

**Vous**  **&...**

**LE GEOMETRE-EXPERT**



## Vous & le géomètre-expert

### AVANT DE VOUS ENGAGER, INFORMEZ-VOUS

- **Qu'est-ce qu'un géomètre-expert ?** page 4
- **Les obligations du géomètre-expert** page 5
- **Les honoraires du géomètre-expert** page 7
- **Vos recours en cas de litige** page 8

### QUAND FAIRE APPEL À UN GÉOMÈTRE-EXPERT

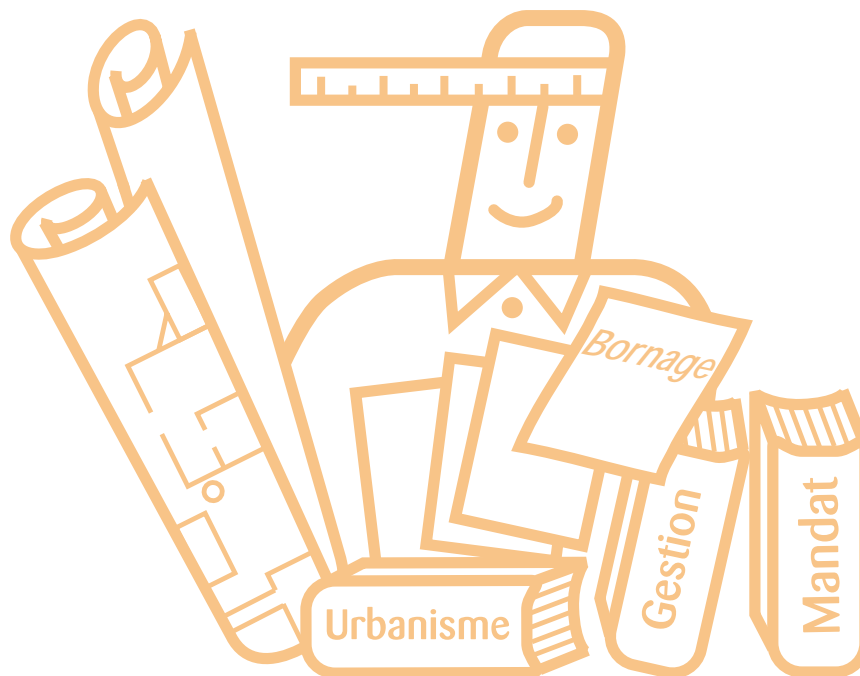
- **Vous achetez, vendez ou possédez un terrain** page 9
- **Vous voulez faire construire une maison** page 14
- **Un conflit vous oppose à vos voisins** page 14
- **Vous vendez ou vous achetez un bien dans une copropriété** page 15
- **Une modification de votre règlement de copropriété est envisagée** page 17
- **Vous voulez faire gérer un immeuble** page 18
- **Vous avez besoin de faire établir un diagnostic** page 20
- **Vous voulez faire évaluer un bien immobilier** page 20
- **Vous voulez vendre, acheter ou louer un bien immobilier** page 21
- **Vous êtes exproprié** page 22

### ANNEXES

- **Lexique** page 23
- **Adresses utiles** page 26

→ *Tous les mots en italique dans le texte renvoient au lexique page 23.*

# Vous & le géomètre-expert



Cette brochure est éditée par l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement et le Conseil Supérieur de l'Ordre des géomètres-experts avec la collaboration du bureau du droit immobilier du Ministère de la Justice

*Seules les activités du géomètre-expert se rapportant à la propriété foncière et au logement sont traitées dans cette brochure.*

# Avant de vous engager, informez-vous...

## Qu'est-ce qu'un géomètre-expert ?

Un géomètre-expert est un professionnel libéral dont la formation technique s'accompagne d'une formation juridique. Il dispose en France d'un monopole pour dresser les plans et documents *topographiques* qui délimitent les propriétés foncières. C'est à lui qu'il faut faire appel par exemple pour fixer les limites entre des terrains contigus ou diviser une parcelle.

Mais il intervient aussi, souvent en concurrence avec d'autres professionnels, pour des missions très diverses. Il peut notamment :

- vous informer des *servitudes* attachées à un terrain, des possibilités de construction. Le géomètre-expert est en effet autorisé, dans son domaine de compétence, à donner des consultations juridiques;
- établir les plans nécessaires à une demande de permis de construire;
- effectuer pour vous des démarches administratives : solliciter un *certificat d'urbanisme* pour une construction que vous envisagez, constituer un dossier de demande de permis de construire, d'autorisation de lotir;
- assurer la maîtrise d'oeuvre de voiries et réseaux;
- mesurer la superficie des biens immobiliers et fonciers;
- expertiser ces biens, assurer leur gestion

locative ou, comme un agent immobilier, se charger de trouver un acquéreur si vous souhaitez les vendre et rédiger un acte sous seing privé;

- établir ou modifier des documents de copropriété (règlement, état descriptif de division, plan);
- être syndic de copropriété.

### ■ Le géomètre-expert est un professionnel qualifié.

Il doit :

- soit être titulaire d'un diplôme d'ingénieur géomètre (cinq années d'études supérieures après un baccalauréat scientifique), et avoir suivi un stage professionnel de deux ans,
- soit être titulaire du diplôme de géomètre-expert foncier délivré par le gouvernement (DPLG),
- ou, s'il est ressortissant d'un Etat membre de l'Union européenne autre que la France, avoir été reconnu qualifié par l'autorité administrative.

### ■ Il doit être inscrit à l'Ordre des géomètres-experts.

■ Le géomètre-expert doit être titulaire d'une carte professionnelle qui atteste de son inscription à l'Ordre des

L'exercice de la profession de géomètre-expert est réglementé. Le titre de "géomètre-expert" est protégé (loi du 7 mai 1946 modifiée, instituant l'Ordre des géomètres-experts et décret du 31 mai 1996 portant règlement de la profession et code des devoirs professionnels).

### L'Ordre des géomètres-experts est administré par le Conseil supérieur et par des Conseils régionaux.

Sa mission est notamment d'assurer le respect des lois et règlements qui régissent la profession. A ce titre, les Conseils régionaux contrôlent périodiquement les cabinets de géomètres-experts et vérifient notamment qu'ils respectent la déontologie de la profession et l'exercent dans les règles de l'art.

géomètres-experts. Vous pouvez lui demander de la présenter. Dans la pratique, son numéro d'inscription à l'Ordre figure sur son papier à lettre. Vous pouvez aussi vérifier son inscription en consultant le tableau des géomètres-experts tenu à la disposition du public au siège du Conseil supérieur ou du Conseil régional de l'Ordre des géomètres-experts (cf. adresses utiles).

Le géomètre-expert exerce sa profession soit à titre individuel, soit au sein d'une société (société civile professionnelle, société d'exercice libéral, société anonyme ou à responsabilité limitée). Cette société doit alors également être inscrite à l'Ordre des géomètres-experts. Plusieurs géomètres-experts peuvent mettre en commun les moyens nécessaires à l'exercice de leur métier en créant une société civile de moyens, une société en participation ou un groupement d'intérêt économique. Ces structures ne sont pas inscrites à l'Ordre.

### Ne confondez pas !

Attention aux titres exacts de vos interlocuteurs. La seule appellation de "géomètre" ou de "topographe" n'est pas réglementée.

Seuls les ingénieurs-géomètres et les titulaires du DPLG (ou les ressortissants d'un Etat membre de l'Union européenne autre que la France, reconnus qualifiés), qui sont inscrits à l'Ordre des géomètres-experts, peuvent porter le titre de "géomètre-expert" et exercer cette profession. Lorsqu'ils exercent au sein d'une société de géomètres-experts, ils sont appelés "géomètres-experts associés "

## Les obligations du géomètre-expert

■ **Le géomètre-expert est soumis à un devoir de conseil.** Il doit vous proposer, parmi la gamme des prestations qu'il peut offrir, celle qui répond le mieux à votre besoin.

■ **Il engage sa responsabilité professionnelle.** Le géomètre-expert est responsable des travaux que lui-même ou ses collaborateurs réalisent pour vous. S'il commet une erreur dans le cadre de son contrat, vous avez droit à réparation (cf. p. 8 "vos recours"). Sa responsabilité est engagée pendant trente ans, sous réserve de l'appréciation des tribunaux.

■ **Il doit impérativement souscrire une assurance** le garantissant contre les conséquences financières qui peuvent découler de sa responsabilité civile professionnelle. S'il exerce au sein d'une société, l'assurance est souscrite par la société. A défaut d'être assuré, un géomètre-expert se voit interdire d'exercer sa profession par le Conseil régional de l'Ordre. Cette assurance est pour vous une sécurité : l'assureur vous indemniserait si le géomètre-expert a commis une erreur et vous doit réparation.

## Avant de vous engager, informez vous...

---

■ **Il doit exercer sa mission en toute impartialité et indépendance.** Il doit refuser toute mission dans laquelle ses intérêts personnels, -ceux de ses parents ou amis, d'un de ses associés ou de ses mandants- seraient concernés. Les honoraires que vous lui versez pour le rétribuer sont exclusifs de toute autre rémunération, même indirecte, versée par un tiers à quelque titre que ce soit. Il est tenu en toutes circonstances de respecter les règles de l'honneur, de la probité et de l'éthique professionnelle.

■ **Il ne peut sous-traiter les études ou travaux de délimitation des biens fonciers,** lesquels relèvent de la compétence exclusive de la profession. Il peut éventuellement co-traiter ces prestations avec un autre géomètre-expert.

