

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.

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

unge.net



juillet 2019 - UNGE

LE GÉOMÈTRE-EXPERT ET L'IMMOBILIER



1 LOGEMENT : 10 SURFACES

PLANCHER
HABITABLE
PONDEREE
LOI CARREZ
LOI BESSON
LOI DE 48
SDHOP
UTILE
TAXABLE
FISCALE

LES BONNES RAISONS DE CHOISIR UN GÉOMÈTRE-EXPERT

SELON LA RÈGLE APPLICABLE, UN LOGEMENT PEUT SE DÉFINIR PAR 10 SURFACES DIFFÉRENTES

MAIS UNE SEULE RÉPOND À VOS BESOINS.

PAR SES CONNAISSANCES JURIDIQUES ET TECHNIQUES,
LE GÉOMÈTRE-EXPERT

DÉTERMINE ET GARANTIT LA SEULE MESURE EXACTE.

SURFACE DE PLANCHER

(anciennes références : SHOB-SHON)

Cadre juridique : Article R112-2 du Code de l'Urbanisme.
Utilisation : calculée dans le cadre d'autorisations d'urbanisme (Déclaration Préalable, Permis d'Aménager, Permis de Construire et Permis de Démolir).

Le rôle du géomètre-expert : Professionnel de la mesure et de l'analyse juridique, le géomètre-expert apporte la garantie d'un calcul conforme aux textes et circulaires.

SURFACE HABITABLE

Cadre juridique : R III-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Utilisation : aide à la définition du caractère habitable du logement lors d'un programme de construction. Indispensable pour tout contrat de location d'un local d'habitation.

Le rôle du géomètre-expert : garantir la stricte application de la loi et contrôler le respect des seuils minima : logement décent ou copropriété (Art. 78 de la Loi Boutin).

SURFACE PONDÉRÉE EN COPROPRIÉTÉ

Cadre juridique : Article 5 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965. Règles de l'art préconisées par l'Ordre des Géomètres-Experts.

Utilisation : calcul de la quote-part des parties communes et des charges afférentes à chaque lot.

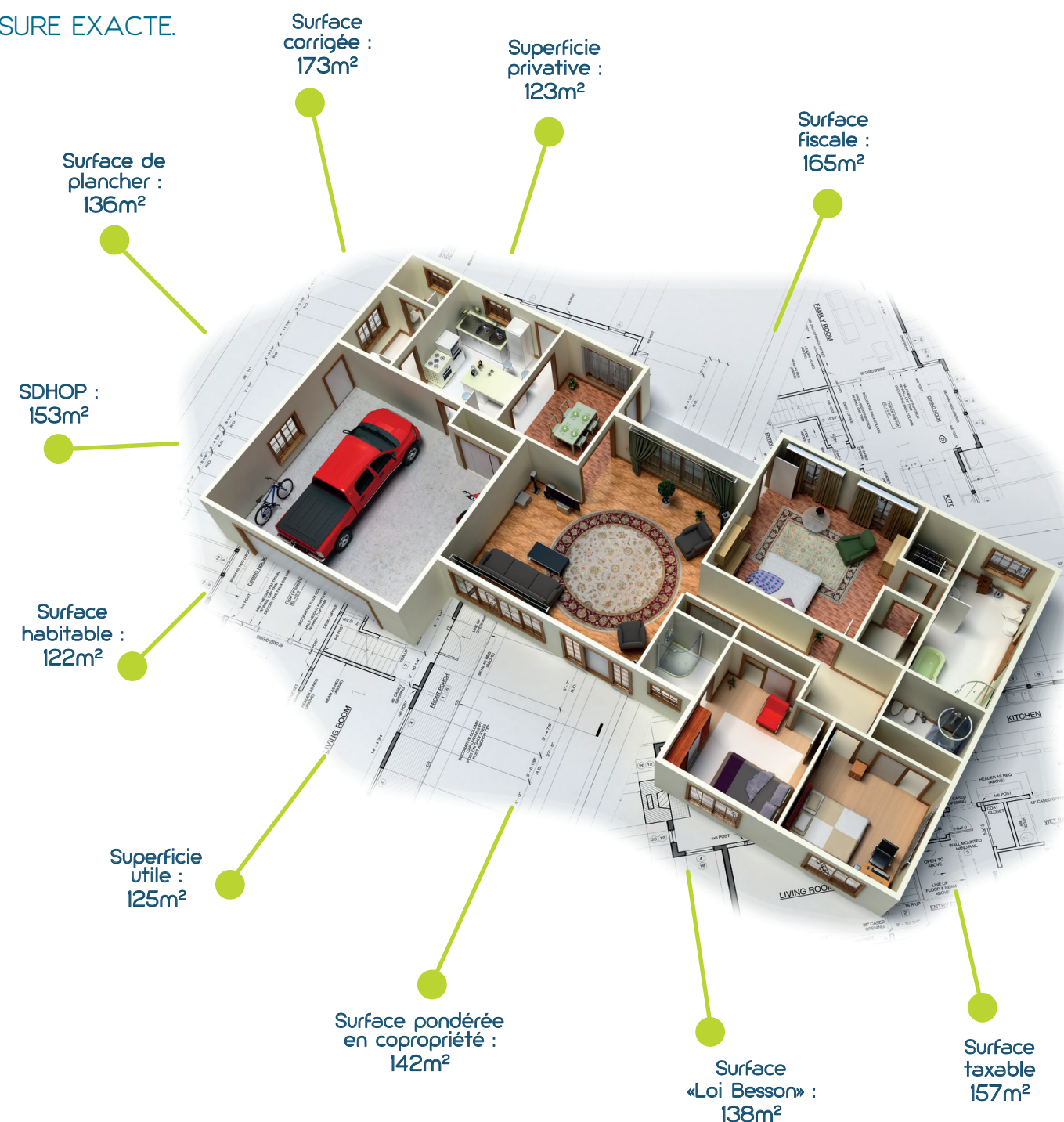
Le rôle du géomètre-expert : assurer l'équité de la répartition des tantièmes, de charges et des quotes-parts entre les copropriétaires.

