



**HAL**  
open science

# La valeur des procès-verbaux demandés par l'Ordre des Géomètres-Experts en Alsace-Moselle

Grégory Bovet

► **To cite this version:**

Grégory Bovet. La valeur des procès-verbaux demandés par l'Ordre des Géomètres-Experts en Alsace-Moselle. Sciences de l'environnement. 2016. dumas-01632765

**HAL Id: dumas-01632765**

**<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01632765>**

Submitted on 29 Nov 2017

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

**CONSERVATOIRE NATIONAL DES ARTS ET METIERS**  
**ÉCOLE SUPÉRIEURE DES GÉOMÈTRES ET TOPOGRAPHES**

---

**MÉMOIRE**

**présenté en vue d'obtenir**

**le DIPLÔME de MASTER DU CNAM**

**Spécialité : Identification, Aménagement et Gestion du Foncier**

**par**

**Grégory BOVET**

---

**La valeur des procès-verbaux demandés par l'Ordre des Géomètres-Experts  
en Alsace-Moselle**

**Soutenu le 13 juin 2016**

---

**JURY**

**PRESIDENT : Madame Elisabeth BOTREL**

**MEMBRES : Monsieur Yann LE BOULAIRE, maître de stage  
Madame Morgane LANNUZEL, professeur référent  
Monsieur Nicolas PAGE**

## Remerciements

Tout d'abord, je tiens à remercier Monsieur Yann Le Boulaire de m'avoir accueilli dans son entreprise, proposé ce sujet, et soutenu durant ces cinq mois.

Je remercie également Madame Morgane Lannuzel, qui en tant que professeur référent, m'a encadré et orienté lors de la rédaction de ce mémoire.

Merci à Monsieur Claude Schaller, président du Conseil Régional de l'Ordre des Géomètres-Experts de Strasbourg, qui a répondu à mes questions concernant ce mémoire.

Merci également à Monsieur Guy Desportes, inspecteur au cadastre à Strasbourg, pour m'avoir reçu et avoir répondu à mes questions concernant le cadastre d'Alsace-Moselle.

Je remercie mes parents, Christian Bovet et Véronique Gaillard, pour leur soutien durant mes années d'études et plus particulièrement ces cinq derniers mois.

Enfin, je remercie Vola, membre du cabinet de Sélestat, qui m'a accueilli chaleureusement, ainsi que les membres du cabinet de Colmar, que j'ai pu rencontrer lors de divers dossiers.

## Liste des abréviations

PVBN : Procès-Verbal de Bornage Normalisé

RFU : Référentiel Foncier Unifié

OGE : Ordre des Géomètres-Experts

PVA : Procès-Verbal d'Arpentage

RGF93 : Réseau Géodésique Français de 1993

GNSS : Global Navigation Satellite System (Système de positionnement par satellites)

CG3P : Code Général de la Propriété des Personnes Publiques

DMPC : Document Modificatif du Parcellaire Cadastral

## Table des matières

Remerciements .....	2
Liste des abréviations .....	3
Table des matières .....	4
Introduction .....	5
<b>I LE BORNAGE EN ALSACE-MOSELLE.....</b>	<b>11</b>
<b>I.1 RECHERCHE AU BUREAU DU CADASTRE .....</b>	<b>11</b>
<b>I.2 LEVER DE LA PARCELLE, VERIFICATION DES LIMITES ET BORNAGE .....</b>	<b>12</b>
<b>I.3 RESPECT DE LA NOTICE SUR L'ETABLISSEMENT DES DOCUMENTS D'ARPENTAGE ETABLIS DANS     LES DEPARTEMENTS DU BAS-RHIN, DU HAUT-RHIN ET DE LA MOSELLE .....</b>	<b>13</b>
<b>II UTILISATION DU PROCES-VERBAL DE BORNAGE EN ALSACE-MOSELLE .....</b>	<b>15</b>
<b>II.1 LES ELEMENTS DU CONTENU DU PVBN COMPARES A LA METHODE REGIONALE.....</b>	<b>15</b>
II.1.1 Titres de propriétés .....	15
II.1.2 Débat contradictoire.....	16
II.1.3 Documents analysés.....	17
II.1.4 Définition des limites de propriétés .....	18
II.1.5 Systèmes de coordonnées .....	18
<b>II.2 LES APPORTS DU PVBN POUR LA REGION ALSACE-MOSELLE .....</b>	<b>20</b>
II.2.1 Les garanties offertes par le PVBN.....	20
II.2.2 Adapter la directive à la région ? .....	21
<b>III AUTRES PROCES-VERBAUX DEMANDES PAR L'OGE.....</b>	<b>23</b>
<b>III.1 LA DELIMITATION DU DOMAINE PUBLIC.....</b>	<b>23</b>
III.1.1 Délimitation des voies publiques .....	23
III.1.2 La délimitation du domaine public en Alsace-Moselle .....	24
III.1.3 Nécessité de faire un Procès-verbal de délimitation du domaine public .....	25
<b>III.2 LE RETABLISSEMENT DE LIMITE.....</b>	<b>26</b>
III.2.1 Procédure définie par l'OGE.....	26
III.2.2 Création de documents d'arpentage en Alsace-Moselle .....	27
Conclusion.....	29
Bibliographie .....	31
Tables des figures .....	32
Table des annexes.....	33

## Introduction

Depuis le 1er juillet 2010, l'Ordre des Géomètres-Experts a mis en place un document unique en matière de bornage pour permettre, en outre, une homogénéité des documents vis-à-vis des parties concernées, comme le demande la directive « Services »<sup>1</sup>, mais également faciliter une ré-utilisation future dans le cas d'un rétablissement de limites : il s'agit du Procès Verbal de Bornage, et/ou de Reconnaissance de Limites, Normalisé. Ce procès-verbal comporte à la fois des parties obligatoires, comme la désignation des parcelles ou la réalisation d'un plan, ainsi que des parties recommandées, à savoir mettre en place un délai de quinze jours pour une convocation à un bornage ou la recherche de titres de propriétés, mais tout de même fortement conseillées.

Comme l'écrit Stéphane Devouge<sup>2</sup>, géomètre-expert, dans son article paru au mensuel *Géomètre* de septembre 2011, il s'agit d'une procédure qui doit faire en sorte « que chaque géomètre-expert applique la même méthodologie, quelle que soit son implantation sur le territoire métropolitain ou dans les DOM ».

Un portail internet, le Géofoncier, a également été lancé pour permettre une identification et une consultation plus facile des dossiers fonciers entre confrères. Ce portail est également à destination de certaines professions liées aux opérations foncières et permet une information du grand public, même si certaines couches de données restent tout de même restreintes, comme le demande la directive européenne INSPIRE<sup>3</sup>. Concernant les données produites par le géomètre-expert, les coordonnées des sommets des parcelles sont à verser dans le Référentiel Foncier Unifié.

Lors d'une opération de bornage, le déroulement classique est donc, outre le fait de consulter le cadastre pour déterminer éventuellement la présence de bornes et des limites privatives ou mitoyennes selon ce service, de déterminer si un précédent document de délimitation de la propriété existe, en se rendant sur le Géofoncier pour visualiser une possible intervention sur les parcelles voisines, en contactant les propriétaires et les voisins, ou en demandant au service du cadastre si un document modificatif du parcellaire cadastral a été réalisé, surtout si l'on peut déceler à partir des numéros de parcelle une probable division.

Après réalisation du levé, utilisation des éventuels documents de délimitation, des limites de faits et des dires des parties, le géomètre-expert est donc capable de proposer un plan de bornage, qui est validé et signé par les parties si celles-ci sont d'accord avec les limites. Il faut donc également rédiger un procès-verbal normalisé, avec toutes les parties

---

<sup>1</sup> Directive européenne du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur.

<sup>2</sup> Stéphane DEVOUGE, « Procès-verbal : un véritable acte foncier », *Géomètre*, septembre 2011, n°2084, pp. 32-33

<sup>3</sup> INSPIRE (Infrastructure for Spatial Information in the European Community), directive européenne du 14 mars 2007 relative à la diffusion des métadonnées de l'information géographique au grand public.

demandées par l'Ordre des Géomètres-Experts, ainsi qu'un DMPC, qui sera envoyé au cadastre, puis enfin transférer le procès-verbal ainsi que les coordonnées des sommets du terrain dans le Référentiel Foncier Unifié.

Or, aujourd'hui, dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, c'est principalement le droit local et ses notices cadastrales qui s'appliquent pour le métier de géomètre-expert.

En effet, de part son Histoire durant ces cent cinquante dernières années, cette région, qui a changé quatre fois de nationalité durant cette période, possède des lois, venant du coté germanique, qui ont été soit gardées en l'état, soit remaniées pour mieux correspondre au droit français, mais tout en conservant l'idée de base. Ce droit local est donc composé :

- des lois ou règlements français maintenus en vigueur par les autorités allemandes après 1870 et abrogés ou modifiés en France durant la période de l'annexion ;
- des lois ou règlements édictés entre 1870 et 1918 par les autorités fédérales allemandes pour l'ensemble de l'Allemagne ;
- des lois et règlements adoptés pour le Reichsland d'Alsace-Lorraine entre 1870 et 1918 par les autorités exerçant une compétence législative ou réglementaire provinciale ;
- des lois et règlements adoptés après 1918 par le législateur ou le pouvoir réglementaire français et propres aux trois départements.

Un certain nombre de ces lois se rapporte à la délimitation foncière, ce qui concerne directement les géomètres-experts. On peut notamment évoquer la loi sur le renouvellement du cadastre en Alsace-Moselle du 31 mars 1884<sup>4</sup> qui indique par exemple en son article 15 que « les limites doivent, dans la mesure des besoins, être matérialisées d'une manière durable », mais aussi la création d'un Livre Foncier, qui correspond au service de la publicité foncière pour l'Alsace-Moselle, en lien avec le cadastre. L'article 50 de la loi du 31 mars 1884, mise en place sous l'Empire allemand, impose l'utilisation d'un procès-verbal d'arpentage ou d'esquisse pour permettre une mise à jour du plan cadastral.

---

<sup>4</sup> Loi du 31 mars 1884 concernant le renouvellement du cadastre, la péréquation de l'impôt foncier et la conservation du cadastre.

De ce fait, tous les cabinets de géomètre-expert de cette région respectent cet article, et très peu produisent un procès-verbal de bornage normalisé comme le demande l'Ordre. Mais d'autres procès-verbaux normalisés sont également mis en place, suivant si les parties sont publiques ou le type d'intervention. La problématique de ce mémoire est :

### **La valeur des procès-verbaux demandés par l'OGE en région Alsace-Moselle**

Nous verrons donc tout d'abord comment les géomètres-experts de ces trois départements produisent des documents d'arpentage, les lois qui définissent cette procédure locale, ainsi que ses avantages. Nous analyserons ensuite les différences entre ces documents et le procès-verbal de bornage normalisé mis en place par l'Ordre, les avantages et inconvénients de ces différentes méthodes, ainsi qu'une possible adaptation de ce procès-verbal normalisé pour bénéficier d'une utilisation postérieure correcte et logique en Alsace-Moselle.

Enfin, nous étudierons les deux autres procès-verbaux normalisés demandés par l'Ordre, qui sont le procès-verbal de délimitation de la propriété des personnes publiques, ainsi que le procès-verbal de rétablissement de limite.

Voici en premier lieu un bref résumé de ce qui différencie le cadastre et la publicité foncière d'Alsace-Moselle de ceux du reste de la France.

#### ➤ Historique du cadastre d'Alsace-Moselle

Comme le reste de la France, l'Alsace et la Moselle ont été concernées par le cadastre napoléonien du début du XIX<sup>ème</sup> siècle. Et la mise à jour de ses informations n'était pas prévue à sa création.

Lors de l'annexion de l'Alsace et de la Moselle par l'Empire allemand le 10 mai 1871, consécutive à la guerre franco-prussienne, le fait de ne pas avoir prévu d'actualisation a alors refait surface. Plusieurs lois ont alors été adoptées pour bénéficier d'un cadastre aussi performant que celui déjà en place sur le territoire allemand sur ces nouveaux départements. Après plusieurs consultations, la conception d'un tout nouveau cadastre est alors décidée.

Le 31 mars 1884, une loi locale est mise en place, pour un cadastre innovant. Il s'agit alors d'une loi qui a pour objectifs un renouvellement et une conservation du cadastre, ainsi qu'une répartition équitable de l'impôt foncier. Le renouvellement concerne à la fois la mise à jour fiscale du cadastre, dont le changement de nature des cultures, mais aussi la mise à jour du plan cadastral. De ce fait, ce renouvellement peut être mené par l'arpentage parcellaire ou par la révision cadastrale. En effet, si la qualité du plan n'est pas suffisante, un arpentage complet de la commune doit être réalisé<sup>5</sup>. En revanche, si la

---

<sup>5</sup> Article 12 de la loi du 31 mars 1884

qualité est présente, une mise à jour, en tenant compte des éléments terrains, des dires des habitants, peut être envisagée. Il s'agit donc de compléter le plan déjà existant. Néanmoins, à partir de 1900, l'arpentage parcellaire est devenu la règle.

De plus, « les limites doivent être, dans la mesure des besoins, matérialisées de manière durable<sup>6</sup> », que ce soit par la pose de bornes ou de clou d'arpentage. Il fait donc de l'abornement une des particularités du cadastre d'Alsace-Moselle. Cette loi doit également permettre d'obtenir un cadastre compatible avec un Livre Foncier, équivalent de la publicité foncière dans le reste de la France.

Un règlement sur les arpentages de conservation est paru le 29 juin 1914<sup>7</sup>. Il s'agit d'un décret d'application de la loi du 31 mars 1884, qui présente la façon dont les documents d'arpentage et esquisses d'étage, qui est le document graphique intégré à l'État Descriptif de Division pour les copropriétés en région Alsace-Moselle, doivent être réalisés. Les éléments les plus importants sont repris par une notice<sup>8</sup> datée du 31 mars 1998, que nous détaillerons plus tard.

A la fin de la première guerre mondiale, la France récupère ses territoires. Plusieurs lois sont alors créées pour permettre une adaptation pour le retour au droit français. La loi du 17 octobre 1919<sup>9</sup>, qui est relative au régime transitoire de ces trois départements, indique que les lois antérieures en vigueur restent applicables jusqu'à une introduction de lois françaises applicables sur le reste du territoire français.

La loi du 31 mars 1884 a été intégrée dans le droit général français lors de la parution de la loi du 18 juillet 1974<sup>10</sup> concernant le remaniement du cadastre.

Son article 6 précise :

« Lorsqu'un plan cadastral antérieurement rénové présente des insuffisances qui ne permettent plus d'assurer la conservation annuelle de manière satisfaisante, il peut être à nouveau procédé à la rénovation [...]. De même, il peut être procédé à un nouveau remaniement du plan cadastral des départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle en faisant application de la loi locale du 31 mars 1884 ».

---

<sup>6</sup> Article 15 de la loi du 31 mars 1884

<sup>7</sup> Fortführungsvermessungsordnung, 29 juin 1914.

