

ÉCOLE POLYTECHNIQUE DE L'UNIVERSITÉ FRANÇOIS RABELAIS DE TOURS

Spécialité Génie de l'Aménagement et Environnement

Adresse :

35 allée Ferdinand de Lesseps

37200 TOURS, FRANCE

Tél +33 (0)2 47 36 14 62

www.polytech.univ-tours.fr

Note de synthèse du stage de fin d'études 2017

Géomètre chargé des délimitations foncières et copropriétés

Entreprise :

SCP FLAMAND MÉLICQUE

2 rue de Chanoué 51380 VERZY



GÉOMÈTRE-EXPERT

CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Tuteur entreprise:

FLAMAND Guy

Géomètre-expert

Tuteur académique :

ISSELIN Francis

Étudiant :

CHAUDRON Rodolphe

Année académique 2016/2017

Géomètre chargé des délimitations foncières et copropriétés

Résumé :

L'activité principale des géomètres-experts est sans doute la division foncière, ils sont les seuls habilités à déterminer les limites de propriété, mais d'autres secteurs sont largement supportés par ces derniers. Nous allons voir ce qu'ont été mes missions telles que le bornage et la modification de copropriété. Ensuite, mes compétences mobilisées, acquises et me faisant défaut. Enfin, je mets en corrélation mon projet professionnel avec ce que m'a apporté Polytech Tours.

Mots-clés :

Géomètres-experts, division foncière, limites de propriété, bornage, copropriété.

Abstract :

The main activity of land surveyors is probably land division, they are the only ones to determine property limits, but other sectors are largely supported by these. We will see what my missions have been, such as boundary marking and modification of co-ownership. Then, my skills mobilized, acquired and missed. Finally, I correlate my professional project with what Polytech Tours has brought me.

Keywords :

Land surveyors, land division, property limits, boundary marking, co-ownership.

Entreprise :

SCP FLAMAND MÉLICQUE

2 rue de Chanoué 51380 VERZY



GÉOMÈTRE-EXPERT

CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Tuteur entreprise:

FLAMAND Guy

Géomètre-expert

Étudiant :

CHAUDRON Rodolphe

Année académique 2016/2017

Tuteur académique :

ISSELIN Francis

Le géomètre-expert exerce en profession libérale, son activité est régie par la loi du 7 mai 1946. Il est titulaire d'un diplôme d'ingénieur géomètre (ESGT, ESTP, INSA Strasbourg) ou d'un diplôme de géomètre-expert foncier DPLG, ce qui garantit une maîtrise sur les questions techniques et juridiques. De plus, tout géomètre-expert doit être inscrits à l'Ordre des géomètres-experts. Ils sont également soumis aux règles déontologiques, à une formation continue, à souscrire à l'assurance et à être transparent sur les prix de leurs prestations.

Le géomètre-expert est donc compétent et peut conseiller dans plusieurs domaines comme l'immobilier, l'ingénierie et la maîtrise d'ouvrage, l'aménagement rural, l'étude d'aménagement, l'évaluation et l'estimation de biens immobiliers, agricoles et forestiers, la géomatique, l'urbanisme, la topographie, le foncier et la copropriété.

(Source : <http://www.geometre-expert.fr>)

Mes missions dans la SCP FLAMAND MELICQUE s'inscrivent dans trois de ces dix domaines de compétences. Le premier domaine est la topographie, essentiel pour répondre à la demande du client, faire les levés et implantations. Le second est le foncier, ces travaux font partie des plus fortes demandes, ainsi le bornage et détermination de limites ont été fréquents. Enfin, quelques clients nous ont demandé de réaliser des modifications de copropriété.

I) Missions à la SCP FLAMAND MELICQUE

1) Division de parcelles, terrain détaché en vue d'être vendu pour construire

Les clients nous donnent leurs informations cadastrales et nous parlent de leur projet succinctement pour que nous puissions établir un premier diagnostic. Sur SPDC (Serveur Professionnel des Données Cadastre), il est nécessaire de rechercher les propriétaires voisins pour futures convocations, et toutes informations nécessaires à la rédaction du PV (Procès-Verbal) de délimitation et de bornage (l'unité foncière, contenance cadastrale, lieu-dit des parcelles, noms, prénoms, statuts, époux, adresses, lieux et dates de naissance). Puis nous faisons la demande au cadastre afin de recevoir informatiquement les feuilles cadastrales pour que nous puissions réaliser les DMPC (Document Modificatif du Parcellaire Cadastral). Le DMPC est un document nécessaire pour que la division soit validée et enregistrée sur les plans du cadastre. Nous avons besoin aussi d'un extrait cadastral que nous allons chercher sur cadastre.gouv. Sur Géofoncier, nous ouvrons un dossier qui pourra être consulté par tous les géomètres-experts, cependant ils devront contacter leurs confrères pour pouvoir recevoir une copie des archives.

Une fois le dossier ouvert par la secrétaire avec un logiciel de traitement administratif et comptable nommé GEO-Solution SIG, nous recherchons dans la base de données et demandons les archives en lien avec le terrain concerné pour pouvoir déterminer les limites et retrouver plus facilement des points connus en coordonnées.

Par la suite, nous allons à la rencontre des clients sur la parcelle pour pouvoir discuter avec eux et intégrer complètement leur demande. Nous pouvons ainsi procéder à un levé adéquat à la situation du terrain et à la commande, afin de proposer un résultat complet en fonction des demandes du projet (précision, altitudes, figuration ou non sur les plans). Dans certains cas nous devons nous conformer à un plan d'alignement, nous devons donc faire une

demande d'alignement individuelle, il y aura la production d'un plan pour la demande. Le courrier de cette demande est compilé à partir de GEO-Solution.

