



**CONSEIL  
RÉGIONAL**  
TOULOUSE



**LBP**  
ÉTUDES ET CONSEIL  
GÉOMÈTRES-EXPERTS  
MAÎTRISE D'ŒUVRE VRD

# Roman TURROQUES

## Géomètre-Expert Stagiaire

Filière DPLG - titulaire du BTS de géomètre topographe  
justifiant de plus de 6 ans de pratique professionnelle

## 3<sup>ème</sup> RAPPORT DE STAGE D'EXERCICE PROFESSIONNEL

Période du 1<sup>er</sup> Avril 2022 au 9 Novembre 2022 (7 mois)

Lieu d'exercice : SARL LBP ETUDES & CONSEIL, Bureau secondaire, 31620 FRONTON

**M. Roman TURROQUES**  
Géomètre-Expert Stagiaire  
N° d'inscription : 2020061

**M. Laurent POUJADE**  
Géomètre-expert – Maître de stage  
N° d'inscription : 05095

# TABLE DES MATIERES

## **PREAMBULE**

## **PRESENTATION**

## **REMERCIEMENTS**

## **QUANTIFICATION ET DESCRIPTION DE LA PARTICIPATION AUX DIFFERENTS TRAVAUX EXECUTES DURANT LA PERIODE DU 1<sup>er</sup> AVRIL 2022 AU 9 NOVEMBRE 2022**

### *INTRODUCTION*

### *QUANTIFICATION DES DIFFERENTS TRAVAUX EXECUTES*

### *COMPTE RENDU DE MA PARTICIPATION AU CONGRES DE L'ORDRE DES GEOMETRES-EXPERTS DU HAVRE*

### *CONCLUSION DE MA PARTICIPATION AUX DIFFERENTS TRAVAUX EXECUTES DURANT LA PERIODE DE MON STAGE*

## **PRESENTATION DE DOSSIERS EN ANALYSANT LES ASPECTS : TECHNIQUES, JURIDIQUES ET DE GESTION DU CABINET**

### *PREAMBULE*

### *INTRODUCTION*

### *MISE EN COPROPRIETE*

#### *MESURE ET REPORT DES DONNEES*

#### *DIAGNOSTICS PREALABLES A LA MISE EN COPROPRIETE*

#### *ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION*

### *COMPTE RENDU DE MA PARTICIPATION A UNE EXPERTISE JUDICIAIRE*

### *DELIMITATION DE LA PROPRIETE DU DOMAINE FERROVIAIRE*

### *COMPTE RENDU DE MA PARTICIPATION AU DEVELOPPEMENT DE L'APPLICATIF DE GEOFONCIER, GEO-DELIM*

### *CONCLUSION*

## **APPRECIATION QUALITATIVE DU STAGE**

**FICHE SUIVI DE STAGE**

A remettre tous les ans avec le rapport (2 ex.) et lorsque vous changez de maître de stage.

Période du 1<sup>er</sup> Avril 2022 au 9 Novembre 2022

Nom, Prénom du stagiaire : TURROQUES RONAN N° d'inscription : 2020 061

Structure d'accueil : LBP Etude et Conseil Maître de stage : Laurent POUJADE

**Indications sommaires des types de travaux exécutés**

Les travaux exécutés sur la période sont ceux d'une agence de quatre personnes, située en secteur péri-urbain de la commune Toulousaine. Cette situation géographique oblige à être un généraliste de la profession tout en ayant la liberté de me spécialiser dans les études de murs séparatifs. Je gère donc la production du bureau et rends compte de son avancement à l'air aussi en l'assurant de participer au congrès et au développement de Geo-délim.

**Observations du Maître de Stage**

**a) Comportement**

Conforme à celui d'un "bon" géomètre-expert

**b) Aptitudes**

Conforme à celles d'un "bon" géomètre-expert

Signature et Tampon



Types d'opérations	Journées formation	Travaux exécutés	Implication			Commentaires
			Faible	Moyenne	Totale	
ETUDES D'AMENAGEMENT						
Etudes préalables	X					
Etudes d'aménagement foncier agricole et forestier	X					
Etudes d'impact et d'incidence						
Enquêtes publiques						
Etudes Loi sur l'Eau						
URBANISME						
Planification urbaine	X					
Droit des sols						
Permis d'aménager	X					
Autres opérations d'aménagement urbain (ZAC, AFU, ...)	X					
Outils de financement de l'urbanisme						
AMENAGEMENT FONCIER						
Aménagement foncier, agricole et forestier	X					
Echanges et cessions d'immeubles forestiers et ruraux						
Drainages/irrigations		X			X	
Autres études hydrauliques						
INGENIERIE/MAITRISE D'OEUVRE						
Conception VRD						
Maîtrise d'œuvre VRD						
Réseaux spécifiques						
Ouvrages de génie civil et autres aménagements						
Coordination SPS	X					
Assistance à maîtrise d'ouvrage	X					
FONCIER						
Délimitation de la propriété des personnes publiques	X	X			X	
Bornage et reconnaissance de limites	X	X			X	
Division et partage de propriété	X	X			X	
Plans parcellaires		X			X	
Voirie		X			X	
Documents cadastraux et publicité foncière		X			X	
Recherches et revendications de propriété		X		X		
Concordance cadastrale		X		X		
Servitudes attachées à la propriété		X		X		
Expertise judiciaire à incidence foncière		X			X	
COPROPRIETE/DIVISION EN VOLUME						
Copropriété : état descriptif de division	X	X			X	
Copropriété : règlement de copropriété	X	X			X	
Divisions en volume	X	X			X	
Expertise judiciaire en copropriété						
EXPERTISE EN EVALUATION						
Expertise habitat/logement	X					
Estimation de biens	X					
Estimation agricole et forestière	X					
Partage des biens	X					
Expropriation	X					
Fond de commerce/indemnité d'éviction	X					
Expertise judiciaire/amiable/arbitrage/médiation	X	X	X			
TOPOGRAPHIE						
Canevas						
Relevé terrestre		X		X		
Relevé photogrammétrique	X	X	X			
Relevé bathymétrique						
Récolement et ou investigation de réseaux		X	X			
Métrologie/auscultation d'ouvrages		X	X			
Plan d'architecture						
Calculs topométriques	X	X		X		
Implantations	X	X		X		
Géoréférencement par GPS	X	X			X	
Contrôle et étalonnage des appareils						
IMMOBILIER						
Gestion immobilière/gestion des baux	X					
Entremise immobilière/négociation	X					
Syndic	X					
Mesurages Loi Carrez		X	X			
Diagnostics immobiliers	X	X	X			
GEOMATIQUE						
Conseil/assistance/formation	X					
Développement de logiciels	X					
Production de données	X					
Mise en place de SIG	X	X	X			
Maintenance de SIG	X					
GESTION DE CABINET						
Calcul de prix de revient	X	X		X		
Calcul de devis		X			X	
Comptabilité	X	X	X			
Organisation		X			X	
Gestion du personnel et des ressources		X			X	

# PREAMBULE

Après avoir traversé la France pour assister à l'ensemble des formations OGE, validé 17 mois de stage en entreprise et l'ensemble des modules de formation à l'ESGT au Mans, je réalise ce troisième rapport de stage avec l'ambition de montrer à la commission des stages que je suis capable par mon travail et mes compétences acquises de devenir géomètre-expert.