<sup>8</sup> Notice sur l'établissement des documents d'arpentage établis dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, 31 mars 1998.

<sup>9</sup> Loi relative au régime transitoire de l'Alsace et de la Lorraine, 17 octobre 1919.

<sup>10</sup> Loi n°74-645 du 18 juillet 1974

## ➤ Le livre foncier

Le Livre foncier constitue pour les trois départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle l'équivalent du Service de la publicité foncière dans le reste de la France. Le 24 juillet 1889, une loi pour améliorer la sûreté des transactions immobilières a été instaurée. L'obligation de produire un acte notarié pour tout acte translatif de propriété est citée dès son article 1er, et un rang chronologique pour les inscriptions a aussi été mis en place. Cette loi permet de faire un premier pas vers la création d'un Livre Foncier en Alsace-Moselle. Avant cette loi, les parties devaient simplement déclarer le changement de propriétaire en mairie, la seule sanction possible étant le paiement de l'impôt foncier par l'ancien propriétaire.

Un premier livre a donc été introduit par la loi locale du 22 juin 1891, sous le régime Allemand, pour les communes ou parties de commune où le cadastre était à un niveau assez avancé concernant sa rénovation, ce qui implique donc que le fichier des hypothèques de droit français est resté en vigueur pour les autres communes non concernées par un cadastre rénové. Il a tout d'abord obtenu la dénomination de Livre foncier provisoire. Il ne s'agissait alors que d'un registre de publicité.

Cependant, à partir du 1er janvier 1900, le Code civil allemand et le Livre foncier sont mis en place dans tout l'Empire allemand, y compris donc en Alsace-Moselle. Néanmoins, un problème subsistait concernant les communes ne disposant pas d'un cadastre rénové permettant de mettre en place ce Livre Foncier. Pour ce faire, plusieurs Livres ont été mis en place :

- Le Livre Foncier provisoire, qui correspond au Livre mis en place dans les communes bénéficiant d'un cadastre rénové par la loi du 22 juin 1891.
- Le Livre de propriété, qui correspond à un nouveau Livre, vierge de toute inscription. Tous les nouveaux droits réels sont alors à inscrire à partir du 1er janvier 1900. De plus, concernant les droits réels déjà existants, ceux-ci doivent être inscrits dans un période de dix ans sous peine d'extinction.
- Le Livre Foncier d'Empire ou définitif est, à terme, le regroupement des deux précédents Livres. Il doit donc comporter l'ensemble des droits de propriété.

Les grandes caractéristiques du Livre foncier sont :

- le principe absolu de l'inscription
- le principe de la force probante absolue, par le contrôle des inscriptions par un magistrat
- le principe du consentement mutuel des contractants

Malgré tout, après la fin de la guerre de 1914-1918, le retour au droit français va devoir être aménagé. Si les lois allemandes appliquées en Alsace-Moselle sont d'abord conservées, notamment par le décret du 6 décembre 1918 et la loi du 17 octobre 1919, ce

n'est qu'à partir du 1er janvier 1925, en application de la loi du 1er juin 1924<sup>11</sup>, que les différents Livres fonciers ont été réunis en un seul et unique, et ont donc été intégrés dans le droit français<sup>12</sup>. Cette loi énumère donc les lois et institutions locales maintenues et incorporées dans le droit français. Si le Livre Foncier est maintenu, il va tout de même perdre le principe de la foi publique, et donc la présomption légale, qui permet aux inscriptions du Livre d'être présumées exactes en cas de litige.

La publicité devient donc uniquement déclarative, comme pour le reste de la France, et non constitutive de droit comme c'est le cas en Allemagne.

---

<sup>11</sup> Loi du 1<sup>er</sup> juin 1924 mettant en vigueur la législation civile française dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle (JORF 3 juin 1924)

<sup>12</sup> Décret du 18 novembre 1924 relatif à la tenue du livre foncier dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle.

# I Le bornage en Alsace-Moselle

## I.1 Recherche au bureau du cadastre

La première étape après détermination des besoins du client et validation du devis est de se rendre au bureau du cadastre qui possède les documents cadastraux de la commune concernée, étant donné que tout nouveau document concernant l'arpentage d'une parcelle doit être déposé au cadastre, comme indiqué par la loi du 31 mars 1884.

Article 50 : « Pour assurer la mise à jour annuelle du cadastre, les propriétaires [...] sont tenus [...] de produire [...] les procès-verbaux d'arpentage [...]. Les documents produits sont restitués, à l'exception des procès-verbaux d'arpentages [...]»

Article 52 : « Un procès-verbal d'arpentage doit être dressé s'il s'agit de constituer des nouvelles limites dans le territoire d'une commune dont le cadastre a été renouvelé par voie d'arpentage parcellaire. [...] Une esquisse est dressée lorsqu'il s'agit de nouvelles limites constituées dans les territoires dont le cadastre a été renouvelé par voie de révision.»

Il s'agit donc d'un passage obligatoire, au même titre que le Géofoncier de nos jours.

Un projet de dématérialisation des documents d'arpentage présents dans les différents bureaux du cadastre en Alsace-Moselle est d'ailleurs en préparation. En effet, plus de deux millions de documents papiers sont stockés dans ces bureaux. Leur manipulation les abîme de plus en plus chaque jour, même si aucune sortie de document n'est autorisée. La volonté de l'Ordre des Géomètres-Experts est de permettre au Service du cadastre d'importer la totalité de ces documents sur le portail Géofoncier. Si l'Ordre estime que c'est au cadastre d'effectuer cette démarche, c'est en partie car un certain nombre des géomètres-experts ne publie pas aujourd'hui les documents de délimitation qu'ils produisent, ou du moins pas dans un délai raisonnable après publication au cadastre. La démarche serait alors, concernant les nouveaux documents déposés, que le cadastre les scanne juste après validation pour les déposer directement sur le Géofoncier. Cette dématérialisation permettrait, comme celle du Livre Foncier, à la fois un gain de temps pour les géomètres-experts dans la préparation des dossiers, mais aussi d'ajouter une sécurité quant à la conservation des documents d'arpentage.

Au bureau du cadastre, un ou plusieurs classeurs regroupent toutes les créations ou divisions de parcelles pour chaque commune, ce qui nous permet de retracer l'historique de notre terrain et des parcelles voisines. Bien évidemment, le numéro du croquis sans échelle validant ces modifications foncières est indiqué dans ce classeur. Ces croquis sont conservés dans un autre classeur. Il ne reste alors qu'à utiliser ces croquis pour nous permettre de retrouver les bornes et autres éléments délimitant le périmètre de notre terrain. Néanmoins, il est parfois possible de travailler dans une zone où il n'y a que des parcelles mères. De ce fait, seul le plan cadastral d'origine est disponible. Mais compte tenu de la loi de 1884 sur le renouvellement du cadastre d'Alsace-Moselle, la plupart de ces plans a été rénové par arpentage parcellaire, et les limites de parcelles matérialisées.



### **I.3 Respect de la Notice sur l'établissement des documents d'arpentage établis dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle**

D'après l'article 52 de la loi du 31 mars 1884, tout changement de limite de propriété doit être constaté par un document d'arpentage. Complété par le règlement du 29 juin 1914 et par la notice sur l'établissement des documents d'arpentage établis dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle de mars 1998, cinq éléments sont donc à produire pour permettre la modification du parcellaire cadastral et la publication au Livre Foncier :

- 6463 AM, Document d'arpentage
- 6463-I-AM, Intercalaire du document d'arpentage
- 6463 PVA, Procès verbal d'arpentage
- 6463-I-PVA, Intercalaire de Procès verbal d'arpentage
- 6463 RAM, Requête en inscription d'un Procès verbal d'arpentage

Le document 6463 AM présente la situation géographique du terrain concerné (département, commune, section, feuille), la situation ancienne et nouvelle, les calculs de contenance. Ce document peut être comparé à la chemise verte dans le reste de la France. Le service du cadastre est ensuite chargé d'ajouter le numéro d'ordre du document après vérification et acceptation.

Un croquis d'arpentage doit être joint à ce document, avec mention des éléments nécessaires à la définition des limites de la parcelle (cotes, type de matérialisation des sommets, numéros de points et coordonnées...). Ce croquis peut s'apparenter au plan de bornage mis en place dans le reste de la France. Un système de couleur est à respecter, comme dans le reste de la France, pour la mise à jour du plan cadastral : doit être représenter en noir tout ce qui correspond à la situation ancienne, en vert ce qui est à supprimer, et en rouge tous les éléments nouveaux à ajouter au plan cadastral. Un tableau analytique, répertoriant les points anciens des croquis précédents utilisés, permet de se rendre compte de l'état de l'abornement, de savoir quel type de borne ou clou est utilisé pour les sommets.

Le document 6463-I-AM correspond à un intercalaire lorsque plusieurs documents d'arpentage sont à joindre.

6463 PVA est un document à destination du Livre Foncier. Il comporte les éléments classiques pour situer les parcelles et décrit les situations anciennes et nouvelles. Il correspond au document d'arpentage mais ne fait que mentionner les nouveaux contenances, il ne présente pas les calculs.

Le 6463-I-PVA est un intercalaire utilisé lorsque plusieurs PVA sont à joindre.

A cela doit être ajouté la requête en inscription, 6463 RAM, qui comme son nom l'indique, est un document signé par les propriétaires pour demander la publication du

document d'arpentage au Livre Foncier. Elle comporte la désignation des parties et de l'immeuble en question.

Après vérification par les services du cadastre des documents 6463AM et du croquis d'arpentage, un extrait de Procès-Verbal d'Arpentage, 6463 RsAM, est transmis au géomètre-expert et est à ajouter à l'envoi au Livre Foncier, avec le document 6463 PVA et la requête en inscription. Le juge du Livre Foncier va alors compléter ce document par les références de l'inscription de cette modification. Cet extrait sera ensuite renvoyé directement au cadastre pour conserver le lien de cette opération entre les deux services. Le géomètre-expert recevra lui un exemplaire de la requête d'inscription pour valider la procédure.

On remarque donc que ces départements possèdent une méthodologie bien réglée pour permettre le lien entre le cadastre et le Livre Foncier, et donc une publication de toute action concernant l'arpentage d'une parcelle.

Si cette façon de travailler est obligatoire pour permettre d'effectuer les travaux de délimitation, la directive de l'OGE sur le Procès-Verbal de Bornage Normalisé n'est pas encore appliquée par tous les cabinets de ces trois départements. Il convient donc de déterminer si les directives de l'Ordre sont plus fortes que le droit local, mais également de comparer les éléments contenus dans ces deux procédures.

## **II Utilisation du procès-verbal de bornage en Alsace-Moselle**

### **II.1 Comparaison du contenu du PVBN par rapport à la méthode régionale**

Pour rappel, le Procès Verbal de Bornage Normalisé, adopté par le conseil supérieur de l'OGE en 2010, est composé de trois parties :

- une partie normalisée, qui regroupe l'identification des propriétaires concernés, de leurs voisins, des parcelles concernées, ainsi que les droits sur ces propriétés.
- Une partie expertise, où le géomètre-expert rédige pour expliquer sa méthode de détermination de la limite.
- Une partie graphique permettant de représenter les limites.

#### **II.1.1 Titres de propriétés**

Les articles 1 et 2 du PVBN concernent la désignation des parties et l'objet de l'opération. Il faut donc déterminer les propriétaires des différentes parcelles de ce bornage. Pour ce faire, dans le reste de la France, les titres de propriétés sont demandés aux propriétaires et aux voisins, pour nous permettre de contrôler leur possession. Ces titres peuvent également être demandés au Service de la publicité foncière.

La principale différence concernant les titres de propriétés de la région Alsace-Moselle par rapport au reste de la France est la présence du Livre Foncier. Si, comme dans le reste de la France, tout transfert de propriétés immobilières et de droits réels doit être fait sous forme notarié, selon l'article 1er de la loi locale du 24 juillet 1889 sur la propriété foncière, le régime hypothécaire et les honoraires notariaux, la différence est que chaque mutation est validée par le juge du Livre Foncier. Son travail est de contrôler l'identité des parties et le motif de cette inscription. La vérification du contrat de l'acte est également à faire s'il s'agit d'un droit de propriété, de superficie ou d'une hypothèque.

Le Livre Foncier est depuis le 1er juillet 2008, accessible de façon dématérialisée. L'application «Alsace Moselle – Application pour un Livre Foncier Informatisé» (AMALFI), permet donc d'obtenir le nom des propriétaires de parcelles pour l'établissement des documents d'arpentage. Grâce à cette dématérialisation, la recherche des propriétaires est bien plus rapide qu'une demande au Service de la publicité foncière en place dans le reste de la France.

Etat Inscription : Inscrit				
Date Dépôt	Date Signature	Origine	Annexe	
Création :	21/07/2014	25/07/2014	<a href="#">Requête en inscription</a>	<a href="#">Ajout Annexe</a>
M&J :				

Attributs		
<input type="checkbox"/> Numéro AMALFI : 2014SELD18699	N° PVA origine : 271	<a href="#">Vue immobilière</a>
Commune : HESSENHEIM Éliminée : Non	Issue d'un aménagement foncier :	
Désignation cadastrale : 9 N° 0211 / 0041		
Contenance LF : 0 Ha 17 A 11 Ca		
Complément d'information :		
Informations cadastre		
Contenance cadastrale : Ha A Ca	Nature de culture : PRE	Indicateur bâti : N
Adresse : ROUTE DE MARCKOLSHEIM		

Objets liés					
	Mentions	FS	FD	IFP	IFR
Inscrit	0	0	0	0	0

Titulaire		Droit	
<input type="checkbox"/> P	Baudin	<input type="checkbox"/>	PBO 12
<input type="checkbox"/> P	Clémence	<input type="checkbox"/>	PBO 12
<input type="checkbox"/> P	Comte	<input type="checkbox"/>	USUC

Figure 2 : Capture d'écran d'une recherche sur l'application AMALFI

Concernant cette partie sur les titres de propriétés et les parcelles, on comprend donc que cela peut être parfaitement applicable en région Alsace-Moselle grâce au Livre Foncier et au cadastre. Si la désignation des parcelles concernées par cette opération obtient un caractère d'obligation, c'est-à-dire que l'on ne peut y déroger, la consultation du fichier immobilier en cas d'absence de titres présentés par les propriétaires est quand à elle un caractère de recommandation. On peut donc, sous réserve d'en apporter justification, s'en passer. Or, vu la facilité d'accès à ces informations grâce à la dématérialisation du Livre Foncier, aucune justification n'est possible aujourd'hui en Alsace-Moselle pour se passer de la recherche de titres de propriétés.

## II.1.2 Débat contradictoire

D'après l'article 3 du PVBAN, une convocation, dans le but de procéder à un débat contradictoire, doit être envoyé à chaque propriétaire concerné. Il s'agit d'un caractère d'obligation. Cette convocation doit alors préciser la date, l'heure, le lieu ainsi que le but de cette convocation.

