

AYEZ LE RÉFLEXE GÉOMÈTRE-EXPERT !

CHOISIR UN GÉOMÈTRE-EXPERT
C'EST FAIRE APPEL À
UN PROFESSIONNEL LIBÉRAL QUI :

- ▶ EXERCE SOUS CONTRÔLE DE L'ORDRE DES GÉOMÈTRES-EXPERTS.
- ▶ ETABLIT LE LIEN ENTRE L'ENVIRONNEMENT JURIDIQUE, LES CONTRAINTES TECHNIQUES ET LA SITUATION DE TERRAIN.
- ▶ BÉNÉFICIE D'UNE FORMATION INITIALE SPÉCIFIQUE ET D'UNE FORMATION CONTINUE OBLIGATOIRE.
- ▶ DISPOSE D'UNE ASSURANCE EN RESPONSABILITÉ CIVILE PROFESSIONNELLE IMPOSÉE PAR SES INSTANCES ORDINALES.
- ▶ EST SOUMIS AU DEVOIR DE CONSEIL ET AU SECRET PROFESSIONNEL.
- ▶ RÉPOND À VOS BESOINS GRÂCE À UN RÉSEAU DE 1800 PROFESSIONNELS PRÉSENTS SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE.



LE GÉOMÈTRE-EXPERT
ET L'IMMOBILIER

LA COPROPRIÉTÉ

LA MISE EN COPROPRIÉTÉ
LA MODIFICATION
LA SCISSION
LA GESTION
L'ADAPTATION

▶ PROFESSIONNELS

LES BONNES RAISONS
DE CHOISIR
UN GÉOMÈTRE-EXPERT

Union Nationale des Géomètres-Experts
E-mail : contact@unge.net

unge.net



juillet 2019 - unge

POURQUOI CHOISIR UN GÉOMÈTRE-EXPERT ?

Ses connaissances juridiques en lien avec ses compétences techniques font du géomètre-expert le professionnel de la copropriété.

LA MISE EN COPROPRIÉTÉ

A. LES PLANS DE COPROPRIÉTÉ

Ces plans identifient et situent les lots privatifs et les parties communes.

L'établissement des plans de copropriété relève de la compétence du géomètre-expert. Grâce à son professionnalisme, il détermine avec précision les limites entre parties privatives et parties communes. Ces plans ont une valeur juridique, notamment pour garantir les superficies privatives (cf Loi CARREZ).

B. L'ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'état descriptif de division localise la copropriété, identifie et numérote les lots, indique en millièmes ou tantièmes leur quote-part de parties communes. C'est un document essentiel.

En respectant les critères fixés par la loi et les recommandations ordinales, le géomètre-expert détermine avec précision et méthodologie les tantièmes de copropriété.

Sa connaissance du terrain, ses compétences techniques et juridiques, en font un acteur indispensable.

C. LE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Le règlement de copropriété définit les règles d'usage et d'administration des parties communes et des éléments d'équipements communs. Il définit également les règles d'usage des parties privatives. Il fixe la destination de l'immeuble et les quotes-parts de charges afférentes à chaque lot.

Les règlements publiés depuis la loi SRU doivent préciser les éléments pris en considération et la méthodologie de calcul en tantièmes de copropriété et de charges.

Les connaissances techniques et juridiques du géomètre-expert permettent d'appréhender le bon fonctionnement immobilier pour en définir la répartition des charges adéquate.

D. LES DIAGNOSTICS OBLIGATOIRES

Certains diagnostics sont obligatoires en fonction de la date de construction et de la destination de l'immeuble :

- diagnostic amiante pour les parties privatives et les parties communes (DTA)
- diagnostic plomb (CREP)
- diagnostic technique global (DTG).

La loi SRU ainsi que la loi ALUR imposent certains diagnostics lors de la mise en copropriété.

L'amiante dans les parties communes (DTA) et dans les parties privatives pour les immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

Le plomb (CREP) dans l'ensemble des locaux communs et à usage d'habitation pour les immeubles construits avant 1949.

Le diagnostic technique global (DTG) pour les immeubles construits depuis plus de 10 ans à usage partiel ou total d'habitation.

LA VIE DE LA COPROPRIÉTÉ

LA MODIFICATION

La copropriété évolue dans le temps : annexion de parties communes, surélévation, affouillement, constructions nouvelles, changement de consistance, ...

Les subdivisions, réunions, changements d'affectations, créations ou suppressions de lots nécessitent la modification de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété, notamment la révision des tantièmes. Pour être opposables, ces changements devront faire l'objet d'un acte modificatif au règlement de copropriété approuvé par les copropriétaires réunis en assemblée générale et publié par un acte notarié soumis à la publicité foncière. Le géomètre-expert analyse les changements réalisés ou projetés par les copropriétaires, le règlement de copropriété et les éventuels modificatifs, puis, en vue de la rédaction de l'acte modificatif, dresse les plans figurant les modifications, rédige la nouvelle désignation des lots modifiés ou créés, calcule les tantièmes de copropriété et les quotes-parts de charges des lots modifiés et adapte les désignations des charges auxdits changements.

Ses connaissances juridiques lui permettent d'assister le syndic dans la rédaction des résolutions d'assemblée générale.

LA SCISSION

La scission d'une copropriété est autorisée lorsqu'un immeuble comporte plusieurs bâtiments et que la division de la propriété du sol est possible.

La loi ALUR permet maintenant la scission en volumes d'un ensemble immobilier complexe.

Selon les différents cas, le géomètre-expert étudie la faisabilité technique et juridique et l'opportunité de procéder à une scission de copropriété.

LA GESTION

La gestion d'une copropriété est assurée par un syndic sous le contrôle du Conseil Syndical.

Grâce aux connaissances, compétences et savoir-faire du géomètre-expert, le législateur l'autorise, sous contrôle ordinal, à exercer l'activité de syndic et d'administrateur de biens.

L'ADAPTATION

Les textes législatifs évoluent. Les lois SRU, ALUR et ELAN incitent à mettre en conformité les anciens règlements de copropriété.

Le géomètre-expert, au vu des dispositions législatives et réglementaires et des transformations de l'immeuble, identifie les clauses illégales ou obsolètes du règlement de copropriété et en propose une nouvelle rédaction.