*Le QR code ci-contre correspond aux attestations de formations.*

Pour rappel, mes précédents rapports de stage abordaient les sujets suivants :

*Points abordés dans le premier rapport et résumés dans le second.*

- Une présentation personnelle, de l'entreprise et de mon lieu d'exercice.
- La description de mon poste de technicien.
- L'analyse de la fiche de paye.
- La présentation d'un dossier de détachement de terrain à bâtir par déclaration préalable.
- La quantification, la description et l'analyse de ma production

*Points abordés dans le deuxième rapport.*

- La présentation des évolutions de l'entreprise en 2021.

*La société a racheté le fonds libéral de géomètres-experts anciennement exploité par M. Christian ROUAIX et M. Bertrand CLERGEOT à BALMA, a ouvert un bureau secondaire à LIMOUX dans le département de l'Aude et M. Laurent POUJADE, géomètre-expert, est inscrit en tant qu'expert de justice auprès de la cour d'appel de TOULOUSE.*

- L'étude des coûts de l'activité de géomètre-expert.

*La gestion de la trésorerie doit être la préoccupation principale du chef d'entreprise, la répartition des charges dans un cabinet de géomètre-expert dépend de la politique et de l'âge de l'entreprise. Une alliance entre la rentabilité et le respect de la responsabilité sociétale des entreprises est l'association vitale pour la pérennité de l'entreprise.*

- La présentation d'un dossier d'étude de mur séparatif.

*Développer cette prestation, cœur de métier de la profession m'a demandé un investissement professionnel et personnel en plus de la réalisation de ma production, du suivi des dossiers de l'agence de Fronton et de la bonne réalisation de mon parcours DPLG mais ce travail a été très satisfaisant et me conforte dans ma volonté de devenir géomètre-expert.*

*Le QR code ci-contre correspond à mon second rapport de stage.*

Le conseil régional a validé les 12 mois de stage correspondant à ce rapport et l'a qualifié de bon rapport.



Dans ce dernier rapport, je présenterai les dernières évolutions de l'entreprise, je ferai un compte-rendu de ma participation au congrès des géomètres-experts du Havre et je détaillerai des parties de différents dossiers et missions montrant d'autres aspects de ma pratique professionnelle et répondant à la demande de la commission des stages lors de mon dernier oral.

## PRESENTATION

L'entreprise s'est associée avec un bureau d'étude structure et une société d'ingénierie en géotechnique, renforçant ainsi le rôle de chef d'équipe pluridisciplinaire du Géomètre-Expert.

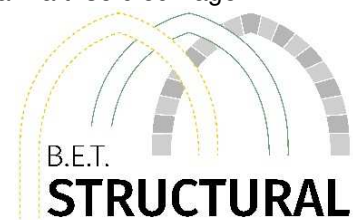
La société BET STRUCTURAL, basée à BALMA, est un bureau d'étude structure qui effectue les calculs permettant de dimensionner les éléments structurels de bâtiments, comme les poutres, poteaux, éléments de charpente ou de plancher. La société propose des diagnostics :

- Suite à apparition de désordre
- De reconnaissance des systèmes constructifs,
- De surcharge sur structure

Des prestations d'études de faisabilité, de conception et d'assistance à la maîtrise d'ouvrage :

- Étude de faisabilité en restructuration lourde
- Conception, étude et optimisation financière
- Suivi de chantier

Et des prestations d'auscultation et de sondages de bâtiments.



La société INTERRA, basée à ONET LE CHÂTEAU, est experte en recherches géologiques et en techniques de construction en rapport avec les propriétés du sol.

Elle propose des missions géotechniques :

- Études géotechniques préalables (missions G1)
- Étude géotechnique de projet (missions G2)
- Étude géotechnique d'exécution (missions G3)
- Supervision géotechnique d'exécution (missions G4)
- Diagnostic géotechnique (missions G5)



Et des prestations de détection de réseaux enterrés.

Le logo a aussi évolué, fin des couleurs « mondrian », ajout des mentions « Géomètres-Experts » et « Maîtrise d'œuvre VRD ».



Je note une évolution matérielle avec l'achat de nouveaux scanners Trimble X7 et la vente du scanner Faro S150, d'ancienne génération. L'achat de drones DJI Multirotors Mavic 3 Enterprise et la formation de collègues au pilotage de ces appareils.



Ces évolutions font que la société compte à ce jour :

30 employés et  
7 associés.

## REMERCIEMENTS

Je tiens à remercier ici les personnes qui m'ont soutenu dans cette démarche, qui m'accompagnent pour le bon déroulement de mon stage et qui ont contribué à l'élaboration de ce troisième rapport.

Je tiens à faire part de ma gratitude à M. Laurent POUJADE, géomètre-expert, maître de stage pour sa confiance et de m'avoir donné l'opportunité de devenir Géomètre-Expert stagiaire. Ses nombreux retours sur ma pratique m'ont fait progresser tout au long de mon stage. Cette année, il m'a permis de l'accompagner au congrès des Géomètres-Experts du Havre. Je le remercie aussi pour avoir pris le temps de m'expliquer les valeurs de confraternité de la profession.

Je remercie M. Christian ROUAIX, géomètre-expert, pour sa disponibilité, son aide dans ma pratique professionnelle, son soutien et sa bienveillance à mon égard. Je remercie aussi le Conseil Régional de l'Ordre des Géomètres-Experts de m'avoir offert l'accès à la revue professionnelle « Géomètre ».

M. Vincent BALP et M. Jean-François DALBIN géomètres-experts et formateurs, de m'avoir donné l'envie de développer mes connaissances dans les domaines du droit public et de la copropriété, de m'avoir permis d'enrichir mes compétences et ce rapport.

M. Bertrand CLERGEOT, géomètre-expert, mon ancien référent qui continue par sa pédagogie à m'aider à découvrir la profession de géomètre-expert.

M. Vincent BERTHEAU, mon troisième référent pour sa disponibilité, son écoute et son accompagnement.

En dernier lieu, je tiens à remercier mes proches et en particulier ma compagne. L'ensemble de ma famille, mon frère, mes parents et mes grands-parents qui m'ont également apporté une aide précieuse pour rédiger ce rapport.



# QUANTIFICATION ET DESCRIPTION DE LA PARTICIPATION AUX DIFFERENTS TRAVAUX EXECUTES DURANT LA PERIODE DU 1<sup>ER</sup> AVRIL 2022 AU 9 NOVEMBRE 2022

## INTRODUCTION

Je constate une évolution personnelle avec l'apport des derniers modules de formation, plus de 6 semaines sur la période. Ces compétences acquises m'ont surtout permis d'avoir plus de confiance et de tranquillité d'esprit dans ma pratique et les conseils que je donne au quotidien. Les rapports de stages sont l'occasion de faire le point, de planifier et de vérifier notre pratique professionnelle.

## QUANTIFICATION DES DIFFERENTS TRAVAUX EXECUTES

J'ai produit du 1<sup>er</sup> Avril 2022 au 9 Novembre 2022, 57 dossiers totalisant un chiffre d'affaires de plus de 86000 euros Hors Taxes.

Pour faire ce calcul, j'ai repris les dossiers que j'ai produits pendant cette période.

<b>57 Dossiers</b>	<b>86K € HT</b>	<b>1400 € HT</b>
Produits pendant la période	Produits pendant la période	Prix médian des dossiers pendant la période

J'ai produit pendant mes deux ans de stage, 193 dossiers totalisant un chiffre d'affaires de plus de 283000 euros Hors Taxes.

Pour faire ce calcul, j'ai repris les dossiers que j'ai produits pendant ma période de stage.