En Alsace, la convocation des voisins se fait de façon plus souple. Bien souvent, lorsque le client entretient de bonne relation avec ses voisins, il les avertit directement de sa démarche de délimiter son terrain. Les voisins ne sont alors pas surpris de voir un géomètre travailler sur leur limite, et savent qu'ils vont devoir signer un croquis définissant la limite entre leur propriété et celle de notre client. En revanche, si les relations sont plutôt tendues entre eux, le géomètre-expert va décider d'envoyer une convocation ou de contacter par téléphone les parties pour proposer un débat et une explication concernant la définition des limites de propriétés.

Il va procéder de la même façon si le cadastre n'est pas de bonne qualité, s'il ne s'agit que d'une mise à jour du cadastre napoléonien, ou si aucun élément de matérialisation ne permet de rétablir un ancien document d'arpentage. Mais ce cas est assez rare.

Enfin, lorsque les voisins ne sont pas disponibles pour participer à la pose des bornes ou clou d'arpentage, il est fréquent que le croquis sans échelle soit laissé au client, présent sur place, pour qu'il le transmette à ses voisins pour signature, et qu'il nous le renvoie ou dépose au cabinet. Si le voisin n'est pas d'accord avec la délimitation le

concernant, le géomètre-expert devra alors retourner sur le terrain pour enlever les bornes de sa limite, mais cela n'est pas très courant, car en plus du fait que de nombreux documents d'arpentage composent le territoire d'Alsace-Moselle (plus de deux millions), la très grande majorité des habitants considèrent le plan cadastral comme un outil de qualité définissant leur propriété.

Un délai de quinze jours pour cette convocation est tout de même recommandé selon l'article 3, dans le cas où aucun accord préalable entre les parties n'est présent. Il conviendrait donc de préciser que les différentes parties se soient mises d'accord pour la position de la limite pour déroger à ce délai de quinze jours.

En Alsace, lorsque qu'aucun accord entre les parties n'est trouvé, un délai est en effet respecté pour la convocation, mais peut varier selon les habitudes des cabinets et les disponibilités des parties.

### **II.1.3 Documents analysés**

L'article 4 du PVBN concerne les "documents analysés pour la définition des limites". Ici, on peut donc préciser les documents présentés par le géomètre-expert aux parties, les titres de propriétés, les documents remis au géomètre-expert par les diverses parties, les signes de possession ainsi que les dires des parties.

En Alsace-Moselle, sauf quelques exceptions, c'est toujours le géomètre-expert qui présente les croquis d'arpentage recherchés au bureau du cadastre et utilisés pour définir la limite de propriété. En effet, tout abornement de parcelle doit faire l'objet d'un croquis d'arpentage, et doit être publié au cadastre, mais sans restitution aux propriétaires des documents numérotés. Comme nous l'avons vu précédemment, cette recherche de documents d'arpentage constitue la première étape d'un dossier de bornage pour les géomètres-experts locaux. De plus, dans les documents demandés par le cadastre pour la publication d'un document d'arpentage, doit être présent un tableau analytique des points anciens retrouvés ainsi que le numéro des différents croquis d'arpentage utilisés. Cette demande se rapproche donc du but de cet article.

Toutefois, si aucun document d'arpentage enregistré au cadastre ne correspond aux limites de notre parcelle, notamment lorsque nous travaillons sur une zone avec uniquement des parcelles mères, le plan cadastral sera appliqué dans la plupart des cas. Comme vu précédemment, la grande majorité des propriétaires d'Alsace-Moselle estiment que le plan cadastral correspond à leur limite de propriété. Et étant donné la qualité de ce plan et l'abornement réalisé lors de renouvellement et du remaniement du cadastre, cela correspond souvent avec le terrain.

Quelques exceptions sont tout de même possibles. Dans le cas où aucun document d'arpentage n'a été réalisé, ni sur la parcelle concernée, ni sur les parcelles voisines, et que le plan cadastral ne correspond pas avec la réalité du terrain et des limites de fait, alors le débat contradictoire entre les différentes parties évoqué précédemment est utilisé. Les limites de fait et les dires des parties sont alors prises en compte pour la définition de la limite.

Cet article peut donc parfaitement convenir à la pratique de bornage en Alsace-Moselle.

#### **II.1.4 Définition des limites de propriétés**

Dans cet article, le géomètre-expert doit détailler les éléments constituant les limites de la parcelle ainsi que les nouvelles bornes mises en place. C'est également ici qu'est évoquée la présence obligatoire d'un plan, avec un caractère d'obligation. Des éléments pour permettre un rétablissement des limites sont demandés.

En Alsace-Moselle, un croquis d'arpentage sans échelle est à produire à chaque abornement. Ce croquis correspond donc au plan de bornage demandé, car il possède tous les éléments nécessaires : nom des parties, superficies des parcelles impactées, cotations entre bornes, nouvelles bornes matérialisées d'une autre couleur, signatures des parties. Tous les sommets des parcelles sont matérialisés par des bornes ou des clous d'arpentage (quelques fois décalés lorsque le terrain l'oblige). Un tableau est joint à ce plan et indique les précédents sommets déjà matérialisés qui ont été retrouvés sur place, permettant d'avoir un suivi par rapport à la conservation des sommets de parcelle. Mais aucune rédaction n'est pour l'instant demandée concernant les limites. Tout est indiqué sur le plan.

On en revient au même "problème" qu'avant l'année 2010 et la mise en place de ce Procès Verbal de Bornage Normalisé. Il s'agit surtout de mettre à la disposition du public un document de constitution identique chez chaque géomètre-expert de France.

#### **II.1.5 Systèmes de coordonnées**

Depuis le 10 mars 2009, en application du décret du 3 mars 2006<sup>13</sup>, le système géodésique de référence pour la France métropolitaine est le RGF93 (Réseau Géodésique Français), associé à ses projections Lambert 93 ou Coniques Conformés 9 zones. C'est donc dans ces projections que chaque sommet de parcelle à border aujourd'hui doit être déterminé. Si dans la majeure partie de la France, cela est mis en place, notamment grâce à un investissement sur les récepteurs GNSS, ce n'est pas encore tout à fait le cas en Alsace-Moselle.

En effet, si l'on tient compte de la notice sur l'établissement de documents d'arpentage pour les trois départements concernés par cette étude, il est possible de réaliser des documents d'arpentage en levé indépendant, à savoir avec des coordonnées en système local.

Enfin, les documents d'arpentage qui datent d'avant ce décret sur le RGF, lorsqu'ils ne sont pas en coordonnées locales, sont le plus souvent en Lambert 1 (ancien système de coordonnées légal) ou dans un double système de projection local appelé Sausheim/Delme,

---

<sup>13</sup> Décret n°2006-272 du 3 mars 2006

système issu de l'Empire allemand. Les bureaux du cadastre acceptent aujourd'hui des documents dans ces coordonnées, mais demandent une conversion en Coniques Conformés zone 7 ou 8 suivant la localisation du terrain. Cette nouvelle demande sera officielle lors de la parution de la nouvelle notice sur l'établissement des documents d'arpentage dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, qui est en cours de réécriture. Le problème de cette demande est que lors d'une transformation pour passer des coordonnées Lambert 1 en coordonnées Coniques Conformés, la grille de transformation implique toujours des résidus qui ne permettent pas de garantir une précision aussi bonne que si la détermination des coordonnées avait été faite par un relevé avec récepteur GNSS sur le terrain.

Lors de mon entretien avec M. DESPORTES, inspecteur des finances publiques, Section Topographie Départementale du cadastre de Strasbourg, j'ai évoqué ce problème de coordonnées avec lui. Cette demande de détermination des coordonnées en système légal, par positionnement sur le terrain, a été faite par le cadastre au Conseil Régional de l'Ordre des Géomètres-Experts de Strasbourg. La nouvelle notice sur l'établissement des documents d'arpentage devrait donc comporter une obligation de rattacher les opérations de bornage dans le système de coordonnées légales par des mesures avec récepteur GNSS sur le terrain.

En effet, des erreurs ont été constatées par le cadastre lors de l'utilisation par des géomètres-experts de transformations entre les coordonnées en Lambert 1 et en coniques conformés, comme par exemple la réimplantation d'une borne à vingt centimètres d'une autre, résultant des erreurs contenues dans la transformation. Une obligation de publication au cadastre de coordonnées en système légal permettrait également un gain de temps sur certains terrains pour la phase préalable de recherche de bornes. De plus, les coordonnées des sommets de parcelles sont à déposer dans le Référentiel Foncier Unifié du portail Géofoncier, cela doit donc être fait en système légal pour correspondre aux directives de l'Ordre et de la législation française.

## II.2 Les apports du PVBN pour la région Alsace-Moselle

### II.2.1 Les garanties offertes par le PVBN

Comme nous l'avons vu précédemment, lors du bornage d'un terrain en Alsace-Moselle, le seul document signé par l'ensemble des parties, à savoir le géomètre-expert, le propriétaire du terrain ainsi que les voisins, est un croquis d'arpentage. Ce croquis d'arpentage, mis en place par le règlement 29 juin 1914, a pour but une mise à jour du plan cadastral.

Or, le Procès-verbal de bornage normalisé a été lancé par l'Ordre des Géomètres-Experts pour permettre d'uniformiser les documents de délimitation foncière et de constater et valider juridiquement les limites des propriétés.

Concernant cette étude, j'ai pu rencontrer Monsieur Claude Schaller, président du Conseil Régional de l'Ordre des Géomètres-Experts de la région de Strasbourg. Son poste le pousse donc à mettre en place ce PVBN dans son cabinet dès son lancement pour permettre de montrer la voie aux autres membres de l'Ordre dans cette région sur l'utilisation de ce document.

Tout d'abord, il est important de préciser que l'abornement qui a été réalisé sous l'Empire allemand pour la réalisation du cadastre issue de la loi du 31 mars 1884 peut être considéré comme une limite juridique, étant donné que cette loi a été incorporée au droit français par l'article 6 de la loi du 18 juillet 1974 concernant le remaniement cadastral. En revanche, par application de la loi du 1er juin 1924, les limites cadastrales définies après cette date ne sont qu'une présomption de délimitation.

Comme évoqué précédemment, le PVBN se différencie des documents aujourd'hui produits en Alsace-Moselle au niveau de son contenu par la partie rédactionnelle, et notamment sur l'article 3 concernant la manière de convoquer les parties pour le débat contradictoire. Mais tous les autres éléments demandés se retrouvent sur le croquis sans échelle, et permettent de définir contradictoirement les limites de propriété.

La différence juridique entre le PVBN et le PVA se situe à la publication. En effet, si le géomètre-expert a pour devoir de conseil auprès de son client de lui indiquer que la publication de ce procès-verbal au Service de la publicité foncière permettra à ce document d'être opposable aux tiers, dans la majorité des cas, la publication n'a pas lieu. Or c'est précisément ce qui est en place pour l'Alsace-Moselle. Tout document visant à modifier les limites parcellaires doit être constatés par un procès-verbal d'arpentage mais également être publié au Livre Foncier pour être opposable aux tiers. C'était la condition pour obtenir un cadastre juridique et conserver la force probante du Livre Foncier lors de sa création. Et même si ces caractéristiques ne sont plus d'actualité suite au retour de ces territoires sous le régime français, il s'agit toujours de la démarche mise en place conjointement par les géomètres-experts, les services du cadastre et le Livre Foncier aujourd'hui.

On peut donc constater une différence de publication entre ces deux documents. Cette obligation de publication confère donc aux documents d'arpentage demandé par le cadastre en région Alsace-Moselle une valeur supérieure au PVBN que veut imposer

l'Ordre des Géomètres-Experts à ses membres.

Cela dit, il s'agit avant tout d'une demande de l'Ordre à ses membres. De ce fait, ils sont tenus d'appliquer les directives, comme le rappelle Stéphane Devouge dans le mensuel Géomètre, « chaque géomètre-expert [doit appliquer] la même méthodologie, quelle que soit son implantation sur le territoire », sous peine de sanctions diverses. Néanmoins, pour l'instant, le Conseil Régional de l'Ordre de la région de Strasbourg n'a pas de sanction en place face à la non-utilisation de ce document. Mais une commission va bientôt être mise en place, et sera chargée de contrôler les documents déposés sur le Géofoncier par les géomètres-experts.

Il convient tout de même de préciser que la méthode appliquée en Alsace-Moselle pour la production de documents d'arpentage, et donc la définition des limites de parcelles, est claire, précise et de forme identique pour tous les géomètres-experts de la région. De plus, tous les éléments contenus dans le PVBN peuvent être retrouvés dans la procédure de travail des membres de l'Ordre.

## **II.2.2 Adapter la directive à la région ?**

Une des solutions à la résolution de ce conflit entre les documents produits pourrait être une adaptation de la directive pour la région d'Alsace-Moselle.

En effet, aujourd'hui, la méthode de bornage appliquée par les géomètres-experts de la région comporte tous les éléments demandés par la directive de l'Ordre : les parties sont clairement identifiées, les limites matérialisées sur place, la partie graphique est présente ainsi que les différents documents dont il s'est servi pour définir les limites.

De plus, le PVA est toujours publié au Livre Foncier, pour conserver le lien entre ce dernier et le cadastre, et est donc opposable aux tiers, ce qui n'est pas toujours le cas du PVBN, qui est publié au Service de la publicité foncière selon le bon vouloir des clients.

Il serait alors intéressant de mettre en place une adaptation locale de la directive. La reconnaissance de la méthodologie actuelle de bornage comme étant le pendant au PVBN en Alsace-Moselle serait un élément à prendre en compte.

Le procès-verbal de bornage normalisé peut également comporter la mention de reconnaissance de limite, dans les cas où la matérialisation serait impossible à mettre en place, comme pour des immeubles bâtis sur limites. Or en Alsace-Moselle, ces cas sont matérialisés par la pose de clou d'arpentage sur le bâti. S'il ne s'agit pas de bornage à proprement parler, il s'agit tout de même d'une matérialisation des limites, et se retrouve obligatoirement sur le croquis sans échelle signé par les parties et publié au cadastre.

En concertation avec le cadastre et le Livre Foncier, des éléments supplémentaires peuvent être ajoutés pour la publication dans ces deux services, notamment en profitant du projet de mise à jour de la notice sur l'établissement des documents d'arpentage pour les trois départements concernés, qui est en cours de réflexion. M. Desportes, inspecteur au cadastre à Strasbourg, m'a en effet confirmé, bien qu'il n'ait jamais entendu parler d'un PVBN de la part de l'OGE, qu'un ajout de document ou de mention sur les documents déjà présents ne constituerait pas un problème lors de la publication, et pourrait donc être inscrit dans la liste des pièces demandées pour une publication.

Avec une adaptation locale de ce procès-verbal de bornage normalisé vers le croquis sans échelle et le procès-verbal d'arpentage, l'OGE serait alors sûr que ses membres utilisent bien le document voulu, car une absence de document empêche tout traitement par le Service du cadastre. De plus, la publication au Livre Foncier permet de rendre le document opposable aux tiers, et acquiert donc une valeur plus importante que le PVBN qui n'est que très rarement publié.

