

# **ORDRE DES GEOMETRES EXPERTS**

## **Lexique**

**Acompte** : paiement partiel d'une dette, d'une prestation ou d'une acquisition.

**Acte authentique** : acte établi par un officier public, notamment un notaire, qui fait foi jusqu'à inscription de faux. Certaines autorités administratives peuvent établir pour les acquisitions et aliénations de l'Etat et des collectivités territoriales des actes en forme administrative bénéficiant de la même force probante.

**Acte d'administration** : opération de gestion normale, acte ordinaire d'exploitation d'un bien ou d'une masse de biens englobant l'expédition des affaires courantes et la mise en valeur naturelle d'un patrimoine.

**Acte de disposition** : opération grave qui entame ou engage un patrimoine, pour le présent ou l'avenir, dans ses capitaux.

**Acte sous seing privé** : acte écrit établi par les parties elles-mêmes sous leur seule signature sans l'intervention d'un officier public qui est doté d'une force probante inférieure à celle de l'acte authentique.

**Adjudication** : attribution d'un bien meuble ou immeuble mis aux enchères, à la personne offrant le prix le plus élevé.

**Aide juridique** : assistance financière permettant à une personne disposant de revenus modestes de faire face aux frais d'un procès.

**Alignement** : terme désignant la limite séparative entre un terrain et une voirie publique et la procédure de fixation unilatérale par l'autorité administrative des limites des voies publiques existantes ou projetées dans l'intérêt du service de la voirie. (Texte de base : code de la voirie routière).

**Altimétrie** : Partie de la topographie qui a pour finalité la mesure de l'altitude des différents points d'une surface (voir nivellement, relief, Z).

**Aménagement foncier agricole et forestier** : (anciennement dénommé remembrement rural) opération ayant pour objet de restructurer les propriétés et les exploitations agricoles et forestières pour aboutir à une utilisation plus rationnelle des terres.

**Amiante** : matériau utilisé entre 1950 et 1980 dans les secteurs de l'industrie et de la construction pour ses propriétés d'isolation phonique et thermique et de protection contre l'incendie qui, en raison de ses effets cancérigènes, a fait l'objet de dispositions réglementaires en vue de limiter l'exposition de la population et des travailleurs. Ainsi, la présence de flocages, calorifugeages et faux-

plafonds contenant de l'amiante doit être recherchée dans tous les immeubles construits avant le 1er juillet 1997 (décrets du 7 février 1996 et du 12 septembre 1997, loi du 13 décembre 2000 : art .176).

En cas de vente d'un bien situé dans un immeuble collectif : un état mentionnant la présence ou l'absence d'amiante est annexé à tout avant-contrat et au contrat de vente. A défaut le vendeur, même non professionnel, ne peut s'exonérer de la garantie du vice caché lié à l'amiante.

**Apports réduits** : Ensemble des parcelles d'une exploitation agricole avant les opérations d'aménagement.

**Arrhes** : somme d'argent versée à titre de paiement partiel à l'occasion de la signature d'un contrat ou d'un avant-contrat. Les arrhes sont perdues si le débiteur renonce à mener à son terme l'opération engagée.

**Assignation** : acte de procédure délivré par un huissier pour inviter une personne à comparaître devant une juridiction et comportant les motivations et les conclusions du demandeur.

**Association foncière - Association syndicale** : regroupement de propriétaires, qui peut revêtir différentes formes juridiques, et qui peut avoir pour objets une restructuration de la propriété, des constructions, des travaux d'aménagement, une gestion collective.

**Association Foncière de Remembrement** : Regroupement de représentants communaux, d'exploitants agricoles et de propriétaires qui a pour but la réalisation et la gestion financière de l'aménagement foncier.

**Attributions** : Ensemble des parcelles d'une exploitation agricole après les opérations d'aménagement.

Assurance "multi-risques" du locataire : assurance que doit contracter le locataire pour couvrir les risques dont il doit répondre, notamment incendie, explosions, vol, vandalisme, dégâts des eaux ?

**Avant-contrat** : Expression doctrinale désignant soit de véritables contrats, soit plus généralement et plus vaguement toute espèce d'accord préliminaire passé lors de pourparlers, de façon souvent informelle en vue de la conclusion ultérieure d'une convention en général plus formaliste, mais faisant naître, au moins à titre provisoire, un engagement.

**Bail** : contrat de louage par lequel l'une des parties appelée bailleur s'engage, moyennant un prix que l'autre partie appelée preneur s'oblige à payer, à procurer à celle-ci, pendant un certain temps, la jouissance d'une chose mobilière ou immobilière.

**Bail à construction** : bail de longue durée (18 à 99 ans) qui, conférant au preneur un droit réel immobilier, l'oblige à édifier sur le terrain loué des constructions, moyennant, en tout ou partie, la remise au bailleur des édifices et, s'il est stipulé, un loyer révisable.

**Bail de location** : contrat entre le propriétaire (le bailleur) et le locataire (le preneur), qui fixe les droits et obligations de chacun. Sauf cas particuliers, la location de locaux non meublés à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale doit faire l'objet d'un contrat écrit.

