

**CLGE – MALTE – Septembre 2006**

**FIG – MUNICH – Octobre 2006**

**La profession de Géomètre Expert  
est-elle une profession juridique ?**

**François MAZUYER**  
**Vice-Président du Conseil Supérieur de l'Ordre des Géomètres Experts Français**

## **1- LE DROIT DANS L'HISTOIRE DE LA PROFESSION**

**La profession de Géomètre Expert est considérée, à juste titre, comme avant tout une profession technique.**

**Elle est née pour servir l'art de la mesure, et celui-ci est d'abord fondé sur la mathématique. L'Encyclopédie de DIDEROT en 1751 assimile le nom de « géomètre » à celui de mathématicien.**

**D'ailleurs, notamment en France, les écoles qui forment les futurs Géomètres Experts sont des écoles d'Ingénieurs.**

**Il est inconcevable de vouloir exercer cette profession sans maîtriser les enseignements de la trigonométrie, de la théorie des erreurs, des systèmes de projection.**

**Toutefois, dès l'origine, cette science du géomètre, si elle aidait à la découverte de territoires nouveaux ainsi qu'à leur gestion, elle participait également à la définition de la propriété.**

**Dans cette dernière mission, elle était nécessairement inséparable de la règle de droit.**

**Bien au-delà des rives du Nil, la renommée de l'arpenteur égyptien était proverbiale. Dès la deuxième dynastie existait un recensement des terres tous les deux ans et l'arpenteur réimplantait les limites des parcelles après chaque crue du fleuve, limites elle-même attribuées à telle ou telle personne par pharaon en vertu d'un titre.**

**A la naissance même du métier de géomètre expert il y a donc cette dualité technique et juridique, qui fait la spécificité de la profession.**

**Plus tard, dans la Rome antique l'« agrimensor » est la main droite du magistrat qui distribue les terres conquises et celles des nouvelles colonies.**

**En Grèce, le géomètre n'est pas seulement un mesureur, et le « *Nul n'entre ici s'il n'est géomètre* » inscrit au fronton de l'école de Platon, montre que cette capacité à mettre sa technique au service du droit s'est très vite transformée en référence d'un raisonnement dont l'influence est encore réelle 2000 ans plus tard.**

**L'évolution en France de la profession à travers les ages, montre que chaque époque a ses particularités d'exercice et que si le balancier, dans son mouvement alternatif est allé plus ou moins loin dans le côté juridique de la profession, celui-ci a toujours existé au coté de la technique.**

**Au moyen age apparaissaient les premières « chartes d'arpentage », véritables actes d'échange et le premier traité de bornage connu rédigé par Bertrand Boysset, arpenteur Juré. La dimension « judiciaire » de la profession et sa capacité d'expertise sont au cœur de la perception de ce métier pendant tout l'Ancien régime.**

**Condorcet (XVIII°) dans le supplément de l'Encyclopédie indique que « *l'arpentage est encore plus l'art de reconnaître, de partager et d'évaluer un champ que celui d'en marquer la position, de le mesurer et de le diviser.* »**

**Si l'on se réfère à l'évolution de la profession dans la deuxième moitié du XX° siècle, la face juridique est même, au fil du temps de plus en plus profondément gravée.**

**Ce côté juridique, originellement lié au droit civil, au droit de la famille et au droit de propriété, très vite complété par le droit rural, s'est étendu au droit de l'urbanisme, de la copropriété, de l'environnement...**

**L'objet de la présentation est de montrer dans le métier de géomètre expert français, les différentes activités qui impliquent une bonne connaissance du droit.**

## **II - LE DROIT ET LE GEOMETRE EXPERT DANS LA LOI**

### **2-1 - Dans la loi du 7 mai 1946**

De la combinaison des articles 1<sup>er</sup> et second de la loi du 7 mai 1946 instituant l'Ordre des Géomètres Experts, il ressort que :

- seuls les géomètres experts inscrits à l'Ordre fixent les limites des biens fonciers et dressent les plans et documents topographiques concernant la définition des droits attachés à la propriété foncière.
- le géomètre expert procède à toutes opérations techniques ou études sur l'évaluation, la gestion et l'aménagement des biens fonciers.

