



LE PLAN ANNEXÉ À L'ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION, OFFICE EXCLUSIF DU GÉOMÈTRE-EXPERT - LE PRINCIPE DE LA ROCHELLE

Qu'est-ce le principe de La Rochelle ?

La mise en copropriété d'un immeuble implique sa division entre parties privatives et parties communes. Généralement adjoint au règlement de copropriété, l'état descriptif de division a pour objet d'identifier l'immeuble, de le diviser en lots et de définir une quote-part des parties communes attachée à chaque lot. L'article 71 du décret du 14 octobre 1955 prévoit que chaque fraction de lot doit être identifiée par son emplacement, lui-même déterminé par la description de sa situation dans l'immeuble ou par référence à un plan ou croquis annexé à la minute de l'acte.

Ce qui amène l'Ordre des géomètres-experts à se positionner

L'article 1er, 1° de la loi du 7 mai 1946 définit les activités que seul le géomètre-expert peut légalement exercer. La détermination de ces activités propres découle de la combinaison d'un élément technique, la représentation graphique d'un lieu, et d'un élément juridique, la délimitation de la propriété. C'est la protection de la propriété foncière qui explique que la délimitation de celle-ci relève exclusivement des géomètres-experts ; professionnels indépendants, impartiaux, juridiquement et techniquement qualifiés, soumis à un Ordre professionnel, sous le contrôle de l'Etat.

Le copropriétaire est titulaire, à l'égard de son lot, d'un droit de propriété. L'état descriptif opère une division de l'immeuble en lots et attribue un numéro à chaque lot. Dans cette mesure, un plan ou un document graphique qui a pour but de déterminer matériellement les biens qui sont le support de propriété privative et ceux qui sont communs, concourt à la délimitation de la propriété.

Tel n'est pas le cas d'un état descriptif qui ne serait que littéral, ou d'un plan qui aurait préexisté à la construction, tel que le plan d'architecte qui a pour but la construction de l'immeuble, et non la délimitation de la propriété.

Ce que préconise l'Ordre des géomètres-experts

Lors de son intervention au cours du 41^e congrès des géomètres-experts, qui s'est tenu à La Rochelle en septembre 2012, le Commissaire du gouvernement Daniel LABETOULLE a constaté, au regard du droit positif, et ainsi conclu, que le plan annexé au règlement de copropriété satisfait aux deux critères de l'article 1^{er} 1° de la loi du 7 mai 1946. Ce plan relève donc de l'office exclusif du géomètre-expert. Le notaire en charge du règlement de copropriété ne peut donc annexé à la minute de l'acte un plan établi par un autre professionnel.

Le point de vue de Daniel LABETOULLE - Commissaire du gouvernement

Le *principe de La Rochelle* tel qu'énoncé par Daniel Labetoulle, Commissaire du Gouvernement, lors du 41^e congrès de la profession : « 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 ».

Ce qu'il faut retenir

- De par sa nature topographique et son objectif de délimitation de la propriété, le plan annexé à l'état descriptif de division, établi dans le règlement de copropriété, relève de l'office exclusif du géomètre-expert;
- Un plan fourni par un autre professionnel n'a aucune valeur juridique.

Plus d'informations : Conseil supérieur de l'Ordre des géomètres-experts
40 avenue Hoche – 75008 Paris – 01 53 83 88 00