■ **Il doit dater et signer les plans et les documents** qu'il vous remet, y apposer son cachet, et, le cas échéant, indiquer la raison sociale de la société. 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. D'autre part, 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 et tenir à jour les documents et les archives** relatifs aux études et travaux *topographiques* qui fixent les limites de biens fonciers, lorsqu'il les 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 ayants-droit d'un particulier décédé (ses héritiers, notamment) peuvent donc avoir accès à ces documents.

■ **Il est tenu au secret professionnel.** Il travaille pour vous en toute confidentialité. Il n'est délié de cette obligation de réserve qu'avec l'accord de son client ou dans le cadre d'une procédure judiciaire.

Il est tenu de communiquer gratuitement aux services publics, lorsqu'ils le demandent, les études et travaux topographiques qui fixent les limites de biens fonciers et qu'il a réalisés.



## Les honoraires du géomètre-expert

■ **Les géomètres-experts fixent librement leurs honoraires en accord avec leurs clients.** Il n'existe pas de barème pour la profession. Les prix peuvent donc varier d'un cabinet à l'autre. Ils sont en général calculés en fonction d'un taux horaire, qui peut être différent selon la complexité de la mission.

Vous pouvez demander plusieurs devis afin de comparer les prix. Suivant les géomètres-experts, la nature et l'importance de la mission, ces devis sont gratuits ou payants.

■ **Le prix des prestations topographiques doit être affiché** dans les lieux où elles sont proposées aux clients.

Cet affichage précise :

- le prix TTC des dix prestations les plus couramment pratiquées par le géomètre-expert;
- le caractère gratuit ou payant du devis, et, dans ce dernier cas, le coût d'établissement de celui-ci;
- les frais de déplacement et toute autre condition de rémunération.

Lorsque la prestation n'est pas exécutée dans les locaux du géomètre-expert, mais sur place, un document reprenant les mêmes indications doit

vous être montré, avant toute intervention. Enfin, une documentation présentant la liste des prestations proposées avec l'indication de leur prix doit en principe être visible des clients et tenue à leur disposition.

■ **Demandez une convention écrite.** Avant d'accepter tout travail, le géomètre-expert doit convenir avec vous, par écrit, de la nature précise de la mission et du montant des honoraires correspondants.

■ **Vous devez être averti des dépassements de prix.** Chaque fois que des modifications apportées à la mission initiale que vous avez confiée au géomètre-expert sont susceptibles d'entraîner une augmentation sensible des frais, celui-ci doit au préalable vous en informer.

■ **Le devis doit être détaillé.** Lorsqu'un géomètre-expert exécute pour votre compte des prestations exigées par une administration ou une collectivité publique, ces prestations obligatoires sont clairement distinguées, sur le devis et la note d'honoraires, des prestations facultatives que vous avez demandées.

■ **Mission d'expertise amiable.**

Dans toutes les missions d'expertise, le montant et les modalités de calcul des honoraires doivent être convenus avant le démarrage des opérations et précisés dans la lettre de mission (cf. p. 20)

Les honoraires peuvent être établis à un tarif forfaitaire fixé d'avance. Ils peuvent évoluer lorsque le champ d'application de l'expertise est modifié en cours de mission.

Ils peuvent aussi être établis au prorata de la valeur des immeubles expertisés.

Ils peuvent, enfin, être fixés à la vacation horaire ou à la vacation journalière.

Dans tous les cas, il doit être précisé si les honoraires fixés sont TTC ou hors taxes. Les frais de déplacements et autres peuvent être inclus forfaitairement ou comptabilisés séparément et ceci doit être également précisé dans la lettre de mission.

## Vos recours en cas de litige

• **Si le litige porte sur le montant des honoraires** et s'il ne peut être résolu à l'amiable, le géomètre-expert ou vous-même devrez saisir le tribunal d'instance ou de grande instance, selon l'importance des sommes en jeu.

• **Si vous mettez en cause le géomètre-expert car vous estimez qu'il a commis une erreur**, faites-lui en part ; il fera une déclaration à l'assureur qui couvre sa responsabilité civile, afin que celui-ci vous indemnise du préjudice subi dans le cas où la responsabilité du géomètre-expert serait établie. Si sa responsabilité n'est pas clairement établie, ou s'il existe un différend entre vous et l'assureur sur le montant de l'indemnisation, le tribunal tranchera.

En tout état de cause, vous avez toujours la possibilité de demander une conciliation au président du Conseil régional de l'Ordre des géomètres-experts.

Si vous estimez que le géomètre-expert n'a pas respecté la déontologie ou les obligations liées à sa profession, vous pouvez vous adresser au Conseil régional de l'Ordre des géomètres-experts dont dépend le professionnel concerné (cf. adresses utiles). Après enquête, le Conseil régional décidera, s'il y a lieu, d'engager contre ce dernier une procédure disciplinaire. Les peines qu'il encourt vont de l'avertissement à l'interdiction définitive d'exercer la profession. Une démarche auprès du Conseil régional de l'Ordre ne vous permet cependant pas d'être indemnisé. Pour cela vous devez saisir le tribunal.

# Quand faire appel

## à un géomètre-expert...

### Vous achetez, vendez ou possédez un terrain

Le géomètre-expert est le seul professionnel habilité à délimiter de façon irrévocable un terrain et à le "borner". Il peut aussi vous informer des servitudes attachées aux lieux (cf. p. 12).

► Connaissez-vous les limites réelles de votre propriété ?

Si vous souhaitez construire sur un terrain, ou simplement y faire des aménagements ou des plantations, vous ne devez pas, évidemment, empiéter sur la propriété de votre voisin. Mais vous devez surtout respecter, par rapport à celle-ci, des distances minimales définies par la loi, les règlements et les usages locaux. Il est donc très important, si vous possédez un terrain ou si vous envisagez d'en acheter un, de connaître ses limites exactes et sa superficie. Si vous souhaitez le vendre, vos acheteurs peuvent exiger de disposer d'une telle information avant de signer l'avant-contrat de vente.

- Les titres de propriété et le cadastre n'offrent pas toujours des garanties suffisantes et sont généralement imprécis.

- **Le titre de propriété** atteste du transfert d'un bien d'un propriétaire à un autre. Mais il est rare qu'il garantisse la superficie et les limites d'un terrain. En effet, lorsque le vendeur n'est pas un professionnel, l'acte de vente prévoit très souvent que l'acheteur assumera seul les risques inhérents à son acquisition, et notamment les

erreurs de superficie ou les descriptions de servitudes. Cette clause de "non garantie", quand elle figure dans les conditions de vente, interdit à l'acquéreur de se retourner ensuite contre le vendeur, même si le descriptif figurant dans l'acte se révèle erroné.

Depuis la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000 (JO du 14.12.00), tout avant-contrat et contrat de vente pour l'achat d'un terrain destiné à la construction d'une maison ou d'un immeuble à usage mixte d'habitation et professionnel doit préciser si le descriptif du terrain résulte ou non d'un *bornage*. A défaut de cette précision dans l'acte authentique, l'acquéreur peut, dans le délai d'un mois suivant la signature de l'acte authentique, engager une action pour obtenir sa nullité.

> **Si le terrain est situé dans un *lotissement***, ou est issu d'une division à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté, ou d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine : un bornage doit obligatoirement avoir été effectué.

- **Les clôtures, haies, talus, chemins, fossés** sont des limites matériellement apparentes. Mais elles ne constituent des éléments de preuve valables qu'au terme d'une période de possession continue et incontestée qui est fixée par la loi; elle est en général égale à 30 ans.

## Quand faire appel, à un géomètre-expert...

- **Les documents cadastraux** sont des documents administratifs, élaborés pour des raisons fiscales, et qui sont dépourvus comme le fichier immobilier de valeur juridique, excepté le cas du livre foncier dans les départements d'Alsace-Moselle. Le cadastre ne suffit pas à prouver le droit de propriété. C'est simplement un élément de présomption parmi d'autres.

• L'acceptation des propriétaires est obligatoire pour valider la limite qui divise leur bien. Pour délimiter de façon irrévocable un terrain, il faut confronter les différentes sources d'information (*cadastre*, limites apparentes, titres de propriété, etc.) afin de résoudre les contradictions qu'elles peuvent révéler, et de surcroît, obtenir l'accord des voisins sur les limites fixées.

► Le géomètre-expert est le seul professionnel qualifié pour procéder au bornage du terrain

Le *bornage* permet de fixer les limites du terrain par des repères matériels : les bornes. Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës (Code civil : article 646). Ce droit est reconnu également aux usufruitiers d'un terrain, aux bénéficiaires d'un bail à long terme susceptible d'hypothèque (que l'on appelle "emphytéotes"), ou aux détenteurs d'une promesse synallagmatique de vente, c'est-à-dire un "compromis de vente".

Il ne peut être réalisé que sur des propriétés contiguës. Si deux terrains sont voisins mais séparés par un espace (sentier, voie, ouvrage, etc.) appartenant à un tiers ou dépendant du *domaine public*, ce sont alors les propriétaires de cet espace qui doivent être impliqués.

### Votre terrain jouxte le domaine public

Lorsqu'une limite doit être fixée entre votre propriété et une propriété relevant du *domaine public* de l'Etat, de collectivités ou d'établissements publics (routes, canaux, cours d'eau navigables, rivages de la mer, voies ferrées, forêts domaniales, terrains militaires...), seule l'autorité administrative est compétente pour procéder à cette délimitation. Vous devez adresser votre demande au maire de la commune ou au préfet du département dont dépendent les parcelles concernées. Lors de ces démarches, un géomètre-expert peut vous assister pour vous aider à faire valoir vos droits et vos intérêts.

■ Si les voisins sont d'accord entre eux, le bornage est réalisé à l'amiable.