**Bail emphytéotique** : bail par lequel un propriétaire concède un immeuble pour une durée de 18 à 99 ans, moyennant une redevance annuelle et sous l'obligation de planter ou d'améliorer l'immeuble loué, à un preneur nommé emphytéote qui acquiert le droit réel d'emphytéose.

**Bornage** : c'est l'opération qui a pour effet de définir juridiquement et matérialiser sur le terrain les limites des propriétés privées, appartenant ou destinées à appartenir à des propriétaires différents. Le bornage judiciaire relève de la compétence du tribunal d'instance qui statue sur la délimitation au vu du rapport qui lui est remis par l'expert désigné.

Selon l'article L111-5-3 du code de l'urbanisme : " Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un terrain indiquant l'intention de l'acquéreur de construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel sur ce terrain mentionne si le descriptif dudit terrain résulte d'un bornage. Lorsque le terrain est un lot de lotissement, est issu d'une division effectuée à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté par la personne publique ou privée chargée de l'aménagement ou est issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine, la mention du descriptif du terrain résultant du bornage est inscrite dans la promesse ou le contrat.

Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur du terrain peut intenter l'action en nullité sur le fondement de l'absence de l'une ou l'autre mention visée au premier alinéa selon le cas, avant l'expiration du délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente. La signature de cet acte authentique comportant ladite mention entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre l'action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de cette mention."

**Cadastre** : Inventaire descriptif et évaluatif des parcelles de terrain et des immeubles bâtis. Il s'agit d'un document à caractère fiscal qui a vocation à définir l'assiette des impôts fonciers et qui ne peut valoir titre de propriété.

**Cahier des charges de lotissement** : document contractuel facultatif qui définit les droits et obligations des propriétaires de lots. Il ne peut contenir de règles de construction et son contenu ne peut être contraire au droit de l'urbanisme.

**Canevas** : Ensemble de points matérialisés par des bornes, des repères ou encore des points bien identifiés sur des images, qui servent d'appui aux levés de plans.

**Carte communale** : document d'urbanisme simplifié dont peut se doter une commune qui ne dispose pas d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu et qui détermine les modalités d'application des règles générales du règlement national d'urbanisme.

**Certificat d'urbanisme** : document délivré par l'administration, le certificat d'urbanisme peut être :

- soit d'information: il indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain
- soit opérationnel : il indique si le terrain peut être utilisé pour la réalisation du projet spécifique dont les caractéristiques ont été précisées dans la demande.

**Charges de copropriété** : sommes dont les copropriétaires doivent s'acquitter pour assurer le bon fonctionnement de la copropriété. Les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes sont réparties en fonction des tantièmes de propriété. Les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun sont réparties en fonction de l'utilité que ces services et équipements présentent à l'égard de chaque lot.

**Charges locatives** : dépenses dont le locataire doit s'acquitter, soit directement, soit en les remboursant au bailleur.

**Classe** : Détermination de la valeur d'une terre agricole suivant sa productivité, la topographie, la nature du sol, etc.

**Classe de précision** : Mesure, généralement exprimée par une longueur en centimètres, caractérisant les propriétés statistiques des écarts observés entre les coordonnées obtenues et les coordonnées issues des contrôles.

**Clause pénale** : clause par laquelle le débiteur, s'il manque à son engagement, devra verser au créancier une somme d'argent dont le montant, fixé à l'avance, est indépendant du préjudice causé. Elle peut être augmentée ou réduite par le juge.

**Coefficient d'occupation des sols (COS)** : rapport entre la surface de plancher constructible sur un terrain et la surface de ce terrain. Il détermine la densité de construction admise sur une parcelle. Le PLU peut fixer pour chaque zone un ou plusieurs COS.

**Commission Communale ou Intercommunale d'Aménagement Foncier** : Groupe de travail présidé par le juge d'instance et qui dirige les opérations d'aménagement.

**Compromis** : convention provisoire par laquelle les parties constatent leur accord sur les conditions d'une vente, en attendant de régulariser par acte authentique.

**Condition (ou clause) résolutoire** : clause d'un acte juridique faisant dépendre le maintien d'un droit ou de la validité d'un contrat de la survenance ou de la non-survenance d'un événement futur dont la réalisation est incertain

**Condition (ou clause) suspensive** : clause d'un acte juridique faisant dépendre l'existence d'un droit ou la réalisation d'un contrat d'un événement futur dont la réalisation est incertaine.

**Congé pour mettre fin à un bail de location** : notification faite par le bailleur au locataire ou par le locataire au bailleur de son intention de mettre fin au bail. Cette notification doit répondre à des règles précises et respecter un certain formalisme (lettre recommandée).

Le congé émanant du bailleur doit être délivré au moins six mois avant le terme du bail et reposer sur un des motifs suivants :

- reprise pour habiter
- reprise pour vendre (le locataire bénéficie d'un droit de préemption)
- cause sérieuse et légitime (appréciée par les tribunaux).

Le congé émanant du locataire doit, sauf cas particuliers, être donné avec un préavis d'au moins trois mois.

