



Arrêt rendu par la Cour de cassation le 29 juin 2022,

Les géomètres-experts prennent la parole :

**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 dernier, un arrêt confirmant que les plans annexés aux actes de copropriété relevaient du monopole des géomètres-experts.

En effet, 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 initiale d'excellence, 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 entrons dans 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. 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.

Joseph Pascual : « Je tiens à saluer cette décision de la Cour de cassation en date du 29 juin 2022. La sécurisation et la protection des droits de tous les propriétaires sont ainsi réaffirmées et le monopole des géomètres-experts en matière de délimitation des biens fonciers confirmé ».