

Le rôle du **Géomètre-expert** dans **la copropriété**

(Par M. Roland TARROUX de la Société de Géomètres Experts Foncier GEOM7)

Champ d'application du statut de la copropriété

Article 1 de la loi du 10 juillet 1965 :

« La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par **lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes.** »

A défaut de convention contraire créant une organisation différente, la présente loi est également applicable aux ensembles immobiliers qui, **outre des terrains**, des aménagements et des services communs, **comportent des parcelles, bâties ou non, faisant l'objet de droits de propriété privés.** »

Notion de lot de copropriété

Le lot de copropriété comprend une partie privative et une quote-part de parties communes.

La notion retenue par l'article 1^{er} alinéa 1 de la loi du 10 juillet 1965 est une indissociabilité de parties privatives et d'une quote-part de parties communes. Toutes les opérations juridiques concernant un lot portent sur sa partie privative et sa quote-part indivise.

Ce n'est, en effet, que « dans le silence ou la contradiction des titres » que la loi répute communes les parties de l'immeuble qu'elle énumère en son article 3.

Il convient de souligner l'extrême importance que revêt **une répartition précise des fractions de l'immeuble en parties privatives et parties communes.** Aucun doute ne doit subsister quant à la qualification à donner à une fraction de l'immeuble.

A cet effet, il sera utile de se reporter aux directives données par les articles 2 et 3 de la loi du 10 juillet 1965.

Article 2 :

« Sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire ».

Article 3 :

« Sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.

Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputés parties communes :

- le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès ;
- le gros œuvre des bâtiments, les éléments d'équipement commun, y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent des locaux privatifs ;
- les coffres, graines et têtes de cheminées ;
- les locaux des services communs ;
- les passages et corridors ;

Sont réputés droits accessoires aux parties communes dans le silence ou la contradiction des titres :

- le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes, ou d'en affouiller le sol ;
- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des cours, parcs ou jardins constituant des parties communes ;
- le droit d'affouiller de tels cours, parcs ou jardins ;
- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes ».

L'opération d'identification des lots est l'objet de l'état descriptif de division qui ne doit pas être confondu avec le règlement de copropriété, bien qu'il y soit généralement inclus.

Analyse de l'immeuble

L'analyse de l'immeuble, lors de sa mise en copropriété, doit être faite avec le plus grand soin.

Cette analyse permettra d'élaborer le projet de l'état descriptif de division avec le découpage en bâtiments et en lots ainsi que les répartitions des charges.

Chaque immeuble possède ses caractéristiques propres et le géomètre-expert, par sa compétence et son expérience dans ce domaine, est en mesure de faire des propositions précises.

Etablissement des plans de l'immeuble

Il est indispensable de prévoir l'établissement de plans réguliers, comprenant habituellement plan d'ensemble et plans des intérieurs. Ces documents permettront la numérotation des lots et la détermination exacte des parties communes et des parties privatives. Ils serviront au calcul des superficies privatives (Carrez) et toutes autres surfaces nécessaires aux calculs des quotes-parts de copropriété et tantièmes de charges.

Il est d'usage de présenter les plans à l'échelle du 1/100 mais d'autres échelles qui seront indiquées peuvent être utilisées en vue d'une représentation sur un format A3 facilement reproductible. Y figurent 2 cotes par pièce principale, la hauteur sous plafond, la désignation de chacune des pièces, les brisis des étages mansardés, les limites des hauteurs sous plafond inférieures à 1,80 m. Les coffrages et gaines seront indiqués dans la mesure du possible.

Distinction des parties communes et des parties privatives

L'ensemble immobilier est divisé :

- en parties communes affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires, à charge pour eux d'en user et de participer aux charges y afférentes conformément aux dispositions du règlement. Ces parties communes feront l'objet d'une propriété indivise répartie entre tous les copropriétaires ;
- en parties privatives affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire.

1) Définition des parties communes générales et spéciales

Cette analyse est importante car elle permettra de définir les charges communes générales pour l'ensemble des copropriétaires et les charges spéciales propres à un certain nombre de copropriétaires.

* Parties communes générales :

Les parties communes générales comprennent toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire ou d'un groupe de copropriétaires.

* Parties communes spéciales :

Les parties communes spéciales sont des parties communes qui sont affectées à l'usage d'un groupe déterminé de copropriétaires.

