

Votre propriété *sous l'œil de l'Expert*



DÉLIMITEZ VOTRE PROPRIÉTÉ

**VOTRE BIEN
EST-IL CONSTRUCTIBLE ?**

**DIVISER,
UNE OPPORTUNITÉ
À ANALYSER DE PRÈS !**

**EN CAS DE SINISTRE,
LA RECONSTRUCTION
SERA-T-ELLE POSSIBLE ?**



Les bonnes raisons

DE CHOISIR UN

Géomètre-Expert

unge

UNION NATIONALE
DES GÉOMÈTRES-EXPERTS

Valorisez votre propriété, sécurisez votre transaction avec votre Géomètre-Expert



..... DÉLIMITEZ VOTRE PROPRIÉTÉ

Contenance et limites cadastrales sont des éléments de base de calcul des impôts fonciers. Ces éléments **n'apportent aucune garantie** sur la définition des limites de propriété.

Le bornage est l'opération qui a pour objet de garantir les limites de propriété, notamment la superficie et les dimensions réelles d'un bien.

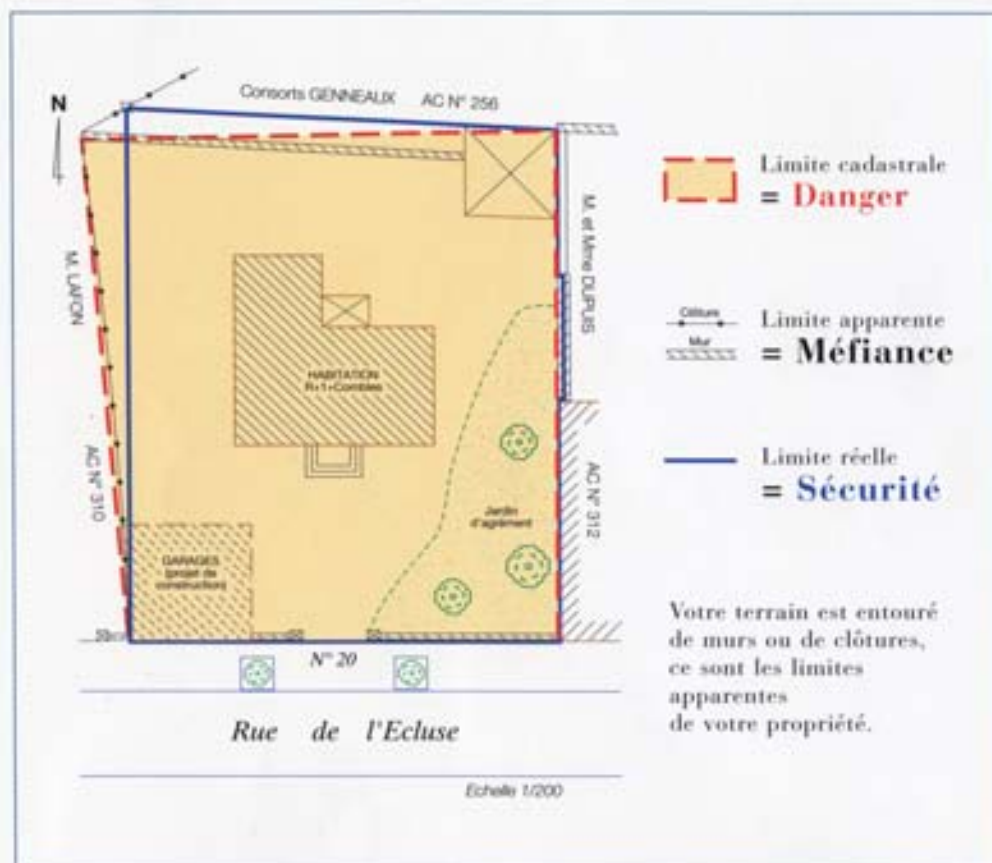
Ces informations sont nécessaires à tout projet de construction :

- La superficie du terrain détermine la surface de plancher autorisée (s'il existe un coefficient d'occupation du Sol - COS)
- Les dimensions réelles garantissent le respect des distances d'implantation du bâtiment par rapport aux voisins ou au domaine public.

Le législateur a récemment imposé d'**informer** l'acquéreur de l'existence ou non d'un bornage, lors de la vente d'un terrain à bâtir.

Dans un lotissement ou une zone d'aménagement concerté (ZAC), le bornage est obligatoire.

Le Géomètre-Expert est le seul professionnel habilité à réaliser les travaux qui fixent les limites des biens fonciers et à dresser les plans de bornage nécessaires pour les **garantir**.



UNION NATIONALE
DES GÉOMÈTRES-EXPERTS

Siège :
40, avenue Hoche
75008 Paris
Correspondance :
UNGE c/o Certex
22, rue de la Pépinière
75008 Paris
Tél. : 01 45 61 18 08
Fax : 01 45 61 18 25
E-mail : contact@unge.net

VOTRE BIEN EST-IL CONSTRUCTIBLE ?

