm	Ecart moyen : 5,63 mm			
		Seuil 1	18,17 mm	13,61 mm	11,87 mm
		Seuil 2	27,25 mm	20,42 mm	17,80 mm
III – Précision normale	15 mm	Ecart moyen : 16,88 mm			
		Seuil 1	54,51 mm	40,84 mm	35,61 mm
		Seuil 2	81,76 mm	61,26 mm	53,41 mm
IV – Précision sommaire	10 cm	Ecart moyen : 11,25 cm			
		Seuil 1	36,34 cm	27,23 cm	23,74 cm
		Seuil 2	54,51 cm	40,84 cm	35,61 cm

- > L'écart moyen obtenu lors des opérations de contrôle doit être inférieur à la valeur indiquée dans le tableau,
- > Le nombre d'écarts dépassant le seuil 1 doit être inférieur à la valeur indiquée dans le tableau suivant, en fonction du nombre de points contrôlés,
- > Aucun écart ne doit dépasser le seuil 2.

>>

Nombre de points contrôlés	De 1 à 4	5 / 13	14 / 44	45 / 85	86 / 132	133 / 184	185 / 240	241 / 298	299 / 359	360 / 422	423 / 487
Le seuil 1	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

**Nota :** Les contrôles, la réception et la signature du procès-verbal d'implantation sont impératifs.

## Approche méthodologique

### Opérations de bureau

- > Effectuer les recherches préalables, recueillir et dresser l'inventaire des données, procéder au relevé de l'existant pour disposer des éléments de calage
- > Dès lors que l'implantation est définie par rapport à une limite, vérifier les limites parcellaires et, si nécessaire, procéder au bornage
- > Choisir la méthode d'implantation en fonction du type d'ouvrage (linéaire ou de masse)
- > Calculer les coordonnées des points à implanter
- > Faire valider le projet d'implantation par le maître d'œuvre

### Opérations de terrain

- > Procéder à l'implantation et la matérialisation par des repères (ex. : piquets, bornes, clous, chaise...)
- > Effectuer les mesures et les calculs de contrôle par une méthodologie différente de celle utilisée pour l'implantation ou par la même méthodologie mais en utilisant des stations et des points de référence différents
- > Réaliser les opérations de nivellement si demandé, effectuer le rattachement au système de référence et matérialiser les repères stables
- > Procéder à la réception des points implantés
- > Etablir le plan d'implantation daté et signé par le géomètre-expert
- > Recueillir la signature des parties prenantes sur le procès-verbal d'implantation

## Approche développement durable

- > Assurer la pérennité des repères en vue des implantations ultérieures
- > Mettre en place des repères stables en périphérie du chantier
- > Dématérialiser les documents (plans avant et après implantation) et livrer les documents sous forme de fichiers informatiques (dwg, pdf...) signés électroniquement.

## Bibliographie

- > Mensuel *Géomètre* n° 2002, mars 2004, « Implantation d'ouvrages – Les supports du projet »



# 5.

## TOPOGRAPHIE

### 5.5 Récolement de réseaux

Mise à jour : 24 juin 2014

#### Définition de la prestation

Le récolement de réseaux est l'opération qui consiste, en cours de réalisation et à la fin des travaux, à relever la position et à dresser le plan des équipements réalisés (réseaux aériens, souterrains ou subaquatiques, accessoires, ponctuels ou linéaires) afin d'en connaître la nature et la position exacte dans les trois dimensions.

#### Cadre juridique

- > Arrêté du 16 septembre 2003 portant sur les classes de précisions applicables aux catégories de travaux topographiques réalisés par l'Etat, les collectivités locales et leurs établissements publics ou exécutés pour leur compte
- > Décret n° 2006-272 du 3 mars 2006 modifiant le décret n° 2000-1276 du 26 décembre 2000 portant application de l'article 89 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 modifiée d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire relatif aux conditions d'exécution et de publication des levés de plans entrepris par les services publics
- > Décret n° 2010-1600 du 20 décembre 2010 relatif au guichet unique créé en application de l'article L.554-2 du code de l'environnement
- > Décret n° 2011-1241 du 5 octobre 2011 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution
- > Arrêté du 15 février 2012 relatif à l'exécution des travaux à proximité des réseaux

#### Consistance de la mission

La mission consiste à établir des documents graphiques et numériques de récolement de réseaux, géoréférencés dans le système de coordonnées national de référence et selon les précisions demandées, ainsi que dans la présentation utilisée par le gestionnaire du réseau. Ces relevés doivent pouvoir être utilisés pour alimenter une base de données, identifier et repositionner ultérieurement ces réseaux sur le terrain dans les trois dimensions en cas de réalisation de travaux à proximité.

#### Approche méthodologique

- > Collecter et analyser les documents de référence : cahier des charges du maître d'ouvrage, plans d'exécution, réponses à la DICT (déclaration d'intention de commencement de travaux) ou à une demande de renseignements, etc.
- > Mettre en place un canevas de points fixes de référence en vue du rattachement des opérations de récolement
- > Coordonner les interventions de récolement avec l'avancement des travaux
- > Prévoir la traçabilité de l'ensemble des interventions de récolement (modes opératoires, fiches de suivi et de contrôles, repères)
- > Réaliser un fond de plan constituant le support du plan de récolement, en procédant au relevé de l'état des lieux géoréférencé dans le système de coordonnées national de référence en vigueur (planimétrique et altimétrique) et indiquer les caractéristiques des réseaux dans le plan (concomitamment, possibilité de livrer les documents dans un système propre au maître d'ouvrage ou à l'exploitant)

#### Il existe plusieurs types de relevés :

1. pour des réseaux sans émergence ne pouvant faire l'objet d'une détection ultérieure, les relevés doivent être réalisés en tranchée ouverte ;
2. pour des réseaux sans émergence mais pouvant faire l'objet d'une détection ultérieure, les relevés sont réalisés de préférence en tranchée ouverte ou complétés après travaux par une détection conforme à la précision demandée ;
3. pour les réseaux linéaires présentant des émergences, les relevés peuvent être réalisés après travaux.

Chaque réseau doit être relevé suivant l'axe de sa génératrice supérieure, y compris dans le cas de réseaux d'assainissement qui seront complétés par la cotation des fils d'eau. En complément, il est conseillé de relever les réseaux existants en service et les réseaux anciens abandonnés, leur identification étant mentionnée sur les plans

- > Faire valider les plans minute par l'entreprise avant livraison
- > Livrer les documents de récolement au format, papier et informatique, défini par le maître d'ouvrage ou l'exploitant

>>

## Approche développement durable

Le plan de récolement est en lui-même une action de développement durable. Pour renforcer son efficacité, il convient d'intégrer les données dans un SIG pérenne.

### *Bibliographie*

---

- > Référentiel de certification « Mesures, géoréférencement et relevés des réseaux »
- > Norme expérimentale AFNOR XP P16-003 « Travaux à proximité des réseaux : prévention des dommages et de leurs conséquences »
- > Guide technique relatif aux travaux à proximité des réseaux



# 5.

## TOPOGRAPHIE

### 5.6 Plans d'intérieur

Mise à jour : 24 juin 2014

#### Définition de la prestation

Les plans d'intérieur sont établis pour permettre la vente, la gestion, ou la location de locaux ou de bâtiments dans leur intégralité. Ces plans sont levés et reportés à l'échelle du 1/100<sup>e</sup>.

#### Directives / Règles de l'art ordinaires

- > Mention d'au moins deux cotes significatives par pièce

#### Consistance de la mission

La mission consiste à établir, par niveau, les plans nécessaires à la description du bâtiment ou du local et au calcul de leur superficie.

#### Approche méthodologique

- > Etablir un relevé de la masse des bâtiments si nécessaire
- > Relever l'ensemble des locaux accessibles
- > Indiquer les brisis des étages mansardés et les ouvertures en toiture
- > Reporter sur le plan deux cotes significatives par pièce
- > Indiquer la hauteur principale sous plafond
- > Indiquer la limite de hauteur à 1,80 m
- > Indiquer en sous-sol le pied et la clé de voûte
- > Indiquer la désignation des locaux
- > Relever et reporter certaines installations fixes (en option)

#### Approche développement durable

- > Dématérialiser les documents et livrer les documents sous forme de fichiers informatiques (dwg, pdf..) signés électroniquement.



## Plan d'intérieur détaillé

### Définition de la prestation

Ces plans sont établis pour permettre les études liées à la réhabilitation ou à la restructuration d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble. Ces plans sont levés et reportés à l'échelle du 1/50<sup>e</sup> au minimum.

### Cadre juridique

> Arrêté du 16 septembre 2003 sur les classes de précision

### Consistance de la mission

La mission consiste à établir des plans de précision nécessaires pour les études de transformation d'un immeuble selon la demande du maître d'ouvrage ou du maître d'œuvre, les plans sont rattachés en planimétrie et en altimétrie.

### Approche méthodologique

- > Etablir un relevé de la masse des bâtiments si nécessaire
- > Relever l'ensemble des locaux accessibles
- > Indiquer toutes les ouvertures, les poutres apparentes et les brisis des étages mansardés
- > Reporter sur le plan les cotes périmétriques de chaque pièce, de l'épaisseur des murs et cloisons, de la dimension des ouvertures, des embrasures, de la hauteur des allèges
- > Indiquer les différentes hauteurs sous plafond, sous poutres et les différences de niveau par rapport au sol
- > Indiquer la limite de hauteur à 1,80 m
- > Indiquer éventuellement en sous-sol le pied et la clé de voûte
- > Indiquer l'altitude des planchers et des paliers
- > Procéder à la désignation des pièces.

Plusieurs éléments sont susceptibles d'être mesurés et relevés à la demande du donneur d'ordres : installations fixes (évier, appareils sanitaires, radiateurs, cheminées), sens d'ouverture des portes, affectation des locaux, positionnement des colonnes d'alimentation et d'évacuation, cotes de détails...

### Approche développement durable

- > Répertorier les éléments sensibles pour accompagner la mutation du cadre bâti (changement de destination, restructuration, adaptation à l'utilisation de nouveaux modes énergétiques...)
- > Dématérialiser les plans, et livrer les documents sous forme de fichiers informatiques (dwg, pdf...) signés électroniquement.

## Coupe de précision

### Définition de la prestation

Ces plans sont établis en complément des relevés d'architecture pour les études de réhabilitation ou de restructuration d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble. Ces plans sont levés et reportés aux échelles du 1/50<sup>e</sup> au 1/100<sup>e</sup>.

### Consistance de la mission

La mission consiste à établir une coupe (section) pouvant être rattachée en planimétrie et en altimétrie, avec l'ensemble des détails permettant de connaître les hauteurs caractéristiques de l'immeuble ou du local.