**Conseil syndical de la copropriété** : organisme de quelques membres élus par l'assemblée générale de la copropriété et dont les fonctions essentielles sont d'éclairer les décisions de l'assemblée générale et de contrôler l'activité du syndic.

**Contrat de construction d'une maison individuelle** : il définit les obligations du constructeur d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements et donne un certain nombre de garanties au particulier maître d'ouvrage.

**Contrat synallagmatique** : contrat faisant naître à la charge des parties des prestations et des obligations réciproques.

**Copropriété** : forme particulière de la propriété immobilière dans laquelle le droit de propriété est réparti entre plusieurs personnes par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part des parties communes.

**Copropriété horizontale** : forme particulière de la copropriété caractérisée par le fait que chaque propriétaire est titulaire de droits de jouissance privatifs sur la partie de terrain correspondant à l'implantation de sa maison individuelle, alors que le terrain d'assiette de l'ensemble demeure commun.

**Créancier** : titulaire du droit d'exiger la remise d'une somme d'argent.

**Curatelle** : régime de protection sous lequel peut être placé un majeur lorsque, sans être hors d'état d'agir sur lui-même, il a besoin d'être conseillé et contrôlé dans les actes de la vie civile, notamment en raison d'une altération de ses facultés personnelles.

**Débiteur** : personne tenue au paiement d'une somme d'argent.

**Déclaration d'intention d'aliéner** : notification que doit faire au titulaire du droit de préemption le propriétaire qui désire vendre son bien. Cette déclaration, obligatoire à peine de nullité de la vente, doit comporter l'indication du prix et des conditions de l'aliénation projetée.

**Déclaration préalable** : document administratif permettant à l'administration de vérifier que les projets de construction de faible importance, exemptés du dépôt d'un permis de construire ou d'aménager, respectent bien les règles d'urbanisme en vigueur.

**Dépôt de garantie** : somme que doit verser le locataire avant d'entrer dans les lieux à titre de garantie des frais de réparation et remise en état qui pourraient lui incomber à son départ. Cette somme ne peut excéder le montant de deux mois de loyer. Elle doit être restituée dans un délai maximum de deux mois suivant la remise des clés.

**Devoir de conseil** : obligation pour un professionnel de donner à son client tous renseignements, informations, avertissements et recommandations pour la définition et la réalisation de la mission qui lui est confiée. Texte de base : article 1135 du code civil.

**Document modificatif du parcellaire cadastral** : document qui constate les changements de limites d'une parcelle afin de mettre à jour le plan cadastral (ancienne dénomination : document d'arpentage).

**Dol** : manœuvre frauduleuse ayant pour objet de tromper l'une des parties à un acte juridique en vue d'obtenir son consentement.

**Domaine privé** : patrimoine de l'Etat ou des collectivités qui, pour l'essentiel, est régi par les règles habituelles du droit privé.

**Domaine public** : domaine constitué en principe par les biens qui sont affectés soit à l'usage du public soit à un service public et soumis en tant que tels à un régime juridique particulier.

Le domaine public se subdivise en : domaine naturel, composé des biens dont la soumission à la domanialité publique résulte d'un fait entraînant à la fois acquisition et incorporation, et domaine artificiel composé de biens dont l'acquisition est accompagnée d'un acte exprès d'affectation par l'autorité administrative dénommé classement.

Le domaine public obéit à des règles spécifiques de droit public. Il est imprescriptible, inaliénable et insaisissable.

**Domages et intérêts** : somme d'argent compensatrice du dommage subi par une personne en raison de l'inexécution ou de la mauvaise exécution d'une obligation ou d'un devoir juridique par le cocontractant ou un tiers.

**Donation** : transfert sans contrepartie de la propriété d'un bien d'une personne (le donateur) à une autre personne (le donataire).

**Donation-partage** : acte par lequel une personne répartit de son vivant ses biens entre ses héritiers présomptifs qui en deviennent propriétaires.

**Droit de délaissement** : faculté donnée au propriétaire d'un terrain réservé par une collectivité ou une administration (pour une opération d'intérêt général) d'exiger de cette collectivité ou cette administration l'acquisition immédiate de son terrain.

**Droit de préemption** : droit reconnu dans certains cas à certaines personnes publiques ou privées d'acquérir la propriété d'un bien lors de son aliénation, par préférence à tout autre acheteur.

**Droit de propriété** : en France, le droit de propriété se compose de trois éléments essentiels :

- le droit d'user de son bien ;
- le droit d'en retirer les fruits ou les produits ;
- le droit d'en disposer, notamment de le vendre.

Texte de base : code civil.

**Droits de mutation** : taxes perçues lors de l'exécution des formalités d'enregistrement et de publicité foncière à l'occasion de la transmission d'un bien immobilier.

**Echelle** : Rapport entre une longueur réelle et sa représentation sur le plan ou la carte (un report au 1/500 est tel que 1 cm sur le plan correspond à 500 cm ou 5 m sur le terrain).

**Etude d'impact** : Etude préalable à la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages en vue de mesurer les conséquences prévisibles sur l'environnement.

