

Architecte et géomètre-expert : un intérêt partagé

Fiche élaborée par **Pascale Guédot**, architecte
et par **Benoit Martin Gousset**, géomètre-expert.

SOMMAIRE :

- 1 | L'INTERVENTION DU GÉOMÈTRE-EXPERT AU MOMENT DES ÉTUDES
- 2 | L'INTERVENTION DU GÉOMÈTRE-EXPERT AU MOMENT DU CHANTIER
- 3 | LEXIQUE

INTRODUCTION

Architectes, géomètres et entreprises doivent apporter une attention toute particulière à l'implantation du bâtiment. Une erreur d'implantation altimétrique ou périmétrique du bâtiment peut entraîner une non-conformité d'urbanisme et/ou une non-conformité contractuelle et engager la responsabilité des constructeurs.

En l'absence de réception ou de vices apparents à la réception, c'est la responsabilité contractuelle de droit commun qui s'applique. Après réception, si la violation des règles d'urbanisme n'est pas, à elle seule, constitutive d'un désordre de nature à relever de la responsabilité décennale, la démolition et la reconstruction de l'ouvrage exigées par une erreur d'implantation ou de hauteur suffisent à établir un dommage de caractère décennal, suivant la jurisprudence bien établie par la Cour de cassation. En cas de construction sur un terrain voisin, la solution retenue par les tribunaux est la démolition de la partie d'ouvrage mal implantée au nom du respect sacré du droit de la propriété. Des solutions dans un cadre amiable peuvent être trouvées mais, dans tous les cas, les conséquences financières peuvent être très importantes.

Il a été constaté que la plupart des cas ont pour origine :

- une confusion et une ignorance du métier de géomètre et des missions qu'il propose :
 - confusion entre topographe et géomètre-expert ;
 - confusion entre les différents types de limites (cadastrales, apparentes, réelles nécessitant bornage).
- une méconnaissance des démarches et éléments nécessaires aux études et au chantier, à obtenir ou à interpréter :
 - le relevé topographique avec points de repères et niveaux précis ;
 - le relevé des héberges et des verticalités ;
 - le relevé des façades existantes ;
 - les limites réelles ;
 - l'épure du géomètre en phase chantier.

Il peut toujours être reproché à l'architecte de ne pas avoir réussi à obtenir ces éléments du maître d'ouvrage pendant les études ou de l'entreprise en charge de l'implantation pendant le chantier.

Il existe deux moments forts où l'intervention du géomètre-expert est primordiale : avant de commencer les études et au démarrage du chantier.

1 | L'INTERVENTION DU GÉOMÈTRE-EXPERT AU MOMENT DES ÉTUDES

Il est rappelé que le plan cadastral n'a qu'une valeur fiscale et non juridique. Il peut être utilisé au début pour une phase de faisabilité, mais proscrit en phase opérationnelle. L'architecte doit demander au maître d'ouvrage de faire intervenir un géomètre-expert pour obtenir :

- le plan topographique du site d'étude comportant l'altimétrie du terrain ;
- le relevé des héberges si nécessaire ;
- la détection et le relevé en X, Y et Z des réseaux situés dans l'emprise du projet ;
- le bornage contradictoire du périmètre du terrain d'étude avec les propriétaires riverains qui permet de définir les limites réelles ;
- l'étude des servitudes pouvant grever le terrain.

1.1 - Les limites du terrain

Le plan du géomètre-expert doit impérativement indiquer s'il s'agit de limites cadastrales ou de limites apparentes non garanties en l'absence de bornage, ou s'il s'agit de limites réelles définies par bornage.