### Approche méthodologique

- > Relever l'ensemble des hauteurs accessibles
- > Relever les poutres en plafond avec indication des hauteurs de retombées
- > Indiquer les faux plafonds et sous poutres
- > Indiquer les dimensions des ouvertures
- > Indiquer les hauteurs de linteau et d'appui
- > Coter l'épaisseur des planchers
- > Nivelier et coter chaque plancher
- > Repérer le passage de la coupe sur les plans par niveaux
- > Indiquer la désignation des locaux (si demandé)

### Approche développement durable

- > Répertoire les éléments sensibles pour accompagner la mutation du cadre bâti (changement de destination, restructuration, adaptation à l'utilisation de nouveaux modes énergétiques...)
- > Dématérialiser les plans, et livrer les documents sous forme de fichiers informatiques (dwg, pdf...) signés électroniquement

## Façade

### Définition de la prestation

Ces plans sont établis pour connaître l'aspect et la structure de la façade existante. Ces plans sont levés et reportés à l'échelle du 1/100<sup>e</sup> ou du 1/50<sup>e</sup>.

### Consistance de la mission

La mission consiste à établir le plan de la façade d'un bâtiment avec l'indication des ouvertures, des bandeaux, etc. Il peut être demandé les éléments d'ornementation, les conduits accrochés à la façade et la nature des matériaux.

### Approche méthodologique

- > Relever la masse de la façade et des ouvertures
- > Procéder au nivellement rattaché
- > Coter les hauteurs et largeurs des ouvertures
- > Coter l'épaisseur des murs de chaque côté de la façade
- > Coter les dimensions des trumeaux
- > Coter les altitudes des ouvertures et bandeaux principaux
- > Indiquer le plan horizontal de référence

### Approche développement durable

- > Répertoire les éléments sensibles pour accompagner la mutation du cadre bâti (changement de destination, restructuration, adaptation à l'utilisation de nouveaux modes énergétiques...)
- > Dématérialiser les plans, et livrer les documents sous forme de fichiers informatiques (dwg, pdf...) signés électroniquement.

## Figures de murs

### Définition de la prestation

Ces plans sont dressés pour permettre les études de construction en limites séparatives ou l'établissement d'un décompte de mitoyenneté. Ces plans sont levés et reportés, en général, à l'échelle du 1/100<sup>e</sup>

### Cadre juridique

> Code civil : mitoyenneté du mur (art. 653 à 673)

### Consistance de la mission

La mission consiste à établir l'élévation des murs séparatifs avec repérage sur un plan au sol des constructions et des limites de propriété.

### Approche méthodologique

- > Relever la masse des constructions de part et d'autre de la limite séparative
- > Relever des altitudes caractéristiques (constructions, murs, murets, changement de pentes, noues, cours, sous-sol)
- > Procéder au nivellement rattaché
- > Reporter l'élévation
- > Reporter le plan au sol situé en projection de l'élévation
- > Déterminer la limite de propriété au sol
- > Coter les largeurs des bâtiments et cours
- > Coter les altitudes des constructions et ouvertures existantes
- > Coter les dimensions des ouvertures
- > Indiquer les conduits de cheminées et les cheminées
- > Indiquer les altitudes des sous-sols des riverains
- > Indiquer le plan horizontal de référence
- > Définir la mitoyenneté (si demandé)
- > Calculer les superficies pour décompte de mitoyenneté

### Approche développement durable

- > Prévenir les conflits en amont des opérations d'aménagement et de construction
- > Répertorier les éléments sensibles pour accompagner la mutation du cadre bâti (changement de destination, restructuration, adaptation à l'utilisation de nouveaux modes énergétiques...)
- > Dématérialiser les plans, et livrer les documents sous forme de fichiers informatiques (dwg, pdf...) signés électroniquement



## Définition de la prestation

Elle consiste à réaliser des mesures permettant de mettre en évidence une évolution d'un ouvrage dans le temps, ou sa forme à un moment donné dans des conditions particulières.

### Cadre juridique

> Arrêté du 16 septembre 2003 sur les classes de précision

## Consistance de la mission

Après avoir défini le mode opératoire permettant d'obtenir la précision souhaitée par le maître d'ouvrage, le géomètre-expert étudie les conditions des opérations de mesure en fonction de l'ouvrage (pont, plateforme, pylône, bâtiment...) et en fonction de l'environnement (zone urbaine, zone boisée, haute montagne...). Il réalise les mesures et calculs, puis présente les résultats en explicitant les écarts par rapport à une situation théorique ou une situation ancienne.

## Approche méthodologique

- > Choisir la méthode de mesure et les appareils permettant d'assurer le degré de précision demandé par le maître d'ouvrage
  - > Etalonner régulièrement les appareils de mesure
  - > Déterminer des points de référence constitués de repères
  - > Assurer la pérennité des points de référence
  - > Prendre en compte des points existants à contrôler
  - > Choisir des points caractéristiques sur l'ouvrage avec matérialisation éventuelle par des témoins
  - > Mesurer en planimétrie et/ou altimétrie
  - > Restituer les résultats sous forme de tableaux ou de graphiques comparatifs
  - > Dresser un rapport explicatif des résultats obtenus
- Avec la même méthodologie, les auscultations se classent en deux grandes familles : auscultation en temps réel et auscultation en mode statique

### 1/ L'auscultation en temps réel

On souhaite connaître le comportement de l'ouvrage soumis à diverses contraintes extérieures.

Exemple :

- > résistance à la charge d'un pont avant sa mise en service ;
- > réaction d'un barrage à la pression ;
- > amplitude des oscillations d'un pylône de remontée mécanique soumis à des vents forts discontinus, etc.

Les résultats obtenus en temps réel depuis un ou plusieurs points de référence considéré(s) comme fixe(s) avec une précision inférieure aux tolérances imposées sont ensuite comparés aux données constructeur.

### 2/ L'auscultation en mode statique

Il s'agit d'observer un ouvrage à différentes dates.

On apprécie une déformation éventuelle de l'ouvrage, par rapport à une date de référence et/ou par comparaison de mesures réalisées à des dates successives.

Le mode statique nécessite de se replacer au mieux dans les mêmes conditions d'observation que lors de l'auscultation à la date de référence, à savoir : température, pression, appareil de mesure et protocole opératoire identiques...

## Approche développement durable

- > Garantir la pérennité des ouvrages dans le temps, l'entretien ainsi que la sécurité de leur utilisation
- > Dématérialiser les documents et livrer les documents sous forme de fichiers informatiques (dwg, pdf...) signés électroniquement

### Bibliographie

- > Mensuel *Géomètre* n° 2058, avril 2009, « Scanner laser – Une technique à maturité »
- > Mensuel *Géomètre* n° 2040, septembre 2007, « Métrologie et auscultation d'ouvrages – La sécurité haute précision »



# 5.

## TOPOGRAPHIE

### 5.9 Relevé photogrammétrique

Mise à jour : 24 juin 2014

#### Définition de la prestation

La photogrammétrie regroupe l'ensemble des techniques utilisant des matériels permettant de reconstituer une copie exacte en trois dimensions d'objets naturels et artificiels, en modélisant de manière rigoureuse la géométrie des images selon leur mode d'acquisition.

Ces techniques consistent à prendre des clichés aériens ou terrestres et à les exploiter pour déterminer la forme, les dimensions, la position de la partie photographiée ainsi que des détails visibles sur celle-ci, dans un système de référence au sol.

#### Cadre juridique

- > Arrêté du 16 septembre 2003 sur les classes de précision
- > Décret du 9 mars 2006 sur le rattachement des levés

#### Consistance de la mission

La mission consiste à définir l'ensemble des paramètres de la prise de vues et à exploiter les photographies réalisées pour obtenir des données planimétriques et altimétriques, afin de produire des plans à petites et grandes échelles. Le géomètre-expert met en œuvre ses connaissances en matière de géoréférencement, d'interprétation d'image et de cartographie. La technique photogrammétrique est fréquemment associée à celle du GPS et à celle de la lasergrammétrie. Cette technique peut également s'appliquer en matière de métrologie industrielle, d'architecture, d'archéologie, de géologie, d'investigations de police...

#### Approche méthodologique

- > Elaborer un plan de vol ou choisir l'emplacement des prises de vue
- > Réaliser la prise de vues analogiques ou numériques, en couleur (RVB) panchromatique (N&B), infrarouge (IRC) ou thermique (certaines caméras numériques réalisent l'acquisition simultanée des données précédentes). Il est également possible d'acquérir des images satellitaires
- > Réaliser la stéréopréparation par la mise en place sur le terrain de points de calage et de contrôle identifiables sur les images pour permettre le géoréférencement précis
- > Réaliser l'aérotriangulation qui permet pour chaque photographie de déterminer la position et l'orientation exactes de la caméra au moment de la prise de vue
- > Procéder à la restitution photogrammétrique des éléments sous forme numérique et au dessin de ceux-ci
- > Procéder aux relevés complémentaires éventuels sur le terrain, et au contrôle
- > Etablir la cartographie finale à l'aide de fichiers structurés
- > Fournir les produits dérivés éventuels : orthophotographies, données SIG, modélisations 3D, maquettes urbaines, MNT (modèles numériques de terrain), MNE (modèles numériques d'élévation), MNS (modèles numériques de surface), cartes thermiques à l'échelle d'un territoire, etc.

#### Approche développement durable

- > Minimiser les impacts environnementaux des matériaux et équipements utilisés
- > Développer les applications au service de l'aménagement, de la prévention des risques

#### Bibliographie

- > Proposition de spécifications générales pour les prises de vues aériennes destinées à des levés photogrammétriques réguliers (juin 1993, CNIG)
- > Recommandations du SNEPPIM (Syndicat national des entreprises privées de photogrammétrie et d'imagerie métrique)
- > Mensuel *Géomètre* n° 2048, mai 2008, « Photogrammétrie – Toujours à la pointe »
- > Mensuel *Géomètre* n° 1976, novembre 2001, « Evolution de la photogrammétrie numérique »



## Définition de la prestation

Les demandes d'autorisation d'occupation du sol concernent les constructions, y compris saisonnières ou à titre précaire, les aménagements dont les lotissements, les installations diverses et travaux, les terrains de camping et autres terrains aménagés pour l'hébergement (habitations légères et résidences mobiles de loisirs), ainsi que ceux prévus pour l'aménagement de caravanes.

