

**AVIS DE LA COMMISSION DES PROPOSITIONS DE SUJET DPLG 2023**

**Monsieur Roman TURROQUES**

Titre du sujet :  
Le rôle du Géomètre-Expert  
sur l'appartenance et la gestion des murs séparatifs

Avis favorable.  
Problématique claire.  
L'approche proposée du traitement du sujet semble pertinente.

**Pour toute proposition de sujet il est impératif de mettre en avant  
le rôle du géomètre-expert.**

Dans le cas d'un avis réservé ou non favorable les membres de la commission ne fourniront pas de nouveau commentaire.

Le Mans le 16 février 2023

Pour la commission  
Le directeur de l'ESGT  
Laurent MOREL



## **FICHE DE DÉFINITION DE SUJET DPLG en vue des soutenances 2023**

**À retourner à Madame Nathalie Chutel [nathalie.chutel@lecnam.net](mailto:nathalie.chutel@lecnam.net)  
le 15 janvier 2023 au plus tard**

*« En application de l'article 8 du décret du 12 novembre 2010[...], le mémoire à soutenir par les candidats se rapporte à l'exercice du métier de géomètre-expert, principalement aux activités décrites au 1° de l'article 1 de la loi n° 46-942 du 7 mai 1946. Il doit être issu des travaux consistant en études ou projets proposés par le candidat parmi ceux qu'il a exécutés ou auxquels il a participé, mettant en œuvre ses capacités, connaissances et compétences dans les domaines visés dans le référentiel de compétences annexé au présent arrêté. » (arrêté du 01/02/2011)*

### **INFORMATIONS CONCERNANT LE CANDIDAT**

Nom : TURROQUES

Prénom : ROMAN

Mail : [roman.turroques@gmail.com](mailto:roman.turroques@gmail.com)

Téléphone : 06 59 00 93 83

### **INFORMATIONS CONCERNANT LE MAÎTRE DE STAGE**

Nom : POUJADE

Prénom : LAURENT

Mail : [l.poujade@lbpge.com](mailto:l.poujade@lbpge.com)

Téléphone : 06 03 48 36 31

### **INFORMATIONS CONCERNANT LE STAGE**

Nom de l'entreprise : LBP Études & Conseil

Conseil régional ordinal gestionnaire : TOULOUSE

Date de validation du stage (si stage validé) ou date prévue (si stage non terminé) :

Stage du 9 Novembre 2020 au 9 Novembre 2022, validation complète du stage en Juin 2023

L'ensemble des unités de formation sont validés

*« [La] soutenance intervient impérativement au cours des trois années qui suivent, d'une part, la validation des unités de formation et, d'autre part, la validation du stage » (article 8 du décret du 12/12/2010)*

## **TITRE DU SUJET**

### **Le rôle du Géomètre-Expert sur l'appartenance et la gestion des murs séparatifs**

## **CONTEXTE DE L'ÉTUDE**

Le Géomètre-expert conformément à la loi du Loi n° 46-942 du 7 mai 1946 fixe les limites des biens fonciers. L'étude d'un mur séparatif commence par la fixation, par le Géomètre-Expert de la limite des biens fonciers séparés par ce mur. Fort de ces compétences techniques et juridiques le Géomètre-Expert est le professionnel le plus à même de donner son avis d'expert sur la propriété du mur mitoyen objet de sa reconnaissance des limites mais cette mission ne fait pas partie du recueil des prestations de l'ordre des Géomètres-Experts. Douze articles du code civil (art. 653 à 665) régissent les règles concernant la propriété des murs séparatifs. La judiciarisation de la société, l'augmentation des troubles de voisinages mais aussi la nécessité de préserver la planète par la densification des constructions et l'économie des matériaux utilisés sont des évolutions qui remettent au gout du jour ces règles parfois méconnues. Les propriétaires fonciers ont besoin d'aide dans la gestion de leurs murs séparatifs, de protection de leurs droits et d'optimisation dans le cadre de leurs projets de construction. L'évolution des techniques d'études et de mesures des murs sont des outils qui avec les compétences du Géomètre-Expert permettent d'améliorer le service rendu et de mieux répondre aux interrogations de leurs clients.