**Emplacement réservé** : portion de territoire fixée par le plan d'occupation des sols en vue de garantir la disponibilité des terrains qui serviront d'emprise à un équipement futur.

**Enquête publique** : Procédure, préalable à la prise de décision par une autorité publique, qui a pour objet d'informer le public et de recueillir ses appréciations.

**Etat descriptif de division** : document annexé au règlement de copropriété et qui précise la situation, la répartition, la consistance et l'affectation des locaux de l'immeuble en copropriété.

C'est une pièce essentielle en copropriété, qui peut être présentée séparément du règlement de copropriété mais qui en fait partie intégrante.

Il comporte une liste des lots privatifs avec pour chacun son numéro (sous lequel il est enregistré au Fichier immobilier), une description qui induit l'usage auquel il est destiné, et les " tantièmes " (millièmes, dix-millièmes, cent-millièmes ou toute autre subdivision imaginable) de copropriété. Ces derniers fixent la quote-part de la propriété du sol ainsi que les droits de vote aux assemblées générales attribués au lot.

**Etat des lieux** : Constat établi en principe de manière contradictoire à l'arrivée et au départ du locataire et qui permet au bailleur de faire supporter au preneur les frais des réparations et remises en état, à l'exception de celles rendues nécessaires par la vétusté ou la force majeure.

**Expropriation** : procédure permettant à l'administration, pour cause d'utilité publique, de contraindre un particulier à céder son bien en contrepartie d'une indemnisation financière dont le montant est fixé par les tribunaux judiciaires. (Texte de base : code de l'expropriation).

**Force majeure** : événement imprévisible et irrésistible qui exonère celui qui y est confronté des obligations dont il serait normalement redevable.

**Fraction d'un lot de copropriété** : démembrement d'un lot de copropriété pour pouvoir procéder à une vente partielle.

**Georéférencement** : Positionnement tridimensionnel par rapport à un système légal (ex :Système Lambert) d'un point, d'une borne, d'un repère.

**GPS** : Système de géoréférencement issu de la technologie militaire américaine. L'envoi de signaux par des satellites géostationnaires sont captés par un récepteur au sol. Ce qui permet de déterminer précisément la longitude et la latitude de ce récepteur.

**Deux modes opératoires avec le GPS :**

- levé en "temps réel" avec correction immédiate de la ligne de base par la référence (via communication UHF ou GSM) : précision 5 cm

- levé avec mesures surabondantes et post-traitement. Les corrections, en s'appuyant sur les références (points IGN ou stations RGP) permettent une résolution x,y,z centimétrique.

**Grade** : Unité de mesure angulaire retenue en géodésie et en topographie représentant la 1/400e partie d'un tour d'horizon ou la 1/100e partie d'un angle droit.

**Les divisions du grade sont décimales**

1 gr = 10 dgr (décigrades) = 100 cgr (centigrades) = 1000 mgr (milligrades) = 10 000 dmgr (décimilligrades)

(NB = 1 centigrade (1 cgr) correspond à une ouverture de 1 cm à 64 m)

La chiffration des angles horizontaux et verticaux de tous les théodolites est réalisée en grades et sous multiples.

**Gros œuvre d'une construction** : ensemble des ouvrages constituant la structure d'une construction : fondations, murs, dalles, toiture. La réparation du gros œuvre incombe au propriétaire alors que le locataire n'est tenu que des réparations locatives.

**Implantation** : matérialisation sur le terrain de points caractéristiques nécessaires pour l'engagement de travaux d'aménagement ou de construction. Les points sont reportés à partir d'un plan établi lors de l'élaboration du projet.

**Indivision** : situation juridique qui existe, jusqu'au partage d'une chose ou d'un ensemble de choses, entre ceux qui ont sur cette chose ou cet ensemble un droit de même nature, chacun pour une quote-part, aucun n'ayant de droit privatif cantonné sur une partie déterminée et tous ayant des pouvoirs concurrents sur le tout.

**Jugement au fond** : (ou jugement sur le fond) : décision d'un tribunal qui tranche le litige qui lui est soumis et qui est exécutoire sous réserve d'appel devant une juridiction supérieure.

**Laser (Light Amplification by Stimulated Emission of Radiation)** : Emission stimulée d'un faisceau de rayonnement cohérent, utilisé dans de nombreux domaines (armement, médecine, télécommunications et topographie). La théorie émise par EINSTEIN en 1917 verra ses premières expérimentations dans les années 50. Le rayonnement laser est directif, avec un faisceau très réduit et donc une grande concentration d'énergie par unité de surface.

C'est ce qui explique ses utilisations dans des secteurs proches de notre activité :

- Alignement et guidage en construction, en TP (tunnels, routes.)
- Métrologie des surfaces, des longueurs, des niveaux, des déformations (télémétrie, granulométrie, mesure d'angles.)
- Lecture codes à barres (nivellement), disques numériques
- Imprimantes laser, photocomposition



**Legs** : libéralité contenue dans un testament.

**Lésion** : préjudice résultant du déséquilibre des avantages ou prestations que les parties tirent d'un contrat synallagmatique.