## Cadre juridique

- > Ordonnance du 8 décembre 2005 entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2007 portant réforme des autorisations d'urbanisme
- > Code de l'urbanisme
- > Code du patrimoine
- > Code rural
- > Code de l'environnement
- > Loi Grenelle 1 du 3 août 2009, article 8
- > Loi Grenelle 2 du 31 juillet 2010
- > Décret n° 2011-2019 du 29 décembre 2011 portant réforme des études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages ou aménagements
- > Ordonnance n° 2011-1916 du 22 décembre 2011 relative à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme
- > Décret n° 2012-274 du 28 février 2012 relatif à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme
- > Décret n° 2014-253 du 27 février 2014 relatif à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme

## Directives / Règles de l'art ordinales

- > Support pédagogique de la formation obligatoire sur l'urbanisme (mai 2012)
- > Document cadre sur le dossier de déclaration préalable
- > Notice descriptive de la demande de permis d'aménager : le projet architectural, paysager et environnemental
- > Notice explicative relative aux demandes de permis de construire, d'aménager, de démolir et de déclaration préalable
- > Doctrine ordinale sur la réforme des autorisations d'urbanisme
- > Guide sur la prise en compte durable des règles d'accessibilité des personnes handicapées en urbanisme

## Consistance de la mission

La mission consiste à élaborer le dossier de demande des autorisations d'urbanisme suivantes : permis d'aménager, déclaration préalable et éventuellement permis de démolir et/ou de construire.

En amont, le géomètre-expert doit établir une analyse préalable de la faisabilité de l'opération, en sollicitant si besoin la délivrance d'un certificat d'urbanisme.

Il doit vérifier si le projet est concerné par le décret du 29 décembre 2011 portant réforme des études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages ou aménagements.

Ensuite, le géomètre-expert procède à la conception du projet et élabore le dossier administratif.

## Approche méthodologique

- > Recenser les documents d'urbanisme existants : PLU, POS, carte communale. En l'absence de ces documents, le règlement national d'urbanisme (RNU) s'applique
- > Identifier les diverses servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et les dispositions particulières applicables à certaines parties du territoire
- > Prendre en compte les critères prévus dans le code de l'urbanisme et dans le code de l'environnement (étude d'impact, enquête publique, etc.)
- > Prendre en compte les règles issues, d'une part du code de la construction et de l'habitation, notamment les règles relatives à l'accessibilité aux espaces publics, aux établissements recevant du public et aux immeubles de grande hauteur, d'autre part des règles de protection des monuments historiques et des sites
- > Réaliser une étude concernant les voiries et réseaux divers : accès, alimentation en eau potable, énergie électrique, eaux usées et eaux pluviales, sécurité incendie
- > Faire la synthèse de la faisabilité du projet et demander les autorisations autres que celles prévues par le code de l'urbanisme (notamment, autorisations de défrichement, loi sur l'eau, installations classées au titre de la protection de l'environnement...)
- > Etablir les relevés topographiques, rechercher les servitudes, procéder au bornage
- > Etablir le projet définitif en concertation avec le maître d'ouvrage et les différents décisionnaires
- > Déposer la demande d'autorisation

## Approche développement durable

Le développement durable doit être recherché en permanence mais il doit aussi pouvoir être justifié dans les opérations nécessitant une étude d'impact ou l'établissement d'un dossier au titre de la loi sur l'eau.

## Bibliographie

- > Mensuel *Géomètre* n° 2114, mai 2014, « Loi Alur – Le volet urbanisme »
- > Mensuel *Géomètre* n° 2046, mars 2008, « Autorisations d'urbanisme – Premier bilan »
- > Guide méthodologique HQE aménagement (avril 2010)
- > *Eco + quartier = quartier durable – Sensibilisation et approche méthodologique* (OGE/AMF – juin 2010)



## Définition de la prestation

La demande de permis d'aménager est une procédure d'autorisation d'occupation des sols et peut s'appliquer, selon leurs caractéristiques, aux lotissements, campings, parcs résidentiels de loisirs, terrains de sport et de loisirs y inclus motorisés, parcs d'attractions ou aires de jeux, golfs, aires de stationnements, dépôts de caravane ou résidences mobiles de loisirs et affouillements ou exhaussements du sol, ainsi qu'aux unités touristiques nouvelles (UTN) pour les zones de montagne.

### Cadre juridique

- > Code de l'urbanisme – Dispositions générales : articles L.441-1 et suivants, R.421-19 et suivants, R.441-1 et suivants – Dispositions spécifiques au lotissement : articles L.442-1 et suivants, R.441-1 et suivants – Dispositions spécifiques aux terrains de camping et aménagements touristiques : articles R.443-6 à 8

## Directives / Règles de l'art ordinaires

- > Document cadre sur le dossier de déclaration préalable
- > Notice descriptive de la demande de permis d'aménager : le projet architectural, paysager et environnemental
- > Doctrine ordinaire sur la réforme des autorisations d'urbanisme
- > Doctrine ordinaire sur le permis de construire valant division (janvier 2014)
- > Guide sur la prise en compte durable des règles d'accessibilité des personnes handicapées en urbanisme

### Bibliographie

- > Mensuel *Géomètre* n° 2114, mai 2014, « Loi Alur – Le volet urbanisme »
- > Mensuel *Géomètre* n° 2046, mars 2008, « Autorisations d'urbanisme – Premier bilan »
- > Guide méthodologique HQE aménagement (avril 2010)
- > *Eco + quartier = quartier durable – Sensibilisation et approche méthodologique* (OGE/AMF – juin 2010)
- > Diaporama sur la réforme des autorisations d'urbanisme, vue d'ensemble
- > Diaporama sur le nouveau régime des divisions foncières
- > Support pédagogique de la formation obligatoire sur l'urbanisme (2012)

## Consistance de la mission

La mission consiste à élaborer le dossier de demande de permis d'aménager selon les prescriptions du code de l'urbanisme.

## Approche méthodologique

- > Recenser les documents d'urbanisme existants : PLU, POS, carte communale. En l'absence de ces documents, le règlement national d'urbanisme (RNU) s'applique
- > Identifier les diverses servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et les dispositions particulières applicables à certaines parties du territoire
- > Prendre en compte les critères prévus dans le code de l'urbanisme et dans le code de l'environnement (étude d'impact, enquête publique, etc.)
- > Prendre en compte les règles issues du code de la construction et de l'habitation, notamment les règles relatives à l'accessibilité aux espaces publics, aux établissements recevant du public et aux immeubles de grande hauteur, ainsi qu'à la protection des monuments historiques et des sites
- > Réaliser une étude concernant les voiries et réseaux divers : accès, alimentation en eau potable, énergie électrique, eaux usées et eaux pluviales, sécurité incendie
- > Faire la synthèse de la faisabilité du projet et demander les autorisations autres que celles prévues par le code de l'urbanisme (notamment, autorisations de défrichement, loi sur l'eau, installations classées au titre de la protection de l'environnement...)
- > Etablir les relevés topographiques, rechercher les servitudes, procéder au bornage
- > Etablir le projet définitif en concertation avec le maître d'ouvrage et les différents décisionnaires
- > Déposer la demande d'autorisation

## Approche développement durable

Le développement durable fait partie intégrante de la démarche.



## Définition de la prestation

Une opération d'aménagement urbain n'étant soumise ni à déclaration préalable ni à permis d'aménager a pour objet de mettre en œuvre un projet, qu'il soit relatif à l'habitat, à l'activité économique, au tourisme, aux loisirs. Ce projet peut intégrer tout ou partie de ces éléments avec éventuellement des équipements collectifs, tout en sauvegardant et en mettant en valeur les espaces naturels et le patrimoine.

## Cadre juridique

- > Ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires
- > Code de l'urbanisme : art. L.311.1 à L.311.8, art. R.311-1 à R.311-12 (zones d'aménagement concerté) ; art. L.322.1 à L.322.16, art. R.322-1 à R.322-24 (associations foncières urbaines) ; art. L.313.1 à L.313.15, art. R.313-1 à R.313-29 (restauration immobilière et secteurs sauvegardés)
- > Code de l'environnement : art. R.122-3
- > Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur)

## Approche méthodologique

Le géomètre-expert intervient généralement dans le cadre d'une approche pluridisciplinaire (en interne ou en équipe,) notamment pour l'étude d'impact et pour la conception urbaine du projet.

- > Approche urbanistique : dresser un diagnostic et un état des lieux, mener une étude de faisabilité et formuler des propositions d'aménagement, concevoir le projet, en analyser et en compenser les impacts
- > Approche topographique et foncière
- > Approche technique : conduire une étude technique et financière en matière de VRD et de traitement urbain des espaces en recherchant des solutions alternatives conformes aux principes du développement durable
- > Approche juridique

## Consistance de la mission

La mission consiste à mettre en œuvre les projets, en élaborant les dossiers et en gérant les procédures réglementaires suivantes :

### Zones d'aménagement concerté

La démarche préalable au projet urbain comporte les étapes suivantes :

- > définition du contenu et choix d'un site
- > étude de faisabilité technique et économique de l'opération
- > insertion de l'opération dans son environnement naturel et urbain
- > choix de la procédure et du mode de réalisation

La concertation est obligatoire. Dès le commencement d'une étude préalable, le public doit être informé et être en capacité de faire connaître son point de vue, avant que les décisions d'aménagement ne soient prises.

Le dossier de création intègre une étude d'impact.

### Associations foncières urbaines

Une association foncière urbaine a pour objet l'exécution de travaux et opérations limitativement énumérés par la loi, à savoir :

- > le remembrement de parcelles
- > le groupement de parcelles à finalité particulière
- > la construction, l'entretien et la gestion d'ouvrages d'intérêt collectif
- > les interventions dans les secteurs sauvegardés ou dans le domaine de la restauration immobilière
- > certaines opérations de réaménagement menées en vue de la restructuration urbaine de grands ensembles ou de quartiers dégradés

La loi Alur a créé l'association foncière urbaine de projet (AFUP) qui associe le regroupement parcellaire.

Il existe ainsi trois types d'AFU : les AFU libres, les AFU autorisées (dont les AFU de projet) et les AFU constituées d'office.

### Restauration immobilière et secteurs sauvegardés

La prestation à réaliser dans le cadre d'une opération de restauration immobilière consiste à mettre en place un plan de sauvegarde.

## Approche développement durable

Le développement durable fait partie intégrante de la démarche.