• **Le géomètre-expert** est désigné par un seul des propriétaires ou par plusieurs d'entre eux, qui s'entendent pour lui donner mission de procéder au bornage à titre d'arbitre unique. Les propriétaires peuvent aussi choisir chacun leur géomètre-expert. Ceux-ci conduiront alors leurs travaux conjointement.

• **Un accord préalable doit être signé.** Les propriétaires qui souhaitent faire borner leur propriété signent, avec le géomètre-expert retenu, un accord préalable qui précise le nom de ce professionnel, la mission qui lui est confiée, et qui détermine la répartition des frais entre les voisins concernés.

• **Le bornage amiable comporte plusieurs étapes**  
- **une réunion contradictoire** : vous et vos voisins - ou leurs représentants - êtes convoqués sur place, généra

lement par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Au cours de cette réunion, chacun présente ses explications sous le contrôle des autres;

- **la recherche des limites** : le géomètre-expert rassemble les preuves qui peuvent permettre de retrouver les limites réelles. Il s'agit par exemple des titres de propriété, des documents qui décrivent directement ou indirectement la propriété, de la nature des lieux et des marques de la possession, des déclarations de témoins, des coutumes locales et du cadastre. Ces preuves sont parfois de valeur inégale. Le géomètre-expert doit alors établir entre elles une hiérarchie. A l'issue de ce travail, il propose des lignes séparatives;

- **un plan détaillé** : après accord de tous les voisins concernés, ces lignes séparatives sont tracées sur un plan décrivant les lieux, la situation relative des parcelles, et la position des bornes. Les distances reliant ces bornes entre elles et aux éléments stables existants (construction par exemple) doivent être mentionnées.

Ces renseignements seront indispensables pour retrouver les limites du terrain si les bornes venaient à être déplacées par la suite;

- **la pose des bornes** : elle se déroule en présence des propriétaires concernés ou de leurs représentants;

- **l'établissement d'un procès-verbal** : celui-ci décrit le déroulement des opérations, les limites établies, les

### Qui paie ?

En principe, le bornage se fait à frais communs (Code civil : article 646) entre les voisins qui font procéder à cette opération. Dans la pratique, plusieurs situations peuvent se rencontrer.

- Si les propriétaires ont demandé ensemble le bornage, et signé un accord préalable, il est important que cet accord précise la répartition des frais entre eux.

- Si un seul propriétaire a souhaité le bornage, il est souvent seul à devoir régler les frais. Ses voisins ne sont pas tenus de participer à des dépenses engagées en leur nom, sauf décision judiciaire.

- Lors d'un bornage judiciaire, le juge d'instance fixe lui-même la répartition des dépenses entre les différents propriétaires concernés, en tenant compte des particularités de chaque affaire.

Toutefois une avance sur provision sera demandée dès l'introduction de l'instance.

repères qui les matérialisent, désigne les terrains et leurs propriétaires. Ce procès-verbal est daté et constate l'accord formel des signataires. Chaque propriétaire et le géomètre-expert en conservent un exemplaire. Ce procès-verbal peut, pour plus de sécurité, être publié au bureau des hypothèques, soit par le géomètre-expert, soit par un notaire ; en cas de mutation de propriété, cette publication au bureau des hypothèques est systématiquement effectuée par le notaire.

• **Le bornage définit juridiquement les limites de propriété.** Aucune nouvelle délimitation ne peut être faite, dès lors qu'un bornage antérieur existe, si les plans et les procès-verbaux retrouvés permettent de reconstituer sans ambiguïté la position de la limite, et si le consentement des parties en présence a été valablement constaté par un géomètre-expert.

Si ces conditions sont remplies, le bornage réalisé reste donc valable, même si les propriétaires changent par la suite.

Le Conseil supérieur de l'Ordre des géomètres-experts a mis en place un fichier national, baptisé Aurige. Les travaux de délimitation et de bornage doivent être inscrits dans ce fichier, dès leur réalisation par un géomètre-expert. Ce fichier peut être consulté par tout géomètre-expert inscrit à l'Ordre, ce qui permet de retrouver rapidement les opérations de bornage déjà effectuées.

## Quand faire appel, à un géomètre-expert...

■ Si vous êtes en conflit avec vos voisins, et si ceux-ci ne veulent pas accepter un bornage amiable, vous devrez demander un bornage judiciaire.

Adressez-vous au tribunal d'instance dont dépend la localité où est situé le terrain. Le plus souvent, le juge nomme, en qualité d'expert, un géomètre-expert. A l'issue de ses travaux, ce dernier dépose un rapport au greffe du tribunal. Une copie de son rapport est remise à chacun des propriétaires concernés. Le juge peut, soit homologuer partiellement ou totalement les conclusions de l'expert, soit demander un complément d'information avant de statuer et d'ordonner la pose des bornes. Lorsqu'il intervient en tant qu'expert dans le cadre d'une mission qui lui est confiée par le juge, le géomètre-expert est chargé d'éclairer le tribunal ; il doit alors, conformément aux règles du Nouveau code de procédure civile, accomplir sa mission avec objectivité et impartialité et de façon contradictoire.

► Informez-vous des servitudes et des règles d'urbanisme

• Certaines contraintes limitent les possibilités de construction ou d'aménagement sur votre terrain : par exemple un droit de passage concédé aux voisins, l'existence de canalisations ou câbles souterrains, d'écoulement d'eaux usées, le respect d'une certaine distance pour l'ouverture d'une fenêtre, etc.

Par sécurité, avant d'acheter un terrain ou une maison, ou de lancer des travaux, il peut être demandé à un géomètre-expert d'étudier de façon détaillée les *servitudes* attachées au terrain; elles peuvent déterminer la constructibilité du terrain ou les travaux possibles; en pratique, le notaire vous proposera de faire appel à un géomètre-expert pour rassembler les informations nécessaires sur les servitudes.

En effet, le notaire doit vous informer sur les servitudes pouvant figurer dans les documents d'urbanisme et dans les actes de propriété antérieurs. L'acte de vente énonce également les servitudes connues par le vendeur. Ce dernier est tenu de vous informer des servitudes dont vous n'auriez pas eu connaissance.

• Votre terrain est peut-être soumis à des règles particulières d'urbanisme. Qu'il soit constructible ne vous donne pas toute liberté pour y faire ce que vous voulez. Pour connaître vos droits et obligations, vous devez présenter un

Diviser un terrain en plusieurs lots

### • Le bornage

Faire appel à un géomètre-expert permet de fixer définitivement les limites des parcelles que vous créez. Il est conseillé d'annexer le plan qu'il vous remettra à l'acte qui attestera éventuellement du transfert de la propriété : acte de vente, donation, succession. Ainsi, les limites des terrains transmis seront clairement identifiées.

### • Les divisions du terrain

Vous avez aussi intérêt à vous adresser à un géomètre-expert afin qu'il vous aide à choisir le découpage le mieux approprié, en fonction des *servitudes* existantes sur le terrain, des voies d'accès, des possibilités de raccordements aux canalisations existantes (si une construction est prévue) ou encore des règles d'urbanisme. Celles-ci peuvent par exemple imposer des conditions à remplir pour être autorisé à y construire des bâtiments mais elles ne peuvent plus, depuis la loi du 13 décembre 2000 (loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains : JO du 14.12.00), imposer une surface minimale, sauf pour des raisons d'assainissement ou de prévention des risques, notamment d'inondation.

projet précis et détaillé. Le *certificat d'urbanisme* vous indiquera alors si vous pouvez obtenir le permis de construire permettant la réalisation de votre projet. Ce certificat précisera également le régime des taxes et participations d'urbanisme applicable au terrain et l'état des équipements publics existants ou prévus.

Pour obtenir ce certificat d'urbanisme, vous devez vous adresser à la mairie.

Un géomètre-expert peut effectuer cette démarche pour votre compte. Il peut, si vous lui confiez cette mission, remplir le dossier de demande de certificat d'urbanisme. Pour obtenir une réponse précise, il est recommandé de présenter le projet complet de la construction envisagée. Le géomètre-expert décrypte ensuite pour vous le certificat d'urbanisme dont les termes techniques ne sont pas toujours aisés à interpréter.

- **Si vous créez plus de deux parcelles**, vous devez être particulièrement vigilant. En effet, toute division d'une propriété foncière en vue d'implanter des bâtiments est considérée comme un *lotissement*, dès lors que cette division porte à plus de deux le nombre de terrains issus de la propriété d'origine depuis dix ans, y compris éventuellement la parcelle que vous conservez. Toutefois, lorsque le partage résulte d'une succession, d'une donation, d'un legs ou de la dissolution d'une communauté (divorce par exemple), seules sont considérées comme lotissements les divisions qui portent à quatre le nombre de parcelles issues du terrain d'origine.

- **Créer un lotissement vous oblige à respecter certaines formalités particulières.** Consultez le certificat d'urbanisme; il précise si vous devez obtenir au préalable

une "autorisation de lotir"; elle doit être demandée à la mairie. L'autorisation est délivrée par le maire si la commune dispose d'un *document d'urbanisme* approuvé (une carte communale ou un plan d'occupation des sols progressivement remplacé par un plan local d'urbanisme) et, si ce n'est pas le cas, par le préfet.

Vous devrez alors constituer un dossier qui comprendra, entre autres documents, les plans du terrain actuel, du projet de division et, parfois, le programme des travaux. Ce dernier nécessite d'étudier la desserte du lotissement (voiries, assainissement des eaux pluviales et usées, raccordements aux réseaux d'électricité, d'eau potable, etc.).

Le géomètre-expert peut constituer pour vous le dossier de demande d'autorisation de lotir, réaliser les études préalables, proposer un projet d'aménagement, effectuer le bornage, suivre éventuellement les travaux d'implantation de voiries ou de raccordements aux réseaux et canalisations, etc.