La loi du 7 mai 1946, dans son article 8 précise que les géomètres experts peuvent remplir les fonctions d'arbitre, donner des consultations juridiques et rédiger des actes sous seing privé relevant de leur activité principale, participer à l'enseignement professionnel.

Elle précise également dans le même article que sous condition d'avoir été autorisés par l'Ordre à exercer une activité accessoire d'entremise immobilière ils peuvent rédiger les actes sous seing privés relevant de cette activité.

L'article 8-1 précise que les géomètres experts peuvent en outre se livrer à l'activité accessoire de gestion immobilière.

### **2-2 Dans les autres textes de loi**

A l'exception de la loi ordinaire, le géomètre expert est assez peu cité dans les textes de loi.

On le retrouve néanmoins dans le Code Rural à l'article R.161-13 relatif à la délimitation des chemins ruraux qui précise que « *Le Géomètre-Expert désigné dresse, à l'issue de l'opération, un procès-verbal de bornage...* »

### **III - LA FORMATION JURIDIQUE DU GEOMETRE EXPERT**

Cette pratique quotidienne du droit ne peut pas être le seul fruit de l'expérience. Il faut nécessairement une bonne formation juridique que l'on trouve dans la formation de base qui permet d'accéder à la profession, puis dans la formation continue.

#### **3-1 La place du droit dans la formation initiale.**

La formation initiale classique du géomètre expert, est constituée après le baccalauréat de deux années de préparation, puis de trois années en école d'ingénieur suivit de deux ans de stage.

Le droit est présent dès les deux premières années de préparation et continue ensuite d'être enseigné dans les écoles d'ingénieurs.

Même pendant les deux années de stage, l'Ordre oblige le stagiaire à suivre des modules de formation dont certains, comme celui sur la délimitation des propriétés est un module juridique.

Le référentiel de formation qui vient d'être approuvé par le Conseil Supérieur de l'Ordre renforce encore cet enseignement qui est composé de la façon suivante :

##### **1 – Le cadre général**

- les règles de droits
- la hiérarchie des normes
- l'organisation du système judiciaire européen et français
- les procédures

##### **2- Le droit européen**

- les institutions européennes
- les grands principes du droit communautaire
- l'organisation institutionnelle
- les procédures décisionnelles et judiciaires
- le droit européen et les politiques communes

##### **3- Le droit civil**

- généralités et notions
- le droit de la preuve
- le droit des personnes
- le droit de la famille
- les biens
- les servitudes
- les contrats
- garanties et obligations
- publicité foncière
- régime matrimonial
- les successions

- donation / libéralités
- préemption
- responsabilité civile

#### **4- Le droit administratif**

- les actes administratifs – validité – recours
- expropriation
- occupation temporaire

#### **5- Le droit de l’urbanisme**

- le droit des sols
- l’urbanisme opérationnel
- intervention foncière
- procédures d’aménagement

#### **6- Le droit de l’environnement**

- caractères généraux
- incidence professionnelle
- procédures transversales

#### **7- Le droit rural**

- historique – organisation
- sol – eau – forêts
- les modes d’exploitation agricoles
- les droits à produire

#### **8- L’expertise judiciaire**

- les juridictions civiles et administratives et leurs procédures
- rôle et responsabilité de l’expert

**Les jeunes ingénieurs sont par ailleurs de plus en plus incités par la profession à suivre des masters pour approfondir encore leurs connaissances théoriques notamment en droit de l’urbanisme et de l’environnement.**

**Il faut également noter que ces bases juridiques existent aussi dans un contenu nécessairement beaucoup plus allégé de la formation des collaborateurs des cabinets de géomètres experts.**

### **3-2 La place du droit dans des formations complémentaires correspondant à des activités spécifiques.**

**Certaines activités parallèles ou accessoires de l’exercice principal de la profession de géomètre expert sont soumises à des agréments spécifiques qui demandent des formations juridiques préalables à la délivrance de l’autorisation nécessaire pour les exercer.**

**Il s'agit tout particulièrement :**

- **de l'entremise immobilière**
- **de la gestion d'immeuble**
- **des activités de diagnostics d'immeubles liés à la santé publique (diagnostique sur la présence de plomb, d'amiante, de termites ...)**