### Bibliographie

---

- > Mensuel *Géomètre* n° 2114, mai 2014, « Loi Alur – Le volet urbanisme »
- > Mensuel *Géomètre* n° 2074, octobre 2010, « Ecoquartiers – L'OGE et l'AMF au diapason »
- > Mensuel *Géomètre* n° 2060, juin 2009, « Aménagement local – Les bons conseils aux collectivités »
- > Mensuel *Géomètre* n° 2044, janvier 2008, « Le montage des opérations d'urbanisme – Juridique, technique et financier »
- > Mensuel *Géomètre* n° 2033, janvier 2007, « Urbanisme et paysage – Bâtir des morceaux de villes »
- > Mensuel *Géomètre* n° 2024, mars 2006, « Les associations foncières urbaines – Pour fédérer l'aménagement »
- > Mensuel *Géomètre* n° 1968, février 2001, « Le réaménagement des villages-rues »
- > Guide méthodologique HQE aménagement (avril 2010)
- > *Eco + quartier = quartier durable – Sensibilisation et approche méthodologique* (OGE/AMF – juin 2010)
- > Plaquette « Métiers – Experts », *L'aménagement urbain*, août 2012



## Définition de la prestation

La planification urbaine est une prestation d'études et de conseils auprès des collectivités territoriales. Elle a pour objet de conduire la réflexion et de produire les documents nécessaires à la programmation du développement du territoire communal ou intercommunal. Il peut s'agir, entre autre, d'études pour la réalisation de schéma de cohérence territoriale (Scot), plan local d'urbanisme (PLU) ou carte communale. Elle peut également se limiter à des réflexions préalables ou postérieures à l'établissement de ces documents qui peuvent correspondre, sur un quartier donné, à des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ; celles-ci pourront conduire à des adaptations du document d'urbanisme (révision ou modification).

### Cadre juridique

- > Article L.110 du code de l'urbanisme (règles générales d'aménagement et d'urbanisme)
- > Articles L.121-1 à L.121-15 et R.121-1 à R.121-17 du code de l'urbanisme (communs aux SCOT, aux plans locaux d'urbanisme et aux cartes communales)
- > Articles L.122-1 à L.122-19 et R.122-1 à R.122-13 du code de l'urbanisme (SCOT)
- > Articles L.123-1 à L.123-20 et R.123-1 à R.123-25 du code de l'urbanisme (PLU)
- > Articles L.124-1 à L.124-4 et R.124-1 à R.124-8 du code de l'urbanisme (cartes communales)
- > Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur)

## Directives / Règles de l'art ordinales

- > Diaporama sur les documents d'urbanisme

## Consistance de la mission

La mission consiste à coordonner le développement et la création des espaces urbains ou péri urbains tout en garantissant un équilibre entre la protection et l'aménagement durable des territoires.

Le géomètre-expert élabore les documents permettant à la collectivité territoriale de formaliser ses choix d'aménagement et de développement durable pour les années à venir, sur la base d'un projet politique confronté à un diagnostic territorial prospectif.

La planification urbaine peut porter sur un ou plusieurs des objectifs suivants :

- > le sol,
- > le logement,
- > les lieux de travail,
- > les équipements publics,
- > les déplacements,
- > la voirie,
- > les espaces verts.

En fonction de l'objectif à atteindre, la planification urbaine doit prendre en compte les problématiques suivantes :

- > l'espace et l'aménagement,
- > les priorités stratégiques de la collectivité,
- > l'urbanisme réglementaire,
- > la régulation de l'usage du sol,
- > l'urbanisme opérationnel,
- > l'harmonie des paysages naturels ou construits.

## Approche méthodologique

En règle générale, toute mission de planification urbaine est composée des principales étapes suivantes :

1. réaliser le diagnostic territorial et environnemental,
2. établir une analyse prospective,
3. élaborer le projet et formaliser les orientations politiques,
4. consulter les organismes habilités,
5. organiser la concertation avec le public,
6. justifier les choix retenus,
7. assurer la traduction réglementaire et opérationnelle du projet,
8. procéder à l'évaluation environnementale,
9. valider juridiquement le document.

&gt;&gt;

## Approche développement durable

Toute action et tout document de planification urbaine doit intégrer la dimension du développement durable. Cette exigence est imposée par le législateur (loi Grenelle 1 du 3 août 2009) :

« Les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace afin :

- d'aménager le cadre de vie,
- d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources,
- de gérer le sol de façon économe,
- de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles
- d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques
- de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales
- de rationaliser la demande de déplacements,

De plus, leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

Ces exigences doivent être traduites notamment dans les Scot et les PLU qui doivent, à cet égard, respecter les dispositions de la loi Alur du 24 mars 2014, et qui ont vocation à assurer la transition écologique des territoires.

## Bibliographie

- > Mensuel *Géomètre* n° 2114, mai 2014, « Loi Alur – Le volet urbanisme »
- > Mensuel *Géomètre* n° 2067, février 2010, « PLU et divisions foncières – La profession en spécialiste »
- > Mensuel *Géomètre* n° 2065, décembre 2009, « Scot et gouvernance territoriale – La portée de Grenelle 2 »
- > Mensuel *Géomètre* n° 2039, juillet-août 2007, « Evaluation environnementale et PADD – L'urbanisme durable »
- > Mensuel *Géomètre* n° 1998, novembre 2003, « PLU ou carte communale – L'embaras des élus »
- > Plaque « Métiers – Experts », *L'aménagement urbain*, août 2012



## Définition de la prestation

Il s'agit de dresser, pour le compte d'une collectivité territoriale, le bilan prospectif des outils de financement de l'aménagement de son territoire, en ciblant uniquement les contributions d'urbanisme (taxes et participations).

### Cadre juridique

#### Taxe d'aménagement

La taxe d'aménagement se substitue à toutes les taxes et participations préalablement applicables. Elle s'applique à la fois sur les constructions en fonction de leurs surfaces et sur les installations et aménagements. Elle vise à financer les actions et opérations contribuant à la réalisation d'objectifs tels que l'utilisation économe et équilibrée des espaces, la gestion des espaces naturels, la diversité des fonctions urbaines, la satisfaction des besoins en équipements publics, et le fonctionnement des CAUE.

> Articles L.331-1 et suivants du code de l'urbanisme

#### Versement pour sous densité

Le versement pour sous-densité est facultatif. Il résulte de l'institution d'un seuil minimal de densité (SMD) pris par délibération de l'autorité compétente en matière de PLU sur un secteur bien déterminé et s'applique à toute construction nouvelle. Il vise à financer les actions et opérations contribuant à la réalisation d'objectifs tels que l'utilisation économe et équilibrée des espaces, la diversité des fonctions urbaines, la satisfaction des besoins en équipements publics et surtout à lutter contre l'étalement urbain.

> Articles L.331-35 et suivants du code de l'urbanisme

#### Participation en ZAC, PAE ou PUP

Prise en charge contractuelle par l'aménageur de tout ou partie des équipements publics rendus nécessaires par l'opération.

> ZAC : articles L.311-1 et suivants du code de l'urbanisme

> PAE : articles L.332-9 à L.332-11 du code de l'urbanisme (aucun PAE ne peut être créé depuis 2012)

> PUP : articles L.311-11-3 et L.332-11-4 du code de l'urbanisme

#### Participation pour voirie et réseaux PVR (aucune PVR ne peut être créée à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2015)

Elle est due par le propriétaire et correspond à tout ou partie du financement des équipements publics

> Article L.332-6-1 du code de l'urbanisme

> Articles L.332-11-1 et L. 332-11-2 du code de l'urbanisme

#### Participation pour la réalisation d'équipement public exceptionnel

Exigée des autorisations de construire des installations à caractère industriel, agricole, commercial ou artisanal qui, par leur nature, leur situation ou leur importance, nécessitent la réalisation d'équipements publics

exceptionnels.

> Article L.332-6-1 du code de l'urbanisme

> Article L.332-8 du code de l'urbanisme

#### Redevance d'archéologie préventive

> Loi du 17 janvier 2001

> Article L.332-6 du code de l'urbanisme

> Articles L.524-2 à L.524-13 du code du patrimoine

#### Participation en travaux pour la réalisation des équipements propres à l'opération

Permet la réalisation et le financement des travaux internes nécessaires à la viabilité et à l'équipement de l'opération

> Articles L.332-15 et 16 du code de l'urbanisme

## Directives / Règles de l'art ordinaires

> Diaporama sur les outils de financement de l'urbanisme

> Convention type de PUP (projet urbain partenarial)

### Consistance de la mission

La mission du géomètre-expert consiste à étudier, soit sur un quartier donné, soit sur l'ensemble du territoire communal, le programme d'équipements publics nécessaires à l'urbanisation du quartier ou au développement de la commune. Il établira ensuite l'estimation financière de ces équipements publics par éléments de programme en fonction du projet urbain (généralement planifié par un document d'urbanisme). Enfin, le géomètre-expert analysera les différents outils de financement (TA, projet urbain partenarial, TA majorée, etc.) au regard du programme de constructions attendu afin de proposer l'outil le plus adapté permettant à la commune de faire participer les aménageurs et constructeurs à la réalisation du programme d'équipements publics.

La mission peut conduire à réaliser un audit pour déterminer si l'instauration d'un versement pour sous-densité sur un secteur déterminé est justifiée.

## Approche méthodologique

- > Recenser les taxes et participations d'urbanisme existantes
- > Recenser et simuler les projets d'urbanisation en s'appuyant notamment sur le document d'urbanisme
- > Recenser les équipements nécessaires au projet urbain de la collectivité, et évaluer leur coût
- > Réaliser un bilan croisé de programmation entre mise en œuvre du projet urbain et coût des équipements
- > Évaluer et planifier le montant des recettes d'urbanisme percevables
- > Proposer un tableau comparatif du planning coût / financement
- > Proposer plusieurs scénarios prospectifs permettant d'améliorer le rapport coût / financement en ajustant ou en instaurant de nouvelles contributions d'urbanisme

## Approche développement durable

Le développement durable fait partie intégrante de la mission, d'autant plus que le régime fiscal en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> mars 2012 a également été conçu pour répondre aux exigences posées par la loi Grenelle 2 notamment en termes de gestion économe des sols et de lutte contre l'étalement urbain.

## Bibliographie

---

- > Mensuel *Géomètre* n° 2085, octobre 2011, « Fiscalité de l'urbanisme – Une réforme pour simplifier »



## Définition de la prestation

Les études préalables regroupent les investigations concernant les différents aspects d'une opération projetée. Elles constituent la base de réflexion et servent de référence dans l'élaboration d'un projet.

### Cadre juridique

- > Article 2 de la loi MOP (12 juillet 1985) sur la faisabilité des opérations
- > Code des marchés publics (pour la passation des marchés)
- > Code de l'urbanisme (pour les opérations d'aménagement)
- > Circulaire n° 77-42 du 3 mars 1977 (pour les opérations de ZAC)

## Directives / Règles de l'art ordinales

- > Diaporama sur l'archéologie préventive
- > Guide sur la prise en compte durable des règles d'accessibilité des personnes handicapées en urbanisme

## Consistance de la mission

La mission consiste à apprécier la faisabilité de certaines opérations, notamment les lotissements. Dans ce cas, les études préalables analysent les contraintes administratives, urbanistiques et les possibilités de raccordement aux équipements publics existants (voiries, réseaux, etc.). Ce type d'étude est souvent réalisé au sein d'équipes pluridisciplinaires composées généralement d'architectes, urbanistes, juristes, économistes de la construction, bureaux d'études techniques, géotechniciens, etc.