**Léver** : Opération de mesure locale d'un ensemble de points permettant de décrire, en s'appuyant sur les points de canevas, des objets géographiques.

**Licitation** : vente aux enchères d'un immeuble dans l'indivision.

**Location-vente** : contrat par lequel un propriétaire loue son bien à une personne qui, à l'expiration d'un certain délai, a la faculté ou l'obligation d'acheter le bien selon des conditions convenues à l'origine et qui tiennent compte des loyers versés.

**Lot de copropriété** : unité de base de la copropriété, comprenant une partie privative et une quote-part des parties communes.

**Lotissement** : opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments (Art. L. 442-1 du code de l'urbanisme)

**Maître d'œuvre** : personne ou entreprise qui conçoit l'ouvrage et en surveille la construction. La mission de maîtrise d'œuvre doit permettre d'apporter la meilleure solution architecturale, technique et économique pour réaliser le programme défini par le maître d'ouvrage.

**Maître d'ouvrage** : personne responsable de la réalisation d'une opération d'aménagement ou de construction qui, à ce titre, s'assure de la faisabilité de l'opération projetée, en détermine la localisation, en définit le programme, en arrête l'enveloppe financière prévisionnelle, en assure le financement, en choisit le processus de réalisation, désigne le maître d'œuvre et conclut avec lui les contrats d'étude et d'exécution des travaux.

**Mitoyenneté** : droit de propriété partagé entre deux personnes sur une clôture située sur la limite séparative des biens de chacun des deux propriétaires.

**Modélisation** : La modélisation d'un terrain (d'une statue?) est sa numérisation tridimensionnelle. Elle consiste à transformer son relief en une multitude de triangles irréguliers dont le mosaïquage épouse et restitue fidèlement la surface.

**Monopole** : droit exclusif donné à une personne publique ou privée de prendre des décisions dans certains domaines ou d'accomplir certains actes professionnels.

**Niveau (niveau à lunette)**: Instrument qui sert à donner l'horizontalité et, en conséquence, à définir les différences d'altitude entre deux points (dénivelée). Cette dénivelée résulte de lectures directes sur une mire parlante dans les appareils classiques, ou de lectures de codes à barres avec les niveaux électroniques récents.

**Nivellement** : Opération qui permet de définir l'altitude d'un point à partir de l'altitude connue d'une référence, après avoir calculé la dénivelée entre ces deux points. Le nivellement direct nécessite

l'utilisation d'un niveau et d'une mire. Le nivellement indirect résulte de la mesure de l'angle vertical et de la distance horizontale ou inclinée entre les 2 points.

**Nue-propriété** : démembrement du droit de propriété qui donne le droit de disposer du bien mais qui laisse à l'usufruitier l'usage et les produits de ce bien.

**Numérisation** : Conversion d'une information analogique sous une forme numérique. Avec comme conséquence une exploitation facilitée pour la transmission et le calcul de cette information.

**Ordonnance de référé** : décision d'urgence rendue par un tribunal dans des délais très brefs et qui ne préjuge pas obligatoirement de la décision du tribunal pour trancher complètement le litige qui lui est soumis.

**Partie privative d'un lot de copropriété** : partie des bâtiments et des terrains attribuée à titre exclusif à un copropriétaire déterminé. Le droit d'usage et de jouissance du copropriétaire n'est limité que par le respect des droits des autres copropriétaires et de la destination de l'immeuble.

**Parties communes d'une copropriété** : parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux. L'article 3 de la loi du 10 juillet 1965 énumère un certain nombre d'éléments réputés parties communes ou droits accessoires aux parties communes. Cette énumération n'est donnée qu'à titre indicatif. C'est normalement le règlement de copropriété qui détermine les parties communes.

**Permis d'aménager** : autorisation administrative obligatoire permettant à l'administration de contrôler les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol. Les travaux, installations et aménagements devant être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager sont listés à l'article L. 421-2 du code de l'urbanisme.

**Photogrammétrie terrestre** : C'est une science qui restitue avec précision les façades complexes ou des ouvrages d'art par l'exploitation de prises de vues stéréoscopiques géoréférencées (points de calage identifiables et calculés).

NB : on peut aussi utiliser la photogrammétrie par prises de vues "convergente" dans laquelle la définition tridimensionnelle de l'objet résulte de prises de vues surabondantes.

**Périmètre** : Zone regroupant les parcelles sujettes à l'aménagement foncier. Ce périmètre est défini par la Commission communale et arrêté par le préfet.

**Plan de prévention des risques naturels prévisibles** : ensemble de documents, approuvés par arrêté préfectoral, qui détermine les risques naturels prévisibles tels que les inondations, les mouvements de terrain, les avalanches, les incendies de forêts, les séismes, les éruptions volcaniques, les tempêtes ou les cyclones.

**Planimétrie** : Partie de la topographie qui permet la représentation orthogonale d'un terrain sur une surface de référence (voir Géode, coordonnées X, Y).