Plusieurs éléments influent directement sur la constructibilité de votre terrain :

- Les règles d'urbanisme nationales ou locales
- la topographie des lieux et les servitudes éventuelles
- la réalisation de l'assainissement
- les plans de prévention des risques naturels (inondations,...)

Votre **Géomètre-Expert** vous **éclaire** sur ces points et effectue les demandes administratives nécessaires pour garantir vos droits, au travers, notamment, d'un **certificat d'urbanisme** :

Recommandé lors de la vente de tout bien immobilier, par souci d'information de l'acquéreur et de protection du vendeur, le choix du type de certificat dépend de l'objet de la transaction :

- Le certificat au sens de l'article L410-1-1, de simple information, énonce les règles d'urbanisme et servitudes d'utilité publique applicables au terrain, la fiscalité s'y rapportant en matière de construction, et sa desserte par les réseaux publics.
- Le certificat au sens de l'article L410-1-2 produit les mêmes documents, mais se prononce également sous forme de réponse positive ou négative, sur la possibilité de réaliser un projet déterminé.

Ces certificats cristallisent les droits à bâtir durant leur période de validité.

DIVISER, UNE OPPORTUNITÉ À ANALYSER DE PRÈS !

En matière de division, l'urbanisme est en perpétuelle (r)évolution !

En 2000, la loi SRU a supprimé le contrôle des surfaces déjà bâties, ce qui a permis dans certains cas de construire sur des propriétés auparavant inconstructibles.

En 2003, le législateur a choisi de permettre aux élus locaux de réintroduire ce contrôle des densités dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

Dans ce cas, le vendeur doit alors certifier à l'acheteur la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) existante.

Quelles que soient les dispositions du PLU, un projet de division en vue de la création d'un terrain à bâtir doit faire l'objet d'une déclaration en Mairie obligatoirement accompagnée d'un plan de division.

Les changements de législations rapprochés font des **droits à construire une affaire de spécialiste**. Votre Géomètre-Expert connaît parfaitement le tissu local et le droit de l'urbanisme, il vous aide à **valoriser votre patrimoine** au mieux de vos intérêts.

Il vous conseille et réalise pour vous les **procédures adaptées à vos besoins** (division, partage familial, permis groupé, lotissement ...)

EN CAS DE SINISTRE, LA RECONSTRUCTION SERA-T-ELLE POSSIBLE ?

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant en cas de sinistre est normalement possible (art.L111-3 C.Urb.).

Cette reconstruction n'est toutefois pas accordée dans certains cas :

- Le bâtiment n'a pas été régulièrement édifié.
- Une disposition contraire spécifique existe dans le POS ou le PLU à ce sujet.
- Une servitude d'utilité publique empêche la reconstruction...

L'étude détaillée par votre Géomètre-Expert de la reconstruction d'un bâtiment en cas de sinistre est indispensable et **influe directement sur sa valeur vénale**.



UNION NATIONALE
DES GÉOMÈTRES-EXPERTS

Siège :
40, avenue Hoche
75008 Paris
Correspondance :
UNGE c/o Certex
22, rue de la Pépinière
75008 Paris
Tél. : 01 45 61 18 08
Fax : 01 45 61 18 25
E-mail : contact@unge.net

CHOISIR UN **Géomètre-Expert** c'est faire appel à un **professionnel** qui :

- Appartient à une **profession réglementée** dont l'exercice est contrôlé.
- Dispose obligatoirement d'une **assurance** en responsabilité civile professionnelle validée par l'Ordre des Géomètres-Experts.
- Bénéficie d'une **formation initiale** spécifique et d'une **formation continue** obligatoire.
- Est **déléataire** de service public contrôlé par le gouvernement.
- Appartient à un réseau de **2000 professionnels** répartis sur l'ensemble du territoire.
- Est soumis au **devoir de conseil** et au secret professionnel
- Etablit le **lien** entre l'environnement **juridique**, les contraintes **techniques** et la situation de **terrain**.

AYEZ LE réflexe Géomètre-Expert !

 <p>www.agex2a.com agex2a@wanadoo.fr</p> <p>AGex 2A</p> <p>SELARL AGEX Association de GÉomètres eXperts Pierre POGGI - Julie LOIR - François DENEUFBOURG 10 bis Diamant II - boulevard Lantivy 20000 AJACCIO 04.95.21.19.14 / 04.95.21.02.28</p>	 <p>www.agex2a.com agex.figari@orange.fr</p> <p>AGex 2A</p> <p>SELARL AGEX Association de GÉomètres eXperts Pierre POGGI - Julie LOIR - François DENEUFBOURG Le Village - au dessus de la Poste 20114 FIGARI 06.29.50.00.47 / 04.95.27.05.41</p>
--	---

unge
UNION NATIONALE
DES GÉOMÈTRES-EXPERTS

Siège : 40, avenue Hoche 75008 Paris
Correspondance : UNGE % Certex • 22, rue de la Pépinière 75008 Paris
Tél. : 01 45 61 18 08 • Fax : 01 45 61 18 25 • E-mail : contact@unge.net