

3.1 COPROPRIETE



DEFINITION DE LA PRESTATION

La prestation consiste à établir les documents permettant de régir tout immeuble bâti, ou groupe d'immeubles bâtis, dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes et comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes.



CADRE JURIDIQUE

- Décrets du 4 Janvier et 14 Octobre 1955 relatifs à la réforme de la publicité foncière.
- Loi 65-557 du 10 Juillet 1965 modifiée.
- Décret du 17 Mars 1967 modifié.
- Code de la construction et de l'habitation (notamment les articles L 111-6-1, R. 111-2 et le livre VII).
- Instructions cadastrales de mars 1998 relative à la rédaction et à la publication des esquisses de copropriété dans les trois départements d'Alsace et de Moselle.



CONSISTANCE DE LA MISSION

Pour les bâtiments existants, la mission du géomètre-expert consiste à dresser le plan régulier des intérieurs.

Pour les bâtiments à construire, la mission du géomètre-expert consiste à exploiter les plans qui lui sont remis par le maître d'ouvrage.

Dans ces deux cas, le géomètre-expert rédige l'état descriptif de division définissant les parties privatives. Il calcule ensuite les quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative puis il définit et calcule les quotes-parts de charges des équipements communs. Il consigne dans un tableau récapitulatif normalisé les quotes-parts de copropriété et précise la méthode de calcul.

Eventuellement, le géomètre-expert rédige le règlement de copropriété.

Le géomètre-expert intervient également lors de l'élaboration des modificatifs de l'état descriptif de division en copropriété.



APPROCHE METHODOLOGIQUE

- enregistrer le dossier dans le portail GEOFONCIER.

Pour les bâtiments existants :

- analyser les règles d'urbanisme, notamment la destination et l'affectation, certificat de non-péril, certificat d'hygiène, fiche générale de la publicité foncière, les baux existants et l'analyse des locaux annexes ;
- établir les plans réguliers délimitant les parties privatives des parties communes .

Pour les bâtiments à construire «Vente en l'état futur d'achèvement» (VEFA) :

- vérifier et exploiter les plans, le permis de construire et les documents qui sont fournis par le maître d'ouvrage ;
- vérifier les plans de vente et leur cohérence avec les plans du permis de construire.



3.1 COPROPRIETE

→ Pour tout type de bâtiments :

- établir le plan figurant l'assiette foncière ;
- établir le plan de situation ;
- procéder à la numérotation et à l'identification détaillées des parties privatives, des droits de jouissance exclusive ;
- calculer les superficies des lots ;
- effectuer la pondération des superficies en fonction des critères de la loi et indiquer la méthode de calcul ;
- calculer les quotes-parts de parties communes afférentes à chacune de ces parties privatives, et correspondant aussi aux tantièmes de charges générales, en tenant compte de la superficie, de la consistance, de la situation (emplacement, niveau, éclairage, vue, ensoleillement...) ;
- procéder à la description des charges ;
- définir les différentes catégories de parties communes et recenser les équipements communs ;
- calculer les tantièmes de charges d'équipement déterminées selon l'utilité des services communs à l'égard de chaque lot, entre autres, l'ascenseur, l'installation de cet ascenseur, les escaliers, le chauffage collectif, la distribution d'eau froide, d'eau chaude etc. ;
- établir le tableau récapitulatif normalisé.

Après avoir consulté au préalable la fiche générale de l'immeuble auprès des services de la publicité foncière, le géomètre-expert procède aux modificatifs éventuels de l'état descriptif de division et/ou à l'adaptation du règlement de copropriété pour :

- la division de lot ;
- la réunion de lot ;
- la privatisation de parties communes ;
- le rachat d'un lot par le syndicat des copropriétaires ;
- la nouvelle répartition des charges ;
- le changement d'affectation d'un lot.

Dans le cas où un ou plusieurs copropriétaires réunis dans un ou plusieurs bâtiments souhaitent se séparer des autres, il y a scission de copropriété. Le géomètre-expert établit le plan de division puis répartit les quotes-parts des parties communes en fonction de la division foncière de l'immeuble, modifie l'état descriptif de division et adapte le règlement de copropriété.



BIBLIOGRAPHIE

- Mensuel Géomètre – n° 2113 – avril 2014 – Loi ALUR, le volet « logement ».
- Mensuel Géomètre – n° 2111 – février 2014 – Géomètre-expert, le multi-prestataire.
- Mensuel Géomètre – n° 2096 – octobre 2012 – La copropriété et ses alternatives, au cœur de l'activité immobilière.
- Mensuel Géomètre – n° 2083 – juillet/août 2011 – Copropriété ou division en volumes : le juste choix.