**Plomb** : le saturnisme est une intoxication due au plomb provoquée, dans les logements anciens et vétustes, par l'eau transportée dans des canalisations en plomb et par la composition des peintures anciennes. En vue de lutter contre cette maladie, la loi impose à certains propriétaires d'immeubles

d'effectuer un ? Diagnostic plomb ? (loi du 29 juillet 1988, décrets du 9 Juin 1999). En cas de vente d'un local situé dans un immeuble antérieur à 1948 situé dans une zone à risque délimitée par arrêté préfectoral, un état des risques d'accessibilité au plomb datant de moins d'un an, doit être annexé à tout avant-contrat ou contrat de vente. A défaut le vendeur, même non professionnel, ne peut s'exonérer de la garantie du vice caché lié au plomb.

**Plus-value** : accroissement de la valeur d'un bien pendant une période déterminée. La plus-value est généralement taxée fiscalement.

**Polygonation** : Enchaînement des mesures effectuées sur les stations nécessaires à un lever, et reliées entre elles (angles et distances). Résolution mathématique de ces mesures (calcul en X, Y et Z de chacune des stations). Une polygonation est indépendante (origine des X et Y arbitraire) ou rattachée (système Lambert). La polygonation est l'ossature du lever.

**Préemption** : mise en œuvre par une personne publique ou privée du droit qui lui est reconnu d'acquérir la propriété d'un bien lors de son aliénation, de préférence à tout autre acheteur.

**Prescription** : mode d'acquisition ou d'extinction d'un droit, par l'écoulement d'un certain laps de temps et dans les conditions déterminées par la loi.

**Projection Lambert** : Représentation plane conique, conforme directe d'une sphère ou d'un ellipsoïde. Cette représentation qui s'apparente à un développement conique, le long d'un parallèle central de la surface modèle, est utilisée dans de nombreux pays pour le calcul des triangulations géodésiques et pour l'établissement des cartes topographiques.

En France, le territoire est divisé en 4 zones centrées sur 4 parallèles :

I Zone Nord parallèle : 55 grades

II Zone Centre parallèle : 52 grades

III Zone Sud parallèle : 49 grades

IV Zone Corse parallèle : 46.85 grades

**Promesse d'achat** : avant-contrat par lequel une personne s'engage à acquérir un bien à des conditions acceptées par le vendeur.

**Promesse de vente** : avant-contrat par lequel une personne s'engage à vendre un bien à des conditions acceptées par le bénéficiaire.

**Prospect** : règle de distance minimale entre la construction projetée et la voie desservant le terrain ou un bâtiment voisin.

**Publicité foncière** : procédure ayant pour objet d'enregistrer les actes juridiques portant sur les biens immobiliers. Les informations sont centralisées dans le fichier immobilier géré par les bureaux des hypothèques.

**Rattachement** : Etablissement de liens géométriques entre deux réseaux de points dont l'un sert de référence, afin d'exprimer l'autre dans la même référence géométrique que le premier.

**Récolement** : opération qui consiste, en cours de réalisation ou à la fin des travaux, à relever la position et à dresser le plan des éléments matériels de l'ouvrage (bâtiment, réseaux, voirie ...) Cette opération permet d'en connaître la situation exacte après son achèvement.

**Règles de l'art** : ensemble de règles méthodologiques et déontologiques auxquelles doit se conformer le professionnel libéral dans l'accomplissement des missions qui lui sont confiées.

**Règlement de copropriété** : document contractuel qui a pour but d'organiser la copropriété et qui comporte notamment des clauses :

-Déterminant la destination des parties tant privatives que communes ainsi que les conditions de leur jouissance ;

-Fixant les règles relatives à l'administration des parties communes ;

-Déterminant la répartition des charges générales et spéciales.

**Règlement de lotissement** : document facultatif, de droit public et opposable aux tiers, qui fixe le droit des sols applicable au lotissement lorsque les règles générales d'urbanisme en vigueur dans la commune sont estimées insuffisantes et méritent des compléments.

**Rescision** : terme désignant l'annulation, rétroactive, par décision judiciaire, d'un acte lésionnaire.

**Réseau légal de référence** : Réseau matérialisant le référentiel légal défini par décret n°2000-1276 du 26 décembre 2000 (journal officiel du 28 décembre 2000) portant application de l'article 89 de la loi n°95-115 du 4 février 1995, soit sous forme de repères physiquement accessibles, soit sous forme de données issues de stations permanentes de mesures de géodésie spatiale et des données auxiliaires nécessaires pour calculer la position d'un récepteur sur un point inconnu.

**Responsabilité décennale** : responsabilité encourue par une entreprise ou un professionnel libéral du fait de missions de maîtrise d'oeuvre comprenant la conception, la réalisation, la coordination de chantiers, et portant sur des ouvrages de bâtiments ou des ouvrages de génie civil. Cette responsabilité doit être couverte par une assurance.

**Responsabilité professionnelle** : responsabilité civile qui incombe à une entreprise ou à un professionnel libéral en raison des dommages corporels, matériels ou immatériels subis par autrui, y compris les clients, du fait de ses actes ou de ceux de ses salariés. Cette responsabilité doit être couverte par une assurance.

