

Géomètre-expert : responsabilité en cas de règlement d'urbanisme illégal



© 2024 Les Echos Publishing

Dans une affaire récente, un géomètre-expert avait été chargé de déposer une demande de permis d'aménager un lotissement. Le contrat conclu avec sa cliente spécifiant que « les esquisses de faisabilité devaient épuiser au maximum les dispositions d'urbanisme applicables à chacune des parcelles créées ».

Lors du dépôt de cette demande, le plan d'occupation des sols (POS) de la commune permettait de calculer le coefficient maximal d'emprise au sol des constructions sur la surface de chaque lot plutôt que sur la totalité de la surface à lotir. Néanmoins, le géomètre-expert, qui avait constaté l'illégalité de cette disposition du POS, ne l'avait pas appliquée à sa demande de permis et avait calculé le coefficient d'emprise au sol sur la totalité de la surface. La commune avait alors délivré un permis d'aménager pour six lots d'une surface de 80 m² chacun.

Confronté à des difficultés de commercialisation de ces lots qu'elle estimait liées à la faible surface d'emprise au sol due à une erreur du géomètre-expert dans le calcul de l'emprise maximale des constructions, la propriétaire avait résilié le contrat. Le géomètre-expert avait alors engagé une action en justice afin d'obtenir le paiement de ses honoraires. Une action à laquelle la propriétaire avait

répondu en demandant la réparation du préjudice subi du fait du retard de commercialisation.

Une faute du géomètre-expert

Pour la Cour de cassation, la faute du géomètre-expert doit s'apprécier à la date d'exécution de sa mission, soit dans cette affaire, à la date du dépôt auprès de la commune de la demande de permis d'aménager. À ce titre, les juges ont constaté que, dans le cadre de cette demande, le géomètre-expert n'avait pas tenu compte de la règle du POS en vigueur à cette date et, en conséquence, n'avait pas respecté l'obligation imposée par sa cliente d'établir un projet épuisant « au maximum les dispositions d'urbanisme applicables à chacune des parcelles créées ».

Dès lors, pour les juges, le géomètre-expert avait manqué à ses obligations contractuelles et devait donc réparer le préjudice subi par sa cliente (28 880 €).

À noter : la faute du géomètre-expert a été reconnue même si un jugement du tribunal administratif a ensuite annulé la disposition litigieuse du POS. En effet, pour la Cour de cassation, l'effet rétroactif de l'annulation ultérieure d'un règlement d'urbanisme est sans incidence sur l'appréciation de la faute du géomètre-expert.

[Cassation civile, 4 avril 2024, n° 22-18509](#)

© 2024 Les Echos Publishing