> En cas de vente d'un terrain **situé dans un lotissement**, ou issu d'une division à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté, ou d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine : un *bornage* doit obligatoirement avoir été préalablement effectué; la mention résultant du descriptif de ce bornage doit être inscrite dans l'avant-contrat ou le contrat de vente.

## Quand faire appel, à un géomètre-expert...

### Vous voulez faire construire une maison

Si vous ne faites pas appel à un constructeur, un architecte ou un *maître d'œuvre*, le géomètre-expert peut vous assister dans votre démarche.

■ **Il vous aide à concevoir votre projet.** Le géomètre-expert peut réaliser pour vous les études de faisabilité, qui vous permettront de comprendre les choix techniques qu'imposent notamment les contraintes liées à l'environnement de votre future maison et aux règles d'urbanisme. Il étudiera les caractéristiques du terrain, les réseaux existants et à réaliser (électricité, évacuation des eaux usées, etc...), les éléments paysagers, pour vous aider à bien choisir l'emplacement de votre maison. L'établissement des plans sera généralement confié à

un architecte qui travaillera en relation avec votre géomètre-expert (l'établissement du plan par un architecte est obligatoire si la *surface hors œuvre nette* à construire est supérieure à 170 m<sup>2</sup>).

■ **Vous pouvez mandater un géomètre-expert pour constituer votre dossier de demande de permis de construire.** Ce dossier doit notamment comprendre un plan de situation du terrain qui décrit son orientation, ses limites, son relief, les plantations et les bâtiments à maintenir; le plan de masse des constructions à édifier ou à modifier, coté en trois dimensions; les plans des façades. Le géomètre-expert peut établir ces plans et vous guider dans vos démarches administratives.

### Un conflit vous oppose à vos voisins

Votre voisin ouvre une fenêtre qui donne directement chez vous, il refuse d'entretenir le mur *mitoyen* entre vos propriétés, un de ses arbres vous fait de l'ombre, il conteste l'implantation d'une clôture, il veut surélever sa maison, ce qui limitera la vue et l'ensoleillement dont vous jouissez aujourd'hui, etc. Sur toutes ces questions, et sur bien d'autres, il est parfois difficile de savoir précisément quels sont vos droits, et si votre voisin outrepassé les siens. En effet, si le Code civil fixe certains principes, il faut aussi se référer aux règles d'urbanisme applicables dans votre commune ainsi qu'aux usages locaux.

Les usages locaux, soit complètent la loi et les règlements, soit s'y substituent. Les documents qui traitent de ces usages sont déposés à la mairie ou dans les archives départementales.

**Le géomètre-expert peut vous renseigner sur vos droits.** Il réalisera une étude qui vous aidera à rechercher une solution amiable pour déterminer quelle est la règle applicable dans votre situation.

## Vous vendez ou vous achetez un lot de copropriété

L'acheteur peut demander au vendeur une restitution partielle du prix payé lorsque la superficie du bien acquis est inférieure de plus de 5% à la superficie annoncée (loi du 18 décembre 1996, dite "Carrez").

Il est donc conseillé de faire mesurer votre bien, avant même sa mise en vente, par un professionnel qualifié qui engage sa responsabilité.

■ Vous devez indiquer la superficie de votre bien dans l'avant-contrat et l'acte de vente.

Pour protéger les acquéreurs, la loi impose au vendeur d'un *lot de copropriété* de mentionner la *superficie de la partie privative* de ce lot dans tout avant-contrat (promesse de vente, compromis de vente, notamment) et dans l'acte définitif de vente. Cette règle s'applique à la fois aux logements et aux locaux professionnels ou commerciaux.

Les terrains à bâtir ne sont pas concernés, ni les maisons individuelles, sauf lorsqu'elles font partie d'une copropriété dite "horizontale", c'est-à-dire, lorsque les terrains sont des *parties communes*. N'est pas non plus obligatoire le mesurage des caves, garages ou parkings, ainsi que des lots de moins de huit mètres carrés, ce qui peut être le cas d'une chambre de service, par exemple.

• **Mentionnez la superficie exacte.** Si la superficie du lot est inférieure de plus de 5% à la superficie annoncée dans l'acte, l'acquéreur peut engager une action "en diminution de prix", dans un délai d'un an à compter de la signature de l'acte de vente définitif. Il peut donc vous réclamer une baisse de prix proportionnelle à l'écart entre la superficie annoncée et la surface constatée.

A cette restitution financière peuvent s'ajouter des indemnités et frais supplémentaires. Pour éviter toute mauvaise surprise, le vendeur a donc tout intérêt à faire déterminer la superficie avec précision avant la vente.

### Exemple :

dans l'acte de vente d'un logement cédé au prix de 91 469 € (600 000 F), la superficie indiquée est de 45 mètres carrés. En mesurant cet appartement, l'acquéreur s'aperçoit que celui-ci compte seulement 40 mètres carrés. L'écart étant supérieur à 5%, l'acheteur peut obtenir une diminution de prix de 10 164 € ( 66 671F). En effet, le prix du logement, pour 40 mètres carrés, est recalculé de la façon suivante :

$$91\,469\text{ €} / 45 \times 40 = 81\,305\text{ €} (533\,325\text{ F}).$$

Si la superficie du lot n'est pas indiquée dans l'acte signé par l'acquéreur (avant-contrat ou acte de vente), l'acquéreur peut, dans le mois qui suit la signature de cet acte, engager une action pour demander sa nullité. Il est du devoir des professionnels qui interviennent dans la négociation et la rédaction de l'acte de veiller à ce que la superficie soit bien mentionnée.

## Quand faire appel, à un géomètre-expert...

---

### ■ Comment mesurer le bien ?

- **La superficie à prendre en compte** est la superficie des locaux clos et couverts (hors balcons et terrasses), après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et fenêtres. Ne sont pas non plus prises en compte les parties des locaux dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètre (décret du 23 mai 1997).

- **Rien ne vous oblige à faire mesurer le bien par un professionnel.** Vous pouvez en effet le faire vous-même. **Mais cela n'est pas toujours simple;** la marge d'erreur tolérée est réduite et les pièges juridiques sont nombreux : détermination des *parties communes* et des *parties privatives*, appropriation non régularisée de parties communes, travaux divers dans le lot privatif faisant évoluer la superficie... L'écart de 5%, fixé par la loi entre superficie annoncée et superficie constatée correspond, par exemple, à une différence d'un mètre carré pour un bien de 20 mètres carrés ou de dix mètres carrés pour un logement de 200 mètres carrés.


- **Vous avez donc intérêt à faire appel à un professionnel qualifié.** Même s'il n'est pas le seul à vous offrir ce service, le géomètre-expert est spécialiste du mesurage. Il réalisera également l'analyse juridique qui accompagne le mesurage.

- **Le géomètre-expert étudie les documents de copropriété** pour vérifier que les surfaces que vous considérez comme privatives le sont réellement. Il arrive, en effet, que des parties communes aient été annexées à un bien, sans avoir été vendues par la copropriété et donc sans pour autant être devenues des parties privatives. C'est parfois le cas lorsque, par exemple, deux logements ont été réunis et que le couloir les séparant a été intégré au nouvel appartement. Ces parties communes ne doivent donc pas être incluses dans le calcul de la superficie du bien, au sens de la loi. L'intervention d'un géomètre-expert permet de vous éviter de telles erreurs.

- **Après avoir calculé la superficie exacte de votre bien,** il vous remettra une attestation de superficie privative qui engage sa responsabilité et qui pourra être annexée à l'acte de vente. Vous disposez donc d'un recours contre lui dans l'hypothèse où il se serait trompé dans ses mesures ou dans son étude juridique (*cf. p. 8*).



Les acquéreurs seront rassurés par le certificat établi par un géomètre-expert. Son professionnalisme et son indépendance à l'égard du vendeur garantissent en effet à l'acheteur que la surface qu'il a calculée correspond bien à la surface exacte.



les transformations ou travaux effectués par un copropriétaire dans son lot privatif peuvent faire évoluer la superficie privative. Il est prudent de faire procéder à un nouveau mesurage à l'occasion de chaque mutation dès lors qu'une transformation a été faite : par exemple, le simple enlèvement d'une cloison ou la réalisation d'une isolation.

## Une modification de votre règlement de copropriété est envisagée

Le géomètre-expert établit les plans ou les documents graphiques qui délimitent les *parties communes* et les *parties privatives* d'une copropriété. Ses compétences juridiques et techniques lui permettent de rédiger ou de modifier en conséquence l'*état descriptif de division* qui détermine la consistance des lots et le *règlement de copropriété* qui fixe notamment la répartition des charges entre les copropriétaires.

■ **Lorsqu'un copropriétaire annexe certaines parties communes à son logement** (WC, palier, ou une partie d'un couloir par exemple), il ne suffit pas que l'assemblée générale des copropriétaires lui en donne l'autorisation. Il faut également que le syndicat vende cette partie commune, modifie le règlement de copropriété et l'état descriptif de division, et fasse enregistrer ces modifications. Elles devront être publiées au fichier immobilier, par l'intermédiaire

d'un notaire, afin d'être opposables aux tiers, et notamment aux futurs copropriétaires (ceux qui achèteraient un lot par la suite).

■ **Lorsqu'un copropriétaire apporte des modifications importantes aux parties privatives de son lot**, sans qu'il y ait transfert de la propriété de parties communes, l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires peut être nécessaire et parfois même la modification du règlement de copropriété s'impose. Ce peut être le cas lorsque plusieurs chambres de service sont réunies en un seul logement, sans annexion de parties communes par exemple. La division d'un grand appartement en plusieurs logements peut également poser des problèmes par rapport aux règles d'urbanisme, aux dispositions du règlement de copropriété et à la destination de l'immeuble.