## Approche méthodologique

- > Analyser l'historique du site à aménager (analyse spatio-temporelle, archéologique)
- > Analyser les usages du site et la gestion des flux (servitudes, démographie, etc.)
- > Collecter les informations liées au site à aménager, notamment les contraintes réglementaires et administratives (urbanisme réglementaire, servitudes, etc.)
- > Analyser la topographie des lieux et les enjeux fonciers
- > Analyser les caractéristiques paysagères du site avant aménagement (à petite, moyenne et grande échelle)
- > Analyser les équipements existants ou à créer (notamment accessibilité handicapés)
- > Déterminer une enveloppe financière correspondant au coût de l'opération projetée
- > Produire un rapport de synthèse permettant d'apprécier l'impact du projet et les éventuelles mesures compensatoires

## Approche développement durable

Le développement durable fait partie intégrante de la mission.

### Bibliographie

- > Guide méthodologique HQE aménagement (avril 2010)
- > *Eco + quartier = quartier durable – Sensibilisation et approche méthodologique* (OGE/AMF – juin 2010)



## Définition de la prestation

La loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 a confirmé la nécessité de préserver la ressource en eau et fixé les dispositions visant à en assurer une gestion durable et équilibrée.

Qu'elle soit envisagée par une personne physique ou morale, publique ou privée, toute opération ayant un impact sur la ressource en eau et les écosystèmes aquatiques est soumise à déclaration ou à autorisation suivant ses effets et leur importance.

### Cadre juridique

- > Loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau
- > Décret n° 93-743 du 29 mars 1993 relatif à la nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration
- > Décret n° 94-354 du 29 avril 1994 relatif aux zones de répartition des eaux
- > Décret n° 2006-881 du 17 juillet 2006 modifiant le décret n° 93-743 du 29 mars 1993 relatif à la nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration
- > Code de l'environnement

### Consistance de la mission

La mission consiste à élaborer le dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau.

Le dossier comporte la description de l'état initial du site, et les dispositions techniques envisagées pour limiter l'impact de l'opération projetée. Il indique également les moyens de surveillance, de gestion et d'entretien mis en œuvre pour assurer l'efficacité et la pérennité des dispositions techniques retenues.

## Approche méthodologique

- > Analyser l'état initial du site :
  - données et statistiques (démographie, urbanisation, météorologie, projets en gestation, données de l'INSEE, du BRGM, des agences de l'eau, de Meteo France, de la DIREN...),
  - contexte géographique régional et local,
  - dispositifs d'assainissement des eaux usées, et de gestion des eaux pluviales,
  - contraintes environnementales (zones naturelles, captages...),
  - contexte hydrographique, hydrogéologique et géologique
- > Consulter la nomenclature pour recenser le ou les article(s) qui concerne(nt) l'opération et voir si celle-ci est soumise à déclaration ou autorisation (en cas de doute, consulter la mission interministérielle des services de l'eau - MISE).
- > Elaborer l'approche quantitative et qualitative des incidences de l'opération sur la ressource en eau et les milieux récepteurs (ruissellement, qualité des eaux superficielles, qualité des eaux souterraines...)
- > Réaliser un test de perméabilité afin de proposer des techniques alternatives dans le cadre de la gestion des eaux pluviales
- > Détailler et justifier les dispositions techniques envisagées pour limiter l'impact de l'opération
- > Décrire les moyens de surveillance et d'entretien mis en œuvre pour assurer dans la durée l'efficacité des dispositions techniques proposées, et faire face aux pollutions accidentelles
- > S'assurer de la compatibilité des dispositions techniques avec les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) ou schémas départementaux d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)

## Approche développement durable

Le développement durable fait partie intégrante de la démarche.

### Bibliographie

- > Brochure sur l'assainissement
- > Mensuel *Géomètre*, n° 2057, mars 2009, Eaux pluviales – Maîtriser l'écoulement »
- > Mensuel *Géomètre*, n° 2000, janvier 2004, « Qualité de l'eau – Objectif 2015 »



### Définition de la prestation

Les travaux et projets d'aménagement doivent respecter les aspirations sociétales majeures allant de la préservation de l'environnement et de la santé à l'information et la participation du public. Ces exigences se traduisent par l'obligation de réaliser une évaluation environnementale, un document d'incidence ou une étude d'impact.

L'étude d'impact est le document descriptif et prospectif, destiné à montrer que les dispositions pour identifier, limiter et compenser les effets d'un projet sur le milieu naturel et sur la santé de l'homme ont été prises en compte dès la conception de ce projet. Elle revêt trois fonctions :

- > aide à la conception ;
- > information ;
- > aide à la décision.

Son champ d'application est en principe illimité ; l'étude d'impact est la règle, et la dispense l'exception.

Les projets soumis à étude d'impact sont :

- > les projets répondant à des critères et des seuils ;
- > les projets examinés au cas par cas ;
- > les projets traités dans le cadre d'une unité fonctionnelle, sans fractionnement possible ;
- > les projets sans nécessité d'enquête publique ou de consultation, qui doivent faire l'objet d'une mise à disposition du public.

### Cadre juridique

- > Loi du 2 juillet 1976 relative à la protection de la nature
- > Code de l'environnement, art. L.122-1 et suivants
- > Loi du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (LAURE)
- > Loi constitutionnelle du 23 juillet 2008
- > Législations sur l'eau (SAGE, SDAGE), le bruit (plans de déplacement urbains, plans de protection de l'atmosphère), l'urbanisme (SCOT, PLU), les déchets (plans nationaux, régionaux, départementaux d'élimination des déchets), les installations classées, l'énergie...
- > Décrets du 21 septembre 1977, du 12 octobre 1977 (notice d'impact), du 25 février 1993, du 9 juillet 2001, du 30 avril 2009 relatif à l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement...
- > Loi du 12 juillet 2010 dite loi portant engagement national pour l'environnement ou loi Grenelle 2 (article 86)
- > Autres législations spécifiques à la nature du projet (ex. : installations classées, expropriation, production d'énergie, plans et programmes généraux d'aménagement ou d'infrastructures...)
- > Décret n° 2011-2019 du 29 décembre 2011 portant réforme des études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements

### Droit communautaire

- > Directives du 27 juin 1985, modifiée le 3 mars 1997, concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics ou privés, du 27 juin 2001 plans et programmes, du 28 janvier 2003 concernant l'accès au public
- > Directive du conseil n° 97/11/CE du 3 mars 1997 modifiant la directive n° 885/337/CEE

### Droit international

- > Loi du 14 avril 2000 – décret du 5 décembre 2001 – (convention d'Espoo contexte transfrontalier)
- > Loi du 28 février 2002 (convention d'Aarhus)

### Consistance de la mission

La mission du géomètre-expert consiste à :

- > appréhender la dimension technique du projet demandé par son client, afin de vérifier sa compatibilité avec la réglementation relative aux études d'impact et son articulation avec les autres législations concernées ;
- > envisager la constitution d'une équipe pluridisciplinaire en fonction du type d'opération ;
- > engager avec le maître d'ouvrage les bases d'une requête auprès de l'autorité compétente pour définir les informations à fournir et d'une concertation avec les parties intéressées au projet, voire d'un débat public ;
- > formaliser le dossier en vue d'une éventuelle enquête publique.

## Approche méthodologique

- > Prendre en compte les besoins exprimés par le maître d'ouvrage
- > Appliquer le principe de proportionnalité (caractéristiques du projet, sensibilité du milieu)
- > Vérifier l'actualité des informations
- > Analyser le site et son environnement
- > Conduire une étude globale en cas de réalisation fractionnée
- > Indiquer les références et les sources
- > Effectuer une démarche itérative

### Composition minimale du dossier d'étude d'impact

Lorsque la totalité des travaux prévus au programme est réalisée de manière simultanée, l'étude d'impact doit porter sur l'ensemble du programme. Lorsque la réalisation est échelonnée dans le temps, l'étude d'impact de chacune des phases de l'opération doit comporter une appréciation des impacts de l'ensemble du programme :

- > une description du projet ;
- > une analyse de l'état initial de la zone susceptible d'être affectée et de son environnement ;
- > l'étude des effets du projet sur l'environnement ou la santé humaine, y compris les effets cumulés avec d'autres projets connus ;
- > les mesures proportionnées envisagées pour éviter, réduire et, lorsque c'est possible, compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine, ainsi qu'une présentation des principales modalités de suivi de ces mesures et du suivi de leurs effets sur l'environnement ou la santé humaine ;
- > une esquisse des principales solutions de substitution qui ont été examinées par le maître d'ouvrage et une indication des principales raisons de son choix, eu égard aux effets sur l'environnement ou la santé humaine ;
- > pour les infrastructures de transport, l'étude comprend une analyse des coûts collectifs des pollutions et nuisances et des avantages induits pour la collectivité ainsi qu'une évaluation des consommations énergétiques résultant de l'exploitation du projet, notamment du fait des déplacements qu'elle entraîne ou permet d'éviter ;
- > un résumé non technique des informations prévues ci-dessus.

L'autorité environnementale évalue la pertinence et la bonne conduite des études d'impact de tous les projets soumis à cette obligation. Pour la plupart des projets locaux, l'autorité environnementale est exercée par le préfet de région. Pour les grands projets d'infrastructures (autoroute, ligne à grande vitesse, ligne à haute tension, centrale nucléaire et EPR) et de certains grands projets de collectivités, cette autorité est le ministère en charge de l'environnement ou le conseil général de l'environnement et du développement durable.

## Approche développement durable

L'étude d'impact fait partie intégrante de la démarche de développement durable et constitue l'un de ses fondements.

### Bibliographie

- > Fichier national des études d'impact
- > *L'évaluation des impacts sur l'environnement – Processus, acteurs et pratique*, Pierre André, Claude E. Delisle, Jean-Pierre Revéret, 3<sup>e</sup> édition, Presses internationales Polytechnique, Québec, 398 p.



## Définition de la prestation

Préalablement à tout aménagement, ouvrage ou travaux, qu'ils soient publics ou privés, susceptibles d'affecter l'environnement, il convient de recueillir les avis, observations et réclamations du public au moyen d'une enquête.

