Le géomètre-expert a un rôle essentielle tout au long de la vie d'une copropriété, de l'établissement des plans, de l'état descriptif de division jusqu' à la mise à jour des charges à la suite d'opération variés : division, scission, cession…

Ces opérations impliquent d'identifier, de délimiter et d'affecter ces espaces, requiert une démarche alliant rigueur technique, fiabilité des outils de mesure et sécurité juridique.

À ce titre, le géomètre-expert, occupe une place essentielle dans la conception et la validité de l'opération qui seront, le cas échéant, publié auprès de la publicité foncière.

A ce titre, la Loi du 7 mai 1946 a institué l'ordre des géomètres-experts afin de lui reconnaître un monopole sur les missions suivantes

> *« 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 ».*

L'article ci-après analyse les situations qui nécessitent un recours à un géomètre expert :

- Le calcul des charges dans le cadre de la mise à jour d'un règlement de copropriété ;
- La révision des charges en cas d'une grille des charges non conforme à la loi du 10 juillet 1965 (article 10).
- L'établissement des plans.

La création d'une répartition des charges spéciales dans le cadre de la loi ELAN

La création d'une partie commune spéciale consiste à spécialiser une ou plusieurs parties communes de la copropriété, afin de les réserver à l'usage ou à l'utilité de certains copropriétaires seulement.

Les parties communes spéciales, sont des fractions d'immeuble appartenant collectivement aux seuls copropriétaires intéressés.

Dans le cadre des opérations de mise en conformité des règlements de copropriété avec la loi du 10 juillet 1965 et notamment de l'article 209 de la loi ELAN, nous recommandons à nos clients de solliciter un géomètre-expert chaque fois que les circonstances l'exigent.

Ainnsi, la loi ELAN du 23 novembre 2018, modifiée par la loi 3DS du 21 février 2022, ont renforcé cette exigence en prévoyant que toute partie commune spéciale mentionnée dans un règlement de copropriété doit être accompagnée, non seulement de la définition des charges spéciales correspondantes, mais également de la grille précise de leur répartition.

L'article 6-2 de la loi du 10 juillet 1965 rappelle en ce sens que :

> « *Les parties communes spéciales sont celles affectées à l'usage et à l'utilité de plusieurs copropriétaires. Elles sont la propriété indivise de ces derniers. La création de parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles. Les décisions afférentes aux seules parties communes spéciales peuvent être prises soit au cours d'une assemblée spéciale, soit au cours de l'assemblée générale de tous les copropriétaires. Seuls prennent part au vote les copropriétaires à l'usage et à l'utilité desquels*

sont affectées ces parties communes. »

Ainsi, il ne peut exister de partie commune spéciale sans charges spéciales afférentes : ces deux éléments sont juridiquement indissociables.

A ce titre, nous recommandons la mise en œuvre un travail entre le syndic, avocat, géomètre-Expert puis le notaire en charge de cette mission.

Il conviendra que le syndic adresse le règlement de copropriété, la grille de charges appliqué, et les éventuels modificatifs.

L'avocat se chargera au soutien de la fiche d'immeuble de vérifier la régularité des actes publié et de commander ceux éventuellement manquant afin de procéder ensuite à l'audit.

Lors de l'examen d'un règlement de copropriété en tant d'avocat nous procédons à un audit : il n'est pas rare de constater l'existence de parties communes spéciales dépourvues de toute répartition des charges afférentes. Dans une telle situation, l'intervention d'un géomètre-expert s'avère essentielle afin d'établir une répartition des charges spéciales cohérente et conforme aux caractéristiques de la partie commune spéciale créée.

En effet, la régularité de la répartition des charges repose en grande partie sur l'exactitude des documents fonciers, au premier rang desquels figure l'état descriptif de division de l'immeuble, dont seul le géomètre-expert est habilité à assurer la modification.

Enfin, il appartiendra une fois l'assemblée générale actant le modificatif, au notaire de procéder à sa publication.

