

Géomètre-expert :

Extrait de la loi du 7 mai 1946 :

Article 1 :

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

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

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

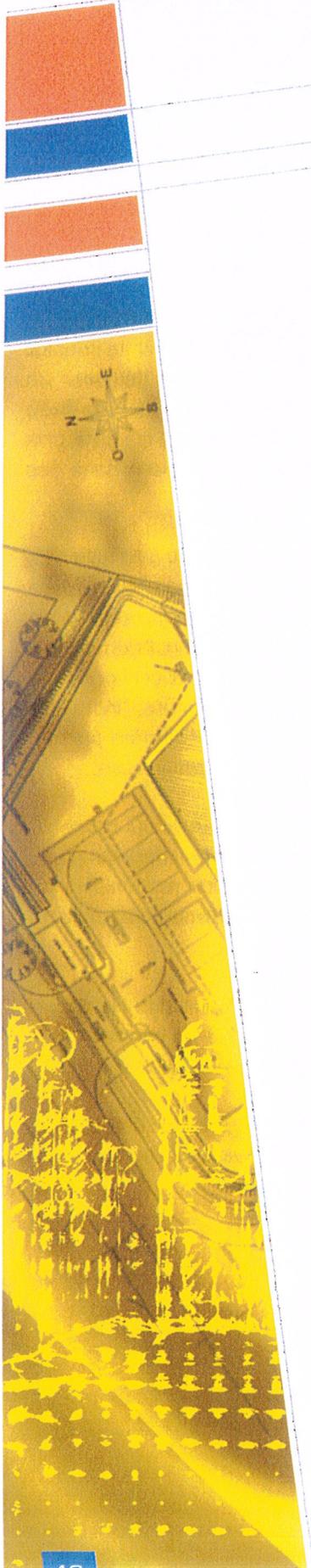
Article 2

« Peuvent seuls effectuer les travaux prévus au 1^{er} de l'article 1^{er} les géomètres-experts inscrits à l'Ordre ... »

L'Ordre des géomètres-experts est administré par le Conseil supérieur et par des conseils régionaux sous le contrôle du commissaire du gouvernement et de ses représentants. Ces organes sont chargés de surveiller l'exercice professionnel des membres inscrits au Tableau de l'Ordre dans le cadre des lois et règlements régissant la profession, la déontologie et les règles de l'art.

Le géomètre-expert doit exercer sa mission en toute impartialité et indépendance.

Il est tenu en toutes circonstances de respecter les règles de l'honneur, de la probité et de l'éthique professionnelle.



Il engage sa responsabilité personnelle.

Le géomètre-expert est responsable des travaux que lui-même ou ses collaborateurs réalisent pour vous. A ce titre, il a l'obligation de souscrire une assurance qui contribue donc à la sécurité de tous.

Le géomètre-expert a un devoir de conseil et une obligation de moyens mais n'a pas d'obligation de résultat. Il ne peut imposer son point de vue, mais seulement conseiller, proposer et convaincre loyalement, dans le respect des droits légitimes de chacun.

En cas de division pour création de terrain à bâtir, selon les consignes du Conseil supérieur de l'Ordre des géomètres-experts du 19/12/1984, réaffirmée par les directives du 5 mars 2002 valant règles de l'art, le géomètre-expert doit informer son mandant de l'obligation qui lui est faite de procéder au bornage des limites périmétriques. De même, dans le cas de division de terrain bâti, la limite divisoire doit être bornée.

Il doit dater et signer les plans et les documents qu'il vous remet, y apposer son cachet.

Ces mentions sont importantes car elles attestent que ces plans et documents ont réellement été établis par un géomètre-expert, et qu'ils engagent sa responsabilité. Nul ne peut, sans l'accord formel du professionnel, les modifier ou les utiliser pour un autre usage que celui pour lequel ils ont été conçus.

Il doit conserver les documents et les archives relatifs aux études et travaux fonciers qu'il a exécutés. S'il cesse son activité, il doit les confier à un géomètre-expert en activité ou, à défaut, au conseil régional de l'Ordre des géomètres-experts. Les particuliers et leurs ayants droit (héritiers notamment) concernés par ces archives peuvent donc y avoir accès.

QUESTIONS - RÉPONSES

Le bornage permet-il de rectifier une limite ?

Non, le bornage ne peut pas entériner un redressement de limite entre voisins. Si, à l'issue du bornage, les propriétaires entendent opérer une rectification de la limite, quelle que soit son importance, il y a alors véritablement transfert de propriété, ce qui nécessite obligatoirement un acte authentique passé devant notaire et publié à la conservation des hypothèques.

La superficie portée dans mon acte de vente est-elle garantie ?