## III Autres procès-verbaux demandés par l'OGE

### III.1 La délimitation du domaine public

#### III.1.1 Délimitation des voies publiques

En France, lorsque l'on souhaite délimiter un terrain en bordure du domaine public, cette délimitation est définie unilatéralement par les agents de l'Etat. Que ce soit pour délimiter le domaine public naturel, qui regroupe le domaine public maritime naturel et le domaine public fluvial naturel, ou artificiel, constitué des domaines publics maritime, fluvial, routier, ferroviaire, aéronautique, militaire artificiels ainsi que des biens et immeubles publics, la démarche est un arrêté préfectoral ou une décision administrative. Nous étudierons ici le domaine public routier artificiel, défini à l'article L. 2111-14 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques<sup>14</sup>.

Pour délimiter ce domaine public, une procédure d'alignement doit être lancée. La limite est alors validée par l'autorité administrative gérant la voie concernée, au droit des propriétés privées, par un plan d'alignement ou un alignement individuel<sup>15</sup>. Il ne faut en revanche pas prendre en considération dans cette procédure les voies privées ou chemins ruraux qui correspondent au domaine privé de la communes<sup>16</sup> et qui sont concernés par la procédure de bornage.

Un particulier voulant déterminer la limite entre sa parcelle et le domaine public devra donc faire une demande d'arrêté d'alignement auprès de l'administration concernée. Si un plan d'alignement existe, l'arrêté sera délivré en application de ce plan. En revanche, si aucun plan de ce type n'existe, la limite de fait de la voirie publique sera appliquée par l'arrêté.

Mais cet arrêté délivré n'est pas à inclure dans le PVBN pour la définition des limites. En effet, le procès-verbal de bornage a pour objectif de définir de façon contradictoire les limites de propriétés privées. Or les limites du domaine public doivent être définies de manière unilatérale. Ce document ne s'applique donc pas dans ces cas. De ce fait, l'Ordre des Géomètres-Experts a mis en place un procès-verbal concourant à la délimitation de la propriété des personnes publiques. Il a été approuvé par le Conseil Supérieur de l'Ordre le 29 janvier 2014 et incorporé aux règles de l'art<sup>17</sup> des géomètres-experts. Tout comme le PVBN, il s'agit d'un document normalisé à appliquer par tous les

---

<sup>14</sup> Article L. 2111-14 du CG3P : « Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens appartenant à une personne publique mentionné à l'article L.1 et affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées. »

<sup>15</sup> Article L. 112-1 du Code de la Voirie Routière

<sup>16</sup> Article L. 161-1 du Code rural et de la pêche maritime

<sup>17</sup> Ensemble des règles méthodologiques et déontologiques édictées par la profession.

cabinets de géomètres-experts lors d'une délimitation de ce type. L'Ordre espère donc que ce document sera considéré comme une référence à la fois par ses membres, par les administrations publiques lors des demandes d'alignement, mais également par les particuliers qui recevront également une copie de ce procès-verbal même si la définition de la limite est unilatérale. Nous allons maintenant détailler la méthode définie par l'Ordre pour l'utilisation de ce procès-verbal.

Tout d'abord, il faut déterminer si la voie fait partie du domaine public, mais également quelle administration est responsable de cette voie. Si la voie bénéficie d'un plan d'alignement, il faut donc appliquer la limite définie par ce document. En revanche, si aucun plan d'alignement n'existe, le géomètre-expert va devoir demander à la collectivité de définir la limite de fait par rapport au terrain concerné. La convocation sur place des différents propriétaires pour un débat est importante. Si cette délimitation est unilatérale, il est tout de même intéressant d'écouter le propriétaire privé concernant l'historique de la limite de son terrain. Un levé préalable à cette réunion est fortement conseillé pour permettre de déterminer la limite de fait de la voie publique, mais également la limite de propriété du riverain. En effet, il est plus simple de se présenter face aux représentants de l'administration et au riverain avec un plan clair de la situation sur place pour définir la limite. Sur ce plan doit être représenté la limite de fait de la voie publique ainsi que la limite de propriété. A partir de cela, le géomètre-expert peut déterminer si les deux limites coïncident, si la limite de fait se situe sur la propriété privée, si le riverain empiète sur le domaine public, ou si un délaissé de voirie est présent.

Suite à la rencontre entre le géomètre-expert, l'administration et le particulier, la définition de la limite revient tout de même à l'administration de manière unilatérale. Le devoir de conseil du géomètre-expert lui oblige à proposer une régularisation foncière.

### **III.1.2 La délimitation du domaine public en Alsace-Moselle**

Le bornage du domaine public fait parti des usages en Alsace-Moselle, hérité de l'annexion par l'Empire allemand à la fin du XIXème siècle. Toutes les communes procèdent donc à des opérations d'abornement concernant leur domaine public. De ce fait, la majorité des cabinets de géomètres-experts utilisent le procès-verbal d'arpentage accompagné d'un croquis sans échelle pour publier la délimitation au cadastre et au Livre Foncier. La création d'un croquis sans échelle est donc la norme, notamment pour mettre à jour la parcelle au cadastre.

En Alsace-Moselle, pour le bornage d'un terrain situé en limite avec une voie du domaine public, le géomètre-expert demande un arrêté d'alignement individuel conformément à la législation. Mais il fait également signer l'administration responsable de la voie sur le croquis sans échelle, définissant donc la limite avec le domaine public de manière contradictoire, ce qui en droit français a pour conséquence de rendre illégal le document<sup>18</sup>. Néanmoins, dans le cabinet de Monsieur Schaller, président de Conseil

---

<sup>18</sup> Conseil d'Etat, 20 juin 1975, Leverrier

régional de Strasbourg, ces délimitations font l'objet du procès-verbal demandé par l'Ordre. Le cabinet veille alors à bien séparer la délimitation du domaine public et la détermination contradictoire des limites de la propriété privée. Mais ce document n'est presque jamais publié.

Il y a donc une différence de traitement entre le procès-verbal de délimitation du domaine public que seule la personne publique signe, et le croquis sans échelle, à destination du cadastre. Or le cadastre, dans la notice sur le remaniement du cadastre dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, datée de février 1999, stipule bien que les propriétés publiques doivent être délimitées de manière unilatérale :

Référence B-331, Section 3, sous-section 1, paragraphe 23 : « La délimitation du domaine public se fait dans le respect des principes de l'inaliénabilité et de l'imprescriptibilité. Elle est soumise à un régime autonome de droit public. Quelles que soient les règles de la délimitation, celles-ci sont toujours un acte administratif unilatéral. »

Monsieur Desportes, inspecteur au cadastre de Strasbourg, m'a d'ailleurs confirmé que les communes n'ont pas à signer les croquis sans échelle. Cependant, leur signature n'entraîne pas un refus de la publication et de mise à jour du plan cadastral. Concernant la validation par le juge du Livre Foncier, le croquis sans échelle ne lui est pas communiqué et n'est donc pas au courant qu'il s'agit d'une délimitation contradictoire. Il ne peut donc s'opposer à la publication pour cette raison.

Quant aux services d'urbanisme des communes, après contact avec celui de Sélestat, ils ne font « qu'appliquer ce qui se fait depuis bien longtemps » et se réfèrent au géomètre-expert pour la délimitation de leurs parcelles.

### **III.1.3 Nécessité de faire un procès-verbal de délimitation du domaine public**

Compte tenu des dispositions légales françaises concernant la délimitation unilatérale du domaine public, le procès-verbal de délimitation concourant à la délimitation de la propriété des personnes publiques validé par l'OGE est donc un élément indispensable au respect de la législation française en Alsace-Moselle. En effet, une délimitation contradictoire des limites d'une propriété privée avec le domaine public est illégale.

Après recherches, interrogation auprès des services d'urbanisme de Sélestat et auprès de Monsieur Schaller, il n'existe aucun contentieux ou annulation de procès-verbal d'arpentage pour cause de signature de la personne publique sur le territoire d'Alsace-Moselle. Néanmoins, ces erreurs répétées par les géomètres-experts de la région doivent être au plus vite résolues. Si le fait que le domaine public soit parcellisé est possible, comme ça peut être le cas dans le reste de la France, la délimitation de celui-ci se doit d'être unilatérale. De ce fait, le procès-verbal concourant à la délimitation de la propriété des personnes publiques doit être appliqué par les géomètres-experts d'Alsace-Moselle.

## III.2 Le rétablissement de limite

### III.2.1 Procédure définie par l'OGE

Le rétablissement de limite est une procédure qui peut être appliquée pour rematérialiser les limites, dans le cas où celles-ci ont déjà été déterminées de façon contradictoire, avec l'existence d'un procès-verbal de bornage ou d'un autre document de même portée. La méthode est donc de retrouver sur le terrain des points d'appuis permettant de réimplanter les sommets de limites à partir des procès-verbaux de bornage ou d'un autre document en tenant lieu. De ce fait, le géomètre-expert ne peut pas simplement récupérer les coordonnées des points géoréférencés déposés dans le Référentiel Foncier Unifié. Il doit tenir compte des documents et notamment du document graphique.

Si les limites ont été précédemment déterminées de manière contradictoire, les parties concernées par ce rétablissement doivent tout de même être averties de la date où le géomètre-expert va matérialiser à nouveau les limites. Les parties sont donc invitées à être présentes pour que le géomètre-expert leur explique à partir de quels documents déjà validés il procède à la réimplantation.

Pour permettre de garder une trace de ce rétablissement, l'Ordre des Géomètres-Experts a mis en place un procès-verbal de rétablissement de limite, qui a été validé par le Conseil supérieur de 15 décembre 2015. Ce document a pour but d'informer à la fois les parties concernées par la remise en place des limites mais également les confrères, lors de leurs possibles travaux fonciers sur le terrain concerné ou sur les parcelles voisines. Pour permettre aux autres géomètres-experts d'avoir accès à cette information, ce procès-verbal doit être publié au portail Géofoncier<sup>19</sup>.

Ce procès-verbal comporte les mêmes dispositions que le PVBN, à savoir la désignation des parties, l'objet de l'opération, les documents analysés pour rétablir les limites, ainsi que les points qui matérialiser le jour de l'opération et leurs références qui ont permis de les réimplanter. Si l'article 3 de ce procès-verbal concerne l'invitation aux parties, il n'y a en revanche pas de place pour un débat contradictoire, étant donné que celui-ci a déjà du se tenir lors de l'établissement du document de bornage antérieur, qui a fixé les limites des propriétés et vaut titre. Les parties n'ont donc pas à signer le procès-verbal de rétablissement. Seule la signature du géomètre-expert doit être présente. Mais ce procès-verbal n'a pas d'obligation concernant la publication.

---

<sup>19</sup> Décret n°96-478 du 31 mai 199- portant règlement de la profession de géomètre-expert et code des devoirs professionnels.

### III.2.2 Création de documents d'arpentage en Alsace-Moselle

En Alsace-Moselle, le cadastre impose pour toute matérialisation, la réalisation et le dépôt d'un croquis sans échelle. Cela concerne donc également les rematérialisations des points déjà définis contradictoirement.

Selon le guide rédactionnel sur la procédure de rétablissement de limites, qui a été validé par le Conseil supérieur de l'Ordre le 27 janvier 2015, cette procédure peut s'appliquer, dans le cadre du cadastre rénové d'Alsace-Moselle, à une réimplantation de la limite cadastrale lorsqu'il y a eu une matérialisation lors de cette rénovation. Il s'agit de la rénovation mise en place par la loi de 1884. Comme indiqué précédemment, les limites cadastrales définies par l'arpentage parcellaire et la matérialisation de ces limites avant le 1<sup>er</sup> janvier 1924 correspondent donc à des limites contradictoires. Il s'agit donc d'une des particularités du rétablissement de limite en Alsace-Moselle.

En Alsace-Moselle, si le PVBN n'a toujours pas réussi à s'imposer six ans après sa création concernant les procédures de bornage, il en est de même pour le procès-verbal de rétablissement de limites validé par le Conseil supérieur de l'Ordre en décembre 2015.

En effet, les géomètres-experts utilisent la procédure de la notice sur l'établissement des documents d'arpentage établis dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle. Ils produisent donc un croquis d'arpentage ainsi qu'un procès-verbal de bornage, car toute rematérialisation de limites non contestées doit faire l'objet d'un document d'arpentage et être publié au cadastre et au Livre Foncier<sup>20</sup>. Sur le croquis de bornage, les bornes qui ont été rematérialisées doivent être dessinées « par un cercle de couleur bleue, concentrique et extérieur au cercle noir de la borne primitive », selon la notice sur l'établissement des documents d'arpentage en Alsace-Moselle.

Cette publication est nécessaire pour mettre à jour la base de données cadastrales. En effet, une matérialisation des sommets peut être différente de la première délimitation contradictoire. Si le propriétaire du terrain a construit un mur en limite après ce bornage, il est parfois possible que lui-même, ou le maçon, ait sorti la borne de cette limite et qu'il ne l'ait jamais remise en place. De ce fait, le rétablissement de cette borne va probablement être impossible compte tenu du nouveau mur. Le géomètre-expert devra donc implanter un clou d'arpentage sur ce sommet de limite, ou en retrait de la limite, pour permettre d'effectuer correctement son travail de rétablissement. La matérialisation entre les deux procès-verbaux aura donc changé. La démarche du cadastre a donc été de demander aux cabinets de géomètres-experts de réaliser un procès-verbal d'arpentage, pour que si un confrère ouvre un dossier sur un terrain riverain, il puisse être au courant du changement de matérialisation. Des nouveaux numéros de parcelles seront attribués, afin de pouvoir suivre l'historique de ces parcelles dans le classeur du cadastre répertoriant toutes les modifications appliqués aux parcelles des différentes communes. En effet, le procès-verbal définit par l'Ordre doit seulement être déposé sur le portail Géofoncier. Or, compte tenu des délais importants entre

---

<sup>20</sup> Article 28.2 du règlement du 29 juin 1914 sur les arpentages de conservation.

la finalisation de ce type de dossier et le dépôt des éléments en ligne, il est possible qu'un confrère n'ait pas connaissance de cette procédure pour un futur travail.

La procédure mise en place par le cadastre semble donc plus adaptée. En revanche, le fait de matérialiser à nouveau les limites, avec création de nouveaux numéros de parcelles au cadastre, et de faire signer les parties sur le croquis peut s'apparenter à un nouveau bornage. Or, comme le dit l'adage juridique, « bornage sur bornage ne vaut ». Il faudrait donc ajouter un nota précisant que les signatures des parties correspondent au fait qu'elles certifient que la pose des bornes a bien été implantées en respectant les informations du précédent document de bornage appliqué, comme conseillé par Monsieur Jean-Philippe Bodin, géomètre-expert, dans le support de cours transmis pour le Master Foncier de cette année<sup>21</sup>. De plus, il s'agit d'une méthode qui est utilisée depuis un grand nombre d'années, assimilée par tous les géomètres-experts de la région et par les propriétaires privés. Il s'agit donc de l'objectif que l'Ordre s'est fixé lors de la mise en place de ce procès-verbal, à savoir être utilisé de tous et considéré comme l'unique démarche à suivre. Enfin, la publication du nouveau procès-verbal d'arpentage au Livre Foncier permet l'opposabilité aux tiers de cette nouvelle matérialisation. Il serait donc intéressant de constituer une adaptation locale de ce procès-verbal pour la région d'Alsace-Moselle.