### Cadre juridique

- > Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement
- > Loi n° 83-630 du 12 juillet 1983
- > Loi n° 93-24 du 8 janvier 1993
- > Décret du 25 février 1995
- > Art. L.123-1 du code de l'environnement
- > Décret du 29 décembre 2011

## Consistance de la mission

La fonction du commissaire-enquêteur ne peut être assurée que par des personnes inscrites sur la liste départementale d'aptitude. Seules échappent à cette règle les enquêtes régies par le code de la voirie routière (classement, déclassement des voies). Le commissaire-enquêteur est désigné par le tribunal administratif excepté pour les enquêtes relatives à la voirie.

Lors de sa désignation, le commissaire-enquêteur doit veiller à être totalement indépendant vis-à-vis du projet soumis à enquête.

La mission consiste à conduire l'enquête, notamment en assurant des permanences lors desquelles il reçoit le public qui fait part de ses observations.

Dans le cadre de l'enquête, le commissaire-enquêteur peut :

- > recevoir tous documents ;
- > faire compléter le dossier avec des documents existants ;
- > visiter les lieux concernés, après l'information préalable des propriétaires et des occupants par les soins de l'autorité compétente ;
- > convoquer le maître d'ouvrage ainsi que les autorités administratives intéressées.



Il peut imposer ou demander l'organisation d'une réunion publique avec l'accord de l'autorité administrative et en présence du maître d'ouvrage.

Par décision motivée huit jours au moins avant la fin de l'enquête, le commissaire-enquêteur peut prolonger l'enquête pour une durée maximale de quinze jours. A l'expiration du délai d'enquête ou de sa prolongation, le commissaire-enquêteur examine toutes les observations formulées, qu'elles soient orales ou écrites.

Il établit deux documents distincts.

Le premier consiste en un rapport relatant l'ensemble des événements qui se sont déroulés pendant l'enquête, et recensant les observations individuelles ou en les traitant par thème lorsque plusieurs d'entre elles traitent du même sujet.

Le second document contient ses avis sur les différentes observations formulées lors de l'enquête et sur le projet en général. Chacun de ces avis doit être motivé et il formule ses conclusions. Celles-ci peuvent être :

- > favorables, éventuellement accompagnées de recommandations pour appuyer certaines demandes du public ;
- > favorables avec réserves. Si la ou les réserves formulées ne sont pas levées cet avis devient défavorable ;
- > défavorables.

## Approche méthodologique

- > Fixer les modalités d'enquêtes : dates d'ouverture et de clôture, lieux, jours et heures de consultation du dossier, dates et heures des permanences du commissaire-enquêteur
- > Assurer personnellement une ou plusieurs permanences au cours desquelles il accueille le public, l'aide à prendre connaissance du projet mis à l'enquête, et recueille ses observations
- > Recevoir les observations formulées par le public quelle que soit la forme retenue : oralement, par inscription sur le registre d'enquête ou formulées sur papier libre annexé au registre, ou encore adressées par courrier directement au commissaire-enquêteur
- > Consulter et recueillir les avis de toute personne dont il juge l'audition utile
- > Rédiger un rapport d'enquête relatant le déroulement de celle-ci
- > Rédiger ses avis et conclusions sur le projet et sur les observations recueillies lors de l'enquête publique
- > Transmettre son rapport et ses conclusions dans les délais réglementaires au maître d'ouvrage ainsi qu'au tribunal administratif

## Approche développement durable

Le développement durable fait partie intégrante de la démarche.

### Bibliographie

---

- > Guide du commissaire-enquêteur (Compagnie nationale des commissaires-enquêteurs)
- > Mensuel *Géomètre* n° 2081, mai 2011, « Enquêtes publiques – Les citoyens jugent les projets »



# 8.

## EXPERTISE EN ÉVALUATION

### 8.1 État des lieux

Création : 14 juin 2011

#### Définition de la prestation

La prestation consiste à établir un état des lieux relatif à la conformité du logement aux normes de surface et d'habitabilité nécessaire à l'obtention d'un prêt à taux zéro accordé pour le financement des logements achevés depuis plus de vingt ans.

La prestation peut aussi concerner le constat de l'état existant d'un local, d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments.

#### Cadre juridique

- > Décret n° 2005-69 du 31 janvier 2005 (notamment, le certificat est établi par un professionnel indépendant de la transaction et titulaire d'une assurance professionnelle)
- > Articles R.318-2 et R.318-3, R.331-69 du code de la construction et de l'habitation

#### Consistance de la mission

La mission consiste à effectuer les constats et mesures, à dresser l'état des lieux et à formuler les préconisations nécessaires à la mise en conformité du logement.

#### Approche méthodologique

- > Vérifier la destination du bien au sens de la réglementation de l'urbanisme
- > Vérifier l'affectation dans le règlement de copropriété
- > Vérifier la date d'achèvement de la construction de l'immeuble
- > Réaliser sur site, les constats et mesures
- > Renseigner l'état et conclure sur les travaux éventuellement nécessaires à la mise aux normes du logement

#### Approche développement durable

L'état des lieux relatif à la conformité du logement aux normes de surface et d'habitabilité est la base d'une réhabilitation du parc immobilier, dans le but de garantir de façon pérenne la décence des logements.



# 8.

## EXPERTISE EN ÉVALUATION

### 8.2 Évaluation des biens immobiliers

Mise à jour : 24 juin 2014

#### Définition de la prestation

L'évaluation immobilière consiste à estimer la valeur des biens immobiliers sur la base d'une juste appréciation.

#### Cadre juridique

- > Code civil
- > Code de la construction et de l'habitation
- > Code de l'urbanisme

#### Directives / Règles de l'art ordinaires

- > Charte de l'expertise en évaluation immobilière, 4<sup>e</sup> édition, 2012

#### Consistance de la mission

La mission consiste tout d'abord à définir, avec le client, le cadre de l'intervention (évaluation détaillée ou succincte), l'objet et la nature de la mission (valeur libre ou occupé, valeur vénale, de remplacement, valeur locative, valeur rétroactive...).

Il convient ensuite de décrire quantitativement et qualitativement les biens et d'établir un rapport circonstancié des éléments pris en compte pour aboutir à la valeur des biens.

#### Approche méthodologique

- > Définir la nature et l'étendue de la mission
- > Visiter les lieux
- > Analyser les pièces communiquées (plans, diagnostics immobiliers...)
- > Collecter les renseignements administratifs et juridiques concernant le bien à estimer (urbanisme, cadastre, mairie, notaire, agent immobilier, chambre d'agriculture, etc.)
- > Analyser l'avis des domaines s'il existe

- > Choisir la méthode d'évaluation qui peut se faire par :
  - comparaison directe avec des biens similaires sur le marché,
  - sol et construction,
  - revenu,
  - coût de remplacement.
- > Elaborer le rapport qui comporte :
  - la situation géographique,
  - la situation juridique du bien (servitudes, baux, statut du ou des propriétaires...),
  - le contexte urbanistique du bien,
  - la description du bien (consistance, surface terrain et bâtiments, équipements existants, état général, état d'entretien...),
  - les conclusions des diagnostics immobiliers s'ils existent,
  - la situation locative,
  - l'appréciation qualitative (analyse du marché, étude des références utilisées...),
  - le calcul de la valeur à partir de deux méthodes distinctes (pour les locaux commerciaux, calcul de la surface pondérée et détermination du prix au mètre carré boutique),
  - la conclusion,
  - les annexes (photos, plans...).

#### Approche développement durable

- > Prendre en compte la performance énergétique des biens immobiliers, leur situation au regard des risques et contraintes, et leur capacité d'évolution

#### Bibliographie

- > Charte de l'expertise en évaluation immobilière, 2006
- > *Evaluation*, éditions Francis Lefebvre
- > *Evaluations des biens*, Antoine Bernard, Jacques Ferbos, Le Moniteur, 2000, 578 p.
- > *Expertise immobilière – Guide pratique*, Bernard de Polignac, Jean-Pierre Monceau, Xavier De Cussac, Eyrolles, 2010, 490 p.
- > Actes du congrès du Touquet (1972)
- > Revues AJD
- > Mensuel *Géomètre* n° 1994, juin 2003, « Evaluation et expertise immobilières »



## Définition de la prestation

L'estimation agricole et forestière vise à évaluer le matériel, le cheptel, les récoltes, les fourrages, les fumures, les assolements, les améliorations réalisées par un preneur, le sol et le peuplement en matière forestière.

### Cadre juridique

- > Code rural et de la pêche maritime
- > Code forestier

## Consistance de la mission

La mission consiste à décrire les biens, les évaluer et obtenir un accord écrit des parties, dans le cas d'un partage, d'une succession, d'une sortie de ferme, etc. à la demande ponctuelle d'un particulier ou d'un tribunal.

Le géomètre-expert peut aussi être missionné à la demande d'une compagnie d'assurance dans le cas d'un sinistre, pour décrire les dommages, les évaluer et en rechercher les causes.

## Approche méthodologique

- > Visiter les lieux en présence du propriétaire et du locataire
- > Analyser les pièces communiquées (plans, diagnostics termites...)
- > Collecter les renseignements administratifs et juridiques concernant le bien à estimer (urbanisme, cadastre, mairie, notaire, chambre d'agriculture, etc.)
- > Décrire les biens à évaluer : bâtiments ruraux hors exploitation, corps de ferme, terres, pâtures, prairies, prés, jachères, friches, landes, bois, taillis, futaies, peupleraies, bois à abattre, vignobles, vergers, etc. avec mesurage éventuel (superficies, cubage des bois...)
- > Prendre en compte les fumures, assolements, façons culturales, fourrages, récoltes sur pieds, vétusté (bâtiment, matériel...)
- > Étudier les performances de l'exploitation et du rendement des coupes
- > Rechercher les prix unitaires par type de biens
- > Elaborer le rapport qui comporte une proposition d'évaluation
- > Eventuellement, proposer un protocole d'accord entre les parties

## Approche développement durable

- > Prendre en compte l'approche environnementale de l'exploitation et son adaptation à une agriculture respectueuse de l'environnement

### Bibliographie

- > Barèmes et tables de prix unitaires (SAFER, ministère de l'Agriculture, chambre d'agriculture, centres régionaux de la propriété forestière...)



# 8.

## EXPERTISE EN ÉVALUATION

### 8.4 Partage de biens

Création : 14 juin 2011

#### Définition de la prestation

C'est la répartition entre plusieurs personnes d'un bien ou d'une masse de biens appartenant à un ou plusieurs propriétaires.

Le partage de biens peut être amiable ou judiciaire.

#### Cadre juridique

- > Code civil, chapitre VI, articles 815 et suivants modifiés (art. 827 - licitation, art. 832 - égalité des lots et attribution préférentielle, art. 843 et suivants - rapports), notamment par les lois 61.1378 du 19 décembre 1976, 78.627 du 10 juin 1978 et 85.1372 du 23 décembre 1985
- > Code rural (art. L.323.6 et L.321.13 et suivants).