Non, sauf si la superficie résulte d'un bornage réalisé par un géomètre-expert.

Des bornes ont disparu. Dois-je refaire border ?

En cas de disparition des repères matérialisant la limite, le géomètre-expert rétablira les bornes conformément au précédent procès-verbal de bornage, ceci, en présence des riverains dûment convoqués.

Mon terrain est déjà clos, ai-je intérêt à procéder au bornage ?

Oui, la limite apparente est la limite de possession. Rien ne dit alors que la limite réelle de propriété n'est pas située en deçà ou au-delà de celle-ci.

Peut-on se faire représenter à un rendez-vous de bornage ?

Oui, tout propriétaire ou détenteur d'un droit réel doit être présent au rendez-vous de bornage, ou se faire représenter par la personne de son choix munie d'un pouvoir signé par lui.



Lexique

Bornage :

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

Cadastre :

Ensemble de documents cartographiques et littéraires permettant de situer géographiquement et de représenter le découpage des parcelles ainsi que d'identifier les propriétaires. Il s'agit d'un document à caractère fiscal qui ne peut valoir titre de propriété.

Contenance :

Élément constitutif de la désignation cadastrale d'un bien et non de son étendue réelle. Base de l'établissement d'une partie de la fiscalité sur les immeubles bâtis ou non bâtis.

Contradictoire :

Caractérise une opération au cours de laquelle chaque partie a été appelée ou représentée. Un bornage contradictoire nécessite l'acceptation de la limite par chaque partie concernée.

La « délimitation » (précisions) :

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

Domaine privé « de l'Etat, de la commune... » :

Propriété de l'Etat ou de collectivités territoriales qui, pour l'essentiel, est régie par les règles habituelles du droit privé.

Domaine public :

Propriété de l'Etat ou de collectivités territoriales qui obéit à des règles spécifiques de droit public et qui est imprescriptible et inaliénable.

Droit réel :

Droit rattaché à un bien immobilier et non à une personne.

Fonds :

Terme usuel désignant une propriété. (synonyme utilisé : « héritage »)

Ilot de propriété :

Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire (ou tènement, unité foncière).

Limite de propriété :

Ligne séparant deux unités foncières.

Lotissement :

Division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments obéissant à des règles spécifiques d'urbanisme.

Matérialisation des limites :

Toute limite étant fixée, il est procédé, s'ils n'existent sur le terrain, à la pose de repères matériels. Toutefois, dans certains cas particuliers, cette dernière opération peut être différée par la volonté clairement exprimée des parties. En l'absence d'accord des parties, il ne doit pas être maintenu en place des traces de matérialisation de limite susceptibles de laisser supposer à tort qu'elles résultent d'une définition contradictoire.

Mitoyenneté :

Est mitoyen ce qui est entre deux biens, ce qui est commun à l'un et à l'autre. Une clôture, un mur, une haie, un fossé séparant deux propriétés peuvent être mitoyens. La mitoyenneté est un droit de propriété dont deux personnes jouissent en commun, et non une servitude. La mitoyenneté entraîne des droits et des obligations spécifiques.

Nue propriété :

Ensemble des attributs du droit de propriété qui appartiennent au propriétaire d'un bien sur lequel une autre personne a un droit d'usufruit, d'usage ou d'habitation. Le détenteur de la nue propriété est le nu-propriétaire.

Partie en bornage :

Personne physique ou morale appelée en bornage.

Publicité foncière :

La publicité foncière est l'inscription au fichier immobilier (bureaux des hypothèques) d'une convention, ou plus généralement d'un acte notarié ou administratif. Elle a pour but de les rendre opposables aux tiers, et permet à ceux-ci d'en être informés.

Décret n° 55-22 du 4 janvier 1955

Article 1er : « Il est tenu, pour chaque commune, par les conservateurs des hypothèques, un fichier immobilier... (qui) présente, telle qu'elle résulte des documents publiés, la situation juridique des immeubles... »

Possession :

Jouissance actuelle d'un bien, non nécessairement fondée sur un titre de propriété, mais avec l'intention d'exercer sur ce bien un droit réel, et de s'y comporter en propriétaire.

Prescription acquisitive ou usucapion :

Mode d'acquisition de la propriété et d'autres droits réels, par une possession non interrompue, continue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire.

Propriétés contiguës :

Propriétés qui se touchent.