---

<sup>21</sup> Jean-Philippe BODIN, *Bornage*, Cours de 2<sup>ème</sup> année du cycle Master Foncier ESGT, p.52.

## Conclusion

Au cours de ces dernières années, l'Ordre des Géomètres-Experts a mis en place, dans un souci d'uniformisation des documents de délimitation foncière, trois procès-verbaux concernant les différents types de délimitation auxquelles ses membres participent : le procès-verbal de bornage et de reconnaissance de limite normalisé, le procès-verbal concourant à la délimitation de la propriété des personnes publiques, ainsi que le procès verbal de rétablissement de limites.

Mais ces documents ont des difficultés à être appliqués dans la région d'Alsace-Moselle. Compte tenu du droit local, des habitudes concernant notamment les documents cadastraux, les géomètres-experts locaux continuent d'appliquer uniquement des procédures qui datent de l'annexion de la région par l'Empire allemand en 1871. Ces méthodes de délimitation sont donc utilisées depuis plus d'un siècle et constituent donc une procédure normalisée et appliquée par tous les géomètres-experts d'Alsace-Moselle. Néanmoins, le fait que ces procès-verbaux aient été validés par le Conseil supérieur de l'Ordre implique que ses membres les mettent en application pour leurs opérations de délimitation.

Cette homogénéité dans la procédure locale correspond donc à l'objectif de l'OGE concernant les procès-verbaux. Il est donc intéressant de se poser la question de savoir si une adaptation de ces documents par rapport au contexte local peut être envisagée.

La procédure en Alsace-Moselle concernant la délimitation du domaine public mérite d'être revue par les géomètres-experts locaux. En effet, compte tenu du caractère unilatéral de cette délimitation, les documents d'arpentage qui sont produits aujourd'hui concernant un terrain possédant une limite avec le domaine public sont illégaux. L'utilisation du procès-verbal correspondant semble une bonne chose à la fois pour les géomètres-experts, pour les personnes publiques et pour les propriétaires privés. Des réunions et contrôles de la part du Conseil Régional de l'OGE seraient également à mettre en place pour permettre de faire prendre conscience aux géomètres-experts locaux de l'importance de respecter cette règle du droit français.

Les procès-verbaux qui concernent le bornage, la reconnaissance de limite et le rétablissement sont quant à eux plus difficile à justifier en Alsace-Moselle. En effet, ils comportent les mêmes éléments que la procédure locale correspondante mais n'ont pas de caractère obligatoire concernant leur publication. Il serait donc intéressant pour l'Ordre des Géomètres-Experts de procéder à une adaptation locale, permettant au document d'arpentage local associé au croquis d'arpentage d'être l'égal de ces procès-verbaux appliqués sur le reste du territoire français. Le fait de bénéficier de documents étant utilisés depuis un grand nombre d'année, bénéficiant donc d'une homogénéité locale de procédure, devrait inciter l'Ordre cette adaptation compte tenu des objectifs et directives qui ont permis la mise en place des procès-verbaux normalisés. Une obligation de rattacher ces opérations en système légal est tout de même à mettre en place.

Enfin, compte tenu de l'obligation de publication au cadastre et au livre foncier tout document modifiant les limites d'une parcelle ou la matérialisation de celles-ci, il pourrait être intéressant de réfléchir à un document local qui regrouperait à la fois le procès-verbal de bornage et celui de rétablissement de limite.

## Bibliographie

### Ouvrages imprimés

MAZUYER François, RIGAUD Philippe, 2011. Le bornage entre résolution et prévention des conflits. 1. Ed. Publi-Topex, Paris, 132 p.

SIEGREST Jean-Pierre, 2010. Le cadastre alsacien-mosellan. Juris-Classeur, Fascicule 450.

Direction Générale des Impôts, Février 1999. Instruction sur le remaniement du cadastre dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle. 203 p.

Direction Générale des Impôts, Mars 1998. Notice sur l'établissement des documents d'arpentage établis dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle. 78 p.

### Travaux universitaires

LE BOULAIRE Yann, 2010. La parcellisation du domaine public dans le cadastre d'Alsace-Moselle. Mémoire de Travail de Fin d'Etudes, Ecole Supérieure des Géomètres et Topographes, 50 p.

SCROETER Gilles, 2009. Un cadastre non juridique peut-il acquérir la force probante officielle ? Le cas du cadastre d'Alsace-Moselle. Mémoire de Travail de Fin d'Etudes, Ecole Supérieure des Géomètres et Topographes, 56 p.

COLLE Maxime, 2014. Délimitation de la propriété privée au droit du domaine public : quelles évolutions ? Mémoire de Travail de Fin d'Etudes, Ecole Supérieure des Géomètres et Topographes, 132 p.

### Articles de périodiques imprimés

DEVOUGE Stéphane (septembre 2011). Procès-verbal : un véritable acte foncier. *Géomètre*, n°2084, p.32-33.

### Sites web

Ordre des Géomètres-Experts. Page d'accueil de l'Ordre des Géomètres-Experts [en ligne]. Disponible sur : [www.geometre-expert.fr](http://www.geometre-expert.fr) (consulté le 12/02/2016)

Service public de la diffusion du droit par internet. Page d'accueil de Legifrance [en ligne]. Disponible sur : [www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr) (consulté entre le 01/02/2016 et le 27/05/2016)

Pour la page d'un site web :

Recueil des prestations 2014. Ordre des Géomètres-Experts. [en ligne]. Disponible sur : [http://www.geometre-expert.fr/oge/medias-et-publications/medias-et-publications/recueil-des-prestations-2014-rec\\_121757](http://www.geometre-expert.fr/oge/medias-et-publications/medias-et-publications/recueil-des-prestations-2014-rec_121757) (consulté le 25/02/2016)

## **Tables des figures**

Figure 1 : Etats de section

Figure 2 : Capture d'écran d'une recherche sur l'application AMALFI

## Table des annexes

- Annexe 1 : Loi du 31 mars 1884
- Annexe 2 : Notice sur l'établissement des documents d'arpentage établis dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle
- Annexe 3 : Exemple de croquis sans échelle
- Annexe 4 : Procès-verbal de bornage normalisé
- Annexe 5 : Procès-verbal concourant à la délimitation de la propriété des personnes publiques
- Annexe 6 : Procès-verbal de Rétablissement de limite

Annexe 1 : Loi du 31 mars 1884

## Annexe 1

### Loi du 31 mars 1884, concernant le renouvellement du cadastre, la péréquation de l'impôt foncier et la conservation du cadastre

#### I. Renouvellement du cadastre

##### Article 1<sup>er</sup>

Le cadastre est soumis à un renouvellement quant à ses indications sur la possession, la situation, la superficie et la nature de culture (*Kulturart*) de chaque immeuble (propriétés bâties et non bâties) dans toutes les communes du pays.

Le renouvellement du cadastre a lieu pour le territoire de chaque commune soit par la révision (examen, rectification et mise à jour) des documents cadastraux existants, soit par la confection de nouveaux documents cadastraux établis sur la base d'un arpentage parcellaire général. La direction et la surveillance des travaux sont confiées à la commission du cadastre.

##### Article 2

L'époque à laquelle les opérations de renouvellement seront engagées est portée pour chaque commune au préalable à la connaissance du public.

#### a) De la révision

##### Article 3

La révision du cadastre s'opère en comparant ses données avec la situation réelle et en déterminant les divergences qui peuvent être survenues avec le concours, comme indicateurs, d'habitants de la commune au courant de la situation des lieux.

Les données fournies par des cadastres privées ou d'autres plans appropriés dont on dispose et qui sont reconnues exactes ou qui peuvent être rectifiées sans difficultés appréciables peuvent être inscrites au cadastre révisé.

##### Article 4

Les immeubles traversés par actuellement par la ligne séparative des territoires de deux communes ou qui forment emprise sur une autre commune ou qui sont englobés entièrement dans le territoire d'une autre commune peuvent, à l'occasion de la révision du cadastre, en tant que les propriétaires intéressés et les conseils municipaux y consentent, être réunis par le ministère au territoire de la commune auquel ils doivent appartenir de par leur situation naturelle. La décision du ministère doit être publiée.

##### Article 5

Le conseil municipal nomme un nombre suffisant d'indicateurs (*article 3*) au courant de la situation des lieux.

##### Article 6

Les propriétaires, possesseurs, usufruitiers, fermiers et autres détenteurs d'immeubles ont le droit d'assister aux constatations sur le terrain et de formuler leurs observations.

Les détenteurs d'immeubles sont tenus, en conformité des prescriptions qui seront précisées dans le règlement d'exécution :

1° D'indiquer parcelle par parcelle, dans le délai de trois jours qui suit la sommation qui leur est faite dans les formes fixées par l'usage local, les immeubles qu'ils détiennent.

2° D'autoriser les agents chargés de l'exécution des travaux de révision à pénétrer sur les immeubles, y compris les cours et jardins clos ou attenants à une habitation, et à y exécuter des opérations d'arpentage ;

3° De répondre, personnellement ou par l'intermédiaire d'un mandataire, aux invitations à comparaître soit sur le terrain, soit devant le maire, qui pourraient leur en être adressés, et de donner à cette occasion les éclaircissements de faits jugés nécessaires, en produisant au besoin les titres qu'ils possèdent.

#### **Article 7**

Dès que les travaux de révision sont terminés dans une commune, on établit d'après les résultats obtenus :

1° Un état de sections et un registre parcellaire sur lesquels les divers immeubles sont rangés dans l'ordre topographique ;

2° Une matrice cadastrale, sur laquelle les immeubles réunis par contribuable sont inscrits dans l'ordre alphabétique de ces derniers ;

3° Des plans cadastraux conformes à la situation actuelle.

L'état de section et une expédition de la matrice cadastrale sont destinés à la commune, la minute de la matrice cadastrale et le registre parcellaire à l'administration des contributions directes.

Cette dernière conserve la minute des plans cadastraux, la commune en reçoit une copie. Dans le cas particulier où les matrices et plans cadastraux peuvent, d'après l'avis de la commission du cadastre, être complétés sans perdre de leur netteté et de leur exactitude, leur renouvellement peut être différé jusqu'à nouvel ordre.

#### **Article 8**

Les nouveaux plans cadastraux et la minute de l'état de sections sont déposés à la mairie pendant un mois pour que chacun puisse en prendre connaissance. Le maire remet en outre aux détenteurs d'immeubles, avant le commencement du dépôt, des bulletins indiquant les propriétés bâties et non bâties inscrites à leur nom afin qu'ils en reconnaissent l'exactitude.

A l'expiration du délai de dépôt, la commission du cadastre délègue un expert chargé de se rendre dans la commune et de donner, verbalement, aux détenteurs d'immeubles ainsi qu'aux mandataires des propriétaires absents, les éclaircissements et renseignements nécessaires sur le contenu des documents cadastraux.

Les réclamations contre les documents cadastraux peuvent être produites pendant le mois de leur dépôt à la mairie, soit par écrit entre les mains du maire, soit verbalement ou par écrit entre les

mains de l'expert lors de sa présence dans la commune. Toutes les réclamations sont examinées par

l'expert et soumises à la commission du cadastre qui statue à leur sujet, après un nouvel examen sur le

terrain, s'il le juge nécessaire.

Les propriétaires voisins et les autres propriétaires intéressés ainsi que les réclamants sont, au besoin, invités par l'intermédiaire du maire à assister, personnellement ou représentés par un mandataire, à l'examen des réclamations qui ont été produites. Les non comparants sont non redevables des frais qui seraient occasionnés par un renouvellement de la procédure causé par eux. Le

montant de ces frais est fixé par la commission du cadastre.

Les documents cadastraux qui ont été communiqués sont rectifiés en tant que les réclamations sont reconnues fondées.

Il peut être fait appel au ministère contre la fixation des frais ainsi que contre la décision de rejet de la commission du cadastre, dans un délai de rigueur d'un mois à partir du jour où les intéressés

ont reçu notification de la décision. Le ministère statue en dernier ressort.

Si le recours est reconnu mal fondé, les frais qui en résultent peuvent, dans la décision même, être mis en tout ou en partie à la charge du requérant.

Le commencement et la fin du dépôt, ainsi que les jours durant lesquels l'expert sera présent dans la commune pour donner les éclaircissements et recevoir les réclamations, sont portés au

préalable à la connaissance du public.

La situation des parties intéressées, au regard de la possession et de la propriété, n'est pas touchée par les décisions susvisées.

#### **Article 9**

Les dépenses suivantes occasionnées par la révision du cadastre sont à la charge des communes :

1° Les dommages-intérêts dus pour les dégâts causés aux cultures ;

2° Les rétributions à allouer aux indicateurs ;

3° Les dépenses effectives de l'administration pour la confection des plans, états de sections et matrices cadastrales, destinés aux archives de la commune.

Le droit à des dommages-intérêts pour les dégâts causés aux cultures (1°) ou à des rétributions d'indicateurs est prescrit, s'il n'est pas déclaré au maire de la commune dans le mois qui suit le jour où

les dégâts ont été commis ou le jour de cessation des fonctions d'indicateur. Si une entente, approuvée

par le conseil municipal ne peut être réalisée, le sous-préfet décide après avoir entendu préalablement

les parties et, en tant qu'il s'agit de dommages causés aux cultures, après avoir recueilli l'avis d'un expert. Le sous-préfet décide en dernier ressort.

Les dépenses effectives occasionnées par la confection des documents cadastraux remis aux archives communales sont calculées et recouvrées d'après un taux moyen à fixer par le ministère.

#### **Article 10**

Sur la demande du conseil municipal, la révision du cadastre peut être complétée par une fixation des limites communales et de confins par le moyen de l'abornement et du levé de ces limites.

Ce levé est rattaché à la triangulation générale.

Les dispositions des articles 14 et 15 de la présente loi sont applicables aux opérations de fixation et d'abornement des limites susmentionnées.

Les frais d'abornement incombent, sous réserve des dispositions de l'alinéa 2 de l'article 15, entièrement à la commune, laquelle assume également la moitié des frais occasionnés par le levé des

limites susvisées ; l'autre moitié est supportée par le Trésor.

#### **Article 11**

Les arpentages privés, effectués après l'entrée en vigueur de la présente loi, ne pourront être utilisés pour la révision ou la conservation du cadastre, que s'ils ont été exécutés par des personnes

assermentées ayant justifié de leur capacités et obtenu l'autorisation de l'autorité compétente. Les opérations d'arpentage sont soumises à la surveillance et à la vérification de l'autorité chargée du service d'arpentage ; leurs résultats sont reportés sur le cadastre de la même manière et dans les mêmes conditions que les levés de plans effectués en vue de la conservation régulière des documents

cadastraux.