<b>193 Dossiers</b>	<b>283K € HT</b>	<b>1250 € HT</b>
Produits pendant la période	Produits pendant la période	Prix médian des dossiers pendant la période

Le prix médian de 1250 euros HT sur l'ensemble de mon stage s'explique par le fait que je crée un dossier pour chaque devis, un dossier.

Ces chiffres donnés sur la période de mon stage sont significatifs pour sortir des moyennes.

<b>8 Dossiers</b>	<b>12K € HT</b>
Produits par mois	De dossiers facturés par mois

Sorti du contexte particulier du DPLG, cette cadence moyenne de production, avec une attention maximale, des contrôles, un rythme de travail légal et les obligations ordinales respectées semble atteignable. De cette moyenne nous pouvons donc déterminer un objectif, mais le respect des obligations ordinales ne doit pas être la variable d'ajustement pour l'atteindre. Je suis persuadé que les compétences doivent être acquises et pratiquées par plusieurs personnes, permettant les contrôles croisés du travail et limitant ainsi la désorganisation de l'entreprise lors des formations, arrêts et congés ou même en cas de renouvellement du personnel.



# COMPTE RENDU DE MA PARTICIPATION AU CONGRES DE L'ORDRE DES GEOMETRES-EXPERTS DU HAVRE

Je suis très heureux et reconnaissant d'avoir eu l'opportunité de participer à ce congrès et de pouvoir apporter une vision de Géomètre-expert-stagiaire de celui-ci.

J'ai été encouragé en Mars par M. Christophe DUHEM lors de la réunion d'information aux géomètres-experts stagiaires à participer au congrès. Ces encouragements ont été réitérés par M. Thomas CABANIS, délégué régional de la commission RSE lors de l'Assemblée régionale d'Albi en Avril. J'ai été invité par l'Ordre des géomètres-experts en Août au titre de géomètre-expert stagiaire.

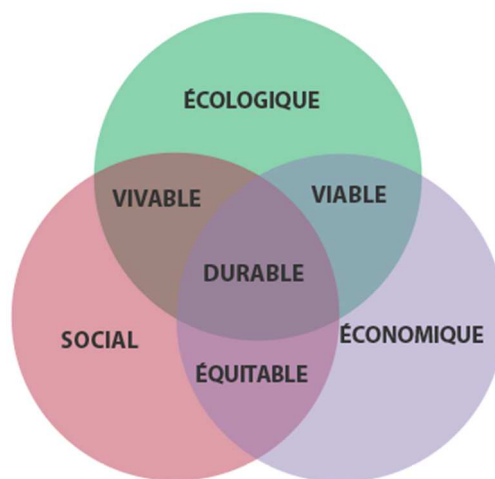
Fort de ces encouragements et invitations, Il me semblait donc indispensable de participer à cet événement dans le cadre de ma formation de géomètre-expert stagiaire. Je n'ai croisé que deux compagnons de formation (un rouennais et une parisienne) sur la cinquantaine de stagiaires DPLG rencontrée au Mans lors des différents modules.

Sur le fond, le thème choisi « Une profession au cœur de la société » était très intéressant car il a permis au travers de quelques notions économiques d'ouvrir des réflexions dans l'esprit de chaque participant sur la performance globale à l'échelle de l'individu, de l'entreprise et de l'environnement.

J'avais déjà évoqué lors de mon précédent rapport, la **R**esponsabilité **S**ociétale des **E**ntreprises (RSE), qui constitue une approche managériale prenant en compte les enjeux du développement durable.

- Écologie
- Social
- Économie

Cette approche permet de faciliter l'adaptation aux évolutions du marché et notamment aux changements induits par l'épuisement des ressources humaines et naturelles. Ce congrès m'a permis de comprendre que les futures évolutions législatives en direction de la protection de l'environnement et des individus vont provoquer des changements dans les entreprises nécessaires à leurs pérennités.



Sur la forme, la réunion de l'ensemble d'un corps de métier tous les deux ans est très enrichissante pour les participants mais a un impact non-négligeable pour les individus, les entreprises et l'environnement. J'ai compté entre 300 à 500 participants sur une profession qui pouvait réunir aux alentours de 2000 Géomètres-Experts et Géomètres-Experts-Stagiaires. M. Joseph PASCUAL, président de l'Ordre des Géomètres-Experts regrette que seulement 20 Géomètres-Experts-stagiaires aient participé à ce congrès et veut imposer la participation des Géomètres-Experts-stagiaires à un congrès comme une condition de validation du stage professionnel.

Le congrès a été entièrement filmé, permettant à l'ensemble de la profession de profiter des différentes interventions, j'ai particulièrement apprécié celles d'Anne BOUFERGUENE, de Yannick ROUDAUT et Maître Bertrand PERIER.

Une table ronde d'étudiants ingénieurs géomètres et de géomètres-experts-stagiaires-ingénieurs a été organisée lors de ce congrès avec pour but de présenter les attentes et leurs visions pour leurs vies futures à leurs aînés présents dans l'assemblée. J'ai regretté que les géomètres-experts-stagiaire issus de la filière DPLG ne soient pas représentés dans ce panel de jeunes professionnels. Le mérite de cette séance était de faire entendre aux Géomètres-Experts que l'intégration de jeunes dans les structures dirigeantes permet de mieux anticiper les évolutions de la société.

Le congrès dispose aussi d'un espace exposant où les participants peuvent se renseigner sur les derniers instruments et technologies dont ont besoin les Géomètres-Experts.

Ce congrès fût pour l'Ordre l'occasion de lancer le projet « Géomètre-Expert 2030 », une démarche prospective pour réfléchir et préparer la profession aux évolutions futures.

Ce congrès a été très instructif, je suis content d'avoir pu rencontrer M. David NICOLAS, rapporteur général de ce congrès dont j'avais étudié le travail lors de mon précédent rapport. Je repars de ce congrès avec l'espoir de relever les défis de la société dans le cadre de mon activité professionnelle. La RSE est une démarche à initier dans l'entreprise avant que le législateur ne l'impose dans les années à venir.

J'espère pouvoir participer au prochain congrès en tant que Géomètre-Expert, cela sera l'occasion de clôturer ce cycle de formation et la récompense des sacrifices faits pendant celui-ci.

## CONCLUSION DE MA PARTICIPATION AUX DIFFERENTS TRAVAUX EXECUTES DURANT LA PERIODE DE MON STAGE

Durant le stage mon travail quotidien et mon poste ont évolué. Pas en ce qui concerne la clientèle, ni dans l'usage des dossiers ni dans la quantité de ma production qui est restée constante mais les diverses formations m'ont permis de connaître et résoudre plus rapidement les problèmes rencontrés sur chaque dossier et ainsi libérer du temps pour des missions de gestion et de développement de l'entreprise.

À la différence du début de mon stage, je réalise moins de relevés préalables dans le cadre de définition de limites foncières, mon expérience me permet de gagner du temps et de faire le débat contradictoire et le levé terrain lors de la même intervention alors que j'imaginai au début de mon stage devoir moins produire pour pouvoir pratiquer d'autres missions de Géomètre-Expert.

Concernant les questions d'urbanisme, je traite moins ces problématiques. Du fait que le dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme doit être effectué de façon dématérialisée. Les urbanistes s'occupent de la conception, du dépôt et du suivi de ces demandes. Le bureau d'étude analyse maintenant l'ensemble des contraintes des terrains au moment du devis avant de proposer la meilleure solution de découpage. La mise en place de devis d'étude de faisabilité permet au client d'avoir un 1<sup>er</sup> chiffrage des travaux, une esquisse validée et une 1<sup>ère</sup> approche pour vendre la propriété à un promoteur immobilier.