Règles de l'art :

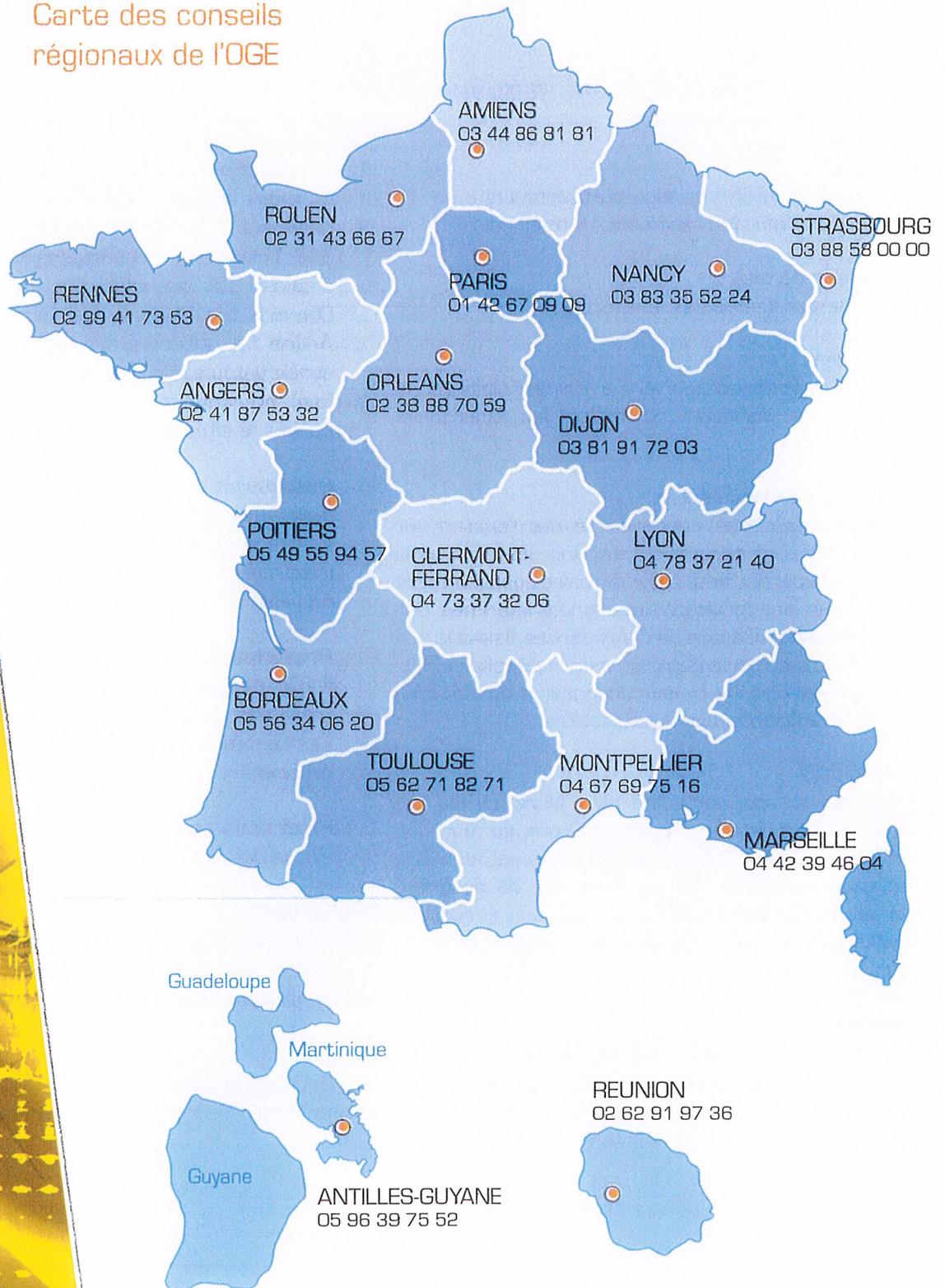
Ensemble de règles méthodologiques et déontologiques auxquelles doit se conformer le professionnel dans l'accomplissement des missions qui lui sont confiées.

Riverain :

Se dit du propriétaire de la parcelle contiguë à une propriété (syn. : confront, voisin, joignant, attenant).

Des hommes, des espaces,

Carte des conseils régionaux de l'OGÉ



Brochure réalisée par la commission foncier-expertise judiciaire
de l'Ordre des géomètres-experts composée de :

Gérard BOURGOGNE

Michel CHABRIER

Jean-Luc CHIVAS

Sylvain DEVAUX

Stéphane DEVOUGE

Christian GOUDARD

Bernard LOREAU

Jacky MAITRE

François MAZUYER

Xavier MOUSSARD

Alain NOLL

Vincent PICARD

Alain RODRIGUEZ

Daniel RUEZ

sous la présidence de Philippe RIGAUD

La commission a été assistée de Mr Julien PROUHET, juriste

Conception-réalisation : Marko

Edition Publi-Topex - 40 avenue Hoche - 75008 Paris

Janvier 2007



ORDRE DES
GEOMETRES-EXPERTS