#### **b) De l'arpentage parcellaire**

##### **Article 12**

L'arpentage parcellaire du territoire d'une commune, dans le but de renouveler le cadastre, est provoqué d'office si la commission du cadastre est d'avis qu'«une simple révision ne peut être entreprise avec profit.

##### **Article 13**

L'arpentage parcellaire du territoire d'une commune est effectué également sur la demande, tant du conseil municipal que des propriétaires fonciers intéressés. La demande doit être présentée devant la commission du cadastre dans un délai de trois mois au plus tard après la publication

officielle de l'avis annonçant qu'il va être procédé à la révision du cadastre de la commune. Si la majorité des propriétaires possédant des biens fonds dans la commune, et qui représentent également les deux tiers au moins de sa superficie, demandent l'arpentage parcellaire de cette commune, cette demande oblige également les autres propriétaires intéressés.

#### **Article 14**

Avant de commencer l'arpentage du territoire d'une commune, les limites communales doivent être déterminées sur le terrain par un expert désigné par la commission du cadastre et ce en présence du maire de la commune et des maires des communes limitrophes. Les différends qui pourraient surgir au sujet des limites de territoires sont tranchés définitivement par le ministre. Avec l'approbation du ministre et en tant que les propriétaires fonciers et conseils municipaux intéressés y consentent, des modifications peu importantes des limites des territoires communaux peuvent être effectuées à l'occasion de l'opération visée à l'alinéa précédent, notamment si ces modifications ont pour but d'obtenir des limites fixes naturelles. Les dispositions de l'article 4 sont également applicables s'il s'agit d'immeubles traversés par des limites de communes, ou d'immeubles formant emprises sur le territoire communal voisin ou qui se trouvent englobés entièrement dans le territoire d'une autre commune.

#### **Article 15**

Avant de commencer les opérations d'arpentage proprement dites, toutes les limites doivent, dans la mesure des besoins, être matérialisées, d'une manière durable, soit par des pierres, soit par d'autres marques, selon les indications de la commission du cadastre. L'obligation d'aborder les confins et le territoire communal incombe aux communes en cause ; celle d'aborder les chemins publics ainsi que les autres voies de communication, aux propriétaires de ceux-ci. Les frais d'abornement de toutes les autres limites sont à la charge des propriétaires fonciers. Si l'abornement de limites non contestées n'est pas effectué dans un délai raisonnable, il y est procédé d'office. Tout propriétaire foncier est tenu de tolérer les bornes sur sa propriété sans aucune indemnité.

#### **Article 16**

Le conseil municipal de chaque commune soumise à un arpentage parcellaire désigne un arbitre et un suppléant chargés de résoudre à l'amiable les différends qui pourraient exister en matière de limites et de fixer provisoirement les limites douteuses. En cas de besoin, on peut nommer, un arbitre et un suppléant pour des parties nettement déterminées du territoire communal, ou plusieurs arbitres pour l'ensemble du territoire communal ou des parties nettement déterminées de celui-ci. La reconnaissance de l'état de possession et des autres matières entrant en ligne de compte s'effectue au surplus comme en cas de révision simple (article 3, alinéa 1).

#### **Article 17**

L'arbitre a le pouvoir de citer les intéressés à comparaître. S'il ne peut aboutir à une conciliation, il désigne en tenant compte de l'état de possession, des données du cadastre existant et de tous autres renseignements, les limites qui, en vertu des dispositions de l'article 15, doivent être abornées et inscrites comme limites provisoires sur le nouveau cadastre.

#### **Article 18**

Les dispositions de l'article 6 sont applicables à l'arpentage parcellaire de la commune. Les

propriétaires, possesseurs usufruitier, fermiers et autres détenteurs d'immeubles sont tenus, en outre de répondre à l'invitation à comparaître devant l'arbitre, de lui fournir les renseignements de faits nécessaires et de produire, s'il l'exige, les titres qu'ils possèdent.

#### **Articles 19**

Sur la base des résultats de l'arpentage, il est établi des nouveaux livres cadastraux, pour, pour la commune et l'administration des contributions directes *ainsi que des nouvelles cartes cadastrales*

*contenant l'inscription des cotes.*

La communication des nouveaux documents cadastraux ainsi que l'examen et la solution des réclamations éventuellement produites s'effectuent selon les dispositions de l'article 8.

#### **Article 20**

Des réclamations visant le contenu des documents cadastraux peuvent être produites en particulier contre :

- 1° L'inscription d'un immeuble sous un nom inexact ;
- 2° L'indication inexacte de la contenance d'un immeuble ;
- 3° L'indication inexacte du mode d'exploitation durable (nature de culture) d'un immeuble ;
- 4° La désignation inexacte sur les cartes cadastrales de la situation ou des limites d'un immeuble ;
- 5° Les erreurs de calcul et de plume ou autres erreurs matérielles.

#### **Article 21**

En plus de la prise en charge des rétributions de l'arbitre et des dépenses visées à l'article 9, n°1 et 2, la commune est tenue de rembourser au Trésor, pour l'arpentage parcellaire de son territoire :

- 1° En cas d'arpentage ordonné d'office, trois dixièmes ;
- 2° En cas d'arpentage sur demande, cinq dixièmes des frais déterminés par la commission du cadastre avant l'exécution des travaux de rénovation, sur la base d'un tarif à fixer par le ministère. Les frais d'abornement (article 15) demeurent dans les deux cas à la charge de celui à qui incombe l'obligation d'aborder.

Les dispositions de l'alinéa 3 de l'article 9 s'appliquent aux indemnités pour dommages causés aux cultures ainsi qu'aux rétributions dues à l'arbitre et aux indicateurs.

Les frais et parts de frais incombant aux communes sont avancés par le Trésor, sans intérêt dans le cas où l'arpentage parcellaire est exécuté d'office ; ils sont remboursés par les communes dans

le délai fixé par le ministère, mais au plus tard dans dix ans.

#### **Article 22**

Dès l'entrée en vigueur de la présente loi et jusqu'à la clôture des opérations de renouvellement (article 1<sup>er</sup>), l'arpentage parcellaire du territoire d'une commune ne peut être effectué que par des spécialistes assermentés et désignés par l'autorité compétente et uniquement d'après les prescriptions des articles 2 et 12 à 21 de la présente loi.

#### **Article 23**

Les opérations de renouvellement du cadastre une fois terminées dans tout le pays, il ne pourra être procédé à l'arpentage parcellaire du territoire d'une commune qu'en vertu d'une délibération du conseil municipal, la délibération ne deviendra exécutoire qu'après avoir été approuvée par le sous-préfet.

L'arpentage parcellaire s'opère conformément aux prescriptions des articles 2 et 12 à 21 cidessus. Il ne peut y être procédé que par des personnes assermentées ayant justifié de leurs capacités et obtenu l'autorisation de l'autorité compétente ; il est exécuté sous la direction et la surveillance immédiate et soumise à la vérification de l'administration chargée des travaux d'arpentage. A cette

dernière incombent également les fonctions attribuées par cette loi à la commission du cadastre.

#### **Article 24**

Les limites non contestées portées sur la carte dressée à la suite d'un arpentage parcellaire ont à l'égard des détenteurs d'immeubles inscrits dans les livres cadastraux, la même portée par rapport à

la possession et au droit de propriété que si elles avaient été fixées d'un commun accord entre eux. Il

en est de même des limites inscrites provisoirement en vertu de l'article 17 dans le cas où la preuve

n'est pas fournie à l'administration chargée des travaux d'arpentage, avant l'expiration du délai de deux ans qui suit la communication officielle de la carte, que les détenteurs inscrits sur les livres cadastraux se sont entendus ou ont admis une autre limite ou qu'ils ont introduit une action judiciaire.

Dans les publications annonçant l'ouverture des opérations d'arpentage ainsi que la communication de la carte, il n'y a lieu d'attirer particulièrement l'attention sur les conséquences juridique prévues à l'alinéa 1<sup>er</sup>.

On ne peut se prévaloir des empiètements au-delà des limites indiquées sur la carte pour prouver la possession ou l'acquisition de la propriété par prescription.

Les cartes reposant sur un arpentage parcellaire commencé ou terminé depuis le 1<sup>er</sup> avril 1879 jusqu'à l'entrée en vigueur de la présente loi doivent être communiquées conformément aux prescriptions de l'article 8 ; les limites indiquées sur ces cartes, en tant que ces limites demeurent contestées, y sont caractérisées comme provisoires (*article 11*). Les dispositions des alinéas 1 et 3 s'appliquent aux limites tracées sur la carte, et les dispositions de l'alinéa 2 à la publication relative à

la communication de la carte.

### **II. Péréquation de l'impôt foncier au moyen d'une nouvelle évaluation des propriétés bâties et non bâties.**

Article 25 à 48 : Abrogés par la suite de l'introduction en Alsace et en Moselle de la législation française relative à la contribution foncière : Décret du 21 septembre 1924 : JO 30 septembre 1924).

### **III. De la conservation du cadastre**

#### **Article 49**

Après que le cadastre d'une commune a été renouvelé par voie d'arpentage ou révisé (*article 7 et 19*), il est tenu à jour annuellement (conservation).

#### **Article 50**

Pour assurer la mise à jour annuelle du cadastre, les propriétaires, possesseurs, usufruitiers, fermiers et autres détenteurs d'immeubles sont tenus de donner suite à l'invitation de comparaître à la

mairie, devant l'agent chargé de la conservation du cadastre, d'y donner les renseignements de fait

nécessaires pour la mise à jour des livres cadastraux, des cartes et des plans, et de produire les actes,

procès-verbaux d'arpentage et esquisse nécessaire, faute de quoi ces documents sont fournis aux frais

des défaillants. Les documents produits sont restitués, à l'exception des procès-verbaux d'arpentages

(*Messbriefe*) et des esquisses (*Handrisse*).

#### **Article 51**

La désignation des propriétés bâties et non bâties ne doit être effectuée dans les actes publics et privées ayant pour objet une mutation entre vifs d'immeubles, soit en propriété, soit usufruit, ou

un partage d'immeubles, ou une constitution d'hypothèques, ainsi que dans les ordonnances d'exécution forcée (Loi du 24 avril 1880, article 4 : Bull. des lois d'Alsace-Lorraine, p.93), que sur la base d'un extrait cadastral et, s'il s'agit de la création de nouvelles limites, que sur la base d'un extrait cadastral accompagné d'un procès-verbal d'arpentage ou d'une esquisse établis en conformité des prescriptions de l'article 52. Les données du cadastre, y compris celles qui se rapportent à la superficie de fractions de parcelles, doivent être reproduites textuellement dans les actes (alinéa 1). La péréquation de l'impôt foncier une fois terminée, les indications concernant le revenu net des immeubles doivent également être reproduite dans les actes. S'il s'agit d'un acte sous seing privé, l'extrait cadastral doit être produit au moment où l'acte même ou une expédition est présenté à l'enregistrement ou à la conservation des hypothèques. Lorsqu'une mutation d'immeuble en propriété ou en usufruit n'est pas constatée par un acte, l'extrait cadastral et, en outre, un procès-verbal d'arpentage ou une esquisse dans le cas prévu à l'alinéa 1, sont remis au receveur de l'enregistrement en même temps que la déclaration de mutation. Les extraits cadastraux, procès-verbaux d'arpentage et esquisses sont restitués. Celui qui produit un acte incomplet dans le sens de l'alinéa 1, dans le but de le faire enregistrer ou de faire transcrire au registre des hypothèques, ou pour la mise à jour du cadastre, ou qui néglige de produire l'extrait cadastral, le procès-verbal d'arpentage ou l'esquisse requis selon les prescriptions de l'alinéa 2 de ce paragraphe est tenu de remettre à l'administration compétente, sur sa réquisition, dans un délai convenable, un acte rectifié et complété ou l'extrait cadastral, le procès-verbal d'arpentage ou l'esquisse manquante. L'acte dressé pour en compléter un autre est soumis au droit fixé d'enregistrement le plus bas.

#### **Article 52**

Les procès-verbaux d'arpentage et esquisses ne peuvent être dressés et ce, dans les formes prescrites, que par des personnes assermentées, ayant justifié de leurs capacités et ayant été agréées par

*Un cadastre non juridique peut-il acquérir une force probante officielle?*

l'administration compétente. Lesdits documents sont soumis à la vérification de l'administration chargée du service d'arpentage.

Un procès-verbal d'arpentage (*Messbrief*) doit être dressé s'il s'agit de constituer des nouvelles limites dans le territoire d'une commune dont le cadastre a été renouvelé par voie d'arpentage parcellaire. Son établissement doit être précédé d'un abornement des nouvelles limites en

cause. Le procès-verbal d'arpentage doit représenter les nouvelles limites avec indication de toute les

cotes et inscription des nouvelles bornes.

Une esquisse (*Handriss*) est dressée lorsqu'il s'agit de nouvelles limites constituées dans des territoires dont le cadastre a été renouvelé par voie de révision. Cette esquisse doit indiquer la répartition de la superficie cadastrale ainsi que la situation des nouvelles limites, en tant que ces indications sont nécessaires pour la mise à jour des plans cadastraux.

#### **Article 53**

Les nouvelles limites portées sur le plan d'après un procès-verbal d'arpentage ont, à l'égard des droits de possession et de propriété des détenteurs des immeubles inscrits dans les livres cadastraux, la même portée que celle visée à l'article 24, alinéa 1, si la preuve n'est pas fournie dans le

délai de deux ans après l'abornement des limites, que les détenteurs se sont entendus sur une autre

limite ou qu'ils ont intenté une action devant les tribunaux.

Les dispositions de l'article 24, alinéa 3 s'appliquent aux limites visées à l'alinéa 1.

#### **Article 54**

Le conseil municipal choisit, pour une durée illimitée, parmi les habitant(s) possédant les aptitudes requises, au moins quatre commissaires-jurés (préposés au bornage) chargés de surveiller les

limites communales, des confins, des chemins et des propriétés privées, et de procéder à la pose des

pierres-bornes ou autres marques de limites et de déterminer les changements de culture. Ces commissaires-jurés sont assermentés par le juge cantonal, après confirmation de leur nomination par le

sous-préfet. Ils peuvent être révoqués en tout temps par le sous-préfet pour des raisons administratives.

Les fonctions et les honoraires des commissaires-jurés sont réglés par une instruction spéciale.

#### **Article 55**

Personne, hormis les commissaires-jurés, n'est autorisée à poser, redresser, enlever ou déplacer des bornes.

#### **Article 56**

Tous les actes, cartes, plans et autres documents dressés en conformité des dispositions cidessus pour servir au renouvellement et à la conservation du cadastre (ou à la péréquation de l'impôt foncier), sont dispensés des formalités du timbre et de l'enregistrement.

Il en est de même des extraits cadastraux, des procès-verbaux d'arpentage et des esquisses annexés aux actes et documents désignés à l'article 51 ou dont ces actes et documents font mention.