Je participe toujours à la réalisation de la majorité des dossiers de « copropriété » des agences de VILLEMUR/TARN et FRONTON. L'arrêt de la cour de cassation rendu le 29 juin dernier confirmant que « le plan annexé aux actes de copropriété délimite les droits fonciers des copropriétaires » et par conséquent, que seul le géomètre-expert est habilité à dresser les plans annexés aux EDD de copropriété. L'évolution du marché de l'immobilier fait que la part de ces prestations a augmenté par rapport au début de mon stage.

Depuis mon arrivée à FRONTON, je reçois, conseille et renseigne les différents intervenants qui se présentent à l'agence. Je coordonne la production des dossiers du bureau et rends compte à MM. Louis et Laurent POUJADE de l'avancement des dossiers sur les aspects techniques et financiers.

Apprenti, puis technicien, j'étais dans l'ombre de mes collègues qui m'avaient formé à VILLEMUR/TARN. Ma mutation à l'agence de FRONTON, quelques mois après le rachat du bureau de Nicolas ARMAND, après deux mois de chômage partiel dû au COVID 19 et une période économique incertaine m'a permis d'évoluer. Être dans une nouvelle agence avec une nouvelle équipe m'a permis de montrer au quotidien mes capacités et je suis fier de cette expérience professionnelle.

L'analyse de ma fiche de paie, la quantification et la description des coûts liés à l'activité de Géomètre-Expert me permettent d'avoir aujourd'hui, la pleine conscience de ma place dans la société et de prétendre à une prochaine évolution professionnelle. Cette progression me permettra d'imaginer devenir dirigeant d'entreprise.

# **PRESENTATION DE DOSSIERS EN ANALYSANT LES ASPECTS : TECHNIQUES, JURIDIQUES ET DE GESTION DU CABINET**

**Relatifs au développement d'un travail à caractère foncier (art. 1 – 1<sup>er</sup> de la loi du 7 mai 1946 – Bornage, division, expertise, copropriété, division volumétrique, servitude...)**

## **PREAMBULE**

Après avoir présenté un dossier foncier complet, prestation typique de ma production de technicien et un dossier foncier de reconnaissances des limites et d'étude de mur séparatif, prestation développée pendant la période de mon stage, j'ai choisi de présenter des parties de différents dossiers et missions montrant d'autres aspects de ma pratique professionnelle et répondant à la demande de la commission des stages lors de mon dernier oral.

Un dossier de détachement de terrain à bâtir et de mise en copropriété de deux lots. Ce type de dossier mixte avec une mission d'urbanisme simple et une mise en copropriété s'est développé avec l'évolution du marché de l'immobilier et les évolutions législatives en faveur des petites copropriétés.

La description de ma participation à une expertise judiciaire à Montauban aux côtés de mon maître de stage, expert de justice.

La présentation d'un dossier de délimitation du domaine public ferroviaire suite à l'ordonnance du 14 Avril 2021 relative à la protection du domaine public ferroviaire et du décret publié au journal officiel le 22 Décembre 2021 déterminant les modalités de fixation amiable des limites du domaine public ferroviaire et faisant mention de l'intervention du Géomètre-Expert.

Et un compte rendu de la participation au développement de l'applicatif de Géofoncier, Géo-délim.

## **INTRODUCTION**

J'ai dans mes précédents rapports, détaillé la réception de la clientèle, la réalisation du devis et la préparation de la mission suite à la commande. Ces étapes sont devenues des réflexes, à titre personnel j'y ajoute régulièrement un contrôle sur le site de l'IGN « remonter le temps » et l'ajout de la couche sur Géofoncier des données « DVF ». ce qui me permet d'avoir une meilleure vision du chantier. L'oubli d'une étape peut être une source de problèmes, c'est pourquoi, nous avons mis en place une fiche de procédure qualité pour systématiser certaines actions dans les dossiers, comme la vérification de :

- La signature du devis
- L'encaissement de l'acompte
- La communication de l'acte du client

Ces étapes validées débloquent la prise de rendez-vous avec le client et la demande systématique des fiches hypothécaires des parcelles concernées par la mission, pour contrôler les informations des matrices cadastrales et les informations présentées par les parties.

Le service de Géo-foncier de transmission des actes fonciers entre Géomètres-Experts a du mal à se mettre en place mais je ne doute pas de l'intérêt de cet applicatif.

La réalisation du RFU est maintenant réalisée suite au débat contradictoire lors de la production du dossier. Cette solution a pour avantage de gagner en productivité car il est plus rapide de faire le versement du RFU lors de la production plutôt qu'à l'archivage du dossier. De plus, faire le RFU rapidement après l'implantation permet d'informer les confrères de notre mission. Dans le cas où la position de la limite n'a pas pu être définie à l'amiable, il faut alors rédiger un procès-verbal de carence et supprimer le RFU créé lors de la production.

## MISE EN COPROPRIETE

M. Axel T., artisan et possédant le statut juridique de marchand de bien, est propriétaire d'une unité foncière sur la commune de BONDIGOUX. Cette propriété a fait l'objet d'un bornage périmétrique avant l'achat du client et d'une division parcellaire suite à son acquisition. Ces prestations ont été réalisées par l'agence de VILLEMUR/TARN en 2017 et en 2018.

*En rouge la définition des limites foncières réalisées en 2017.*

*En jaune les divisions parcellaires réalisées en 2018.*

*En vert l'assiette actuelle de l'unité foncière de M. Axel. T.*



L'unité foncière comporte aujourd'hui, un bâtiment qui a été réhabilité par le client pour créer deux logements d'habitation. Le client a aussi étudié la faisabilité de construire sur l'emprise d'une ruine de bâtiment. Il nous a demandé la mise en copropriété du bâtiment réhabilité et le détachement d'un terrain à bâtir correspondant à l'emprise de cette ruine. C'est la toiture unique et l'absence de mur de refend entre les deux abris couverts qui justifie la mise en copropriété du bâtiment. En complément des prestations demandées, nous lui avons proposé de participer à la rédaction du règlement de copropriété et des diagnostics nécessaires avant la mise en copropriété. Le client a confié la rédaction de règlement de copropriété à son notaire et nous a confié la réalisation des diagnostics.

## MESURE ET REPORT DES DONNEES

J'ai utilisé pour faire ces mesures la station totale robotisée et combinée d'un récepteur GNSS Leica TS12 et le scanner Trimble X7 pour le levé d'intérieur. Ce sont les appareils de mesure avec lesquels je travaille. Les données enregistrées dans la station totale sont traitées à l'aide du logiciel de DAO TOPSTATION-LIMIT ADDICT. Un premier traitement des données scannées est réalisé dans les agences de BALMA et de ONET LE CHÂTEAU, titulaire de licence Realworks, logiciel d'analyse et d'export des nuages de points. Le traitement de ces données se fait à l'aide de l'appliquatif scanner de LIMIT ADDICT.



*Le QR code ci-contre correspond aux plans du dossier.*

## DIAGNOSTICS PREALABLES A LA MISE EN COPROPRIETE

Le rendez-vous pour la prise des mesures a été aussi l'occasion pour mon collègue M. Michel CANZIAN, diagnostiqueur du **G**roupement d'**I**ntérêt **E**conomique (GIE) GEO DIAG Midi-Pyrénées de venir évaluer le bâtiment. Ce GIE qui permet à ses membres Géomètres-Experts de mettre en commun cette activité de diagnostic afin d'améliorer leurs compétences tout en conservant leur individualité.