Nous réalisons les plans projet qui devront être validés par les clients, cette opération est réitérée tant que le projet n'est pas validé. Lors de la réalisation des plans, nous avons déterminé les limites selon le levé du terrain (les limites apparentes), le cadastre et les archives. Ensuite, nous faisons la DP (Déclaration Préalable), obligatoire pour les divisions où suit une vente pour terrain à bâtir, car les clients doivent fournir des plans de situation (DP1), plans de l'unité foncière avec tous les bâtiments (DP9) et plans du nivellement (DP10).

Nous convoquons sur la parcelle les propriétaires, propriétaires voisins et la commune, étant concernés par la création des nouvelles limites. Lors du rendez-vous nous fixons les limites, en accord avec tout le monde et en ayant appuyé nos arguments sur des preuves, nous matérialisons l'angle de parcelle par une borne ou fixons la limite par des éléments existants comme bornes pierres, murs et piquets de clôture. L'opération conclut par la signature de tout le monde sur un plan de division, au bureau nous réalisons les plans de bornage et procédons à la rédaction du PV avec l'aide de GEO-Solution.

Pour que le client puisse vendre sa parcelle, il lui faut de nouveaux numéros de parcelles donc nous réalisons le ou les DMPC avec Covadis DA (extension AutoCAD). Le cadastre reçoit la feuille signée par les clients et le géomètre-expert avec la division et les nouveaux lots notés de a à z accompagnée d'une feuille verte avec le détail des calculs des surfaces, le résultat est contrôlé par le cadastre, car nous leur envoyons un rapport informatique des manipulations.

La fin du dossier approche, les PV sont en attentes de signatures, les DP et demandes d'alignement sont approuvés. Enfin, les nouveaux numéros nous ont été communiqués donc nous pouvons mettre à jour nos plans et envoyer les copies des documents aux clients ainsi l'original va au notaire, le dossier peut partir en facturation.

2) Copropriété, modification en vue de vendre des lots

Les syndicats de copropriété nous donnent leurs informations cadastrales et nous parlent de leur projet succinctement pour que nous puissions établir un premier diagnostic. Les clients nous fournissent également l'ancien règlement de copropriété avec les plans si possible.

Nous prenons rendez-vous avec les clients sur le terrain pour en savoir plus sur l'organisation des lots et nous montrer toutes les modifications apportées au bâtiment, qui figureront dans le règlement de copropriété. Ainsi, nous vérifions les surfaces des lots à l'aide d'un distancemètre sur tripode et/ou faisons un levé intérieur et de la cour à la station totale robotisée.

Au bureau, nous faisons les plans où apparaissent les modifications de l'agencement et de la nature des pièces. Apparaissent aussi les nouveaux lots créés, numérotés à la suite des anciens numéros. Ensuite, sont calculés les tantièmes de copropriétés, en général ce sont des millièmes (valeur sur 1000), mais il arrive que le changement de nature de certaines pièces ou une extension modifie ces derniers qui donnera par exemple des mille-trentièmes (valeur sur 1030).

Nous rédigeons ensuite le document de modification de copropriété, dans ce document figure toutes les désignations des lots, nature, tantièmes et servitudes. Ce document est accompagné des tableaux de calculs et des plans.

Tous ces documents sont envoyés aux clients et aux notaires, le dossier peut partir en facturation.

II) Retours d'expérience et compétences

Mon stage de fin d'études dans la SCP FLAMAND MELICQUE ainsi que mes connaissances et compétences acquises lors de mon cursus scolaire m'ont permis de réaliser ces différents travaux. Mes responsabilités m'ont fait mobiliser des compétences comme :

- Recherche et classement dans une base de données virtuelle et physique.
- Maîtrise technique concernant le vocabulaire spécifique, les appareils et logiciels de DAO et CAO
- Observateur, esprit d'analyse, contrôle permanent et rigueur.
- Méthodique, procéder avec méthode et employer les techniques adaptées à la précision demandée.
- Dialogue et à l'écoute des clients, j'ai eu un rôle de médiateur et de conseiller.
- Capable d'adaptabilité et être résistant aux situations météo, du terrain (difficile d'accès, forêt, friche,,,), du dossier (exemple : bornage d'un gros lotissement).

Il faut être polyvalent, aimer passer la moitié de son temps dehors et l'autre au bureau, suivre les dossiers intégralement et savoir entretenir tous les outils du plus simple au plus compliqué.

Conclusion

Cette expérience m'a permis d'acquérir de nouvelles compétences comme la rédaction de documents officiels tels que PV normalisé, DMPC numérique et la DP, ainsi que l'autonomie nécessaire au suivi complet d'un dossier de foncier ou de copropriété. En revanche, ce qui m'a fait défaut c'est mon manque de vérification sur mes productions de plans et documents écrits, comme par exemple voir si toutes les surfaces collent ou si les renseignements correspondent bien avec ceux de SPDC, j'ai eu le déclic trop tard sur la période du stage.

En conclusion, cette immersion professionnelle me conforte dans mon projet professionnel. En effet, j'ai pour objectif de devenir géomètre-expert, avec le stage de fin d'études et l'éducation que m'a apporté l'école de Polytech Tours, je vais pouvoir faire un pas de plus dans l'avancement de mon projet de vie.