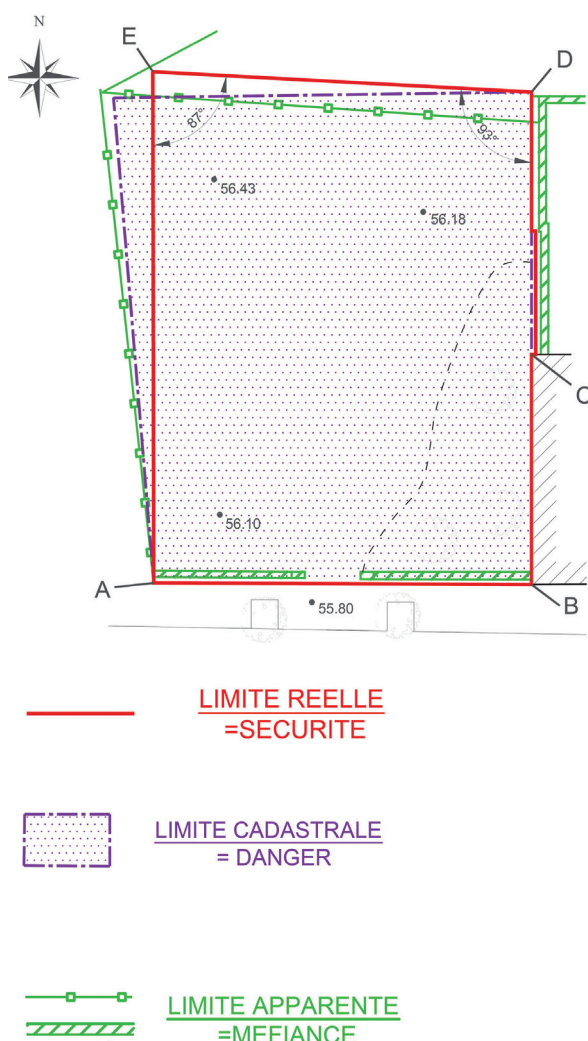


Figure 1 : plan topographique

1.11 - Limite cadastrale

Elle est extraite du plan cadastral, document qui a pour vocation de définir l'assiette des impôts fonciers. Cette limite n'a pas de valeur juridique pour définir la limite de propriété. Elle ne doit en aucun cas servir d'origine à la cotation d'un projet de construction.

1.12 - Limite apparente

C'est la limite visible de l'état des lieux (clôture, murs...). Elle marque un signe apparent de possession et constitue une présomption de propriété qui ne peut se confirmer qu'après avoir fait l'objet d'un bornage contradictoire.

Cette limite ne peut pas servir d'origine à la cotation d'un projet de construction.

1.13 - Limite réelle

C'est la limite obtenue après une opération de bornage contradictoire ou la définition administrative d'une limite publique qui a pour effet de définir juridiquement et de matérialiser sur le terrain les limites des propriétés privées, appartenant, ou destinées à appartenir, à des propriétaires différents. Le bornage amiable relève exclusivement de la compétence du géomètre-expert inscrit au tableau de l'Ordre. Le topographe ou le géomètre non-expert ne sont pas habilités à mener cette démarche.

Seule la limite réelle garantie par bornage peut servir d'origine à la cotation d'un projet de construction.

1.14 - Bornage

Selon l'article 646 du Code Civil, « *Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës.* »

Le bornage est l'opération qui a pour effet de définir juridiquement et de matérialiser sur le terrain, par des marques extérieures apparentes appelées bornes, des limites de propriétés privées appartenant à deux propriétaires différents.

L'accord des propriétaires riverains sur la limite est constaté dans un procès-verbal de Bornage Normalisé (PVBN) rédigé par le géomètre-expert. Il comporte obligatoirement un plan régulier de la limite bornée.

Devoir de conseil : Vous devez demander au maître d'ouvrage de faire réaliser un bornage contradictoire avec les propriétaires riverains, faute de quoi l'implantation des constructions pourrait ne pas être correcte : implantation hors parcelle, recul ou prospect non respectés, etc.

1.2 - Les héberges

L'architecte doit également demander au maître d'ouvrage l'intervention d'un géomètre-expert pour obtenir le relevé des héberges si elles sont nécessaires à la construction. L'architecte ne doit pas essayer de dessiner des hauteurs à partir de photos, ou d'évaluer lui-même les héberges.

Le relevé des héberges permet notamment de positionner les vues autorisées, les adossements, etc.