## Vous voulez faire gérer un immeuble

Un géomètre-expert peut également être autorisé par l'Ordre à être administrateur de biens et syndic de copropriété. Il présente alors des garanties (assurance, garantie financière) équivalentes à celles des professionnels dont c'est l'activité principale.

Ces activités d'administrateur de biens et de syndic sont réglementées par les textes spécifiques à la profession (notamment la loi du 7 mai 1946 modifiée et le décret du 31 mai 1996), qui soumettent leur exercice au respect d'un certain nombre d'obligations ; pour ce qui concerne l'activité de syndic les textes qui régissent la copropriété (loi du 10 juillet 1965 et décret du 17 mars 1967 modifiés) leur sont également applicables.

- Les fonds détenus par le géomètre-expert Hormis le cas où il y a lieu à ouverture d'un compte séparé au nom du syndicat de copropriétaires, tous les fonds détenus par le géomètre-expert à l'occasion de ses activités immobilières sont versés sur un compte bancaire ouvert au nom de la Caisse des règlements pécuniaires, qui est contrôlée par le Conseil supérieur de l'Ordre.

Sauf décision contraire prise par l'assemblée générale des copropriétaires, chaque syndicat de copropriété doit, au plus tard d'ici le début de l'année 2003, avoir un compte bancaire ou postal séparé (loi du 10 juillet 1965 : art 18 modifié par la loi du 13 décembre 2000).

Dans le cas de l'ouverture d'un compte bancaire ou postal séparé, le géomètre-expert doit procéder à l'ouverture d'un compte distinct de celui ouvert au nom de la caisse des règlements pécuniaires. Il en avise la Caisse des règlements pécuniaires et déclare à celle-ci les sommes qui transitent chaque année sur le compte séparé ouvert au nom du syndicat des copropriétaires.

- Le mandat de gestion locative
  - définit les pouvoirs confiés au géomètre-expert et la durée du mandat;
  - l'autorise à recevoir des fonds à l'occasion de la gestion dont il est chargé;
  - précise les conditions de sa rémunération. Le géomètre-expert ne peut ni demander, ni recevoir d'autres rémunérations que celles prévues dans le

mandat, ni être payé par d'autres personnes que celles désignées par le mandat;

- prévoit les conditions dans lesquelles le géomètre-expert rend compte de sa gestion au propriétaire (une fois par an au minimum). Ce dernier doit par ailleurs être avisé par le géomètre-expert, par lettre recommandée avec avis de réception ou par écrit remis contre récépissé, de tout versement lié à des locations nouvelles (dépôt de garantie par exemple), et cela au plus tard dans un délai de huit jours après la remise des fonds.

**Tout mandat doit porter un numéro**, qui correspond au numéro d'inscription sur le registre des mandats que le géomètre-expert est obligé de tenir. Un exemplaire doit être remis au mandant.



Pour pouvoir exercer ses activités de gestion et de transaction, le géomètre-expert doit :

- y être autorisé par l'Ordre des géomètres-experts;
- tenir des comptabilités séparées, pour la gestion immobilière, la transaction immobilière et ses autres activités professionnelles;
- ouvrir un compte au nom de la Caisse des règlements pécuniaires sur lequel il est tenu de déposer tous les fonds qui lui sont versés pour le compte d'autrui, dès qu'il les reçoit. Cette mesure a pour objectif d'assurer la sécurité des fonds que détient pour vous le géomètre-expert. L'assurance "au profit de qui il appartiendra", contractée par l'Ordre des géomètres-experts, garantit le remboursement intégral des fonds détenus par le professionnel pour le compte de ses clients et mandants;
- souscrire une assurance qui couvre spécifiquement sa responsabilité civile professionnelle pour ses activités.

Le géomètre-expert ne peut exercer uniquement une activité de transaction ou d'administration de biens; ces deux activités sont accessoires à son activité principale; elles ne peuvent pas représenter plus d'un certain pourcentage du revenu total du géomètre expert.

## Quand faire appel, à un géomètre-expert...

### Vous avez besoin de faire établir un diagnostic

Dans certains cas, notamment en cas de vente, vous devez faire réaliser un "diagnostic" de votre bien immobilier, soit pour rechercher la présence éventuelle d'*amiante*, de *plomb* dans les peintures, ou de *termites*, soit pour vérifier l'état du bâti (obligatoire pour toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de 15 ans, et qui doit être porté à la connaissance de l'acquéreur lors de la première vente

d'un *lot* et lors de toute nouvelle vente dans un délai de trois ans).

Afin que les géomètres-experts effectuent ces diagnostics dans les meilleures conditions, l'Ordre des géomètres-experts organise pour eux une formation spécifique. Les géomètres-experts doivent être couverts pour cette activité, par leur assurance de responsabilité civile professionnelle.

### Vous voulez faire évaluer un bien immobilier

Un géomètre-expert, comme d'autres professionnels de l'immobilier, peut évaluer un immeuble bâti ou un terrain afin de déterminer sa valeur (ou son coût de remplacement), par exemple, avant un partage successoral ou une déclaration d'impôt sur la fortune, ou avant sa mise en vente même lorsque vous ne lui confiez pas la transaction. L'Ordre des géomètres-experts est signataire de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, ce qui entraîne l'obligation pour ses membres de respecter certaines règles déontologiques et certaines méthodes d'évaluation.

#### ■ Le géomètre-expert doit obtenir une lettre de mission.

Cette lettre précise l'objet et la nature de l'expertise que vous lui confiez, les documents d'information nécessaires pour l'expertise, le montant des frais et honoraires fixés d'un commun accord, les modalités de règlement de ceux-ci avec le versement d'une provision, si celle-ci a été prévue. Le géomètre-expert ne doit accepter aucune autre rémunération que celle qui a été ainsi fixée.

S'il accepte une mission, il s'engage à la remplir dans les délais prévus, jusqu'à sa complète exécution, sauf impos-

sibilité majeure dont il doit immédiatement vous avertir.

■ Il doit vous remettre un rapport daté et signé, à l'issue de sa mission. Ce document doit être complet, clair, précis et motivé. Il est confidentiel : le géomètre-expert ne peut le communiquer à une tierce personne sans votre accord.

■ Il est responsable des documents que vous lui avez confiés et est tenu de les restituer à l'achèvement de sa mission.

■ Il est responsable des études ou travaux dont il est l'auteur. Si vous utilisez son rapport pour un autre objet que celui prévu initialement, sa responsabilité ne joue plus.

Vous ne pouvez pas utiliser le rapport de l'expert de façon partielle, car cela pourrait provoquer des erreurs. Si vous le faites, votre propre responsabilité peut être engagée, soit par un tiers abusé par une présentation tronquée, soit par l'auteur du rapport si cette présentation a pour effet de porter atteinte à sa notoriété ou à sa compétence.

## Vous voulez vendre, acheter ou louer un bien immobilier

### **Vous pouvez confier une mission de transaction à un géomètre-expert.**

Un géomètre-expert peut vous aider à vendre ; il peut également rechercher pour votre compte un bien à louer ou à acheter. Pour avoir le droit d'exercer ces activités, il doit avoir reçu une autorisation spécifique, délivrée par le Conseil régional de l'Ordre. Il entre alors en concurrence avec d'autres professionnels - agents immobiliers, par exemple.

#### ■ **Le géomètre-expert doit détenir un mandat écrit.**

A défaut, il ne peut pas négocier la vente, l'achat ou la location d'un bien, ni percevoir de fonds. Ce mandat doit être reporté sur le registre des mandats que le géomètre-expert est obligé de tenir.

Le mandat précise l'objet et l'étendue des pouvoirs confiés au géomètre-expert. Le mandat doit sous peine de nullité préciser sa durée de validité.

Lorsqu'on lui confie la vente d'un bien, le mandat peut être simple ou exclusif.

- S'il s'agit d'un mandat exclusif supérieur à trois mois, ou s'il comporte une clause prévoyant qu'une commission sera due même si l'opération est conclue sans les soins du géomètre-expert, ou encore une *clause pénale*, le mandat peut être dénoncé à tout moment passé un délai de trois mois à compter de sa signature, par le géomètre-expert ou par le propriétaire; celui qui met fin au mandat doit en aviser l'autre, quinze jours au moins à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Avant l'expiration du délai de trois mois à compter de sa signature, le mandat peut être dénoncé; mais si sa dénoncia-

tion est abusive, le géomètre-expert ou le mandant, peut voir sa responsabilité engagée.

- Le géomètre-expert n'a pas le droit simultanément d'accepter un mandat de vente d'un bien et de définir les limites de celui-ci par des plans ou documents *topographiques*.

Par exemple, il ne peut en même temps réaliser le *bornage* d'un terrain et accepter un mandat de vente sur celui-ci.

En revanche, un géomètre-expert peut mesurer un bien situé dans une copropriété conformément à la loi dite "Carrez" (cf.p.15) et accepter un mandat de vente sur ce bien, à condition que les deux missions soient nettement différenciées et qu'elles fassent l'objet de devis, commandes et rémunérations distincts.

- Si le géomètre-expert trouve un acquéreur, il doit en informer le propriétaire dans un délai de huit jours, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par un écrit remis contre récépissé.

#### ■ **Les honoraires du géomètre-expert** sont déterminés dans le mandat, qui précise également, le cas échéant, la répartition de ceux-ci entre les parties.

#### **Le géomètre-expert ne peut être payé avant que la transaction ait été effectivement conclue.**

S'il s'agit de la vente d'un bien, celle-ci est effectivement conclue lorsqu'elle n'est pas ou plus assortie, ni d'une condition de dédit, ni d'une condition suspensive.