#### Consistance de la mission

La mission consiste à déterminer des lots de la masse partageable en nature et en valeur, correspondants aux droits des parties ou conformément à la volonté du donateur, dans le cadre de succession, donation, partage, legs, licitation, etc.

#### Approche méthodologique

- > Lister le ou les biens à partager en distinguant les meubles des immeubles avec identification parcellaire détaillée
- > Evaluer les meubles et les valeurs, au besoin avec l'aide d'un sapiteur
- > Relever les servitudes existantes et établir les servitudes à créer
- > Estimer les immeubles urbains en tenant compte des règles d'urbanisme en vigueur, de la situation, de la configuration des lieux et de l'occupation, selon au moins deux méthodes différentes
- > Procéder éventuellement à la mise en copropriété de l'immeuble bâti
- > Établir éventuellement une déclaration préalable de division ou un permis d'aménager
- > Estimer les immeubles ruraux nus ou occupés en spécifiant les particularités des baux, les statuts d'exploitation pour les forêts, etc.
- > Rapporter les libéralités éventuelles
- > Établir le rapport final qui indique la masse initiale puis la composition des lots formés pour chaque partie. Il précise également les valeurs correspondantes des lots avec explications des attributions, les plans et autres documents annexés. Dans la mesure du possible, ces lots doivent être de même nature

#### Approche développement durable

- > Dématérialiser les données recueillies et fournies par le géomètre-expert afin de garantir leur conservation et leur archivage, d'assurer leur pérennité, et de prévenir les conflits
- > Livrer les documents sous forme de fichiers informatiques (dwg, pdf...) signés électroniquement.
- > Prendre en compte la performance énergétique des biens immobiliers, leur situation au regard des risques et contraintes, et leur capacité d'évolution

#### Bibliographie

- > Mensuel *Géomètre* n° 2047, avril 2008, « L'indivision – Gérer un bien à plusieurs »



## Définition de la prestation

Dans le cadre de la vente ou de la location d'un bien immobilier, un dossier de diagnostic technique immobilier, regroupant l'ensemble des constats et diagnostics destinés à l'information de l'acquéreur ou du locataire, est fourni par le vendeur ou le bailleur.

### Cadre juridique

- > Ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction
- > Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement
- > Loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques
- > Décret n° 2006-1114 du 5 septembre 2006
- > Décret n° 2006-1147 du 14 septembre 2006
- > Décret n° 2010-1662 du 28 décembre 2010 relatif à la mention du classement énergétique des bâtiments dans les annonces immobilières
- > Code de la construction et de l'habitation (art. L.271-4 à L.271-6, R.271-1 à R.271-5)
- > Code de la santé publique
- > Normes en vigueur

## Directives / Règles de l'art ordinaires

- > Brochure *Le diagnostic technique immobilier*

### Consistance de la mission

La mission consiste à analyser la destination de l'immeuble, la date de la construction, la date de réalisation des équipements afin de déterminer les obligations en matière d'états et diagnostics à réaliser.

Le géomètre-expert effectue ensuite les constats, mesures et recherches d'informations. Il produit enfin les rapports des états et diagnostics.

## Approche méthodologique

- > Vérifier la consistance du bien immobilier
- > Vérifier la destination au sens de la réglementation de l'urbanisme
- > Adresser au donneur d'ordres, suivant les diagnostics à réaliser, un document précisant les conditions générales de réalisation du diagnostic
- > Obtenir les informations techniques indispensables concernant le bien immobilier et ses équipements
- > Réaliser sur site et établir les constats et mesures conformément aux normes en vigueur
- > Consigner dans les états et constats, toutes les impossibilités de réalisation de la mission rencontrées et leurs motifs
- > Faire les déclarations pouvant découler des conclusions de certains diagnostics

## Approche développement durable

- > Renforcer le rôle de conseil en matière de mesurage, de définition des surfaces des logements, en économie d'énergie, en matière de réduction de l'émission des gaz à effet de serre lors de DPE
- > Dématérialiser les rapports de diagnostic immobilier et livrer les documents sous forme de fichiers informatiques (dwg, pdf...) signés électroniquement
- > Annexer au diagnostic technique immobilier des recommandations liées à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments

### Bibliographie

- > Mensuel *Géomètre* n° 2019, octobre 2005, « Diagnostics techniques – Sécuriser les transactions immobilières »



## Définition de la prestation

Le gérant d'immeubles locatifs est mandaté par le propriétaire bailleur (mandant) pour gérer un bien immobilier en son nom. Son mandat est limité dans la durée, généralement d'un an renouvelable tacitement sans toutefois dépasser dix ans.

### Cadre juridique

- > Code civil (articles 1984 à 2010)
- > Code de commerce (baux commerciaux)
- > Lois du 1<sup>er</sup> septembre 1948, du 23 décembre 1986, du 6 juillet 1989 (baux d'habitation)
- > Loi du 5 janvier 2011 portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit de l'Union européenne

## Directives / Règles de l'art ordinaires

- > Le conseil régional de l'Ordre de la circonscription dont dépend le géomètre-expert doit lui délivrer un agrément l'autorisant à exercer l'activité de gestion immobilière
- > La loi du 5 janvier 2011 a supprimé les mentions selon lesquelles l'activité d'entremise immobilière ne peut être exercée par un géomètre-expert « *qu'à titre accessoire ou occasionnel* » et l'activité de gestion immobilière à titre « *accessoire* », faisant ainsi disparaître les quotas d'activité immobilière par rapport à la rémunération globale du géomètre-expert (modification de l'article 8-1 de la loi du 7 mai 1946)
- > Mandat de gestion

## Consistance de la mission

La mission du géomètre-expert telle que décrite dans son mandat peut consister à assurer la gestion immobilière d'un immeuble ou la gestion locative de lots de copropriété.

### Bibliographie

- > Mensuel *Géomètre* n° 2093, juin 2012, « Immobilier – Nouvelles perspectives »

## Approche méthodologique

Le mandataire doit :

- > ouvrir un compte spécifique auprès d'un établissement bancaire de son choix ou souscrire une assurance spécifique visant à garantir le remboursement intégral des fonds, effets ou valeurs reçus,
- > établir le bail ou les baux de location,
- > établir un état des lieux d'entrée et de sortie,
- > procéder aux appels d'échéance,
- > envoyer au locataire une quittance,
- > calculer les augmentations de loyers selon les indices en vigueur,
- > proposer des renouvellements de baux,
- > établir un rapport de gestion pour le compte du mandant,
- > gérer les sinistres,
- > établir les devis de travaux,
- > régler les travaux sous contrôle du mandant,
- > régler les charges de copropriété,
- > préparer les éléments pour la déclaration foncière,
- > conseiller le mandant pour valoriser au mieux son patrimoine.

## Approche développement durable

L'entretien et la mise en valeur d'un patrimoine immobilier fait partie du développement durable.

En gestion immobilière, il est plus aisé de mettre en place avec le propriétaire bailleur une politique de développement durable concernant :

- > le tri sélectif des ordures,
- > la gestion des eaux usées de l'immeuble,
- > l'aménagement des espaces verts,
- > les dépenses énergétiques,
- > les différents travaux.

En gestion locative, lors du renouvellement du locataire, il faut veiller aux améliorations sur les dépenses énergétiques du logement :

- > isolation du logement par l'intérieur,
- > amélioration du système de chauffage,
- > mise en place de vitrages isolants,
- > ventilation du logement.



## Définition de la prestation

Il s'agit de mettre en relation un vendeur d'un bien immobilier et son acquéreur, ou un propriétaire et son locataire.

### Cadre juridique

- > Loi du 7 mai 1946 modifiée, article 8-1
- > Loi du 5 janvier 2011 portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit de l'Union européenne
- > Décret du 31 mai 1996, articles 121 et suivants
- > Arrêté du 9 septembre 1996 fixant les modalités de la formation à la gestion ou à l'entremise immobilière pour les géomètres-experts
- > Arrêté du 9 septembre 1996 fixant le modèle des registres de mandats tenus par les géomètres-experts autorisés à exercer une activité immobilière
- > Règlement intérieur de l'Ordre des géomètres-experts : article 6 et articles 13 à 26

## Directives / Règles de l'art ordinaires

- > Le conseil régional de l'Ordre de la circonscription dont dépend le géomètre-expert doit lui délivrer un agrément l'autorisant à exercer l'activité d'entremise immobilière
- > La loi du 5 janvier 2011 a supprimé les mentions selon lesquelles l'activité d'entremise immobilière ne peut être exercée par un géomètre-expert « *qu'à titre accessoire ou occasionnel* » et l'activité de gestion immobilière à titre « *accessoire* », faisant ainsi disparaître les quotas d'activité immobilière par rapport à la rémunération globale du géomètre-expert (modification de l'article 8-1 de la loi du 7 mai 1946)
- > Modèles de mandats types, OGE

## Consistance de la mission

La mission du géomètre-expert consiste à intervenir selon les termes de son mandat, pour le compte :

- > du vendeur recherchant un acquéreur,
- > d'un acquéreur recherchant un bien,
- > d'un propriétaire recherchant un locataire,
- > d'un locataire recherchant un appartement.

## Approche méthodologique

- > Vérifier l'identité du client
- > Définir les besoins du client et lui fournir un conseil sur la valeur du bien (à la vente ou à la location)
- > Analyser les titres de propriété et les baux en cours
- > Rédiger le mandat
- > Visiter le bien à vendre ou à louer
- > Rechercher un acquéreur, un locataire, un bien à vendre ou à louer
- > Vérifier la consistance du bien :
  - bornage antérieur, surface, équipement, orientation pour un terrain à bâtir, réglementation d'urbanisme...
  - surface (loi Carrez), règlement de copropriété pour un lot de copropriété...
  - diagnostics immobiliers, servitudes...
- > Rédiger l'avant-contrat ou le bail
- > Consigner les fonds sur un compte dédié identifié et couvert par une assurance

## Approche développement durable

- > Prendre en compte les conclusions des diagnostics amiante, plomb, performance énergétique...
- > Dématérialiser les documents (annonces Internet, transmission de dossiers numérisés...) et livrer les documents sous forme de fichiers informatiques (dwg, pdf...) signés électroniquement

### Bibliographie

- > Mensuel *Géomètre* n° 2093, juin 2012, « Immobilier – Nouvelles perspectives »



## Définition de la prestation

Le syndic est élu par le syndicat des copropriétaires réuni en assemblée générale pour une durée maximale de trois ans. Il a pour mission d'assurer la gestion, l'entretien et la sauvegarde des parties communes d'un ou de plusieurs immeubles en copropriété pour le compte du syndicat des copropriétaires.