*Photo du bâtiment avant travaux.*

Plusieurs diagnostics sont obligatoires avant la mise en copropriété d'un immeuble construit. L'état des risques d'accessibilité au plomb pour les immeubles construits avant 1948, l'immeuble ayant fait l'objet d'une rénovation complète n'y a pas été soumis.

Le **D**iagnostic **T**echnique **A**miante (DTA) des parties communes pour les immeubles dont le permis de construire est antérieur au 1er juillet 1997 et le **D**iagnostic **T**echnique **G**lobal (DTG) prévu à l'article L. 731-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, créé par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 58 de la LOI ALUR pour un immeuble de plus de dix ans ont été réalisés.

Le DTG permet notamment d'informer les futurs copropriétaires sur l'état de l'immeuble en analysant l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble. Ce diagnostic permet aussi d'évaluer l'immeuble au regard des obligations en matière de construction, d'habitation et de performance énergétique. Enfin le DTG présente des améliorations possibles et les coûts de celles-ci, notamment celles qui devraient être menées dans les dix prochaines années.



*Le QR code ci-contre correspond au DTA et DTG du dossier.*

## ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Le statut des immeubles bâtis en copropriété est régi par la loi n°65-557 du 10 Juillet 1965 et du décret n°67-223 du 17 mars 1967 et des textes subséquents. L'**É**tat **D**escriptif de **D**ivision (EDD) définit les lots de copropriété, lesquels comprennent une partie privative et une quote-part indivise de parties communes. Il détermine les parties communes affectées à l'usage de plusieurs ou de tous les copropriétaires et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire.

La désignation générale permet de positionner la copropriété dans son environnement et de définir son assiette. Dans ce dossier, les limites sont issues d'anciennes divisions et délimitations réalisées par l'entreprise. La définition juridique des limites de propriétés de l'assiette de la copropriété n'est pas obligatoire. L'arrêt rendu, le 29 juin dernier par la première chambre civile de la Cour de cassation confirme que « les plans annexés aux actes de copropriété délimitent les droits fonciers des copropriétaires » et que par conséquent, en application de l'article un de la loi n° 46-942 du 7 mai 1946 instituant l'Ordre des géomètres experts, seul un géomètre-expert était habilité à les dresser. Cet arrêt nous impose de définir juridiquement les limites de l'assiette de la copropriété, limites des futurs lots vendus.





A postériori, Il aurait été intéressant pour le dossier que je décrive dans mon plan d'assiette l'origine de ces limites, et que je prolonge mon rétablissement de limite du lot à bâtir au droit des parties privatives de la copropriété, cela n'aurait pas engendré plus de travail de convocation et aurait permis de définir l'appartenance de la clôture, postérieure aux travaux de division qui ont créé cette limite.

- En rouge, les limites issues du plan de division du 4 Décembre 2017.
- En rose, les limites issues du plan de division du dossier.
- En bleu, la limite issue de l'arrêté de délimitation délivré dans le cadre du dossier.



Le QR code ci-contre correspond au plan d'assiette et aux documents fonciers du dossier.

La description de l'immeuble comporte le nombre de bâtiments et leur situation, le nombre de niveaux, les accès les desservant, la composition de chacun des étages avec l'affectation des locaux ainsi que, pour sa partie non bâtie, la description des espaces extérieurs.

Le client avait pris le soin d'individualiser les accès et les réseaux, il n'y a donc pas d'espaces communs.

Les parties communes générales comprennent toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire. Elles comprennent notamment, la totalité du sol, les fondations, le gros œuvre, planchers à l'exclusion du revêtement des sols, couverture de l'immeuble, terrasses accessibles et d'une manière générale, tout ce qui forme l'ossature du bâtiment. Les emplacements des compteurs, toutes les canalisations sauf les parties des canalisations ou conduites affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire, se trouvant à l'intérieur des parties privatives. Cette énumération est purement énonciative et doit être détaillée dans le règlement de copropriété enregistré par le notaire.



Le plan des extérieurs et les plans d'intérieurs permettent de distinguer les différentes fractions de lots.

Le QR code ci-contre correspond aux plans de la copropriété du dossier.

Les lots comprennent les fractions et une quote-part de la propriété des parties communes exprimée en tantièmes. La méthode de calcul des quotes-parts des parties communes résulte de l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965 : « la quote-part des parties communes afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent, lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots ».

Dans ce dossier, la nature physique des fractions a été retenue pour définir la consistance des lots, la distribution, la forme des pièces et leurs hauteurs étant classiques, les coefficients appliqués sont ceux préconisés par l'Ordre des Géomètres-Experts dans sa brochure sur la copropriété.

La situation qui concerne l'étage et l'éclairage des pièces, dans ce cas, elle n'a pas été prise en compte en raison de la faible hauteur du bâtiment.

Les superficies sont celles issues des plans réalisés, superficie de plancher utile entre cloisons.

La description détaillée des lots précise que les abris couverts, cours et jardins sont en jouissance privative pour rester sous le contrôle, l'administration et la gestion de la copropriété. Il est possible en précisant les modalités d'usages dans le règlement de copropriété de rendre ces parties privatives.

L'état descriptif de division en tant que document décrivant un immeuble doit faire l'objet d'une publication conformément aux dispositions légales portant réforme de la publicité foncière. Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite au présent état descriptif de division.



*Le QR code ci-contre correspond à l'État Descriptif de Division du dossier.*

En complément de l'état descriptif de division, un règlement de copropriété devra être intégré à l'acte. Il devra définir les droits et obligations des copropriétaires, organiser l'administration de l'immeuble et préciser les conditions d'amélioration, de reconstruction et d'assurance ainsi que les règles applicables en cas de litiges. Le règlement de copropriété constitue la loi commune à laquelle tous devront se conformer.



*Photo de l'unité foncière après travaux.*

Dans ce dossier, en ce qui concerne l'administration de la copropriété et conformément à l'ordonnance n°2019-1100 du 30 octobre 2019, la copropriété est considérée comme une petite copropriété. Il n'est pas nécessaire de constituer un conseil syndical et toutes les décisions peuvent être prises à l'unanimité par consultation écrite sans convocation d'assemblée générale, à l'exception de l'approbation des comptes et du budget prévisionnel qui doivent être approuvés lors de l'assemblée générale annuelle.



# COMPTE RENDU DE MA PARTICIPATION A UNE EXPERTISE JUDICIAIRE.

J'ai eu l'occasion d'assister mon maître de stage lors d'une réunion contradictoire d'un bornage judiciaire à Montauban. Avant cette intervention, j'avais suivi une journée de formation sur l'expertise judiciaire. Cette journée m'a notamment permis d'avoir la posture appropriée lors de cette réunion en respectant les principes du contradictoire, d'impartialité et d'indépendance.

Le but de cette expertise est le bornage judiciaire de la limite entre les parcelles contiguës IY 171 et 172 et les parcelles IY 173 et IY 174.

*En rouge la limite objet de l'opération.*

Lors de cette réunion, mon travail a consisté à aider M. Laurent POUJADE au relevé de l'état des lieux.

Cette réunion a fait l'objet d'un compte-rendu.



*Le QR code ci-contre correspond au plan et au compte rendu de la réunion d'expertise.*

Le compte rendu de la réunion mené par l'expert met en évidence que le litige porte sur clôture édifée entre 2013 et 2016 entre les parcelles IY-173 et IY-172.