**Des textes législatifs et réglementaires ainsi que de nombreuses normes régissent ces activités particulières.**

**Les formations correspondantes sont dispensées par des organismes spécialisés**

### **3-3 La place du droit dans la formation continue**

**Les articles 6-1 et suivants du règlement intérieur de l'Ordre des géomètres experts qui s'imposent à tous les membres de l'Ordre traitent de la formation continue obligatoire et de son contrôle.**

**Chaque géomètre expert doit rendre compte à son Conseil régional de 40heures annuelles de formation continue.**

**Des Universités d'Eté ont été mises en place par l'Ordre afin de répondre à ce devoir de formation continue.**

**Dans le cadre de ces universités, la moitié des modules proposés est composée de formations juridiques de haut niveau, dispensée par des géomètres experts spécialisés, des avocats ou des universitaires.**

**On y retrouve des thèmes sur la fiscalité immobilière, les servitudes privées, la copropriété...**

**A noter par ailleurs que la convention collective applicable à la profession, oblige les géomètres experts à faire suivre à leurs collaborateurs des formations continues annuelles, qui peuvent être qualifiantes ou diplômantes et que dans ces formations les matières juridiques sont également présentes.**

## **IV -LE DROIT DANS LA PRATIQUE PROFESSIONNELLE**

Cette formation juridique liée à la formation technique se retrouve évidemment dans les nombreuses activités du géomètre expert français.

On peut classer ces activités de la façon suivante :

### **4-1 ) Le coeur de métier**

Tout ce qui a trait à la délimitation des propriétés foncières, à la conservation cadastrale à la définition des droits attachés aux propriétés, que celles-ci soient bâties ou non bâties, que ce soient des habitations individuelles ou des immeubles collectifs, fait partie du cœur de métier pour lequel l'Etat a confié à l'Ordre une délégation de service publique.

Dans la délimitation des propriétés, le Géomètre Expert français intervient dans plusieurs domaines distincts :

- le premier et le plus courant concerne la délimitation des propriétés bâties ou non bâties appartenant à des propriétaires privés. C'est le cas des ventes de terrains, des ventes d'immeubles, des partages de familles ou d'indivisions. Ce domaine est directement lié au droit civil, aux mitoyennetés, au droit de la famille, mais également au droit des sols et de l'urbanisme.
- le second concerne l'assistance du Géomètre Expert aux collectivités territoriale (commune, communautés de communes, départements...), qui bien que la loi leur donne la compétence de définir unilatéralement leurs propriétés affectées de la domanialité publique, ont besoin du géomètre expert comme conseil et pour dresser les plans correspondants. On peut y rattacher le rôle du géomètre dans les différentes procédures d'appropriation, par préemption ou expropriation. Cette partie nécessite une bonne connaissance du droit administratif, notamment du Code de la voirie routière, du Code des collectivités locales, du Code de la domanialité publique et de celui de l'expropriation.

Pour ces deux premières séries d'interventions le rôle fondamental de la profession dans la conservation cadastrale est primordial et permet de définir les nouveaux parcellaires qui seront enregistrés, suite à la publication des actes modificatifs, à la conservation des hypothèques.

- **Le troisième domaine concernant la délimitation des propriétés est celui, vaste, de la copropriété et de la division en volume. Là, le géomètre expert doit avoir une parfaite connaissance du Code de la copropriété car il intervient non seulement au moment de la mise de l'immeuble sous le statut de la copropriété dans la rédaction du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division, mais il peut intervenir également par la suite en tant que syndic, dans la gestion de l'immeuble.**
  
- **Enfin la dernière activité qui relève de ce secteur du cœur de métier est celle d'expert judiciaire. Dans ce cas le géomètre expert, désigné par le juge, est l'auxiliaire de celui-ci ; il lui fournit les éléments techniques qui lui permettront de l'éclairer dans sa prise de décision. Si, dans sa mission d'expert judiciaire, le géomètre expert n'a pas à « dire le droit », ce qui reste la prérogative du juge, il doit néanmoins, en plus de ses connaissances juridiques directement liées à son métier, connaître parfaitement le Code de procédure civile, afin de respecter les grands principes du procès. Une modification récente du Code de Procédure Civile impose d'ailleurs à l'expert judiciaire une formation continue non seulement dans le domaine d'expertise où il est inscrit, mais également dans le domaine de la procédure.**
  