Une demande de verticalités de ces héberges peut s'avérer nécessaire. Le géomètre fournira une série de coupes sur les murs existants faisant apparaître les déformations ou les faux-aplombs.

Cette demande faite au moment des études peut éviter d'avoir à découvrir sur le chantier une déformation du mur qui obligerait à recalculer un plan de niveau, par exemple.

Pour une parfaite connaissance des impacts liés aux immeubles mitoyens au projet, un relevé altimétrique des sous-sols, s'ils existent, permet d'appréhender les types de reprise des fondations des voisins.

Une très grande prudence est requise pour l'implantation des futurs sous-sols (débordement des murs enterrés du voisin sur la parcelle concernée).

Il faut pouvoir effectuer des sondages au droit des immeubles mitoyens pour définir le calage des infrastructures.

Si ces éléments ne sont pas donnés lors de l'élaboration du projet, un courrier de réserve doit être adressé au maître d'ouvrage pour se prémunir de l'éventuelle nécessité de recalculer l'ensemble des infrastructures.

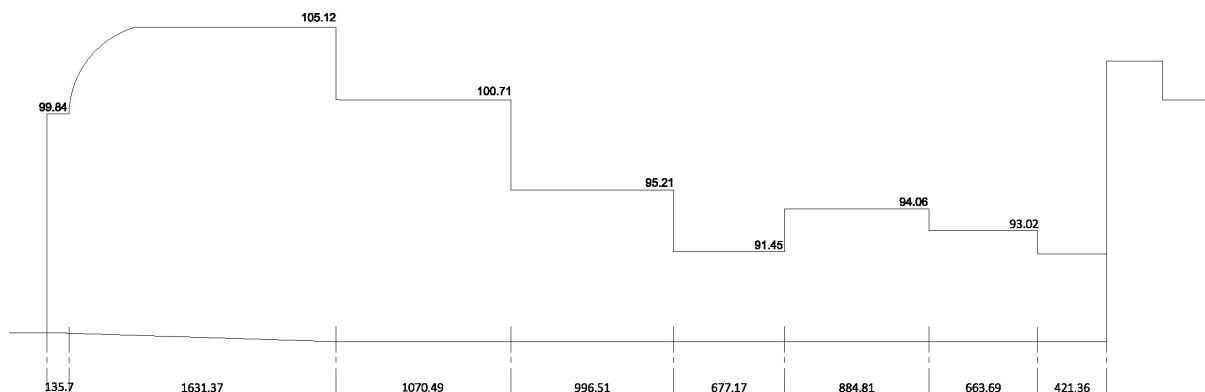


Figure 2 : relevé des héberges fourni par le géomètre - Phase 1.

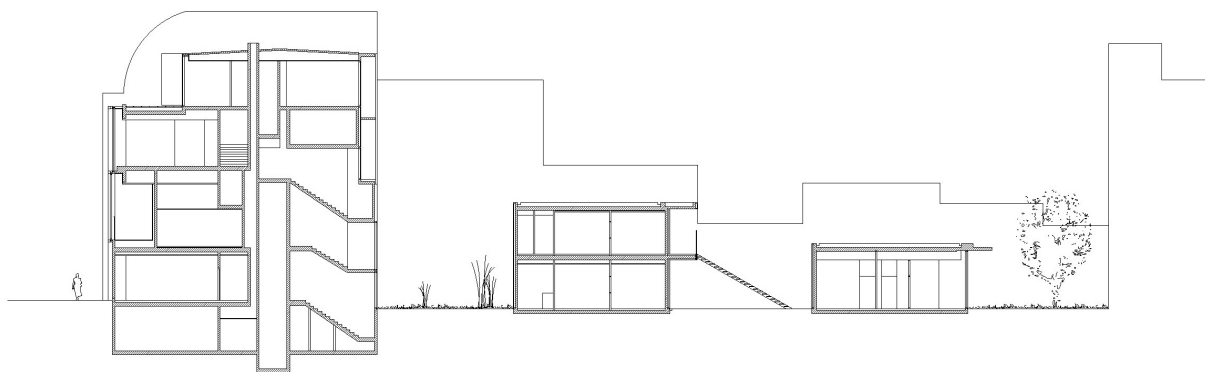


Figure 3 : dessin architecte à partir du relevé du géomètre - Phase 2.

