

« Principe de la Rochelle »

Mise en copropriété d'un immeuble : le rôle indispensable du géomètre-expert

Exposé par le Commissaire du Gouvernement Daniel LABETOULLE lors du 41^{ème} congrès des géomètres-experts en septembre 2012, le « PRINCIPE DE LA ROCHELLE » fait ressortir que **les plans annexés à l'état descriptif de division lors de la mise en copropriété d'un immeuble relèvent du domaine de compétence réservé du géomètre-expert dans le cadre de sa délégation de service public.**

L'achat d'un bien en copropriété est un évènement primordial pour l'acquéreur, voire l'investissement d'une vie. Il est donc en droit d'exiger garanties et sérénité pour l'avenir.

La sécurité juridique de l'acte de vente y répondra, notamment, grâce à une définition précise et rigoureuse du bien.

Or, malgré un cadre juridique en constante évolution depuis la Loi du 10 Juillet 1965, les conflits naissent et persistent. L'abondance des contentieux le rappelle régulièrement. Comment prévenir et réduire cette insécurité juridique et ses conséquences ?

Selon les textes législatifs et réglementaires, la copropriété est régie par deux documents, le règlement de copropriété et l'état descriptif de division. Le règlement de copropriété organise la vie de la copropriété et définit les parties communes et l'usage de l'ensemble des biens qui la composent.

L'état descriptif de division identifie l'immeuble, décrit littéralement les lots et fixe pour chacun la quote-part de la propriété du sol et des parties communes correspondantes. Il répond à l'obligation de l'article 7 du décret du 4/01/1955 modifié.

Quant à l'article 71 du décret du 14/10/1955, il précise les modalités d'application de l'article précité de la façon suivante : « l'état descriptif doit identifier l'immeuble, ..., opérer une division en lots et attribuer un numéro à chaque lot. ... Chaque fraction doit être identifiée par son emplacement, lui-même déterminé par la description de sa situation dans l'immeuble ou **par référence à un plan ou croquis annexé à la minute de l'acte** ... ».

L'origine de certains conflits en copropriété provient d'un manque de rigueur quant à la définition des parties privatives ou des parties communes. Il s'avère qu'une description littérale seule ne suffit pas à identifier les limites juridiques des lots. **L'établissement de plans précis** se révèle indispensable à la création d'une copropriété puis tout au long de son existence.

L'évolution de la jurisprudence a confirmé la nature du lot de copropriété.

En effet, par un arrêt du 30 Juin 2004, la 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation a pris la décision suivante : « ... le titulaire d'un lot de copropriété disposant d'une propriété exclusive sur la partie privative de son lot et d'une propriété indivise sur la quote-part de partie commune attachée à ce lot, la division

d'un immeuble en lots de copropriété n'est pas incompatible avec l'établissement de servitudes entre les parties privatives de deux lots, ces héritages appartenant à des propriétaires distincts ... ».

Le lot de copropriété est considéré dorénavant comme un héritage, autrement dit un bien foncier. Cela nous conduit naturellement à nous interroger sur le rôle du géomètre-expert quant à la définition du lot de copropriété.

L'article 1er-1 de la Loi du 7 Mai 1946 instituant l'Ordre des géomètres-experts stipule : « le géomètre-expert est un technicien exerçant une profession libérale qui, en son propre nom et sous sa responsabilité personnelle, 1^o 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 ... ».

Son appartenance à une profession réglementée et sa délégation de service public dans la définition des limites foncières **désignent donc le géomètre-expert comme le seul professionnel en mesure d'apporter toutes les garanties nécessaires dans la définition des lots de copropriété, tant au niveau technique que juridique.**

➤ Au vu de cette démonstration, nous pouvons retenir que : **les plans annexés à l'état descriptif de division, conservés au rang des minutes des Notaires, satisfont aux deux critères de l'art 1er-1 de la Loi du 7 Mai 1946 et relèvent donc du domaine de compétence réservé du géomètre-expert dans le cadre de sa délégation de service public.**

Cette doctrine a été exposée lors du 41^{ème} congrès des géomètres-experts, en septembre 2012 à La Rochelle, par M. Daniel LABETOULLE, Commissaire du Gouvernement et ancien président de la section contentieux du Conseil d'Etat, qui a proposé de l'intituler : « PRINCIPE DE LA ROCHELLE ».

