

## Qu'est-ce qu'un géomètre-expert ?

Un géomètre-expert est un professionnel libéral dont l'activité est encadrée par la loi (loi n° 46-942 du 7 mai 1946).

C'est une profession réglementée (comme par exemple les architectes, notaires, avocats, experts-comptables, etc.), et le titre de « **Géomètre-Expert** » est **exclusivement réservé aux membres inscrits à l'Ordre des Géomètres-Experts.**

## Pour vous, des garanties de qualité et de déontologie :

- Assurance au titre de la Responsabilité Civile Professionnelle avec garantie subséquente.
- À défaut, le conseil régional de l'Ordre (dont les pouvoirs publics sont représentés par un délégué du commissaire du Gouvernement) peut sanctionner le Géomètre-Expert.
- Obligation de suivre chaque année au minimum 8 jours de formation.
- Contrôle régulier de ses membres afin de vérifier la gestion, le respect de la déontologie et des règles de l'art.
- Obligation du devoir de conseil et respect du secret professionnel.

## Géomètre-expert / géomètre agréé, quelle différence ?

Contrairement au titre de géomètre-expert qui est réglementé, l'appellation géomètre ou topographe ne l'est pas.

Un géomètre agréé n'a pas les mêmes obligations de diplôme et de formation continue qu'un géomètre-expert, ni d'organisme qui le contrôle régulièrement.

Ce dernier a reçu un agrément par le préfet pour effectuer certains travaux d'arpentage, **mais ne peut en aucun cas effectuer de bornage.**

### ■ Ce que dit la loi du 7 mai 1946 :

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

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

2. Réalise les études, les documents topographiques, techniques et d'information géographique dans le cadre des missions publiques ou privées d'aménagement du territoire, procède à toutes opérations techniques ou études sur l'évaluation, la gestion ou l'aménagement des biens fonciers ».

### ▲ ATTENTION :

Depuis le 2 septembre 2015, la doctrine cadastrale a évolué et précisé ce que peut faire ou non un géomètre-agréé (confirmé par le Conseil d'Etat le 2 septembre 2016) :

*« relève de la seule compétence des professionnels visés aux articles 2 et 2-1 de la loi du 7 mai 1946 susvisée, l'établissement de documents d'arpentage portant changement de limite(s) de propriété et accompagnant ou destinés à accompagner un acte notarié ou administratif, une expropriation, ou une rectification de limites figurées au plan dès lors qu'un acte est nécessaire. Par ailleurs, les travaux de bornage leur sont également strictement réservés. »*

**Conclusion :** Dès lors que la division de votre terrain a pour but une mutation à court, moyen ou long terme (donation, partage, vente, échange, etc.), **vous devez vous rapprocher d'un géomètre-expert.**

# A<sup>2</sup>GE

Agence Amazonienne de Géomètres-Experts

## L'ART DE LA MESURE AU SERVICE DE VOS PROJETS



**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

05 94 30 25 33 / [contact@a2ge-guyane.fr](mailto:contact@a2ge-guyane.fr)

## 1 / FONCIER :

### Bornage contradictoire ou judiciaire :

Seul le Géomètre-Expert inscrit à l'ordre est habilité par la loi à fixer et à garantir, dans le cadre d'un bornage, les limites réelles de votre propriété.

Cette mission a pour but de déterminer les limites réelles et juridiques de votre propriété, par la rédaction d'un dossier comprenant les plans et procès verbaux, que nous faisons signer par toutes les parties. En cas de désaccord ou autre obstacle à la définition de la limite, un procès verbal de carence est rédigé et pourra servir au tribunal pour un bornage judiciaire, si ce dernier est sollicité par une des parties.

### Division foncière, lotissement :

*Vous souhaitez vendre ou donner une partie de votre propriété ?*

Nous vous accompagnons du début à la fin de votre projet, analysons votre titre de propriété et l'ensemble des documents réglementaires (POS, PLU, PPR, etc.) et vous proposons une ou plusieurs solutions pour diviser votre propriété, en prenant bien soin de gérer au mieux les servitudes existantes ou à créer.

En cas de division en vue de construire, même pour un lot unique, votre projet est soumis aux règles s'appliquant aux lotissements. Dans ce cas, notre cabinet vous conseille au mieux et rédige le dossier d'urbanisme qui sera déposé en mairie préalablement à la division, à savoir soit une déclaration préalable de division pour les cas les plus simples, ou un permis d'aménager pour les autres cas.

Nous pouvons également diviser le terrain sous certaines conditions via la procédure du permis de construire valant division parcellaire, sur lequel nous travaillons de concert avec votre architecte.

