



## → Tribune libre

**Le principe de La Rochelle**

Par Sylvie Bouchet, notaire et UNGE  
(Union nationale des géomètres-experts)

**L**e principe de La Rochelle, édicté par les géomètres-experts, lors du 41<sup>e</sup> congrès de la profession en 2012, relève de la prudence afin d'éviter bien des contentieux en matière de copropriété. Ce principe de la Rochelle touche directement à la pratique notariale. Et lorsqu'un notaire et un géomètre se rencontrent, qu'est ce qu'ils se racontent ? Des histoires de copropriété bien entendu !

**Exposé du principe**

La copropriété comprend des fonds privatifs et communs, et des servitudes peuvent parfois s'appliquer entre ces différents fonds. Ainsi, les plans fixant les limites de ces fonds (appelés lots en copropriété) sont dressés par des géomètres-experts conformément à l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 7 mai 1946.

Lors de son intervention au cours de ce congrès, le Commissaire du gouvernement Daniel Labetoulle a constaté, au regard du droit positif que le plan annexé au règlement de copropriété satisfait aux deux critères de l'article 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup> de la loi du 7 mai 1946, qui régit la mission du géomètre. Ce plan relève donc de l'office exclusif du géomètre-expert. Le notaire en charge du règlement de copropriété ne peut donc annexer à la minute de l'acte un plan établi par un autre professionnel. Voici le principe de La Rochelle tel qu'énoncé par Daniel Labetoulle : « l'établissement, et a fortiori la modification, d'un état descriptif de division d'une copropriété, dès lors que celui-ci est accompagné d'un plan dressé au vu de mesures précises, relève de la compétence exclusive du géomètre-expert ».

**La mission du géomètre**

La loi n° 46-942 du 7 mai 1946 instituant l'Ordre précise la mission du géomètre-expert

« Article 1.- Le géomètre-expert est un technicien exerçant une profession libérale qui, en son propre nom et sous sa responsabilité personnelle :

1<sup>o</sup> 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<sup>o</sup> 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<sup>o</sup> de l'article 1<sup>er</sup> les géomètres-experts inscrits à l'ordre conformément aux articles 3 et 26.  
Toutefois, ces dispositions ne sont pas opposables aux services publics pour l'exécution des travaux qui leur incombent ».

**Partenaire du notaire**

Le géomètre est le partenaire privilégié du notaire. Plus encore qu'une expertise technique et physique sur le terrain pour le notaire rédacteur d'un acte, le géomètre-expert apporte aux parties une sécurité juridique irremplaçable. L'article 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup> de la loi du 7 mai 1946 définit les activités que seul le géomètre-expert peut légalement exercer. La détermination de ces activités propres découle de la combinaison d'un élément technique, la représentation graphique d'un lieu, et d'un élément juridique, la délimitation de la propriété. On peut penser que la justification du texte est la protection de la propriété privée (« sacrée et inviolable ») si chère au cœur des français. En effet, comment assurer (et rassurer) les parties sur la délimitation de leur propriété sinon en confiant cette mission à « des professionnels regroupés en un ordre fonctionnant directement sous le contrôle de l'Etat » ?

Le notaire apporte toujours un soin particulier à la rédaction des actes permettant la mise en copropriété d'un bien ; mais il ne peut pas toujours se déplacer sur les lieux. Le géomètre-expert, homme ou femme de terrain, pourra l'alerter (en marge de sa mission d'établissement des plans) sur toutes les difficultés rencontrées sur le site : constructions non conformes ou illégales, servitudes, mitoyennetés, empiètements.

Fort de son expérience, le géomètre pourra utilement conseiller les parties sur le projet de tracé des voies, des emplacements de parking, des places de retournement... Des détails qui semblent souvent insignifiants lors de la création d'un projet immobilier et qui deviennent vite un enfer de la vie quotidienne pour les futurs copropriétaires.

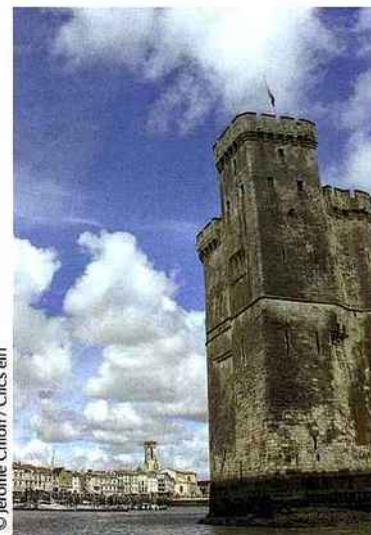
**Le rôle du géomètre**

Le travail du géomètre-expert consiste à définir les parties privatives et les parties communes de la copropriété, calculer les quotes-parts (ou tantièmes) y afférentes et déterminer les répartitions des différentes charges liées à l'immeuble.

Le géomètre-expert traduit juridiquement la division de l'immeuble et les règles permettant son bon fonctionnement dans l'état descriptif de division et le règlement de copropriété, après un travail technique de mesurage. Seul professionnel habilité par la loi à dresser les plans définissant des limites de propriété, il lui revient de dresser les plans annexés à l'état descriptif de division ou aux modificatifs de copropriété. Indépendant et impartial, cet expert mobilise des connaissances et des compétences aussi bien techniques que juridiques acquises par une formation initiale et continue ainsi que par une expérience quotidienne sur le terrain.

Sa mission s'étend largement : calcul des superficies privatives, définition des limites de propriété, division de la propriété et étude de ses conséquences, analyse des servitudes, mais aussi modification de la copropriété : division de lot, réunion de lot, privatisation de parties communes, nouvelle répartition de charges, sans oublier les diagnostics immobiliers et le nouveau diagnostic technique global. Son appartenance à un Ordre professionnel sous l'autorité de l'Etat est la garantie de travaux réalisés dans les règles de l'art par des professionnels formés et assurés.

On pourra ainsi comprendre que le partenariat notaire-géomètre est le gage de l'établissement de documents pour la copropriété alliant sécurité juridique, pertinence pratique et grande technicité physique. ●



© Jérôme Chion / Clics enfil

UNGE www.unge.net - 01 45 61 18 08  
45, rue Louis Blanc, 92400 Courbevoie-La Défense

Conseil supérieur de l'Ordre des géomètres-experts  
01 53 83 88 00 - 40 avenue Hoche, 75008 Paris