## Quand faire appel, à un géomètre-expert...

A compter du 1er juin 2001, si vous êtes un acquéreur non professionnel d'un logement neuf ou ancien (loi du 13 décembre 2000 : JO du 14.12.00).

• **Après avoir signé un avant-contrat sous seing privé** (promesse unilatérale de vente, compromis de vente ou promesse d'achat), vous disposez d'un délai de 7 jours pendant lequel vous pouvez vous rétracter. Pendant ce délai et sous réserve que l'avant-contrat soit une promesse unilatérale de vente ou un compromis de vente et qu'il soit conclu par l'intermédiaire d'un professionnel, un géomètre-expert notamment, toute somme qui peut vous être demandée par le vendeur, doit être versée entre les mains d'un professionnel qui dispose d'une garantie financière. Si vous signez l'avant-contrat directement avec un vendeur non professionnel et sans l'intermédiaire d'un professionnel, vous ne versez aucune somme avant l'expiration du délai de rétractation de 7 jours.

Si vous souhaitez vous rétracter, vous devez le faire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans le délai de 7 jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée

vous notifiant l'acte ou de sa remise par tout moyen présentant des garanties équivalentes.

• **Avant de signer l'acte authentique**, vous bénéficiez d'un délai de réflexion de 7 jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée vous notifiant le projet d'acte ou de sa remise par tout moyen présentant des garanties équivalentes, sauf si l'acte authentique fait suite à un avant-contrat pour lequel vous avez disposé de la faculté de vous rétracter. Dans le cas où vous bénéficiez du délai de réflexion, vous ne versez aucune somme avant l'expiration de ce délai de 7 jours .

### A noter

- Si vous signez une offre ou une promesse d'achat avec ou sans l'intermédiaire d'un professionnel, aucune somme ne peut vous être demandée.
- Si vous signez directement la vente sans avant-contrat, ou si l'avant-contrat est passé en la forme authentique, c'est le délai de réflexion qui s'applique.

## Vous êtes exproprié

Dans un but d'intérêt général, l'Etat ou une collectivité territoriale notamment, peut contraindre un particulier à céder la propriété d'un bien foncier (un terrain) ou immobilier (un logement, par exemple), moyennant une indemnisation juste et préalable.

C'est le cas notamment

- lorsqu'une *expropriation* est ordonnée à la suite d'une enquête d'utilité publique;

- lorsqu'un *droit de préemption* est mis en œuvre.

Les procédures sont complexes; en outre, en cas de désaccord sur le montant de l'indemnisation, le juge de l'expropriation (tribunal de grande instance) se prononce.

Le géomètre-expert peut, à votre demande, vous aider à déterminer vos droits.

**A**miante

matériau utilisé entre 1950 et 1980 dans les secteurs de l'industrie et de la construction pour ses propriétés d'isolation phonique et thermique et de protection contre l'incendie qui, en raison de ses effets cancérigènes, a fait l'objet de dispositions réglementaires en vue de limiter l'exposition de la population et des travailleurs. Ainsi, la présence de floccages, calorifugeages et faux-plafonds contenant de l'amiante doit être recherchée dans tous les immeubles construits avant le 1er juillet 1997 (décrets du 7 février 1996 et du 12 septembre 1997, loi du 13 décembre 2000 : art .176).

En cas de vente d'un bien situé dans un immeuble collectif : un état mentionnant la présence ou l'absence d'amiante est annexé à tout avant-contrat et au contrat de vente. A défaut le vendeur, même non professionnel, ne peut s'exonérer de la garantie du vice caché lié à l'amiante (décret à paraître : se renseigner à l'ADIL).

**B**ornage

opération qui a pour but de fixer la limite séparative de deux propriétés privées contiguës. Le bornage amiable est effectué par un géomètre-expert qui conclut son travail de délimitation en recueillant l'accord de tous les propriétaires concernés. Le bornage judiciaire relève de la compétence du tribunal d'instance qui statue sur la délimitation au vu du rapport qui lui est remis par l'expert désigné.

**C**adastre

ensemble de documents cartographiques et littéraux 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.

**C**ahier des charges de lotissement

document contractuel facultatif qui définit les droits et obligations des propriétaires de lots. Son contenu ne peut être contraire au droit de l'urbanisme.

**C**ertificat d'urbanisme

document délivré par l'administration, le certificat d'urbanisme peut être :

- soit ordinaire ou "d'information simple": il ne se prononce pas sur la constructibilité du terrain, mais informe le demandeur sur les règles d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété, le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain, ainsi que sur l'état des équipements publics existants ou prévus;
- soit détaillé ou "pré-opérationnel": il indique si le terrain peut être utilisé pour la réalisation du projet spécifique dont les caractéristiques ont été précisées dans la demande.

**C**lause pénale

clause par laquelle le débiteur, s'il manque à son engagement, devra verser au créancier une somme d'argent dont le montant, fixé à l'avance, est indépendant du préjudice causé. Elle peut être augmentée ou réduite par le juge.

**D**ocument d'urbanisme

document ayant pour objet de déterminer les prévisions et règles touchant à l'affectation et à l'occupation du sol dans le respect du droit de l'urbanisme: exemple, schéma de cohérence territoriale, POS/ plan d'occupation des sols progressivement remplacés par les PLU/ plan locaux d'urbanisme, cartes communales.

**D**omaine privé

patrimoine de l'Etat ou des collectivités qui, pour l'essentiel, est régi par les règles habituelles du droit privé.

**D**omaine public

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

**D**roit de préemption

droit reconnu dans certains cas à l'administration ou à certains organismes de droit privé d'acquérir la propriété d'un bien (terrain ou logement, par exemple) lors de sa mise en vente, par préférence à tout autre acquéreur.

**E**tat descriptif de division

document annexé au règlement de copropriété qui précise la situation, la répartition, la consistance et l'affectation des locaux de l'immeuble en copropriété.

### **E**xpropriation pour cause d'utilité publique

procédure permettant à l'Etat ou une collectivité territoriale de contraindre un particulier à céder son bien en contrepartie d'une indemnisation financière préalable. A défaut d'accord, le montant est fixé par le juge de l'expropriation.

### **L**ot de copropriété

unité de base de la copropriété, comprenant de manière indivisible, une partie privative et une quote-part des parties communes.

### **L**otissement

division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments, qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de ladite propriété.

### **M**aître d'œuvre

personne ou entreprise qui conçoit l'ouvrage et en surveille la construction. La mission de maîtrise d'œuvre doit permettre d'apporter la meilleure solution architecturale, technique et économique pour réaliser le programme défini par le maître d'ouvrage.

### **M**aître d'ouvrage

personne pour le compte de qui est réalisée l'opération.

### **M**itoyenneté

droit de propriété partagé entre deux personnes sur un mur ou une clôture située sur la limite séparative des biens de chacun des deux propriétaires.

### **P**artie privative d'un lot de copropriété

partie des bâtiments et des terrains affectée à titre exclusif à un copropriétaire déterminé. Le droit d'usage et de jouissance du copropriétaire n'est limité que par le respect des droits des autres copropriétaires et de la destination de l'immeuble.

### **P**arties communes d'une copropriété

parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux. L'article 3 de la loi du 10 juillet 1965 énumère un certain nombre d'éléments réputés parties communes ou droits accessoires aux parties communes. Cette énumération n'est donnée qu'à titre indicatif. C'est normalement le règlement de copropriété qui détermine les parties communes.

### **P**lomb

le saturnisme est une intoxication due au plomb provoquée, dans les logements anciens et vétustes, par l'eau transportée dans des canalisations en plomb et par la composition des peintures anciennes. Une réglementation récente porte sur la mise en œuvre de mesures d'urgence en vue de lutter contre cette maladie, et impose à certains propriétaires d'immeubles d'effectuer un "diagnostic plomb" (loi du 29 juillet 1988, décrets du 9 Juin 1999).

En cas de vente d'un local situé dans un immeuble antérieur à 1948 situé dans une zone à risque délimitée par arrêté préfectoral, un état des risques d'accessibilité au plomb datant de moins d'un an, doit être annexé à tout avant-contrat ou contrat de vente. A défaut le vendeur, même non professionnel, ne peut s'exonérer de la garantie du vice caché lié au plomb.

### **R**écolement

opération qui consiste, en cours de réalisation ou à la fin des travaux, à relever la position et à dresser le plan des éléments matériels de l'ouvrage (bâtiment, réseaux, voirie...) Cette opération permet d'en connaître la situation exacte après son achèvement.

### **R**ègles de l'art

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

### **R**èglement de copropriété

document contractuel qui a pour but d'organiser la copropriété et qui comporte notamment des clauses :

- déterminant la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance;
- fixant les règles relatives à l'administration des parties communes;
- déterminant la répartition des charges générales et spéciales.

## Règlement de lotissement

document facultatif, de droit public et opposable aux tiers, qui fixe le droit des sols applicable au lotissement lorsque les règles générales d'urbanisme en vigueur dans la commune sont estimées insuffisantes et méritent des compléments.

## Servitudes

elles sont très diverses. Les *servitudes administratives* sont imposées à des propriétaires privés dans un but d'intérêt général. Les *servitudes privées* sont des charges imposées au propriétaire du fonds servant au bénéfice du propriétaire du fonds dominant. Elles peuvent être conventionnelles (établies par accord des parties) ou légales (imposées au propriétaire du fonds servant).

## Superficie privative d'un lot de copropriété

superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des caves, garages, emplacements de stationnement ni des lots ou fractions de lot d'une superficie inférieure à 8 m<sup>2</sup>. Il n'est pas non plus tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m (loi du 18 décembre 1996 et décret du 23 mai 1997).

## Surface corrigée

superficie "théorique" de locaux d'habitation déterminée par application à la surface réelle d'un nombre important de coefficients et correctifs en

fonction de la situation, de l'état d'entretien et des éléments de confort et d'équipement des locaux (loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 et décret du 22 novembre 1948).