2 | L'INTERVENTION DU GÉOMÈTRE-EXPERT AU MOMENT DU CHANTIER

Au démarrage du chantier, l'entreprise doit faire intervenir un géomètre-expert (et non un topographe) pour implanter l'ouvrage. Le géomètre-expert, missionné par l'entreprise, n'est pas forcément celui missionné par le maître d'ouvrage au moment des études.

En planimétrie, l'implantation permet de matérialiser sur le terrain la position et l'emprise d'un ouvrage à réaliser. En altimétrie, l'implantation consiste à définir des points de référence dont l'altitude est préalablement déterminée. Le géomètre a pour mission de dépouiller et de vérifier la cohérence des éléments fournis par le maître d'œuvre.

Il définit ensuite, en accord avec le maître d'œuvre, la précision à atteindre. Enfin, il procède aux calculs préalables à l'implantation, matérialise l'implantation sur le terrain et effectue les mesures de contrôle nécessaires pour livrer l'épure d'implantation.

2.1 - Étape 1 : épure d'implantation

C'est un document graphique établi d'après le projet de l'architecte par le géomètre-expert, préalablement à l'implantation physique sur le terrain, et après calcul d'adaptation du projet de construction sur son terrain d'emprise. Il doit mentionner les données à implanter, les principales cotes géométriques du bâtiment (longueur, largeur...) et les cotes d'implantation de la construction par rapport aux limites réelles du terrain. Toutes ces cotations sont établies à partir du plan masse fourni par l'architecte.

Commentaires :

L'épure doit obligatoirement être transmise à l'architecte pour vérification et accord sur l'emprise de la construction sur le terrain. Les opérations d'implantation sur site ne peuvent démarrer qu'après cet accord.

L'analyse de l'épure par l'architecte doit notamment porter sur la vérification des points suivants :

- le fichier sur lequel s'est basé le géomètre ;
 - la bonne position du projet et les cotes d'implantation aux limites, par exemple pour contrôle des prospectifs
- Si les données ne correspondent pas à son projet, l'architecte doit prévenir l'entreprise et le géomètre de cette erreur, avant l'implantation.

Exemple ci-contre :

Sur le plan masse (*figure 4*), l'architecte a positionné par erreur au moment des études sa maison trop proche de la limite de propriété (la distance à respecter, imposée par le PLU est de 4 m). L'architecte n'a pas coté son plan.

Le géomètre soumet l'épure (*figure 5*) à l'architecte en faisant apparaître cette distance. L'architecte peut réagir en se rendant compte de son erreur et la rectifier à temps, avant que l'entreprise ne commence les fondations.

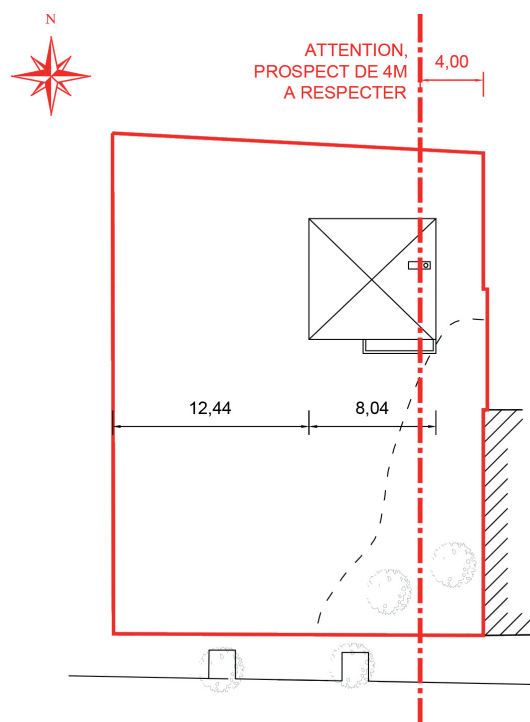


Figure 4 : plan masse de l'architecte.