- **C'est essentiellement dans ces domaines que nous venons de citer que le géomètre expert à la faculté prévu par l'article 8 de la loi du 7 mai 1946 de donner des conseils juridiques, car il est reconnu comme le véritable spécialiste.**

#### **4-2 ) Le droit rural**

**Depuis toujours le géomètre expert est un acteur incontournable du monde rural et de son aménagement, c'est la raison pour laquelle la profession bénéficie d'une très bonne répartition géographique sur l'ensemble du territoire nationale, et qu'elle est présente y compris dans les zones les plus reculées.**

**Les activités qui s'appuient sur le droit rural sont de deux sortes.**

- **Il y a d'une part toute la mise en oeuvre des différentes procédures d'aménagement foncier, de remembrement et de restructuration des terres par voie d'échanges, qui sont de la compétence du géomètre expert et de lui seul.**  
**Ces aménagements fonciers qui sont souvent réalisés à la demande des propriétaires d'une commune pour regrouper les parcelles afin de rendre les exploitations agricoles plus viables, de réaliser des travaux de drainage, d'irrigation, d'amélioration de la viabilité le sont également dès qu'un**

ouvrage linéaire (autoroute, ligne TGV, canaux ...) est réalisé et déstructure les exploitations.

- Une autre activité qui nécessite une bonne connaissance du droit rural est celle qui est liée aux relations entre propriétaires et exploitants. Dans ce domaine, le géomètre expert procède à l'évaluation de la valeur locative des parcelles, rédige des baux ruraux, est amené à réaliser les évaluations de terres et d'exploitations agricoles, l'évaluation et la gestion des forêts, les évaluations de vignobles.

### 4-3 ) Le droit de l'urbanisme

Le droit de l'urbanisme est un de ceux qui a le plus évolué dans ces dernières décennies et tous les acteurs reconnaissent que sa complexité devient alarmante.

La profession, longtemps spécialiste du droit rural lorsque 80% de la population française vivaient de l'agriculture, s'est tout naturellement tournée vers le droit de l'urbanisme et l'aménagement urbain lorsque l'évolution du XX<sup>e</sup> siècle a ramené les populations vers les villes.

L'urbanisme est actuellement un des secteurs qui fournit le plus d'activité à la profession. Son rôle d'aménageur est reconnu et plusieurs géomètres experts ont obtenu des certifications de haut niveau.

Dans ce domaine très étendu, le géomètre expert a une double activité.

- La première, l'urbanisme opérationnel, est directement liée à la notion d'aménagement. Celui-ci se réalise pour les zones construites ou nouvellement constructibles à travers des procédures diverses que le géomètre expert doit nécessairement parfaitement maîtriser.

On distingue :

- d'une part les procédures liées au réaménagement des centres villes et du bâti dense, notamment les Associations Foncières Urbaines qui permettent de restructurer des quartiers difficilement aménageables à cause du parcellaire existant.
- d'autre part les procédures liées à l'aménagement des futurs terrains à bâtir, notamment les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), les lotissements avec habitat plus ou moins dense.

Dans le cadre de l'urbanisme opérationnel, le géomètre expert intervient non seulement dans le plan de d'aménagement, mais également dans les plans de conception des voiries et réseaux en tant que maître d'œuvre. Il rédige également les pièces écrites, règlement du lotissement, cahier des charges entre co-lotis, programme des travaux...

- La deuxième activité qui se rapporte directement au droit de l'urbanisme et de l'environnement est celle de l'urbanisme réglementaire qui consacre le géomètre expert comme véritable conseil des collectivités locales pour l'élaboration ou la révision de leurs documents d'urbanisme.

Les documents d'urbanisme réglementaire ont pour fonction de concrétiser la politique d'urbanisme des collectivités territoriales et d'organiser l'espace en définissant les droits des sols.

