



Communiqué de presse
Le 28 mai 2024

LE MONOPOLE DES GÉOMÈTRES-EXPERTS EN MATIÈRE DE COPROPRIÉTÉ CONFIRMÉ PAR UN ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION

La première chambre civile de la Cour de cassation a rendu, le 29 juin 2022, un arrêt confirmant que les plans annexés aux actes de copropriété relevaient du monopole des géomètres-experts.

Par cet arrêt, la Cour de cassation rappelle que **le plan annexé aux actes de copropriété ne peut être que l'œuvre d'un géomètre-expert en ce qu'il délimite les droits fonciers**. À défaut, il est inopposable. La solution est applicable à toutes copropriétés, quels que soient leur nature ou le nombre de copropriétaires. Il n'existe en effet qu'un seul régime de copropriété.

Reconnu et consacré de longue date par la jurisprudence, le monopole confié par l'État aux géomètres-experts a fait l'objet de nombreuses convoitises. L'arrêt de la Cour de cassation, conformément aux dispositions de la loi du 7 mai 1946, vient rappeler que les actes de délimitation des biens fonciers pour être opposables doivent être réalisés par une profession réglementée et contrôlée. **Il en va de la protection des droits des propriétaires.**

Que l'on soit propriétaire d'un terrain ou d'un lot de copropriété, les garanties offertes doivent être les mêmes. **Il n'y a pas de régime de « sous propriété » en France, et c'est heureux, car il s'agit d'un droit protégé par la Constitution.** Il est donc légitime que la définition des limites de propriété et des droits qui y sont attachés soit confiée à des professionnels bénéficiant d'une formation spécifique, soumis à des règles de déontologie, à une obligation d'assurance, de formation continue et contrôlés régulièrement par leur Ordre professionnel.

Ce rappel par les hauts Magistrats de la Cour de cassation de la garantie offerte à tous les propriétaires, d'un terrain comme d'un lot de copropriété, est d'autant plus important que nous connaissons une période instable sur le plan économique. Inflation, hausse des taux d'intérêt, pénurie de matériaux et d'énergie, dérèglement climatique, tous ces facteurs sont anxiogènes et économiquement à risque. L'immobilier reste alors une valeur refuge pour nombre de Français. Nous n'avons pas le droit de « jouer » avec ce qui constitue pour la plupart d'entre eux l'épargne d'une vie.

La contrepartie financière à fournir pour le copropriétaire reste par ailleurs très raisonnable au regard de la garantie et de la sécurité tant juridique qu'économique offertes, puisqu'**une étude menée par l'Ordre des géomètres-experts démontre que l'établissement d'un plan annexé à un état descriptif de division de copropriété est facturé en moyenne 400 euros TTC par logement** (sur la base de 250 factures pour des prestations réalisées en ville comme en ruralité). Par ailleurs, comme toutes les prestations des géomètres-experts, **l'élaboration**

d'un plan annexé à un acte de copropriété et délimitant les droits fonciers est soumise à concurrence. Il n'y a donc aucun tarif préétabli.

Enfin, il semble utile et nécessaire de préciser que cet arrêt ne conduira pas les copropriétaires à recourir à un géomètre-expert pour établir ce type de plan pour les copropriétés existantes. **Cet arrêt rappelle le principe qui vaudra pour les copropriétés exposées à un contentieux sur les limites des lots existants et, bien entendu, pour l'ensemble des plans annexés aux états descriptifs de division en copropriété à établir.**

La Présidente du Conseil supérieur de l'Ordre des géomètres-experts, Madame Séverine Vernet a tenu à réagir à la suite de cette décision : « *L'arrêt de la Cour de cassation en date du 29 juin 2022 vient sécuriser et protéger les droits de tous les propriétaires, ce que nous saluons, et réaffirmer le monopole des géomètres-experts en matière de délimitation des biens fonciers* ».

Les chiffres clés de la profession de géomètre-expert

1.874 géomètres-experts inscrits au tableau de l'Ordre

2.205 établissements répartis sur l'ensemble du territoire

Une filière de 10.000 emplois structurée essentiellement en PME

Contacts média

HÂ-HÂ & ASSOCIÉS

Maxence CHALLUT

Tél : 06 40 78 86 19 - Mail : maxence.challut@ha-ha.fr

À PROPOS DE L'ORDRE DES GÉOMÈTRES-EXPERTS

Depuis 1946, l'Ordre des géomètres-experts est délégataire d'une mission de service public de régulation de la profession. Personne morale de droit privé créée par la loi du 7 mai 1946, l'OGÉ a pour vocation à représenter la profession auprès des pouvoirs publics, veille à la discipline, et s'assure de la qualité de service fourni aux consommateurs.

Il est le garant du respect de la déontologie et des règles de l'art et agit, à ce titre, en tant qu'autorité indépendante. Depuis sa création, l'institution ordinaire a évolué pour devenir une véritable instance de management stratégique de la profession.