## **PROBLEMATIQUE**

### **Dans quelle mesure le Géomètre-Expert doit être le spécialiste des murs séparatifs ?**

#### **Plan :**

#### **PREMIERE PARTIE : Le rôle actuel du Géomètre-Expert, des compétences à préciser**

- 1) Connaître la position de la limite, la reconnaissance de limite  
Cadre juridique
  - Limite au pied du mur
    - La cession de mitoyenneté forcée avec emprise sur le mur séparatif
  - Limite entre deux murs
  - Limite à l'axe du mur
    - Le mur est conçu mitoyen
    - Le mur est « né » mitoyen
    - La prescription acquisitive
  - L'empiètement
    - Régularisation par division foncière
- 2) Donner son avis sur la propriété du mur, l'étude de mur séparatif
  - Appartenance du mur séparatif
    - Les articles du code civil, coutumes et marques de mitoyenneté
    - Héberges
  - L'empiètement
    - Rachat de mitoyenneté
    - La cession forcée de la mitoyenneté
    - Compte de mitoyenneté
- 3) Le conseil du Géomètre-Expert
  - Conseil sur les droits dérivés de la mitoyenneté
    - Le droit de s'appuyer et de pratiquer des enfoncements
    - Interdiction de pratiquer des ouvertures dans le mur mitoyen
    - Le droit d'exhaussement
    - Les obligations dérivées
  - Anticipation des troubles de voisinages

**DEUXIEME PARTIE : Constat sur les limites sur le service rendu par le Géomètre-Expert et améliorations possible**

- 1) L'antagonisme de l'article 552 du code civil
  - Vers une limite de propriété en élévation ?
    - Une représentation de la limite en épaisseur ?
    - Intégration dans Géo-foncier
- 2) Les limites de l'avis d'expert sur la propriété des murs
  - Les évolutions de la jurisprudence en matière de mitoyenneté
    - La disparition du mur né « mitoyen »
    - L'exhaussement
  - Les propositions de l'association Henri Capitant
  - Médiation et prévention des conflits
    - Lien avec les notaires
- 3) Les évolutions techniques et le conseil Géomètre-Expert
  - Les techniques de mesures
  - Entretien du mur
    - Études structures et géotechniques
    - Convention d'entretien
  - Démolition et Surélévation
    - Prévention des conflits
    - L'abandon de mitoyenneté
    - Rôle de conseil sur le projet
    - Chef d'équipe pluridisciplinaire (structure, géotechnique, architecture)

**ETUDES OU PROJETS SUR LESQUELS S'APPUYERA LE MÉMOIRE**

- Les articles 552, 646, 653 à 665 du code civil
- Le recueil des normes ordinaires
- Les mémoires DPLG : Mme DALBIN en 2018, M. PIANTANIDA en 2018, Mme INFANTI en 2018 et M. RUIZ en 2019.
- Les dossiers professionnels de Mme PEIRERA à FRONTON (réf: 210594), de M. VICENTE à FRONTON (réf: 220812), et de la commune de CEPET (réf: 220961)

## **AVIS DU MAITRE DE STAGE**

L'étude de mitoyenneté est une spécificité trop méconnue des acteurs de l'acte de construire et du droit de propriété.

Le Géomètre-Expert, fort de ses compétences techniques et juridique, peut en faire à mon sens une spécialité de sa profession.

Pendant la période de son stage, Roman TURROQUES a eu l'occasion de pratiquer et développer, au sein du cabinet et de ses filiales (notamment avec le bureau d'étude structure), ce sujet.

Il est donc à même de pouvoir répondre à cette problématique.

Laurent POUJADE



**AVIS DE LA COMMISSION CONSULTATIVE DES PROPOSITIONS DE SUJETS**

Date, signature et cachet de l'ESGT