## Surface habitable

surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m (code de la construction et de l'habitation).

## Surface hors œuvre brute (SHOB) :

somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction (code de l'urbanisme).

## Surface hors œuvre nette (SHON) :

surface obtenue à partir de la SHOB en déduisant la surface des planchers des combles et des sous-sols non aménageables, des toitures-terrasses, des balcons, des loggias et surfaces non closes des rez-de-chaussée, des parties de bâtiment aménagées en vue du stationnement des véhicules, d'une surface forfaitaire de 5% relative à l'isolation des locaux et éventuellement d'autres déductions spécifiques (code de l'urbanisme).

## Surface utile

surface obtenue à partir de la surface habitable, après ajout de la moitié des surfaces annexes réservées à l'usage exclusif de l'occupant du logement et dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 m (code de la construction et de l'habitation).

## Termites

insectes qui se nourrissent essentiellement de bois et susceptibles de provoquer de graves dégradations dans les bâtiments. Dans les zones déclarées contaminées, leur présence doit être déclarée en mairie par l'occupant ou le propriétaire du bâtiment (loi du 8 juin 1999, décret du 3 juillet 2000, arrêté du 10 août 2000).

En cas de vente un état parasite, datant de moins de trois mois, est annexé à l'acte de vente. A défaut le vendeur, même non professionnel, ne peut s'exonérer de la garantie du vice caché lié aux termites.

## Topographie

technique ayant pour objet l'exécution et l'exploitation des observations concernant l'identification, la position, la forme et les dimensions des éléments existant à la surface du sol ou éventuellement dans le sous-sol.



## Conseils régionaux de l'Ordre des géomètres-experts

### AMIENS

Bureau du Président  
Rés. F. Adam - 1, bd Mariette  
**62200 Boulogne sur Mer**  
Tél: 03 21 30 12 87  
Fax: 03 21 30 19 98

### ANGERS

Maison du Géomètre - expert  
42 rue des Arènes  
**49100 Angers**  
Tél: 02 41 87 53 32  
cr.angers.geometre.expert@wanadoo.fr

### BORDEAUX

Maison du Géomètre - expert  
Tour 2000 - 1<sup>er</sup> terrasse du Front du Médoc  
Quartier de l'Hôtel de Ville  
**33076 Bordeaux cedex**  
Tél: 05 56 96 79 50  
Ogebordeaux@aol.com

### CLERMONT FERRAND

Maison du Géomètre - expert  
18, avenue de Royat  
**63400 Chamalières**  
Tél: 04 73 37 32 06  
Fax: 04 73 37 15 08

### DIJON

Bureau du Président  
19, rue du Maréchal Leclerc  
**25200 Montbéliard**  
Tél: 03 81 91 72 03  
Fax: 03 81 91 31 99

### LYON

Maison du Géomètre - expert  
79, Cours Charlemagne  
**69002 Lyon**  
Tél: 04 78 37 21 40  
Fax: 04 78 37 53 07  
cr-lyon@wanadoo.fr

### MARSEILLE

Maison du Géomètre - expert  
85, cours Pierre Puget  
**13006 Marseille**  
Tél: 04 91 33 48 87  
Fax: 04 91 55 02 95

### MONTPELLIER

Maison du Géomètre - expert  
Maison des professions libérales  
285, rue Alfred Nobel  
**34000 Montpellier**  
Tél: 04 67 69 75 16  
oge-cr-montpellier@dia.oleane.com

### NANCY

Maison du Géomètre - expert  
19, rue Gustave Simon - BP 701  
**54023 Nancy cedex**  
Tél: 03 83 35 52 24  
Fax: 03 83 35 43 36

### ORLEANS

Maison du Géomètre - expert  
4, rue de la Madeleine  
**45140 Saint Jean de la Ruelle**  
Tél: 02 38 88 70 59  
Fax: 02 38 72 10 73  
cr-orleans.geometre-expert@wanadoo.fr  
site: www.cr-orleans.geometre-expert.fr

### PARIS

Maison du Géomètre - expert  
103, rue Jouffroy d'Abbans  
**75017 Paris**  
Tél: 01 42 67 09 09  
Fax: 01 42 67 09 39  
cr-paris@wanadoo.fr

### POITIERS

Maison du Géomètre - expert  
7 place du clos des Carmes  
**86000 Poitiers**  
Tél: 05 49 55 94 57  
Fax: 05 49 41 58 04

### RENNES

Maison du Géomètre - expert  
107, avenue Henri Fréville - BP 56124  
**35056 Rennes cedex 2**  
Tél: 02 99 41 73 53  
cr-rennes@geometre-expert.fr

### ROUEN

Maison du Géomètre - expert  
"Unicité" - 10, rue Alfred Kastler  
**14000 Caen**  
Tél: 02 31 43 66 67  
Fax: 02 31 43 66 70

### STRASBOURG

Bureau du Président  
32, rue Wimpheling  
**67000 Strasbourg**  
Tél: 03 88 61 87 09  
Fax: 03 88 61 81 66

### TOULOUSE

Maison du Géomètre - expert  
13, avenue Jean Gonord - Parc de la Plaine  
**31500 Toulouse**  
Tél: 05 62 71 82 71  
cr-toulouse@geometre-expert.fr

### ANTILLES-GUYANE

Maison du Géomètre - expert  
10, route de Didier  
**97200 Fort-de-France**  
Tél: 05 96 63 86 44  
ogeantilles-guyane@wanadoo.fr

### REUNION

Maison du Géomètre - expert  
72, rue du Presbytère  
**97410 Saint-Pierre**  
Tél: 02 62 25 34 64  
Fax: 02 62 25 83 48  
geomrun@guetali.fr

### Conseil supérieur de l'Ordre des géomètres-experts

40 av Hoche 75008 Paris  
Tél : 01 53 83 88 00  
Fax : 01 45 61 14 07  
Mel: ordre@geometre-expert.fr

Site internet :  
[www.geometre-expert.fr](http://www.geometre-expert.fr)

## ADIL Centres d'Information sur l'Habitat

agréés par l'ANIL et  
conventionnés par le  
Ministère de l'Équipement,  
des Transports et du  
Logement. Que vous soyez  
propriétaire occupant,  
propriétaire bailleur ou  
locataire, les conseillers des  
Centres d'Information sur  
l'Habitat (ADIL) vous  
renseignent gratuitement sur  
l'ensemble des aspects  
juridiques, financiers,  
administratifs et fiscaux  
concernant votre terrain,  
votre logement, ou votre  
projet d'acquisition,  
de vente ou de location.

site internet : [www.anil.org](http://www.anil.org)

### AIN

34, rue Général Delestraint  
**01011 Bourg-en-Bresse**  
Tél : 04 74 21 82 77

### ALLIER

6/8, rue Laussedat  
**03000 Moulins**  
Tél : 04 70 20 44 10  
28, rue Paul Constant  
**03100 Montluçon**  
Tél : 04 70 28 42 04  
2, boulevard de Russie  
**03200 Vichy**  
Tél : 04 70 98 18 45

### ALPES-MARITIMES

32, rue Michel Ange  
**06100 Nice**  
Tél : 04 93 98 77 57  
6, rue Forville  
**06400 Cannes**  
Tél : 04 93 39 38 00  
31, rue Aubernon  
**06600 Antibes**  
Tél : 04 93 34 73 12 (sur RV)

### ARDENNES

17, rue Bayard  
**08002 Charleville-Mézières**  
Tél : 03 24 58 28 92

### AUBE

17, rue Jean-Louis Delaporte  
**10006 Troyes Cedex**  
Tél : 03 25 73 42 05

### AVEYRON

4, rue Marie  
**12000 Rodez**  
Tél : 05 65 73 18 00

### CHARENTE

67, boulevard Besson-Bey  
**16000 Angoulême**  
Tél : 05 45 93 94 95

### CORRÈZE

62, avenue Victor Hugo  
**19000 Tulle**  
Tél : 05 55 26 56 82

### CORSE

Immeuble Panero  
boulevard Dominique Paoli  
**20000 Ajaccio**  
Tél : 04 95 20 85 25

### CÔTE D'OR

4, rue Paul Cabot  
**21000 Dijon**  
Tél : 03 80 66 28 88

**CÔTES D'ARMOR**

3 bis, rue du 71ème RI - BP 4132  
**22041 Saint-Brieuc Cedex 02**  
 Tél : 02 96 61 50 46

**DORDOGNE**

3, rue Victor Hugo  
**24000 Périgueux**  
 Tél : 05 53 09 89 89

**DOUBS**

37, rue Battant - BP 66327  
**25017 Besançon Cedex 06**  
 Tél : 03 81 61 92 41  
 4, place Saint-Martin  
**25200 Montbéliard**  
 Tél : 03 81 91 09 01

**DRÔME**

44, rue des Faventines-BP 1022  
**26010 Valence Cedex**  
 Tél : 04 75 79 04 04

**EURE**

8, boulevard Georges Chauvin - BP 734  
**27000 Evreux**  
 Tél : 02 32 24 06 66

**FINISTÈRE**

23, rue Jean Jaurès  
**29000 Quimper**  
 Tél : 02 98 53 23 24  
 14, boulevard Gambetta  
**29200 Brest**  
 Tél : 02 98 46 37 38