Notre relevé d'état des lieux révèle une borne à l'angle des parcelles IY-173 et IY-172 et au pied de la clôture objet de l'expertise.

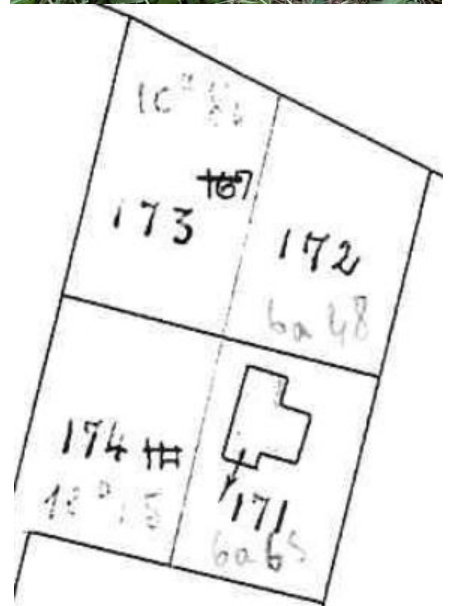
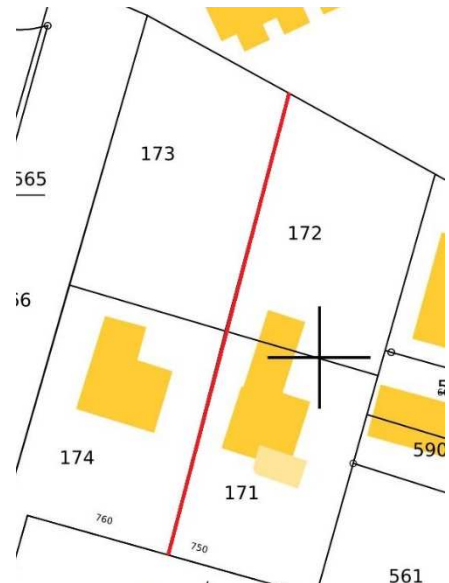
*Photo de la borne à l'angle des parcelles IY-173 et IY-172 et au pied de la clôture objet de l'expertise.*

Cette borne est issue d'un procès-verbal de bornage dressé par M. Philippe FRANCOIS, Géomètre-Expert en Mai 2006. Dans son jugement du 29 Mars 2021, le tribunal n'a pas considéré opposable le document par manque de signature de l'ancienne propriétaire et a ordonné le bornage judiciaire de la limite.

La réunion se conclut par l'information de la recherche de l'origine de la limite litigieuse.

La limite objet de l'opération est issue d'un document d'arpentage de 1971, divisant la propriété acquise par M. et Mme FICAT (anciens propriétaires) en 1963 sur laquelle il avait édifé une habitation.

Le document d'arpentage avait pour but d'identifier un terrain à bâtir donné par M et Mme FICAT à leur fille en 1970. C'est à l'occasion d'une donation de la fille de M. et Mme FICAT à ses parents en Mars 1971 de ce terrain à bâtir donné en 1970 que sont décrites les parcelles créées dans ce document d'arpentage.



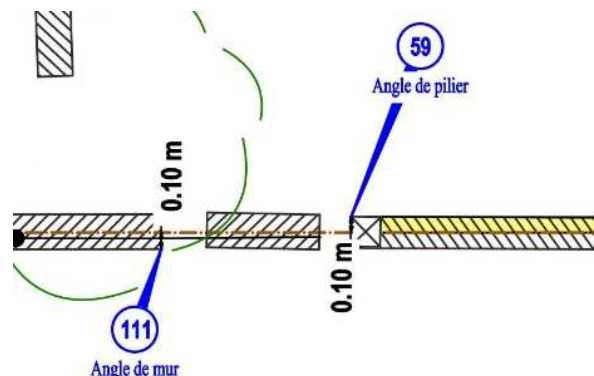
En 1985, le partage de famille nous apprend que M. et Mme FICAT ont fait édifier une maison d'habitation sur la parcelle IY-174.

Le plan de bornage dressé par M. Philippe FRANCOIS, Géomètre-Expert en Mai 2006 montre l'existence de la clôture entre les parcelles IY-171 et IY-174.

Nous sommes dans l'incapacité de rétablir la limite créée dans le document d'arpentage de 1971. La limite est matérialisée sur le terrain par une clôture. La clôture édifiée entre 2013 et 2016 entre les parcelles IY-173 et IY-172 est contestée. La borne à l'angle des parcelles IY-173 et IY-172 n'a pas été considérée opposable par le tribunal. La clôture entre les parcelles IY-171 et IY-174 est l'élément retenu pour la définition de la limite. Dans l'incapacité de définir une appartenance à cette clôture, c'est en application de l'article 653 « *Dans les villes et les campagnes, tout mur servant de séparation entre bâtiments jusqu'à l'héberge, ou entre cours et jardins, et même entre enclos dans les champs, est présumé mitoyen s'il n'y a titre ou marque du contraire* » que nous proposons de définir la limite entre les parcelles à l'axe de cette clôture. Cette proposition, par hasard consacre la borne existante qui est dans le prolongement de l'axe de la clôture.

Concernant la clôture objet du litige, elle est bâtie dans le prolongement de la clôture existante entre les parcelles IY-171 et IY-174 et au pied de la borne existante implantée par M. Philippe FRANCOIS, Géomètre-Expert en Mai 2006.

En considérant la proposition de limite ci-dessus présentée, la clôture remplacée par les propriétaires de la parcelle IY-172 empiète de l'ordre de 10 cm au niveau de la clôture ancienne pour ne plus empiéter au niveau de la borne existante.



Fort de cette analyse, il conviendrait que le juge constate l'empiètement et ordonne la démolition du mur objet du litige. Il pourrait aussi entériner la bonne foi du constructeur du mur qui a bâti dans le prolongement du mur existant et est venu au pied de la borne dans un souci d'esthétisme et de bon sens. Dans cette hypothèse il conviendra pour régulariser la propriété du sol et du mur par la cession de la mitoyenneté.

La régularisation de la propriété du sol se fait par l'intermédiaire d'un Document d'Arpentage de cession de la mitoyenneté. Le propriétaire de la parcelle IY-172 divisant sa parcelle pour mettre la limite à l'axe de son mur et à 10 cm de la borne ancienne.

La régularisation de la propriété du mur se fait par l'intermédiaire d'une convention de cession du mur sur le principe de l'application de l'article 661 du code civil « *Tout propriétaire joignant un mur a la faculté de le rendre mitoyen en tout ou en partie, en remboursant au maître du mur la moitié de la dépense qu'il a coûté, ou la moitié de la dépense qu'a coûté la portion du mur qu'il veut rendre mitoyenne et la moitié de la valeur du sol sur lequel le mur est bâti. La dépense que le mur a coûté est estimée à la date de l'acquisition de sa mitoyenneté, compte tenu de l'état dans lequel il se trouve* ». Dans cette convention, le propriétaire de la parcelle IY-172 donnerait la propriété de la moitié de la clôture à son voisin.

Cette solution, contraignant le propriétaire de la parcelle IY-172, responsable de l'empiètement, à céder une partie de la propriété de son sol et de la propriété des matériaux de la clôture me semble une juste décision même si je conçois qu'elle bouleverse les principes de sacralité de la propriété privée.

*Le QR code ci-contre correspond au pré-rapport d'expertise*



# DELIMITATION DE LA PROPRIETE DU DOMAINE FERROVIAIRE

L'indivision J. est propriétaire d'une unité foncière Rue du faubourg Sainte Blanche, sur la commune de MOISSAC, dans le département du Tarn & Garonne.