Il convient de distinguer, le cas échéant, les parties communes spéciales :

- de chaque bâtiment ;
- de deux ou plusieurs copropriétaires.

2) Définition des parties privatives

Chaque propriétaire de locaux bénéficiera d'une propriété exclusive et particulière sur le lot lui revenant.

Quotes-parts de copropriété (art. 5 de la loi du 10 juillet 1965)

1) Définition

Article 5 de la loi du 10 juillet 1965 :

« Dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes afférentes à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent, lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation ».

Il ne faut pas oublier que ces quotes-parts de copropriété déterminent :

- les voix de chaque copropriétaire ;
- leur part dans les cessions de parties communes ;

- leur part dans les acquisitions éventuelles ;
- leur part dans les indemnités à payer ou à percevoir (ex. : sinistre, incendie, expropriation...).

2) Mode de calcul

On ne tiendra pas compte des critères d'utilisation et l'appréciation des valeurs relatives devra impérativement être effectuée au moment de la mise en copropriété, à l'exclusion de toute considération d'aménagement ou d'embellissement futur.

Il est important de préciser que la valeur relative n'est pas issue de la valeur vénale des lots, cette dernière valeur obéissant à d'autres critères.

* Superficies des lots

La superficie qu'il convient de retenir est **la superficie de plancher utile entre gros murs structurants**, appréciée au moment de l'établissement de la copropriété. Les superficies annexes seront pondérées selon leur consistance.

* Consistance des lots

Conformément aux indications qui ont été données lors des travaux préparatoires de la loi du 10 juillet 1965, il y a lieu de retenir, pour définir la consistance des lots, les éléments suivants : nature physique du lot (logement, garage, cave...), distribution et forme, hauteur sous plafond.

Il ne doit pas être tenu compte des facteurs de commercialité :

- Nature
- Distribution et forme
- Hauteur sous plafond

* Situation

La situation d'un lot doit s'apprécier par rapport aux autres lots de l'immeuble en fonction du niveau, de l'éclaircement, de l'ensoleillement, de l'emplacement, de la vue, de la présence d'un ascenseur ou non et de la tranquillité.

Tantièmes de charges (Art. 10 de la loi du 10 juillet 1965)

1) Définition

Les principes de répartition sont définis à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, aux termes duquel :

« Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5.

Le règlement de copropriété **fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges** ».

2) Charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun (art. 10 alinéa 1)

* Critères de répartition : notion « d'utilité »

L'article 10 de la loi faisant référence aux critères de l'utilité « présentée à l'égard de chaque lot », il en a été déduit que cette utilité est une utilité objective. Participent aux charges tous les lots desservis.

En résumé :

Le cabinet de Géomètres-experts GEOM7 de part ses compétences juridiques et techniques réalise tous les travaux préalables à l'Etat Descriptif de Division.

Le degré d'équipement technologique du cabinet (stations tachéométriques robotisées, distance-mètres de précision, plans montés informatiques...) garantie la précision, dans tous nos travaux topographiques, spécialement dans les bâtiments anciens aux formes irrégulières.

Les plans couleur nécessaires à toute création ou refonte de copropriété sont la base de la localisation, de l'identification certaine, de la numérotation, du calcul des différentes superficies des lots privatifs. Ces plans présentent des intérêts certains pour le notaire, le syndic, l'actuel et le futur copropriétaire : - Est-ce que l'armoire de mes grands-parents s'intégrera spatialement dans l'appartement que j'envisage d'acheter ou comment vais-je agencer mon salon en fonction de l'encombrement de mes meubles ?

Le plan d'intérieur garanti par l'homme de l'art qu'est le Géomètre-expert est la pièce de base essentielle pour éviter toute confusion, quant à l'identification, le périmètre étendue, la composition, la superficie, les détails intérieurs, la pondération selon les éléments qui composent le lot privatif.

Tous les intervenants et utilisateurs potentiels y trouvent leur compte.

Fort d'une expérience et d'une spécialisation en matière de montage de plans, de calculs et de tableaux de millièmes de copropriété, la société GEOM7 reste à votre service pour tous renseignements.

Selon la nature de la mission, nous travaillons sur l'ensemble du territoire Français pour vous accompagner pour le montage de vos copropriétés.

[Cliquez sur le lien pour nous Contacter](#)

<http://www.geom7.fr/nouscontacter/index.html>