On distingue les Schémas de Cohérence Territoriale qui s'appliquent à des territoires regroupant plusieurs communes, les Plans Locaux d'Urbanisme et les Cartes Communales qui s'appliquent au niveau du territoire d'une commune.

#### 4-4 ) Les activités accessoires

Les activités accessoires du géomètre expert sont très diverses et nous ne retiendrons ici que celles qui nécessitent des connaissances juridiques particulières et qui ne peuvent être exercées qu'avec un agrément spécifique.

- Une d'entre elle, déjà mentionnée, concerne la gestion des immeubles collectifs soumis au statut de la copropriété.
- La seconde, également prévue par le décret du 31 mai 1996 portant règlement de la profession est celle d'entremise immobilière, activité autorisée sous la condition qu'elle ne dépasse pas un certain pourcentage du chiffre d'affaire total du cabinet. La formation juridique relative à cette activité très particulière, ainsi que les conditions d'agrément et de surveillance par l'Ordre sont précisées dans le décret et complétées par des arrêtés ministériels.
- Depuis une dizaine d'années, une activité nouvelle est celle de diagnostiqueur d'immeubles qui demande des connaissances juridiques spécifiques qui touchent notamment le domaine de la santé et de la salubrité. Là encore, cette activité et la formation indispensable pour l'exercer sont contrôlées par l'Ordre.
- Enfin on peut mentionner une dernière activité, très pratiquée par les géomètres experts même si elle ne leur est pas réservée, qui est celle de Commissaire Enquêteur.  
Dans ce dernier domaine, le géomètre est agréé annuellement par la Préfecture et désigné par le Président du Tribunal Administratif. Même si dans cette activité le géomètre n'est pas un « expert » au sens ou on l'entend de « l'expert judiciaire », il doit néanmoins avoir une bonne connaissance des textes régissant les enquêtes publiques ainsi que du droit de l'environnement et des installations classées et du droit de l'urbanisme. Les textes relatifs à l'enquête publique imposent d'ailleurs aux commissaires enquêteurs des formations continues dans ces domaines.

## **V- LA RECONNAISSANCE DE LA PROFESSION COMME PROFESSION JURIDIQUE**

Contrairement à la profession de notaire, à celles d'huissier ou d'avocat qui dépendent directement du ministère de la Justice, l'Ordre des Géomètres Experts a comme Ministre de Tutelle le Ministre de l'Équipement du Logement, des Transports et de l'Aménagement du Territoire.

Il n'empêche que la profession est de plus en plus reconnue comme une profession également juridique tant par les pouvoirs publics que par les professions parallèles comme celles des notaires ou des avocats.

Cette reconnaissance assez récente se manifeste de plusieurs façons, qu'il n'est pas possible de toutes citer, mais dont on retiendra 4 exemples :

- Tout d'abord, l'Ordre est associé au groupe de travail chargé du plan d'action sectoriel à l'exportation des métiers du droit, aux côtés, entre autres, du Conseil Supérieur du Notariat, du Conseil National des Barreaux, de l'Institut Français d'Experts Juridiques Internationaux.
- Par ailleurs, l'Ordre est également associé à des démarches ponctuelles qui tendent à expliquer à l'étranger les rôles des différents acteurs du foncier en France.
- L'Ordre est également signataire de la Charte de L'Expertise Immobilière
- Enfin, des géomètres experts, dans leurs domaines de compétences juridiques spécifiques sont reconnus comme spécialistes et sont régulièrement demandés comme intervenants dans des formations continues dispensées à des professions juridiques comme celles des notaires, des avocats, ou auprès d'unions de professionnels comme celles des Experts Judiciaires ou des Commissaires Enquêteurs.

## **VI- CONCLUSION**

Cette courte présentation avait pour but de montrer que si généralement la profession est présentée comme une profession technique de haut niveau, cette caractéristique est exacte mais réductrice et qu'en ce qui concerne les Géomètres Experts français, leur histoire, leurs formations et leurs différentes activités sont étroitement liées au droit.

C'est d'ailleurs cette dualité, technique – juridique qui couplée à celle qui fait de la profession un métier de terrain autant qu'un métier de bureau qui en fait toute la spécificité et l'intérêt.

François MAZUYER