

**Nouvelle
version**

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



BORNEZ VOTRE PROPRIÉTÉ

**VOTRE BIEN
EST-IL CONSTRUCTIBLE ?**

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



Les bonnes raisons

DE CHOISIR UN

Géomètre-Expert

unge
unge

UNION NATIONALE
DES GÉOMÈTRES-EXPERTS

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



..... BORNEZ 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.

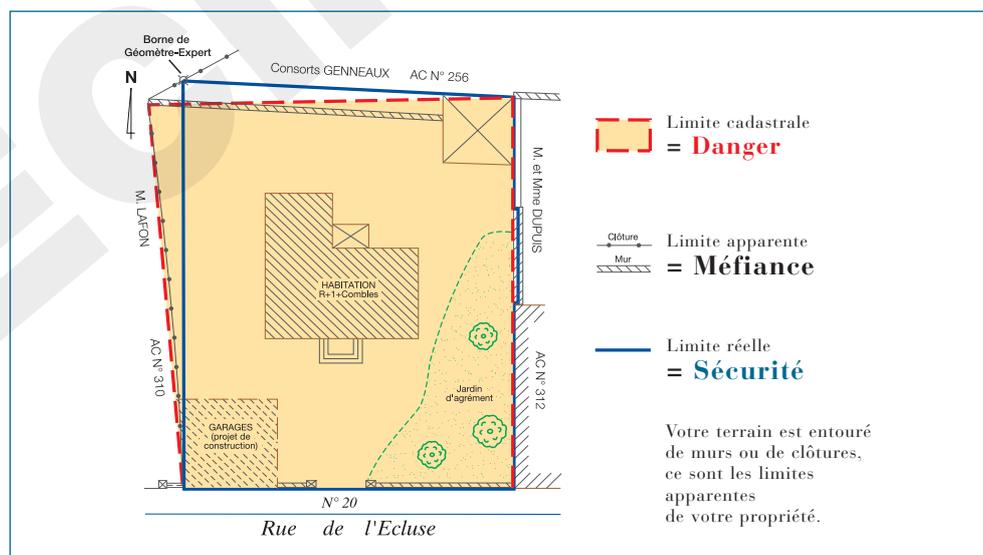
Le bornage est l'opération qui a pour objet de garantir les limites de propriété, notamment la superficie et les dimensions réelles d'un bien.

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 des sols - COS)
- Les dimensions réelles garantissent le respect des distances d'implantation du bâtiment par rapport aux voisins ou au domaine public.

Le législateur a 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.



..... VOTRE BIEN EST-IL CONSTRUCTIBLE ? (1)

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**. Ce certificat cristallise les droits à bâtir durant sa période de validité.

(1) En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment est normalement possible. Elle peut néanmoins ne pas être accordée dans certains cas. Consultez votre Géomètre-Expert.

UNION NATIONALE
DES GÉOMÈTRES-EXPERTS

Siège :
40, avenue Hoche
75008 Paris
Correspondance :
UNGE %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

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

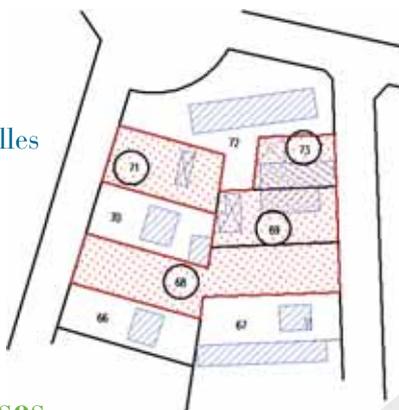
En matière de division, l'urbanisme est en perpétuelle (r)évolution !

Quelles que soient les dispositions du PLU, un projet de division en vue de la création d'un terrain à bâtir constitue un **lotissement**. A ce titre, **le bornage est obligatoire** et le projet doit faire l'objet soit d'une **déclaration préalable**, soit d'un **permis d'aménager**.



• Définition de l'unité foncière

Un propriétaire possède plusieurs parcelles contiguës cadastrées : elles constituent une unité foncière.

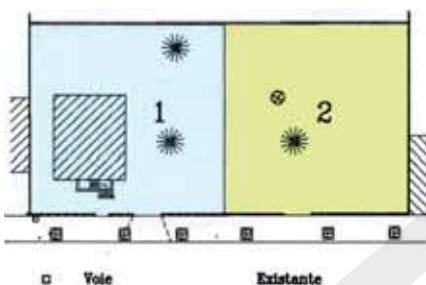


Les changements de législations rapprochés font des droits à construire une affaire de spécialiste. Votre Géomètre-Expert connaît parfaitement le tissu local et le droit de l'urbanisme, il vous aide à valoriser votre patrimoine au mieux de vos intérêts.

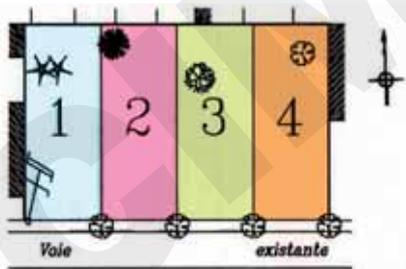
Il vous conseille et réalise pour vous les procédures adaptées à vos besoins (division, permis groupé, lotissement...)

• Exemples de divisions soumises à Déclaration Préalable*

Division d'une propriété en un lot bâti et un lot destiné à la construction.



4 Lots détachés destinés à la construction.



• Exemple de division soumise à Permis d'Aménager*

Lotissement soumis à Permis d'Aménager.

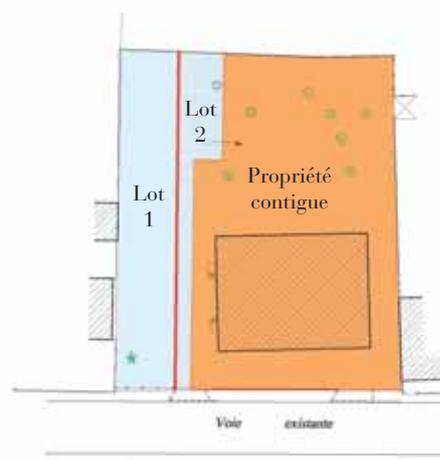


• Exemples de divisions ne requérant aucune formalité administrative*

Division d'une propriété en deux lots bâtis.



Détachement d'un lot non bâti pour rattachement à un lot contiguë.



* Certains cas complexes ne relèvent pas des exemples ci-dessus. Consultez votre Géomètre-Expert.

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 !