**GARD**

7, rue Nationale  
**30000 Nîmes**  
 Tél : 04 66 21 22 23

**HAUTE-GARONNE**

9, rue Saint-Antoine du T  
**31000 Toulouse**  
 Tél : 05 61 22 46 22

**GIRONDE**

11 bis, cours du Chapeau Rouge  
**33000 Bordeaux**  
 Tél : 05 56 48 00 52

**HERAULT**

410, avenue de Barcelone  
**34080 Montpellier**  
 Tél : 04 67 10 39 20

**ILLE-ET-VILAINE**

22, rue Poullain-Duparc  
**35000 Rennes**  
 Tél : 02 99 78 27 27

**INDRE**

23, rue des Mousseaux  
**36000 Châteauroux**  
 Tél : 02 54 27 37 37

**JURA**

32, rue Rouget-de-Lisle-BP 175  
**39003 Lons le Saunier Cedex**  
 Tél : 03 84 86 19 30

**LANDES**

141, avenue Rozanoff  
**40000 Mont-de-Marsan**  
 Tél : 05 58 46 58 58

**LOIR-ET-CHER**

1, avenue de la Butte  
 41000 Blois  
 Tél : 02 54 42 10 00

**LOIRE-ATLANTIQUE**

6, rue de l'Arche Seche  
**44000 Nantes**  
 Tél : 02 40 89 30 15  
 14, rue Albert de Mun  
**44600 Saint-Nazaire**  
 Tél : 02 40 66 80 29

**LOT**

64, boulevard Gambetta  
**46000 Cahors**  
 Tél : 05 65 35 25 41

**LOZÈRE**

1, rue des Carces (1er Etage)  
**48000 Mende**  
 Tél : 04 66 49 36 65

**MAYENNE**

17, rue Franche-Comté  
**53000 Laval**  
 Tél : 02 43 69 57 00

**MEURTHE-ET-MOSELLE**

48, rue du Sergent Blandin  
**54000 Nancy**  
 Tél : 03 83 27 62 72

**MORBIHAN**

33, rue Hoche  
**56000 Vannes**  
 Tél : 02 97 47 02 30  
 2 C, boulevard Franchet d'Esperey  
**56100 Lorient**  
 Tél : 02 97 21 74 64

**NORD**

1, rue de Beaumont  
**59140 Dunkerque**  
 Tél : 03 28 63 23 40  
 64, rue Canteleu  
**59500 Douai**  
 Tél : 03 27 97 36 27  
 1, place Porte Notre Dame  
**59400 Cambrai**  
 Tél : 03 27 81 15 83  
 27, rue du vieil Abreuvoir  
**59900 Roubaix**  
 Tél : 03 20 73 62 62  
 Hôtel de Ville - Place Victor Hasbroucq  
**59200 Tourcoing**  
 Tél : 03 20 23 37 33  
 Tél : 03 20 23 37 00 poste 1831  
 2, rue Alexandre Desrousseaux  
**59800 Lille**  
 Tél : 03 20 52 99 65  
 12, avenue d'Amsterdam  
**59300 Valenciennes**  
 Tél : 03 27 42 67 87

**OISE**

36/38, rue Racine  
**60000 Beauvais**  
 Tél : 03 44 48 61 30

**PUY-DE-DÔME**

11, rue Vaucanson  
**63100 Clermont-Ferrand**  
 Tél : 04 73 14 50 90

**PYRÉNÉES-ATLANTIQUES**

47, avenue Norman Prince  
**64000 Pau**  
 Tél : 05 59 02 26 26  
 28, rue Lormand  
**64100 Bayonne**  
 Tél : 05 59 59 11 00

**HAUTES-PYRÉNÉES**

Résidence Brasilia  
 24, rue Larrey  
**65000 Tarbes**  
 Tél : 05 62 34 67 11

**BAS-RHIN**

5, rue Hannong  
**67000 Strasbourg**  
 Tél : 03 88 21 07 06

**HAUT-RHIN**

9, rue Bruat  
**68000 Colmar**  
 Tél : 03 89 21 75 35  
 28, rue des Franciscains  
**68100 Mulhouse**  
 Tél : 03 89 46 79 50

**RHÔNE**

9, rue Vauban  
**69006 Lyon**  
 Tél : 04 78 52 84 84  
 20, rue Claude Bernard  
**69400 Villefranche-sur-Saône**  
 Tél : 04 74 65 61 11

**HAUTE-SAÛNE**

26, rue Fleurier  
**70000 Vesoul**  
 Tél : 03 84 75 60 19

**SAÛNE-ET-LOIRE**

13, rue Gabriel Jeanton  
**71000 Mâcon**  
 Tél : 03 85 39 30 70  
 2, rue Perrault  
**71100 Chalon-sur-Saône**  
 Tél : 03 85 48 76 88  
 12, rue Pierre et Marie Curie  
**71200 Le Creusot**  
 Tél : 03 85 56 01 10  
 5, rue de l'Hôpital  
**71600 Paray-le-Monial**  
 Tél : 03 85 81 04 20

**SAVOIE**

131, rue Juiverie  
**73000 Chambéry**  
 Tél : 04 79 69 90 20  
 37, rue Ducroz  
**73300 Saint-Jean-de-Maurienne**  
 Tél : 04 79 64 38 86  
 12, rue Charles Million  
**73200 Albertville**  
 Tél : 04 79 37 15 65

**HAUTE-SAVOIE**

4, avenue de Chambéry  
**74000 Annecy**  
 Tél : 04 50 45 79 72 (sur RV)

**PARIS**

46 bis, boulevard Edgar Quinet  
**75014 Paris**  
 Tél : 01 42 79 50 50 (sur RV)  
 Permanences en mairies  
 d'arrondissement, pour en connaître  
 les horaires : tél : 01 42 79 50 50

**SEINE-MARITIME**

3, rue Jacques Fouray  
**76000 Rouen Saint-Sever**  
 Tél : 02 35 72 58 50  
 28, rue Sainte-Catherine  
**76200 Dieppe**  
 Tél : 02 35 04 94 17  
 100, boulevard Clémenceau  
 Résidence de France  
**76600 Le Havre**  
 Tél : 02 35 43 71 61

**SEINE-ET-MARNE**

52, rue de l'Abreuvoir  
**77100 Meaux**  
 Tél : 01 60 25 11 81  
 9, place Praslin  
**77000 Melun**  
 Tél : 01 64 87 09 87  
 15, rue de la Morte Paye  
**77700 Serris Marne-la-Vallée**  
 Tél : 01 60 43 56 80

**DEUX-SÈVRES**

Place du Roulage - 9/11, rue de la Gare  
**79000 Niort**  
 Tél : 05 49 28 08 08

**SOMME**

13, boulevard Maignan-Larivière  
**80000 Amiens**  
 Tél : 03 22 71 84 50

**TARN**

Résidence Le Merville  
 1, avenue Charles de Gaulle  
**81000 Albi**  
 Tél : 05 63 48 73 80

**TARN-ET-GARONNE**

24, rue d'Albert - BP 348  
**82003 Montauban**  
 Tél : 05 63 63 04 68

**VAR**

5, rue Racine  
**83000 Toulon**  
 Tél : 04 94 22 65 80  
 Conseil Général du Var  
 Rond-Point du 4 décembre 1974  
**83007 Draguignan**  
 Tél : 04 98 10 53 63

**VAUCLUSE**

2, rue Saint Etienne  
 (Place Campana)  
**84000 Avignon**  
 Tél : 04 90 16 34 34

**VIENNE**

33, rue Edouard Grimaux  
**86000 Poitiers**  
 Tél : 05 49 88 31 93  
 94, rue Blossac  
 86100 Châtellerauld  
 Tél : 05 49 23 50 24

**HAUTE-VIENNE**

28, avenue de la Libération  
**87000 Limoges**  
 Tél : 05 55 10 89 89

**YONNE**

58, boulevard Vauban  
**89000 Auxerre**  
 Tél : 03 86 72 16 16

**ESSONNE**

Espace Elysée  
 315, square des champs Elysées  
**91000 Evry**  
 Tél : 01 60 77 21 22

**HAUTS-DE-SEINE**

62, rue Ernest Renan  
**92022 Nanterre Cedex**  
 Tél : 01 55 17 29 10  
 16, rue des Quatre Cheminées  
**92100 Boulogne**  
 Tél : 01 46 21 62 39

**VAL-DE-MARNE**

58, avenue Pierre Brossette  
**94000 Créteil**  
 Tél : 01 48 98 03 48

**VAL-D'OISE**

Parvis de la Préfecture - Les Oréades  
**95000 Cergy**  
 Tél : 01 30 32 14 22  
 7, rue Cristino Garcia  
 Tour Europe  
**95600 Eaubonne**  
 Tél : 01 39 59 33 77  
 Centre Commercial des Flanades  
 Porte du Limousin  
 47, avenue Paul Valéry  
**95200 Sarcelles**  
 Tél : 01 34 19 32 09

**REUNION**

12, rue Monseigneur de Beaumont  
 BP 868  
**97477 Saint-Denis Cedex**  
 Tél : 02 62 41 14 24

**MARTINIQUE**

Rue du commerce  
 Immeuble Collier Chou  
 Pointe Simon  
**97200 Fort de France**  
 Tél : 05 96 71 48 45

**GAUDELouPE**

Lot n° 5 - La Rocade  
 Grand Camp  
**97139 Abymes**  
 Tél : 05 90 89 43 63

Les Centres  
 d'Information sur  
 l'Habitat (ADIL)  
 prolongent leur  
 action par plus de 500  
 permanences en  
 mairie, qui sont peut-  
 être plus proches de  
 votre domicile.

Prenez contact avec  
 le Centre principal.

**Brochure éditée**  
**par l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement**  
**et le Conseil Supérieur de l'Ordre des Géomètres-experts**  
**avec la collaboration du bureau du droit immobilier**  
**du Ministère de la Justice**

*Les informations contenues dans cette brochure sont données à titre indicatif,  
elles n'ont pas valeur réglementaire ou légale*

Mai 2001