**Scanner** : Appareil dans lequel les documents, les objets à traiter sont balayés linéairement par une énergie lumineuse transformée partiellement en signaux électriques qui génèrent des impulsions lumineuses. En photogrammétrie aérienne ou terrestre, le scanner est un capteur pourvu d'un dispositif de balayage pour l'obtention d'images de la terre, d'un monument. Le scanner est analogique ou numérique.

**Saisie** : voie d'exécution forcée par laquelle un créancier fait mettre sous main de justice les biens de son débiteur, en vue de les faire vendre aux enchères publiques et de se payer sur le prix.

**Saturnisme** : intoxication due au plomb provoquée, dans les logements anciens et vétustes, par l'eau transportée dans des canalisations en plomb et par les peintures d'ancienne conception. Une

réglementation récente porte sur la mise en oeuvre de mesures d'urgence en vue de lutter contre cette maladie, et impose à certains propriétaires d'immeubles d'effectuer un " diagnostic plomb ".

**Servitudes** : elles sont très diverses. Les servitudes administratives sont imposées à des propriétaires privés dans un but d'intérêt général. Les servitudes privées sont des charges imposées au propriétaire du fonds servant au bénéfice du propriétaire du fonds dominant. Elles peuvent être conventionnelles (établies par accord des parties) ou légales (imposées au propriétaire du fonds servant).

**Soulte** : somme d'argent versée en complément de l'apport d'un bien en échange d'un autre bien de valeur supérieure.

**Station (de lever)** : position matérialisée, repérée et calculée (X, Y, Z) du théodolite à partir de laquelle sont levés tous les points nécessaires par rayonnement.

**Station totale** : La distinction entre théodolite et tachéomètre aura bientôt disparu. Les appareils modernes sont tous dotés de systèmes enregistreurs des angles et des distances et de menus offrant de nombreuses possibilités (voir tachéomètre ou théodolite).

**Superficie privative d'un lot de copropriété** : superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des caves, garages, emplacements de stationnement ni des lots ou fractions de lot d'une superficie inférieure à 8 m<sup>2</sup>. Il n'est pas non plus tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

**Surface corrigée** : superficie "théorique" de locaux d'habitation déterminée par application à la surface réelle d'un nombre important de coefficients et correctifs en fonction de la situation, de l'état d'entretien et des éléments de confort et d'équipement des locaux.

**Surface habitable** : surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m. (Texte de base : code de la construction et de l'habitation).

**Surface hors oeuvre brute (SHOB)** : somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction. (Texte de base : code de l'urbanisme).

**Surface hors oeuvre nette (SHON)** : surface obtenue à partir de la SHOB en déduisant la surface des planchers des combles et des sous-sols non aménageables, des toitures-terrasses, des balcons, des loggias et surfaces non closes des rez-de-chaussée, des parties de bâtiment aménagées en vue du stationnement des véhicules, d'une surface forfaitaire de 5% relative à l'isolation des locaux et éventuellement d'autres déductions spécifiques. (Texte de base : code de l'urbanisme).

**Surface utile** : surface obtenue à partir de la surface habitable, après ajout de la moitié des surfaces annexes réservées à l'usage exclusif de l'occupant du logement et dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 m. Texte de base : code de la construction et de l'habitation.

**Sur-sol** : Objets géographiques dont l'élévation s'étend au-dessus du terrain naturel, comme des immeubles, des ouvrages d'art, des arbres, etc...

**Système d'information géographique** : système informatique comprenant des matériels, des logiciels, et des processus conçus pour permettre la collecte, la gestion, la manipulation, l'analyse, la modélisation et l'affichage de données repérées dans l'espace afin de résoudre des problèmes complexes d'aménagement et de gestion et d'en extraire des synthèses utiles à la décision.

**Syndic de copropriété** : mandataire du syndicat de copropriétaires, le syndic gère la copropriété sous le contrôle du conseil syndical, prépare et exécute les décisions de l'assemblée générale, et accomplit l'ensemble des tâches qui lui incombent en application des dispositions de la loi du 10 juillet 1965.

**Tachéomètre** : Instrument, proche du théodolite mais de moindre précision. Le tachéomètre électronique équipé d'un distancemètre permet d'obtenir la distance inclinée ou horizontale entre la station et le point visé (voir station totale ou théodolite).

**Tantièmes de copropriété (ou millièmes de copropriété)** : ils déterminent la quote-part de la copropriété de l'immeuble, et donc la quote-part des parties communes, qui est attachée à chaque lot privatif.

**Taxe d'habitation (TH)** : taxe due par toute personne qui dispose au 1er janvier de l'année d'imposition de locaux d'habitation suffisamment meublés et leurs dépendances, à quelque titre que ce soit (propriétaire, locataire, occupant à titre gratuit). Elle est calculée d'après la valeur locative cadastrale des locaux d'habitation résultant des évaluations foncières des propriétés bâties mises à jour par l'administration. Cette valeur locative est diminuée, pour les logements affectés à l'habitation principale du redevable, d'abattements obligatoires pour charges de famille ou facultatifs. Les taux sont votés par chacune des collectivités locales bénéficiaires, pour l'année considérée.

**Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFB)** : taxe établie annuellement à raison des propriétés bâties situées en France à l'exception de celles qui font l'objet d'exonérations permanentes ou temporaires. La base d'imposition est la valeur locative cadastrale, telle qu'elle résulte des mises à jour effectuées par l'administration. Les taux sont votés par chacune des collectivités locales bénéficiaires, pour l'année considérée. La taxe est due par le propriétaire du bien au 1er janvier de l'année d'imposition.

**Taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFNB)** : taxe établie annuellement à raison de la détention des propriétés non bâties de toute nature situées en France, à l'exception de celles qui font l'objet d'exonérations permanentes ou temporaires. Le redevable est, en principe, le propriétaire du bien au 1er janvier de l'année d'imposition. La base d'imposition est la valeur locative cadastrale telle qu'elle résulte des évaluations foncières mises à jour par l'administration. Les taux sont votés par chacune des collectivités locales bénéficiaires, pour l'année considérée.

**Termites** : insectes qui se nourrissent essentiellement de bois, et susceptibles de provoquer de graves dégradations dans les bâtiments. Dans les zones déclarées contaminées, leur présence doit être déclarée en mairie par l'occupant ou le propriétaire du bâtiment.

**Théodolite** : Instrument de visée qui permet de mesurer les angles horizontaux (azimutaux) et verticaux (zénithaux) (voir station totale ou tachéomètre).

**Topographie** : technique ayant pour objet l'exécution et l'exploitation des observations concernant l'identification, la position, la forme et les dimensions des éléments existant à la surface du sol ou éventuellement dans le sous-sol.

**Tour d'échelle** : droit de passage momentané sur une propriété voisine pour permettre à un propriétaire de procéder à la réparation de sa maison ou de son mur.

**Travaux Connexes** : Ensemble des travaux induits par l'aménagement foncier (travaux sur les voiries anciennes ou futures, les réseaux hydrauliques, des aires de stockage, etc. ..)

**Trépied** : Dispositif en bois (le plus souvent) composé de 3 pieds dont les pointes sont enfoncées dans le sol. Sur la partie supérieure usinée on vient fixer le théodolite ou le niveau pour les mesures topographiques.

**Trésorerie du syndicat de copropriétaires** : le syndic peut exiger de chaque copropriétaire, à hauteur de la quote-part de chacun, quatre catégories de participations financières :

- l'avance de trésorerie permanente prévue au règlement de copropriété ;
- une provision au début de chaque exercice ;
- soit le remboursement des dépenses régulièrement engagées et effectivement acquittées, soit une provision trimestrielle ;
- des provisions spéciales destinées à permettre la réalisation des travaux.

**Triangulation** : Opérations géodésiques consistant à déterminer les coordonnées de points principaux, constituant le canevas du lever, par résolution de triangles à partir d'une base mesurée et connue (la triangulation fait appel à certains procédés géométriques : intersections, relèvements, rabattements?)

Le développement de la technologie GPS a considérablement réduit le champ de la triangulation classique.

**Troubles anormaux de voisinage** : nuisances diverses (bruits, odeurs, activités dangereuses ou insalubres) dont peuvent être victimes certains propriétaires ou locataires du fait de leurs voisins. Ces troubles anormaux peuvent être sanctionnés pénalement par des amendes et donner lieu au versement de dommages-intérêts.

**Tutelle** : régime de protection institué par la loi pour sauvegarder dans leur personne et leurs biens, certains individus incapables de pourvoir eux-mêmes à leur intérêt et dont la charge incombe, sous la surveillance du juge des tutelles, à divers organes : tuteur, conseil de famille, etc.

**Unité foncière** : ensemble de parcelles contigus appartenant à un même propriétaire.

**Usucapion (prescription acquisitive)** : acquisition de la propriété d'un bien immobilier par la personne qui en a été possesseur pendant une longue durée (généralement trente ans), de manière "continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire" (article 2258 du code civil).

**Usufruit** : démembrement de la propriété, c'est le droit d'utiliser un bien et d'en percevoir les fruits, sans en être propriétaire, le nu-propriétaire restant libre d'en disposer.

**Vente d'immeuble à construire** : contrat de vente dans lequel le vendeur s'engage à édifier un immeuble moyennant un délai et un prix. Il peut s'agir :

- soit d'une vente à terme : le prix est payé à la livraison. Le transfert de propriété est constaté par acte authentique après l'achèvement de l'immeuble ; il produit ses effets rétroactivement au jour de la vente,

- soit d'une vente en l'état futur d'achèvement : le prix est payé au fur et à mesure de l'exécution des travaux. La propriété du sol est immédiatement transférée à l'acquéreur, celle des constructions au fur et à mesure de leur exécution. Le vendeur conserve les pouvoirs du maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

Textes de base : Code civil - Code de la construction et de l'habitation.

**ZAC ou Zone d'aménagement concerté** : zone à l'intérieur de laquelle une collectivité ou un établissement public décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.