La propriété est contiguë au Nord avec la voie ferrée entre Bordeaux et Toulouse.

Nous avons été missionnés en Juillet 2022 pour réaliser la reconnaissance partielle de la limite avec la parcelle à l'est du jardin à l'arrière de la propriété suite à l'implantation par le voisin d'une clôture légère.



La délimitation du domaine ferroviaire est régie par les articles L.2231-1 et R.2231-1 du Code des Transports.

L'ordonnance n°2021-444 du 14 avril 2021 précise que la fixation des limites du domaine public ferroviaire au droit des propriétés riveraines peut être effectuée, à la demande des propriétaires riverains ou du gestionnaire d'infrastructure, dans le cadre d'une procédure amiable définie par décret en Conseil d'Etat.

Le Décret n°2021-1772 du 22 décembre 2021 décrit que le cadre de cette procédure amiable « *au moyen d'un procès-verbal de délimitation, auquel est joint un plan de délimitation. Le procès-verbal et le plan de délimitation sont établis par un géomètre expert saisi par la personne à l'initiative de la demande et à ses frais. La signature par les propriétaires riverains et par le gestionnaire d'infrastructure du procès-verbal de délimitation et du plan de délimitation qui y est joint matérialise leur accord sur la fixation des limites du domaine public ferroviaire au droit des propriétés riveraines* ».

L'ordonnance et le décret qui a suivi ont été une révolution qui a fait du bruit dans la profession en 2022, des publications professionnelles parlant même de « *troisième monopole* ».

Le débat contradictoire a eu lieu à la mi-août et la livraison des comptes rendus de cette réunion en fin de mois. Un procès-verbal de bornage pour la limite entre privés et un procès-verbal de délimitation du domaine public ferroviaire pour l'aboutissant au nord de ce bornage.

*Le QR code ci-contre correspond à la production dans ce dossier*



Les modèles de PV du domaine public ferroviaire n'étant publiés par le conseil supérieur qu'en décembre dernier. J'ai pour ce dossier adapté le modèle de procès-verbal de délimitation de propriété de personnes publiques en ajoutant la signature des riverains pour le respect du contradictoire.

J'avais obtenu en Septembre lors du congrès du Havre de M. Vincent BALP, Géomètre-Expert, formateur et membre de la commission « domaine public » une copie des modèles en préparation et en attente de validation de la SNCF avant diffusion à la profession.

À ma grande surprise, le dossier réalisé était sensiblement équivalent au modèle de l'Ordre, me confortant dans ma bonne compréhension des textes et la validité des documents réalisés en Août.



# COMPTE RENDU DE MA PARTICIPATION AU DEVELOPPEMENT DE L'APPLICATIF DE GEOFONCIER, GEO-DELIM

Géofoncier est un portail d'information géographique créé par l'Ordre des Géomètres-Experts pour mettre à disposition des données géographiques et notamment celles créées par les Géomètres-Experts. Géo-Délim est un applicatif développé par Géofoncier pour faciliter la génération d'arrêtés d'alignement et de délimitation. Les avantages de ce service sont sa facilité d'utilisation et la création d'une passerelle directe avec les collectivités, limitant les erreurs et la perte de données.

J'ai découvert Géo-Délim en Mars 2022 lors d'un débat contradictoire pour fixer la limite du domaine public le long d'un chemin communal à Montauban. A la fin de notre entrevue, le technicien représentant la commune m'a dit « *Vous utilisez Géofoncier pour les arrêtés ?* » et je me suis surpris à répondre « *oui, je vous fais ça* ». Cette carence fut comblée lors de l'intervention de M. Patrick BEZARD-FALGAS, Directeur Général de Géofoncier lors de l'Assemblée Régionale d'Albi en Avril 2022 et à l'occasion de la formation RFU dans le cadre du stage professionnel de Géomètre-Expert-stagiaire en Mai 2022.

Convaincu par l'intérêt de cet outil et encouragé par M. BEZARD-FALGAS à prospecter à son développement j'ai pris le temps d'expliquer à plusieurs agents les avantages de cette solution. J'ai aussi pris le temps de l'expliquer aux élus lors de rendez-vous pris dans ce but. Les collectivités voient l'intérêt de la solution et la gratuité est l'argument qui les décide à remplir la première fiche d'inscription. La mise en place et le paramétrage du système sont alors délégués à un agent qui n'a pas d'intérêt ou de responsabilité à ce que les arrêtés soient pris. Cette étape est bloquante pour la mise en place du service et l'assistance des Géomètres locaux pour sa mise en place est très chronophage.

Pour ma part, j'ai essayé de le mettre en place dans plusieurs communes sans succès. J'ai pris le relais de mon maître de stage pour la mise en place de Géo-Délim dans une commune qui avait dix ans de retard dans la prise des arrêtés. Consciente des problématiques que cela pouvait engendrer, la commune avait la volonté de régulariser la situation. Cette commune avait délégué la compétence de prise des arrêtés à sa communauté de commune et la personne en charge des arrêtés ne souhaitait pas utiliser l'applicatif. Nous avons réussi à le mettre en place pour la commune, ainsi elle reçoit les Procès-Verbaux de Délimitation de la propriété des personnes publiques (PV3P) des Géomètres via Géo-Délim, un agent de la commune rédige l'arrêté et le transfère à la Communauté des Communes pour le vérifier, le numéroter et le faire signer à la présidente.

Cette procédure en place aujourd'hui a été laborieuse et économiquement pas raisonnable à suivre jusqu'à sa mise en place mais a permis de créer une relation de confiance avec la commune.

J'ai constaté lors du dossier de délimitation à MONTAUBAN que c'est la communauté d'agglomération du Grand Montauban qui avait pris l'arrêté. J'ai alors déposé des PV3P par Géo-Délim pour des dossiers sur les communes de Corbarieu et Reyniès (Communes de la communauté d'Agglomération du Grand Montauban) sans retours, le service étant uniquement utilisé par la commune de MONTAUBAN. Les maires des communes de Corbarieu et Reyniès n'avaient pas à connaissance l'existence de ce service.

L'arrêté pris par la commune de MONTAUBAN comportait un article précisant une durée de validité de 1 an de l'arrêté comme dans beaucoup d'arrêtés existants. Cette règle ne s'appuie sur aucune loi, ni jurisprudence existante.

Le département de la Haute-Garonne a lui choisi de souscrire un contrat avec la société Sogelink pour la rédaction des arrêtés le long des propriétés de domanialité départementale. J'espère que tous ces éditeurs de logiciels réussiront à s'entendre pour communiquer les arrêtés produits et faciliter le travail des Géomètres-Experts.

En conclusion je dirai que le développement de cet applicatif est une très bonne initiative de la société Géofoncier, permettant d'améliorer la qualité du travail des Géomètres-Experts avec la prise des arrêtés par les collectivités. C'est une opportunité pour les Géomètres de créer des liens avec les collectivités. La mise en place d'une assistance à l'inscription et un suivi avec un conseil juridique de Géomètres-Experts sur les arrêtés pris seront des plus-values qui feront la réussite de cette solution.

## CONCLUSION

Le travail du Géomètre est comme celui d'un artisan, il donne le meilleur de lui-même sur chaque dossier et a à l'esprit qu'il fera mieux la fois suivante. Les évolutions législatives nous amènent aussi à une remise en question sur notre production et nos méthodes. L'Ordre des Géomètres-Experts et les collègues m'aident beaucoup pour suivre l'ensemble de ces évolutions et produire un travail correct.