SUPERFICIE PRIVATIVE «Loi CARREZ»

Cadre juridique : Article 46 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 et décret n°97-532 du 23 mai 1997.

Utilisation : obligatoire dans tout avant-contrat ou vente d'un lot de copropriété.

Le rôle du géomètre-expert : vérification entre la réalité physique du lot et sa désignation dans les titres et le règlement de copropriété.



SURFACE «Loi BESSON»

Cadre juridique : Décret 99-244 du 29 mars 1999, nommé «loi Besson» et arrêté du 9 mai 1995.

Utilisation : calcul des loyers et des aides fiscales liés aux logements bénéficiant du dispositif «Besson».

Le rôle du géomètre-expert : application rigoureuse des textes pour éviter tout litige avec le locataire ou l'administration fiscale.

SURFACE CORRIGÉE «Loi de 48»

Cadre juridique : Loi du 1^{er} septembre 1948 et décret 48-1766 du 22 novembre 1948.

Utilisation : permet de calculer le montant du loyer selon la localisation géographique de l'immeuble, sa date de construction, ses natures et destinations.

Le rôle du géomètre-expert : détermination et application des coefficients adaptés aux équipements et au logement.

SURFACE DÉVELOPPÉE Hors Œuvre Pondérée (SDHOP)

Cadre juridique : circulaire n° 64 du 17 avril 1964.

Utilisation : estimation de la valeur vénale, évaluation du coût de construction et de reconstruction, assurances.

Le rôle du géomètre-expert : apporter son expertise sur le calcul des superficies hors oeuvre auprès des assureurs et des professionnels de l'immobilier.

SURFACE UTILE

Cadre juridique : art. R 251-I et R353-I6 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Utilisation : révision des loyers pour les baux à construction et calculs des loyers des logements conventionnés.

Le rôle du géomètre-expert : garantir l'application de la définition légale pour les locaux à usage d'habitation.

Hors cadre juridique : définition contractuelle.

Utilisation : calculs dans le cadre de l'immobilier d'entreprise.

Le rôle du géomètre-expert : conseiller puis garantir l'application de la définition contractuelle.

SURFACE TAXABLE

Cadre juridique : Article L331-10 du Code de l'Urbanisme.

Utilisation : Assiette du calcul de la taxe d'aménagement (TA qui remplace la TLE (Taxe Locale d'Équipement) depuis le 1^{er} mars 2012).

Le rôle du géomètre-expert : assurer un juste calcul de la TA.

SURFACE FISCALE

Cadre juridique : Loi 68-108 du 2 février 1968.

Utilisation : Assiette des taxes d'habitation et foncière à partir de la surface fiscale (pour le bâti) et cadastrale (pour le non bâti) sur la base déclarative.

Le rôle du géomètre-expert : aide à la déclaration pour le bâti et prérogative en matière d'arpentage pour le non-bâti.

LA DÉTERMINATION DES SURFACES
EST UNE AFFAIRE D'EXPERT...
DE GÉOMÈTRE-EXPERT !