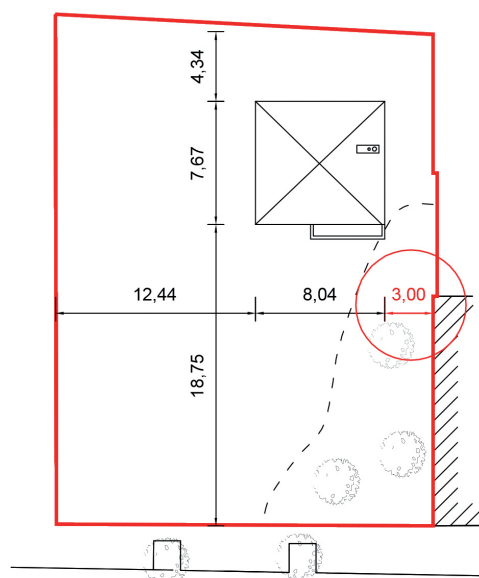


Figure 5 : épure du géomètre.

2.2 - Étape 2 : procès-verbal d'implantation

Après avoir obtenu l'accord de l'architecte sur l'épure, le géomètre peut procéder à l'implantation et établir le procès-verbal d'implantation.

Plan établi par le géomètre-expert après les opérations d'implantation de la construction sur site et devant mentionner obligatoirement :

- l'échelle/les précisions ;
- les éléments implantés avec leur matérialisation ;
- les références utilisées avec leur désignation ;
- les cotations montrant le respect des contraintes géométriques et juridiques ;
- les cotations permettant à l'utilisateur de s'assurer de la bonne conservation des repères.

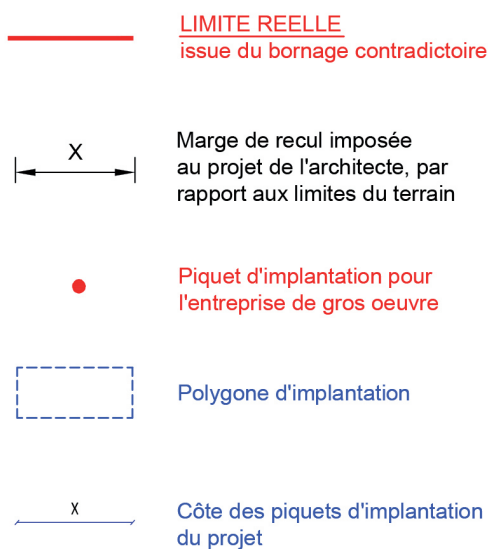
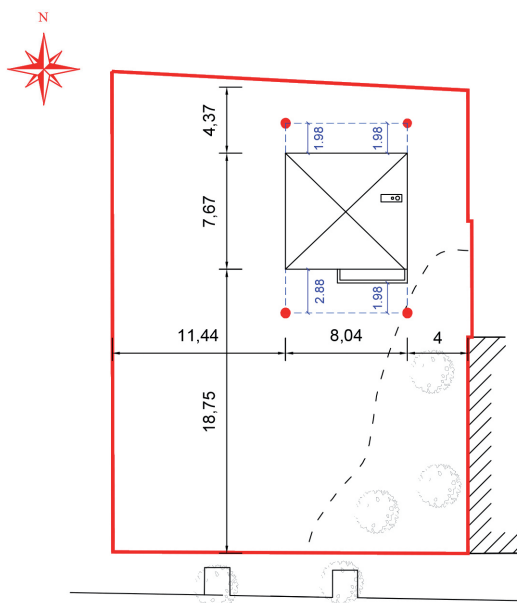


Figure 6 : procès-verbal d'implantation

Commentaires :

Pendant le chantier, le géomètre doit :

- assurer la pérennité des repères en vue des implantations ultérieures ;
- mettre en place des repères stables en périphérie du chantier ;
- dématérialiser les documents (plans avant et après implantation) et livrer les documents sous forme de fichiers informatiques (dwg, pdf...) signés électroniquement.