La non-conformité de la grille des charges aux dispositions de l'article 10

L'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 rappelle que :

> *« Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité objective que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot, dès lors que ces charges ne sont pas individualisées.*
>
> *Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, générales et spéciales, et de verser au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2-1 la cotisation prévue au même article, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5. »*

L'intervention d'un géomètre-expert est indispensable pour réviser une répartition de charges non conforme à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965.

En effet, une répartition est irrégulière lorsqu'elle ne respecte pas les deux catégories légales :

- Les charges générales, réparties au prorata des tantièmes ;
- Les charges relatives aux services collectifs et aux éléments d'équipement commun, réparties en fonction de l'utilité que ces équipements présentent pour chaque lot.

Le non-respect de ces catégories, par exemple lorsque tous les copropriétaires participent aux frais d'un ascenseur qui ne dessert qu'une partie de l'immeuble, rend la clause de répartition contestable, voire nulle.

En cas de répartition non conforme, deux voies sont possibles :

- **La contestation judiciaire** : tout copropriétaire peut saisir le tribunal pour faire constater l'irrégularité (art. 43 de la loi du 10 juillet 1965).
- **La modification par l'Assemblée générale** : le syndicat peut décider d'adopter une nouvelle répartition conforme.

La jurisprudence confirme que tout copropriétaire ou le syndicat peut, à tout moment et sans condition d'intérêt personnel, faire constater l'irrégularité d'une clause de charges, qu'elle soit issue du règlement, d'un modificatif ou d'une décision d'AG, et obtenir sa mise en conformité (Cass. 3e civ., 28 janv. 2016, n° 14-26.921).

La Cour de cassation admet également que l'Assemblée générale peut elle-même déclarer une clause non écrite, sous réserve d'obtenir la majorité requise, évitant ainsi une procédure judiciaire (Cass. 3e civ., 10 sept. 2020, n° 19-17.045).

Dans tous les cas, le recours à un géomètre-expert est déterminant pour établir l'illicéité de la grille en présence, recalculer la grille des charges et établir une répartition conforme aux exigences de l'article 10.

Le rôle du géomètre dans l'élaboration de plans

Lors du 41ème congrès de la profession de géomètre-expert en 2012, Daniel Labetoulle, alors commissaire du gouvernement avait annoncé : « *l'établissement, et a fortiori la modification, d'un état descriptif de division d'une copropriété, dès lors que celui-ci est accompagné d'un plan dressé au vu de mesures précises, relève de la compétence exclusive du géomètre-expert* ».

Cette affirmation est devenue ce que l'on appelle le principe de la Rochelle. Il ne s'agit que d'une affirmation sans valeur normative.

En application de ce principe, le géomètre expert serait le seul professionnel habilité à dresser des plans pour les transaction foncières (bornage, division) et est également impliqué dans l'établissement de documents d'urbanisme (plans de copropriété, plans de masse, etc.).

La Cour de cassation a jugé qu'un plan annexé aux actes de copropriété délimitant les droits fonciers des copropriétaires doit être réalisé par un géomètre-expert, de sorte que le principe de la Rochelle semble être désormais acté par la Haute juridiction. (Cass. 1ère civ. 29 juin 2022, pourvoi n° 20-18.136).

Autrement dit, la Cour de cassation a confirmé la compétence exclusive des géomètres-experts pour établir les plans de copropriété impliquant une délimitation foncière. Cet arrêt a été rendu dans un contexte où d'autres professionnels, revendiquaient parfois ces missions.

En effet, la décision a rappelé que les plans fonciers exigent des mesures précises. Ces travaux ne peuvent être réalisés que par des géomètres-experts inscrits à l'ordre.

Cette compétence exclusive garantit la conformité des plans avec les normes légales et les rend opposable aux tiers.

Cet arrêt renforce la légitimité du géomètre-expert face à une concurrence potentielle en lui accordant un monopôle sur la création des plans et protège les copropriétaires contre des erreurs pouvant entraîner des conflits coûteux.

Recommandations du cabinet BJA :

Le géomètre s’impose ainsi comme un acteur incontournable dans la réussite de la mise en conformité du règlement de copropriété. Son intervention s’intègre naturellement à celle de notre Cabinet d’avocats.