### Cadre juridique

- > Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis
- > Décret du 17 mars 1967
- > Loi du 31 décembre 1985
- > Décret du 9 juin 1986
- > Loi du 21 juillet 1994
- > Loi du 13 décembre 2000
- > Décret du 27 mai 2004
- > Décret du 14 mars 2005
- > Loi du 5 mars 2009
- > Loi du 25 mars 2009
- > Loi du 12 mai 2009 fixant les modalités de gestion des immeubles soumis au régime de la copropriété

## Directives / Règles de l'art ordinaires

- > L'activité de « syndic » au sein d'un cabinet de géomètre-expert est autorisée par le conseil régional de l'Ordre de la circonscription où le géomètre-expert est inscrit au tableau de l'Ordre.
- > Les autorisations sont tenues dans un registre spécial au Conseil régional de l'Ordre.
- > Dans le cadre de son activité, le géomètre-expert doit ouvrir dans les trois mois suivant sa désignation, un compte séparé pour les fonds détenus au nom du syndicat des copropriétaires sauf si l'assemblée générale l'a autorisé à les déposer sur un compte unique qui pourra être ouvert dans le cadre de la caisse des règlements pécuniaires, avec compte individualisé pour chaque syndicat de copropriété
- > Brochure *La copropriété*

- > Le Conseil supérieur de l'Ordre contracte une assurance « *au profit de qui il appartiendra* ». Cette assurance garantit, au profit de qui il appartiendra, le remboursement intégral des fonds, effets ou valeurs reçus pour le compte d'autrui, à l'occasion de l'exercice de l'activité de syndic, par les géomètres-experts autorisés à exercer cette activité.
- > Le conseil régional fait procéder au moins tous les deux ans au contrôle de l'activité de syndic. Ce contrôle est effectué par un ou plusieurs géomètres-experts inscrits au tableau de l'Ordre de la région, désignés par le conseil régional de l'Ordre. Les contrôleurs ont tous pouvoirs pour se faire assister par un géomètre-expert honoraire ayant été autorisé à exercer l'activité contrôlée ou par d'autres professionnels spécialisés (avocats, experts-comptables, etc.).

### Consistance de la mission

La mission du géomètre-expert consiste à gérer les parties communes pour le compte du syndicat des copropriétaires. Pour cela, il met en œuvre les décisions prises lors de l'assemblée générale sous contrôle du conseil syndical. En cas d'urgence, il fait procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble en copropriété. Il représente également le syndicat dans tous les actes civils et en justice.

## Approche méthodologique

- > Ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. L'assemblée générale peut en décider autrement et autoriser le syndic à ouvrir un compte au nom de la Caisse des règlements pécuniaires des géomètres-experts
- > convoquer une assemblée générale dans les six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent
- > Tenir et présenter les comptes de la copropriété (en conformité avec la réglementation en vigueur) lors de l'assemblée générale annuelle
- > Elaborer en collaboration avec le conseil syndical et faire voter un budget prévisionnel pour l'exercice comptable suivant
- > Faire les appels de fonds sur le budget prévisionnel
- > Vérifier et payer les factures de la copropriété
- > Etablir les rapprochements bancaires mensuellement
- > Dans le cadre de la mutation d'un lot de copropriété à titre onéreux, faire opposition au versement des fonds lors d'un transfert de propriété, si le vendeur n'est pas libre de toute obligation à l'égard du syndicat
- > Exécuter les décisions de l'assemblée générale
- > Etablir et mettre à jour le carnet d'entretien de la copropriété
- > Etablir et mettre à jour le document unique d'évaluation des risques

## Approche développement durable

Dans la gestion courante de la copropriété, le géomètre-expert en tant que syndic, inscrit les copropriétaires dans une démarche environnementale, en proposant des réflexions sur :

- > le tri sélectif des ordures ménagères,
- > la gestion des eaux usées de la copropriété,
- > l'aménagement des espaces verts,
- > les dépenses énergétiques,
- > les différents travaux.

## Bibliographie

- > Recommandations de la commission nationale relative à la copropriété



### Définition de la prestation

Un bail rural a pour objectif de constater un accord de location entre un propriétaire de biens ruraux (bailleur) et un exploitant (preneur).

Cet accord est conclu pour une durée minimale de neuf ans pouvant se poursuivre par tacite reconduction. Il peut aussi être conclu dans le cadre de baux à long terme, de baux de carrière, de la transmission aux successeurs sur l'exploitation.

### Cadre juridique

- > Livre 4<sup>e</sup> du nouveau code rural, article L.411 et suivants
- > Loi 70-9 du 2 janvier 1970 en cas de gestion
- > Statuts du fermage
- > Loi du 5 janvier 2011 portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit de l'Union européenne

### Directives / Règles de l'art ordinaires

- > Le conseil régional de l'Ordre de la circonscription dont dépend le géomètre-expert doit lui délivrer un agrément l'autorisant à exercer l'activité de gestion immobilière
- > La loi du 5 janvier 2011 a supprimé les mentions selon lesquelles l'activité d'entremise immobilière ne peut être exercée par un géomètre-expert « *qu'à titre accessoire ou occasionnel* » et l'activité de gestion immobilière à titre « *accessoire* », faisant ainsi disparaître les quotas d'activité immobilière par rapport à la rémunération globale du géomètre-expert (modification de l'article 8-1 de la loi du 7 mai 1946)

### Consistance de la mission

La mission consiste à établir le contrat de bail et ses annexes et à recueillir l'accord écrit des intéressés.

En cas de gestion, elle peut en outre s'étendre à la recherche de critères pour permettre au bailleur de choisir entre plusieurs postulants, au calcul des loyers (fermages ou métayages) à chaque échéance, et enfin à l'établissement des règlements.

Le géomètre-expert gère également le renouvellement des baux.

### Approche méthodologique

- > Vérifier la consistance du bien loué, le décrire
- > Vérifier la capacité des parties
- > Etablir un état des lieux d'entrée
- > Constater par écrit l'accord des parties soit par la signature d'un bail, soit par la signature d'un protocole si le bail doit être publié

En cas de gestion ou sur mission spéciale qui peut être judiciaire :

- > déterminer la valeur locative,
- > proposer une ventilation des impôts fonciers,
- > déterminer les fermages à chaque échéance,
- > déterminer éventuellement l'indemnité due au preneur sortant.

Interventions de conseil portant sur les domaines suivants :

- > reconduction du bail au profit d'un conjoint ou de descendants,
- > droit de préemption du preneur,
- > état d'entretien et réparations,
- > indemnités d'éviction,
- > mise à disposition de sociétés.

### Approche développement durable

La mise en exploitation ou le maintien en état d'exploitation des terres et prés, contribuent fortement à l'entretien de l'espace, et à la mise en valeur du patrimoine rural.

L'état des lieux appuyé sur la réglementation et notamment les statuts du fermage, permet de protéger les paysages, les écosystèmes et la biodiversité.

### Bibliographie

- > Recueil des usages locaux (OGE, 2002)



# 10. GÉOMATIQUE

## 10.1 Mise en place de SIG

Création : 14 juin 2011

### Définition de la prestation

Un SIG (système d'information géographique) est un ensemble de moyens informatiques permettant d'exploiter et de gérer de façon interactive les données géographiques et alphanumériques. Il constitue un outil d'aide à la décision. Le SIG permet à l'utilisateur d'interroger les données par des requêtes spatiales, de les valoriser par des requêtes multicritères et de produire des cartes thématiques.

#### Cadre juridique

- > Loi d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire du 25 juin 1999
- > Décret du 3 mars 2006
- > Arrêté sur les classes de précision du 16 septembre 2003
- > Directive européenne INSPIRE du 14 mars 2007

### Directives / Règles de l'art ordinales

- > Alimentation et enrichissement partenarial du portail Géofoncier (SIG extranet)
- > Obligations de géoréférencement des travaux fonciers
- > Participation financière aux conventions de numérisation du plan cadastral
- > Guide utilisateur portail Géofoncier
- > Guide méthodologique pour le géoréférencement des travaux fonciers
- > Support pédagogique de la formation sur le bornage (2010-2011)

### Consistance de la mission

La mission consiste à produire et à mettre à jour des données numériques cartographiques géoréférencées et structurées suivant des MCD (modèle conceptuel de données) et des formats d'échange garantissant l'interopérabilité des données.

Le géomètre-expert intègre les données dans le SIG. Il assiste le client pour assurer la cohérence et la qualité des données ainsi que pour la mise en œuvre des procédures d'échanges d'informations avec les différents partenaires.

### Approche méthodologique

- > Analyser les besoins et définir les différentes fonctions du futur SIG
- > Choisir le système de référence
- > Choisir le système de projection
- > Définir l'architecture du SIG et sa future organisation technique et humaine
- > Définir et valider le MCD
- > Conseiller dans le choix de l'outil logiciel SIG (licence ou open source ; outil généraliste ou outil métier ; SIG dédié applicatif client ou SIG type portail intranet ou extranet)
- > Définir et valider la structuration des données et du format d'échange
- > Etudier et reprendre les données existantes
- > Produire les données par différents moyens de saisie ou de collecte (numérisation par rastérisation ou vectorisation, levés numériques codés orientés objets, restitution photogrammétrique ou orthophotoplan numérique...)
- > Intégrer les données dans le SIG, suivant le ou les formats préconisés pour les données cartographiques avec leurs attributs alphanumériques
- > Valider la cohérence des niveaux d'information et de l'interopérabilité des données
- > Former les utilisateurs et les administrateurs du SIG
- > Valoriser la donnée par des requêtes et des analyses thématiques
- > Collecter les données mises à jour et les intégrer dans le SIG
- > Offrir une assistance en ligne des utilisateurs

>>

## Approche développement durable

Les définitions et les objectifs de gestion du SIG s'inscrivent de fait dans une démarche de développement durable par leur approche transversale des composantes du territoire, par la dématérialisation des documents pour une exploitation pérenne, économe et performante, par la démarche de mutualisation des coûts et des investissements, par la mise en œuvre de partenariats afin de valoriser et d'enrichir le SIG par des échanges équitables.

### Bibliographie

---

- > Convention de numérisation cadastrale et protocole d'accord du 14 janvier 1993
- > Normes de l'OGC (*Open GIS Consortium*)
- > Mensuel *Géomètre* n° 2107, octobre 2013, « Systèmes d'information géographique – Un outil à s'approprier »
- > Mensuel *Géomètre* n° 2069, avril 2010, « Cartographie en ligne – Une révolution »
- > Mensuel *Géomètre*, n° 2063, octobre 2009, « Le portail e-Foncier – Du terrain jusqu'au web »