Je constate que suite à l'arrêt rendu le 29 juin dernier, par la première chambre civile de la Cour de cassation confirmant que « les plans annexés aux actes de copropriété délimitent les droits fonciers des copropriétaires » et que par conséquent, en application de l'article un de la loi n° 46-942 du 7 mai 1946 instituant l'Ordre des géomètres experts, ou seul un géomètre-expert est habilité à les dresser, nous sommes beaucoup plus consultés pour réaliser ce type de dossier. À nous de profiter de cette aubaine d'activité supplémentaire par la mise en place d'une procédure pour la réalisation des plans de copropriétés et le développement d'un outil pour la réalisation des états descriptifs de divisions permettant d'améliorer l'efficacité et la qualité du travail afin de répondre à cette demande.

Chaque dossier est différent, certains peuvent être qualifiés de faciles et dans ce cas, la qualité du dossier réside dans la faculté du Géomètre-Expert à expliquer simplement et rigoureusement son travail. D'autres dossiers peuvent être qualifiés de complexes, nous devons alors prendre plus de temps pour étudier l'ensemble des éléments en notre possession, faire de plus amples recherches pour compléter notre analyse, réfléchir à une solution et faire des choix qui peuvent être contestés par un point de vu différent. J'ai eu l'occasion, lors de ma participation à une expertise judiciaire et lors de la réalisation de dossiers complexes d'avoir à réaliser ce travail d'analyse avancé et je trouve ça très satisfaisant.

L'Ordre des Géomètres-Experts participe grandement, par ses travaux à la pérennité du métier de Géomètre-Expert. La qualité de ce travail titanesque réside dans le fait qu'il est réalisé par des professionnels d'expérience. J'émetts cependant une réserve sur le nouveau site internet et l'extranet de l'Ordre qui, est de mon avis, doit être amélioré. Il serait aussi très intéressant pour tout le monde que l'Ordre mette en place une arborescence des archives des anciens Géomètres-Experts pour faciliter nos recherches et demandes d'archives.

## APPRECIATION QUALITATIVE DU STAGE

Après m'être présenté lors de mon premier rapport de stage, il été important pour moi de terminer ce cycle de formation en vidéo.



*Le QR code ci-contre correspond à vidéo de conclusion de ce rapport.*

Cette année fut éprouvante, l'enchaînement des modules de droit privé et de droit public et les examens correspondants m'ont mis en retard dans mon travail personnel et professionnel tout au long l'année 2022. Je suis heureux d'avoir pu valider ces modules et d'avoir été soutenu par l'entreprise lors de cette période.

Je serai toujours reconnaissant envers l'Ordre des Géomètres-Experts de m'avoir donné à travers le DPLG l'opportunité d'évoluer professionnellement. Dans un monde où les diplômes régissent encore la hiérarchie sociale et professionnelle, le DPLG me permet aujourd'hui par mon travail, d'avoir un niveau de formation auquel je n'aurais pas prétendu à l'âge de 18 ans. Mon implication dans ce stage est ma manière de montrer mon respect et ma reconnaissance à l'institution ordinale et à l'entreprise qui m'a fait confiance.

Mon parcours de formation se conclut par la réalisation d'un mémoire universitaire, j'ai choisi en concertation avec mon maître de stage de le présenter sur le thème de la mitoyenneté. Ce sujet sera encore l'occasion de faire le point sur les compétences acquises pendant l'ensemble de la période de mon stage, de créer des liens avec les nouvelles filiales de l'entreprise et de modestement tenter de faire avancer la profession sur cette prestation cœur de métier des Géomètres-Experts. Cette dernière étape s'annonce encore plus difficile et intense.



*Le QR code ci-contre correspond à ma fiche de définition du sujet de mémoire DPLG.*

Je suis heureux d'avoir pu effectuer mon stage dans de bonnes conditions, entouré de professionnels et de formateurs de qualité. J'ai pu acquérir les connaissances de l'organisation et des obligations professionnelles. Je regrette de ne pas avoir pris le temps de prendre connaissance des données financières de l'entreprise mais j'ai grâce aux formations de l'Ordre des Géomètres-Experts en tête les notions à analyser en cas d'une association ou d'une installation en tant que Géomètre-Expert.

Je m'imagine débiter en tant que Géomètre-expert salarié en continuant à participer au développement de l'entreprise et au perfectionnement de prestations « cœur de métier », domaines dans lesquels je m'épanouis. Par la suite, je saisirai les opportunités qui se présenteront dans ma nouvelle vie de Géomètre-Expert : ouverture d'une nouvelle agence, une association ou une installation dans ce territoire qui correspond aux lieux de vie de ma famille.

Merci pour votre écoute et merci à la commission des stages pour son travail.



# ANNEXES

Roman TURROQUES  
Géomètre-Expert Stagiaire

Filière DPLG - titulaire du BTS de géomètre topographe  
justifiant de plus de 6 ans de pratique professionnelle

## 3<sup>ème</sup> RAPPORT DE STAGE D'EXERCICE PROFESSIONNEL

Période du 1<sup>er</sup> Avril 2022 au 9 Novembre 2022 (7 mois)





## **Annexe 1 : Fiche de suivi**

PREAMBULE

## **Annexe 2 : Attestations de formations**

## **Annexe 3 : 2<sup>ème</sup> rapport de stage**

PRESENTATION

REMERCIEMENTS

QUANTIFICATION ET DESCRIPTION DE LA PARTICIPATION AUX DIFFERENTS TRAVAUX EXECUTES DURANT LA PERIODE DU 1<sup>er</sup> AVRIL 2022 AU 9 NOVEMBRE 2022

*INTRODUCTION*

*QUANTIFICATION DES DIFFERENTS TRAVAUX EXECUTES*

*COMPTE RENDU DE MA PARTICIPATION AU CONGRES DE L'ORDRE DES GEOMETRES-EXPERTS DU HAVRE*

*CONCLUSION DE MA PARTICIPATION AUX DIFFERENTS TRAVAUX EXECUTES DURANT LA PERIODE DE MON STAGE*

PRESENTATION DE DOSSIERS EN ANALYSANT LES ASPECTS : TECHNIQUES, JURIDIQUES ET DE GESTION DU CABINET

*PREAMBULE*

*INTRODUCTION*

*MISE EN COPROPRIETE*

*MESURE ET REPORT DES DONNEES*

## **Annexe 4 : Plans pour mise en copropriété**

*DIAGNOSTICS PREALABLES A LA MISE EN COPROPRIETE*

## **Annexe 5 : DTA et DTG**

*ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION*

## **Annexe 6 : Plan d'assiette et documents fonciers**

## **Annexe 7 : Plans de copropriété**

## **Annexe 8 : État Descriptif de Division**

*COMPTE RENDU DE MA PARTICIPATION A UNE EXPERTISE JUDICIAIRE*

## **Annexe 9 : Plan des lieux et compte rendu de la réunion d'expertise**

## **Annexe 10 : Pré-rapport d'expertise**

*DELIMITATION DE LA PROPRIETE DU DOMAINE FERROVIAIRE*

## **Annexe 11 : Plans et documents fonciers**

*COMPTE RENDU DE MA PARTICIPATION AU DEVELOPPEMENT DE L'APPLICATIF DE GEOFONCIER, GEO-DELIM*

*CONCLUSION*

APPRECIATION QUALITATIVE DU STAGE

## **Annexe 12 : Avis et fiche de définition de sujet DPLG**