3 | LEXIQUE

Servitudes :

Elles sont très diverses. Les servitudes administratives sont imposées à des propriétaires privés dans un but d'intérêt général. Les servitudes privées sont des charges imposées au propriétaire du fonds servant au bénéfice du propriétaire du fonds dominant. Elles peuvent être conventionnelles (établies par accord des parties) ou légales (imposées au propriétaire du fonds servant).

Dans le cadre d'une opération de bornage contradictoire, le géomètre-expert peut vérifier sur la base de l'étude des titres, l'existence de servitudes conventionnelles (droit de passage, tour d'échelle, vues, surplomb, canalisations...).

Implantation :

Technique topographique utilisée pour la matérialisation sur le terrain de points caractéristiques nécessaires pour l'engagement de travaux d'aménagement ou de construction.

Le géomètre-expert doit fournir une épure avant implantation. Ce document doit obligatoirement être transmis à l'architecte pour vérification et accord sur l'adaptation de la construction sur son terrain d'emprise.

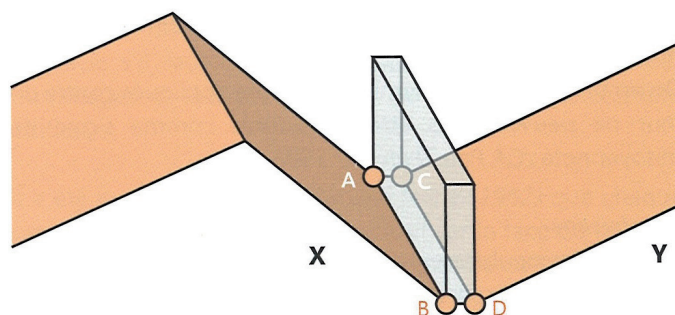
Détection et relevé de réseaux ou d'ouvrage souterrain:

Depuis juillet 2012, la nouvelle réglementation relative à la réalisation de travaux à proximité des réseaux (Déclaration de Projet de Travaux [DT] et Déclaration d'Intention de Commencement des travaux [DICTI]) reporte la responsabilité de la déclaration ou de la reconnaissance des réseaux sur le maître d'ouvrage, à charge pour lui de faire effectuer toutes les prestations nécessaires à la connaissance des réseaux susceptibles d'être présents sur l'emprise du terrain d'étude.

suite du lexique p.6

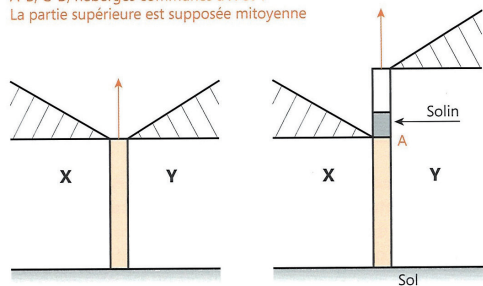
Mitoyenneté

Droit de propriété partagé entre deux propriétaires riverains sur une clôture ou une construction située sur la limite entre les deux fonds.



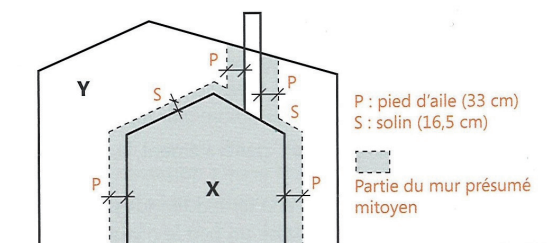
A-B, C-D, héberges communes à X et Y
La partie supérieure est supposée mitoyenne

A-B, C-D, héberges communes à X et Y
La partie supérieure est supposée mitoyenne



Mur présumé commun sur toute sa hauteur

Mur présumé mitoyen entre le sol et A plus la hauteur du solin (16,5 cm)



P : pied d'aile (33 cm)
S : solin (16,5 cm)

Partie du mur présumé mitoyen

Retrouvez l'ensemble des fiches d'informations de la MAF sur maf.fr > espace adhérent > documentation en ligne