L'inscription au cadastre d'un nouveau propriétaire faite à l'occasion du renouvellement du cadastre ne peut être invoquée par l'administration de l'enregistrement comme preuve d'une mutation

des immeubles en cause. La découverte par des preuves quelconques recueillies au cours des opérations

de renouvellement, de mutations dont l'origine remonte à une époque antérieure au 1<sup>er</sup> décembre 1883

ne peut donner lieu à la perception d'aucun droit ni amende.

### **IV Dispositions pénales**

Les articles 57 à 60 sont à considérer comme implicitement abrogés et remplacés par les dispositions du droit pénal français

### **V. Dispositions finales**

#### **Article 61**

Les extraits cadastraux sont délivrés par le service du cadastre et les maires selon les règles prescrites par le règlement d'exécution (*article 63*).

Le service du cadastre et les agents arpenteurs assermentés désignés par le ministère sont les seuls autorisés à délivrer des copies de cartes ou de plans.

Un tarif spécial fixé par le ministère règle le montant des rétributions à percevoir pour la délivrance d'extraits cadastraux et de copies de cartes et plans, ainsi que pour la confection des esquisses et des procès-verbaux d'arpentage.

#### **Article 62**

Le ministère publie pour chaque commune en particulier l'époque à partir de laquelle les dispositions des articles 49 à 55 concernant la conservation du cadastre y sont applicables.

#### **Article 63**

Le ministère est chargé de la rédaction du règlement nécessaire à l'exécution de la présente

loi.

*Nota :*

*Loi modifiée par les lois du 25 mars 1891, 6 avril 1892, 26 juillet 1896, 13 juin 1900 et 14 juillet 1903.*

*La commission du cadastre a été supprimée par l'article 11 de la loi locale du 26 mars 1891.*

*Sa compétence a été déléguée par ce texte au directeur des contributions directes.*

*Ce texte est une traduction du texte allemand.*

*Ce texte provient du JurisClasseur LexisNexis Alsace Moselle, fascicule 410.*

Annexe 2 : Notice sur l'établissement des documents d'arpentage  
établis dans les départements  
du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle

# NOTICES

SUR L'ETABLISSEMENT DES DOCUMENTS D'ARPENTAGE  
ETABLIS DANS LES DEPARTEMENTS  
DU BAS-RHIN, DU HAUT-RHIN ET DE LA MOSELLE

SUR L'ETABLISSEMENT DES ESQUISSES  
D'ETAGE OU RELATIVES A DES DROITS  
DE SUPERFICIE EN ALSACE-MOSELLE

Mars 1998





DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS

Service des Opérations Fiscales et Foncières  
Sous-Direction III A - Bureau III A 1

# NOTICES

**SUR L'ETABLISSEMENT DES DOCUMENTS D'ARPENTAGE  
ETABLIS DANS LES DEPARTEMENTS  
DU BAS-RHIN, DU HAUT-RHIN ET DE LA MOSELLE**

**SUR L'ETABLISSEMENT DES ESQUISSES  
D'ETAGE OU RELATIVES A DES DROITS  
DE SUPERFICIE EN ALSACE-MOSELLE**



## TABLE DES MATIERES

<b>NOTICE SUR L'ETABLISSEMENT DES DOCUMENTS D'ARPENTAGE ETABLIS DANS LES</b>		<b>5</b>
<b>DEPARTEMENTS DU BAS-RHIN, DU HAUT-RHIN ET DE LA MOSELLE</b>		
<hr/>		
<b>1. DOCUMENTS D'ARPENTAGE - CAS GENERAL</b>		<b>7</b>
<b>1.1. CONDITIONS DE PRODUCTION, NATURE ET FORME DES DOCUMENTS D'ARPENTAGE</b>		<b>7</b>
1.1.1. <i>CHANGEMENTS DONNANT LIEU A LA PRODUCTION D'UN DOCUMENT D'ARPENTAGE</i>		<i>7</i>
1.1.2. <i>CHANGEMENTS POUR LESQUELS LA PRODUCTION D'UN DOCUMENT D'ARPENTAGE NEST PAS EXIGEE</i>		<i>8</i>
1.1.3. <i>PERSONNES HABILITEES A ETABLIR LES DOCUMENTS D'ARPENTAGE</i>		<i>8</i>
1. <i>Énumération</i>		<i>8</i>
2. <i>Agrément</i>		<i>8</i>
1.1.4. <i>NATURE DU DOCUMENT D'ARPENTAGE</i>		<i>8</i>
1. <i>Le procès verbal d'arpentage</i>		<i>8</i>
2. <i>L'esquisse</i>		<i>9</i>
1.1.5. <i>PRESENTATION DU DOCUMENT D'ARPENTAGE</i>		<i>9</i>
A. <i>REGLES GENERALES</i>		<i>9</i>
B. <i>DISPOSITIONS PARTICULIERES</i>		<i>10</i>
1. <i>Document d'arpentage numérique</i>		<i>10</i>
2. <i>Biens non délimités</i>		<i>10</i>
3. <i>Association Foncière Urbaine Libre (AFUL) Association Foncière Urbaine Autorisée (AFUA)</i>		<i>11</i>
<b>1.2. MODALITES D'ETABLISSEMENT</b>		<b>11</b>
1.2.1. <i>PRINCIPES GENERAUX</i>		<i>11</i>
1. <i>Conditions de consultation et de délivrance de la documentation cadastrale</i>		<i>11</i>
2. <i>Numérotage des parcelles</i>		<i>11</i>
1.2.2. <i>PRESENTATION DES IMPRIMES</i>		<i>11</i>
1. <i>Imprimés</i>		<i>11</i>
2. <i>Présentation de la chemise 6463 AM.</i>		<i>11</i>
3. <i>Présentation du croquis d'arpentage</i>		<i>13</i>
4. <i>Présentation du calque</i>		<i>11</i>
5. <i>Présentation du Procès Verbal d'Arpentage.</i>		<i>13</i>
6. <i>Présentation de la requête en inscription</i>		<i>13</i>
7. <i>Présentation de l'extrait de Procès-Verbal d'Arpentage</i>		<i>14</i>
8. <i>Approvisionnement en imprimés</i>		<i>14</i>
1.2.3. <i>CONSTATATION DE LA DELIMITATION MODE D'EXECUTION.</i>		<i>14</i>
1. <i>Principe général</i>		<i>14</i>
a. <i>L'esquisse</i>		<i>14</i>
b. <i>Procès verbal d'arpentage</i>		<i>14</i>
2. <i>Cas particuliers</i>		<i>15</i>
a. <i>Limites anciennes définies d'une façon inexacte</i>		<i>15</i>
b. <i>Bornage des limites non contestées</i>		<i>15</i>
c. <i>Modification de la contenance parcellaire</i>		<i>15</i>
1.2.4. <i>FORMATION DES PARCELLES NOUVELLES</i>		<i>15</i>
1. <i>Principe général</i>		<i>16</i>
2. <i>Réunion de parcelles</i>		<i>16</i>
1.2.5. <i>ABORNEMENT</i>		<i>16</i>
1.2.6. <i>RECOLEMENT</i>		<i>17</i>

<b>1.2.7. DETERMINATION DES CONTENANCES</b>	17
1. Méthodologie	17
2. Compensation des écarts de contenance	18
a. <i>Contenances déterminées graphiquement ou semi-graphiquement</i>	18
b. <i>Contenances numérisées</i>	18
c. <i>Contenances numériques</i>	19
d. <i>Limites nouvelles mises en place par répartition des contenances</i>	20
<b>1.2.8. SIGNATURE DU DOCUMENT D'ARPENTAGE</b>	20
<b>A. SIGNATURE DES PARTIES</b>	20
1. Principe général	20
2. Cas particuliers	20
a. <i>Rectification de limites figurées au plan</i>	20
b. <i>Adjudication</i>	20
c. <i>Partage judiciaire. Formation des lots</i>	20
e. <i>Bornage judiciaire</i>	21
f. <i>Expropriation</i>	21
g. <i>Remembrement rural</i>	21
<b>B. SIGNATURE DU GEOMETRE</b>	21
1. Principe général	21
2. Cas particuliers	21
a. <i>Géomètres autorisés à exercer sous surveillance</i>	21
b. <i>Duplicata de PVA (Procès Verbal d'Arpentage)</i>	21
<b>1.2.9. RETRIBUTION DU DOCUMENT D'ARPENTAGE</b>	21
<b>1.2.10. RENVOI DES DOCUMENTS</b>	21
<b>1.2.11. CIRCUIT DU DOCUMENT D'ARPENTAGE</b>	22
<b>1.3. VERIFICATION DES DOCUMENTS D'ARPENTAGE</b>	22
<b>1.3.1. ECONOMIE GENERALE DES VERIFICATIONS</b>	22
<b>1.3.2. EXECUTION DES VERIFICATIONS</b>	23
1. Travaux de bureau	23
2. Travaux de terrain	23
3. Présentation des résultats des vérifications	24
a. <i>Travaux de bureau</i>	24
b. <i>Travaux de terrain</i>	24
<b>2. CAS PARTICULIERS</b>	24
<b>2.1. REMANIEMENT</b>	25
<b>2.2. REMEMBREMENT ET REORGANISATION FONCIERE</b>	25
1. Division par le périmètre de remembrement	25
2. Division par suite de modification des énonciations cadastrales dans les apports	25
<b>2.3. DOCUMENT D'ARPENTAGE « PARTIELLEMENT PUBLIE »</b>	26
<b>2.4. DOCUMENT D'ARPENTAGE DIT "PRECEDENT"</b>	26
<b>2.5. INCORPORATION DANS LE DOMAINE PUBLIC</b>	26
<b>2.6. EXTRACTION DU DOMAINE NON CADASTRE</b>	26
<b>3. ANNEXES</b>	27

<b><u>NOTICE SUR L'ETABLISSEMENT DES ESQUISSES D'ETAGE OU RELATIVES A DES DROITS DE SUPERFICIE EN ALSACE - MOSELLE</u></b>		<b>61</b>
<b>1. DEFINITIONS</b>		<b>63</b>
<b>1.1. ESQUISSE D'ETAGE</b>		<b>63</b>
<b>1.2. ESQUISSE RELATIVE A DES DROITS DE SUPERFICIE : DIVISION EN VOLUMES</b>		<b>63</b>
<b>2. PRESENTATION DES ESQUISSES</b>		<b>63</b>
<b>2.1. ESQUISSE D'ETAGE</b>		<b>63</b>
<b>2.2. ESQUISSE RELATIVE A DES DROITS DE SUPERFICIE</b>		<b>64</b>
<b>3. CALCUL DES SURFACES</b>		<b>64</b>
<b>4. IDENTIFICATION</b>		<b>64</b>
<b>4.1. COPROPRIETE</b>		<b>64</b>
1. Désignation des bâtiments		64
2. Désignation des lots		64
<b>4.2. DESIGNATION DES VOLUMES</b>		<b>64</b>
<b>5. ACTES MODIFICATIFS</b>		<b>65</b>
<b>6. ENREGISTREMENT DES ESQUISSES</b>		<b>65</b>
<b>7. MESURES DE LIAISON</b>		<b>65</b>
<b>8. CONSULTATION ET DELIVRANCE DES ESQUISSES D'ETAGE</b>		<b>65</b>
<b>9. ANNEXES</b>		<b>66</b>



**NOTICE**  
**SUR L'ETABLISSEMENT**  
**DES DOCUMENTS D'ARPENTAGE ETABLIS**  
**DANS LES DEPARTEMENTS**  
**DU BAS-RHIN, DU HAUT-RHIN ET DE LA MOSELLE**



## Préambule :

La loi du 31 mars 1884 prévoit en son article 50 que la mise à jour du plan cadastral se fait par procès-verbal d'arpentage ou esquisse dressés à la diligence des parties. Le terme « document d'arpentage » de la présente notice englobe ces deux documents ainsi que leurs annexes.

## 1. DOCUMENTS D'ARPENTAGE - CAS GENERAL

Au terme des articles 49 et suivants de la loi du 31 mars 1884 (annexe 1), dans les communes soumises à conservation cadastrale, tout changement de limite de propriété doit être constaté par un document d'arpentage établi aux frais et à la diligence des parties et certifié par elles.

Ce document est soumis au Service du Cadastre pour vérification et numérotage des nouvelles parcelles, préalablement à la rédaction de l'acte réalisant le changement de limite.

Le « document d'arpentage » dont la production est ainsi prévue, répond à la fois aux nécessités de la publicité foncière et à celles de la conservation du cadastre.

Pour la publicité foncière, la publication du document d'arpentage est en général indépendante de la publication d'un acte.

La publication conjointe d'un document d'arpentage et d'un acte demeure possible.

Pour ce qui est de la conservation cadastrale, la modification de l'emprise d'une parcelle pose une question de délimitation qui est d'ordre essentiellement privé et qu'il appartient aux parties de résoudre elles-mêmes en dehors de toute intervention administrative.

En organisant la confection des documents d'arpentage, il convient d'assurer, dans l'intérêt des propriétaires eux-mêmes, la détermination physique correcte des immeubles modifiés ou créés.

A cet effet, la loi du 31 mars 1884 (art. 52) stipule que ces documents ne peuvent être dressés que par des personnes agréées par le Directeur Général des Impôts, après avis d'une Commission dont la composition est fixée par un arrêté du Ministre des Finances.

### 1.1. CONDITIONS DE PRODUCTION, NATURE ET FORME DES DOCUMENTS D'ARPENTAGE

#### 1.1.1. CHANGEMENTS DONNANT LIEU A LA PRODUCTION D'UN DOCUMENT D'ARPENTAGE

Le document d'arpentage répond aux nécessités de la tenue à jour du plan cadastral; il est exigé, sauf cas particulier, à l'occasion de tout changement affectant la position des limites figurées au plan.

Il s'ensuit qu'un document d'arpentage est produit pour assurer, en tant que de besoin, l'identification des immeubles sous un numéro cadastral particulier, dans tout acte soumis à publicité.

L'article 1402 du C.G.I. stipule que « les mutations cadastrales consécutives aux mutations de propriété sont faites à la diligence des propriétaires intéressés ».

Un document d'arpentage est ainsi établi pour constater les changements de limites de propriété qui peuvent soit être nécessaires à la rédaction d'actes (ou de décisions entraînant mutation proprement dite), soit résulter de modifications diverses n'affectant pas la situation juridique des immeubles mais génératrices d'agencements nouveaux de propriété (cf. ci-après).

Par changement de limites de propriété donnant lieu à la production d'un document d'arpentage aux frais des propriétaires, conformément à l'article 51 de la loi du 31 mars 1884, il convient d'entendre tout changement de limites d'une parcelle - c'est-à-dire d'une surface affectée d'un numéro de plan cadastral - qui ne résulte pas d'un événement naturel ou d'une décision administrative (alluvions, érosion, formation d'îles, déplacement du lit des cours d'eau non domaniaux ou mixtes, changements de limite intercommunale, etc.).