## 2 / TOPOGRAPHIE, IMPLANTATION, RÉCOLEMENT, GÉORÉFÉRENCIEMENT :

Avant tout projet d'aménagement d'un terrain, il est nécessaire de décrire précisément ce dernier (pente, écoulement, éléments existants tels que bâtiment, clôtures, murs, réseaux, accès, etc.) ; le plan topographique permet ainsi de concevoir le projet au mieux en fonction des différentes contraintes (nécessité de remblayer ou non, calculs de cubatures et chiffrage financier, comment se raccorder aux réseaux existants, etc.).

Une fois le projet défini et les autorisations administratives obtenues, il est temps de passer à la réalisation, et donc de matérialiser sur le terrain l'emplacement des différents éléments, que ce soit en planimétrie (par exemple pour que le bâtiment soit bien implanté à une certaine distance du voisin et aux dimensions prévues au projet) ou en altimétrie (nécessité de respecter des hauteurs minimales par rapport à différents documents réglementaires comme le Plan de Prévention des Risques Inondation, ou pour respecter des pentes d'écoulement pour certains réseaux).

Le récolement est l'opération qui consiste à relever des ouvrages réalisés durant les travaux, afin de contrôler qu'ils respectent bien le projet.

Le géoréférencement permet de situer les objets relevés dans un système tridimensionnel légal (En Guyane : RGFG 95 UTM 22 Nord pour la planimétrie, et NGG 77 pour l'altimétrie).

## 3 / COPROPRIÉTÉ, EDD, LOI CARREZ :

Régi par la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 et plusieurs décrets, le statut juridique de la copropriété est parfaitement maîtrisé par notre cabinet, et nous vous proposons nos services pour diviser votre ou vos bâtiments, qu'ils soient existants ou à construire (dans le cadre de Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement « VEFA »).

Nous mesurons l'ensemble de l'immeuble (terrain + bâtiments), parties communes et privatives, établissons les plans qui seront annexés à l'acte notarié, calculons les surfaces et superficies privatives (loi Carrez), calculons les tantièmes de propriété et de charges adéquat à l'immeuble, rédigeons l'Etat Descriptif de Division « EDD » ainsi que le règlement de copropriété qui s'imposera à tous les futurs copropriétaires ; en résumé nous rédigeons une grande partie des documents dont le notaire aura besoin pour la rédaction des actes de vente.

Puis durant la vie d'une copropriété, il peut arriver que des modifications surviennent (création d'un étage supplémentaire ou d'un bâtiment nouveau dans une cour, transformation d'un appartement en local commercial, réunion de plusieurs lots ou au contraire division de lots, annexion d'une partie commune, scission de copropriété).

Notre cabinet sera votre interlocuteur privilégié pour vous conseiller et établir les documents nécessaires à l'évolution de votre immeuble.

## 4 / DIVISION EN VOLUMES :

La division en volumes est un montage juridique parfois nécessaire pour les ensembles immobiliers complexes, par exemple pour gérer sur une même assise foncière (parcelle) différents locaux ayant des destinations juridiques différentes (domaine public et propriété privée dans un même bâtiment par exemple).

Ce régime juridique ne doit pas être confondu avec la copropriété, il n'est d'ailleurs soumis à aucun texte législatif mais est issu de la pratique professionnelle des notaires et géomètres-experts qui l'ont de plus en plus développé ces dernières années principalement dans les grandes métropoles.

Notre cabinet, par sa maîtrise de la représentation tridimensionnelle et ses connaissances juridiques, saura vous accompagner et vous conseiller sur la nécessité ou non de ce montage en tenant compte des spécificités de votre immeuble et de votre projet.

## 5 / RELEVÉS IMMOBILIERS :

*Relevés immobiliers ? De quoi s'agit-il ?*

Les relevés immobiliers sont l'ensemble des mesures, plans et autres représentations 3D que l'on peut réaliser sur des bâtiments existants, que ce soit dans le cadre d'un projet de réhabilitation par exemple, ou de construction en limite de propriété, ou pour connaître (et donc entretenir et valoriser) son patrimoine immobilier.

Il y a donc les plans des intérieurs, avec plus ou moins de détails et d'informations (structure, cloisonnement, hauteur sous plafond, hauteur des allèges, équipements sanitaires, mobilier, etc.), ces derniers permettant de calculer les surfaces (surface de plancher, surface habitable, surface utile, etc.), les coupes de bâtiment, les plans des façades, les héberges, plans masse, plans de toiture, etc.

Notre cabinet est à votre disposition pour vous conseiller et définir avec vous vos besoins, et bien entendu réaliser l'ensemble des documents nécessaires.

## 6 / ET BIEN D'AUTRES COMPÉTENCES...

Notre cabinet vous propose toute une palette de services, dès lors qu'il s'agit de mesurer et représenter l'espace en deux ou trois dimensions (plans, cubatures, MNT, plateformes, métrés, coupes, profils, BIM, etc.), où que votre demande est liée aux domaines de la propriété immobilière, de l'aménagement, du foncier ou de l'urbanisme.

N'hésitez pas à nous consulter.

L'équipe de A<sup>2</sup>GE.