A cet effet, un document d'arpentage doit être établi :

— pour la publication d'un acte ou d'une décision judiciaire, translatif, déclaratif ou constitutif d'un droit de propriété, d'usufruit, d'hypothèque, d'emphytéose ou de superficie, lorsque l'acte ne porte que sur une partie d'unité cadastrale, ou sur une fraction de terrain non cadastrée (création de parcelle).

Un document d'arpentage doit être produit même lorsque le déplacement de la limite ne peut apparaître à l'échelle du plan cadastral (cession de la mitoyenneté d'un mur par exemple);

— pour constater des changements indépendamment de la publication d'un acte comme :

- les rectifications de limites figurées au plan.
- les demandes de réunion, de division de parcelles ou de bornage.

D'une manière générale, les réunions comme les divisions de parcelles sont effectuées à la demande des propriétaires.

La production d'un document d'arpentage ne saurait être exigée pour l'exécution d'une formalité de publicité quelconque relative à une fraction de **biens non délimités** sauf s'il y a disparition partielle ou totale des biens non délimités avec maintien d'une pluralité de propriétaires.

#### 1.1.2. CHANGEMENTS POUR LESQUELS LA PRODUCTION D'UN DOCUMENT D'ARPENTAGE N'EST PAS EXIGÉE

Il n'y a pas obligation de produire un document d'arpentage à l'occasion de la publicité de droits n'affectant pas la formation de parcelles, notamment la publicité des droits réels (**privileges, servitudes, etc.**) *autres que* le droit de propriété, d'usufruit, d'emphytéose, de superficie ou d'hypothèque.

Ainsi,

— les fractions de parcelles grevées de privilèges peuvent être désignées conformément à un état descriptif de division (voir la notice sur l'établissement des états descriptifs de division);

— les parties de parcelles grevées d'une servitude <sup>(1)</sup> ne font pas obligatoirement l'objet d'une identification particulière, la référence aux parcelles elles-mêmes suffit pour l'inscription au Livre Foncier;

— si l'acte à publier entraîne le regroupement de toutes les fractions d'une parcelle de « biens non délimités », il n'y a pas lieu non plus de produire un document d'arpentage;

— les changements de nature de culture (résultant notamment de modifications de propriétés bâties) portant sur des fractions de parcelles, font l'objet de croquis de conservation établis sans frais par le Service du Cadastre.

#### 1.1.3. PERSONNES HABILITEES A ETABLIR LES DOCUMENTS D'ARPENTAGE

##### 1. Enumération

Ce sont, conformément à l'arrêté du Directeur Général des Impôts en date du 20 mai 1950, présenté en annexe 2 et précisé par la note autographiée du 24 mai 1950 (annexe 3) :

- le service du cadastre<sup>(2)</sup> ;
- les géomètres-experts fonciers en exercice, inscrits à l'ordre des géomètres-experts;
- les géomètres titulaires du diplôme de géomètre-expert foncier ou d'un diplôme d'ingénieur géomètre délivré par une école de plein exercice reconnue par l'Etat qui sont attachés à titre permanent à une administration, une collectivité territoriale ou une entreprise nationalisée, mais *seulement* pour les documents d'arpentage dressés dans l'exercice de leurs fonctions.

##### 2. Agrément

Les géomètres-experts et les géomètres attachés à titre permanent à une administration doivent avoir été préalablement agréés pour l'établissement des travaux cadastraux dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle. La liste des géomètres agréés est arrêtée par le Directeur Général des Impôts sur avis de la Commission d'Agrément prévue par l'arrêté du Directeur Général du 20 mai 1950.

Un agrément unique est accordé pour les trois départements. Il prend la forme, d'abord d'une autorisation d'exercer sous surveillance pour une durée minimum d'un an, puis d'un agrément provisoire et enfin, sur demande du géomètre-expert, la Commission d'Agrément peut accorder l'agrément définitif.

Il peut faire l'objet d'une suspension temporaire ou d'un retrait définitif prononcés par le Directeur Général des Impôts sur proposition de la Commission d'Agrément.

La liste des personnes agréées fait l'objet d'une publication, annuelle et nationale, par l'Administration.

#### 1.1.4. NATURE DU DOCUMENT D'ARPENTAGE

Le document d'arpentage est soit un procès verbal d'arpentage, soit une esquisse.

<sup>(1)</sup> Cela, quelle que soit la nature de la servitude, comme par exemple les servitudes de passage constituées pour l'installation des pipelines, les servitudes *non aedificandi* et *non altus tollendi*, les servitudes de "cours communes" créées par le décret n° 58-1178 du 4 décembre 1958, les servitudes de classement de monuments historiques, etc.

<sup>(2)</sup> y compris les géomètres de l'Administration intervenant dans le cadre du « Service foncier 67 ».

## 1. Le procès verbal d'arpentage

Le procès verbal d'arpentage est un croquis coté des parcelles modifiées et bornées, présentant les références essentielles au plan cadastral et, autant que possible, rattaché à des éléments stables du terrain.

Un procès verbal d'arpentage est exigé lorsque le plan cadastral a été rénové par voie d'arpentage parcellaire (réfection) et, si le cadastre a été révisé par voie de mise à jour de l'ancien plan, lorsque la partie modifiée a fait l'objet d'un arpentage ou d'un bornage.

Dans les autres cas, les propriétaires peuvent ne produire qu'une esquisse (art. 52 de la loi du 31 mars 1884, Cf. ci-après).

Sont considérés comme plans cadastraux refaits :

- les plans rénovés par voie d'arpentage parcellaire conformément à la loi du 31 mars 1884,
- les plans remembrés sous le régime de la loi du 9 mars 1941 et ayant fait l'objet d'un levé régulier satisfaisant aux tolérances requises,
- les plans remaniés sous le régime de la loi du 18 juillet 1974 (art. 6);
- les plans obtenus par arpentage ou bornage, ayant fait l'objet d'un lever régulier, quel que soit le mode de rénovation du cadastre. Dans ce cas, le procès verbal d'arpentage est établi d'après le plan régulier d'arpentage ou le document de bornage, et une copie conforme de ce plan ou de ce document y est jointe.

*Remarque* — En Alsace-Moselle, le plan cadastral est constitué non seulement du plan minute de conservation mais aussi des croquis de lever - dont ils constituent une composante du PMC - établis lors de la confection du plan ainsi que des croquis des documents d'arpentages établis aux fins de sa conservation.

## 2. L'esquisse

L'esquisse est un croquis indiquant le mode de division de la surface cadastrale et la position des nouvelles limites d'une manière assez exacte pour permettre la mise à jour du plan cadastral (art. 52 de la loi du 31 mars 1884) et le calcul graphique des contenances.

La production d'une esquisse est suffisante toutes les fois qu'un procès-verbal d'arpentage n'est pas exigé (art. 3 de la loi du 31 mars 1884) c'est-à-dire lorsque le plan cadastral a été rénové par voie de mise à jour et si la modification n'a pas fait l'objet d'un plan régulier d'arpentage ou de bornage.

### 1.1.5. PRESENTATION DU DOCUMENT D'ARPEMENTAGE

Le document d'arpentage établi pour tout changement de limite de propriété étant spécialement destiné à la conservation du cadastre, l'article 52 de la loi de 1884 exige qu'il soit dressé sous certaines conditions de forme.

Il est établi un document d'arpentage par section du plan cadastral. Il ne peut être dérogé à cette règle qu'exceptionnellement et avec l'accord de l'inspecteur chargé du Cadastre en cas d'élargissement de la voie formant limite de section.

Le document à remettre s'entend de l'original lui-même, à l'exclusion de toute reproduction ou copie.

### A. REGLES GENERALES

Qu'il s'agisse d'un procès verbal d'arpentage ou d'une esquisse, le document d'arpentage doit présenter la configuration ancienne de la partie modifiée et la configuration nouvelle telle qu'elle résulte de l'accord intervenu entre les parties.

Le dossier présenté au Service du Cadastre comporte les pièces suivantes :

- une chemise 6463 AM appelée document d'arpentage (DA) comprenant :
  - deux exemplaires du croquis d'arpentage;
  - un calque représentant le plan minute de conservation;
- une chemise 6463 PVA, appelée procès verbal d'arpentage (PVA) accompagnée de :
  - deux requêtes 6463 RAM;
  - d'un plan à l'échelle.

Le document d'arpentage est établi en utilisant le symbolisme suivant :

- en *noir*, la situation ancienne;
- en *vert*, les radiations;
- en *rouge*, tous les éléments nouveaux.

Les éléments du levé - cotes, angles et distances - constituent alors une composante indissociable du croquis d'arpentage.

## B. DISPOSITIONS PARTICULIERES

### 1. Document d'arpentage numérique

Pour les levés en mode numérique, c'est-à-dire en coordonnées Lambert ou en système local indépendant, la présentation des documents d'arpentage revêt la forme particulière d'une liste de points, avec leurs coordonnées, complétée d'une planche graphique associée.

Outre les pièces prévues au dossier pour le cas général, le document d'arpentage numérique comporte :

- un calcul de contenances numérique avec indication des numéros de points, de leurs coordonnées et des gisements et distances entre points;
- les numéros des points sur le croquis d'arpentage;
- l'indication de l'origine des coordonnées et du système de référence sur la première ligne de la deuxième page du D.A. :
  - lever indépendant.
  - lever rattaché à la polygonation existante.
  - lever par alignement intégré dans le cadre des coordonnées existantes
  - lever GPS

*Les éléments de lever (stations, gisements, et distances) ainsi que la liste des coordonnées font partie intégrante du croquis.*

*A l'avenir, un support informatique pourra être demandé selon un standard résultant d'un cahier des charges qui sera établi par la DGI en collaboration avec l'Ordre des géomètres-experts. De même, le service du Cadastre pourra mettre à la disposition du géomètre, dans les mêmes conditions, le support informatique existant du secteur sur lequel il doit établir un document d'arpentage.*

### 2. Biens non délimités

Lorsqu'un document d'arpentage est produit, deux cas peuvent se présenter.

1°) *Les biens non délimités ne disparaissent pas complètement.* La chemise n° 6463 AM dans laquelle est inséré le document d'arpentage comporte les annotations particulières ci-après.

*Page de tête :*

- sur la ligne « Propriétaires avant modification », la mention « Biens non délimités »
- sur les lignes « Propriétaires après modification », les noms et prénoms des propriétaires dont la fraction est appelée à être individualisée par un numéro particulier du cadastre.

*Pages intérieures de la chemise :*

- colonnes 1 à 4, les désignations et contenances de la masse confondue;
- colonnes 5 et 6, les désignations provisoires afférentes aux fractions distraites de la masse confondue et celles relatives à la nouvelle masse confondue après division;
- colonne 9, sur les premières lignes en regard des désignations provisoires et contenances nouvelles, les noms et prénoms des propriétaires figurant sur les lignes « Propriétaires après modification » de la page de tête et, sur la ligne suivante, la mention « Biens non délimités »;
- colonne 7, les contenances se rapportant à la situation nouvelle.

2°) *Disparition totale des biens non délimités.* La chemise n° 6463 AM est annotée comme dans le cas précédent sous réserve que l'ancienne masse confondue disparaisse en totalité en situation nouvelle.

### **3. Association Foncière Urbaine Libre (AFUL) Association Foncière Urbaine Autorisée (AFUA)**

Les lotissements effectués dans le cadre des opérations d'aménagements fonciers urbains relèvent de la législation relative au remembrement.

Cependant, ils sont présentés sous forme de document d'arpentage et doivent par conséquent être établis dans les normes exposées dans ce document.

#### **1.2. MODALITES D'ETABLISSEMENT**

##### **1.2.1. PRINCIPES GENERAUX**

###### **1. Conditions de consultation et de délivrance de la documentation cadastrale**

La sortie de la documentation cadastrale des bureaux du Cadastre est strictement interdite.

La consultation gratuite du plan et de certains documents spécifiques aux trois départements d'Alsace - Moselle ( à savoir les croquis de levé, les dossiers de triangulation, polygonation et lever de détail, les documents d'arpentage et de bornage, les esquisses d'étage, etc. ) est réservée aux seuls géomètres-experts, ou leurs représentants accrédités, pour les besoins de l'établissement des documents d'arpentage

Les extraits sur calque inerte peuvent être exécutés dans les bureaux du Cadastre par les géomètres-experts habilités pour la confection des documents d'arpentage. Le dessin s'effectue par tout moyen de reproduction garantissant la fidélité au plan minute de conservation.

Toute délivrance de documentation par photocopie est soumise au tarif en vigueur.

###### **2. Numérotage des parcelles**

La parcelle primitive a été définie lors de la confection du plan.

La parcelle mère est la parcelle qui fait l'objet du document d'arpentage.

Le numéro de la parcelle primitive est indiqué sur la matrice cadastrale et sur les microfiches RP et LP. Sur les procès verbaux d'arpentage 6463 PVA, le numéro de la parcelle primitive est indiqué en dénominateur des nouveaux numéros de parcelles pour faciliter le travail du notaire et la recherche au Livre Foncier. Le numéro de parcelle primitive reste toujours visible sur le plan cadastral, même après réédition. Il est simplement rayé d'un seul trait horizontal.

##### **1.2.2. PRESENTATION DES IMPRIMES**

###### **1. Imprimés**

Seuls les imprimés énumérés ci-dessous, fournis ou agréés par l'Administration doivent être utilisés :

6463 AM	Document d'arpentage
6463-I-AM	Intercalaire du document d'arpentage
6463 PVA	Procès verbal d'arpentage
6463-I-PVA	Intercalaire de P.V. d'arpentage
6463 RAM	Requête en inscription d'un P.V. d'arpentage

###### **2. Présentation de la chemise 6463 AM**

Cette chemise, de couleur verte, a été mise en service par l'instruction du 3 juillet 1990 (11 B.2.90). Elle est conforme au modèle joint en annexe 5.

Elle est composée de quatre pages au format A 4.

Dans cette chemise, s'insèrent les deux exemplaires du croquis d'arpentage et le calque.

La page de tête de la chemise n°6463 AM reçoit :

— les annotations courantes d'individualisation du document : noms du département, de la commune, de la section et feuille, ainsi que la désignation du service et le n° d'ordre du document;

- la certification du géomètre-expert habilité à établir le document;
- les informations relatives à la mise à jour du plan minute de conservation et les références aux listes MAJIC2.

Dans les pages intérieures, les informations portées sont les suivantes :

- colonnes 1 à 4 : les renseignements relatifs à la situation ancienne des parcelles lors de la délivrance du document;
- colonnes 5 à 9 : les éléments relatifs à la situation nouvelle, la désignation du propriétaire, ainsi que la mention "A" (voir page 29);
- colonnes 10 à 12 : les calculs de contenance.

La dernière page est exclusivement réservée aux éléments relatifs à la vérification du document d'arpentage par le Service du Cadastre. Elle reçoit, si nécessaire, les observations auxquelles la vérification a donné lieu ainsi que la suite donnée par le géomètre-expert.

### 3. Présentation du croquis d'arpentage

Le croquis devra être établi au format A4 ou A3 sur support opaque ou demi grand-aigle sur support transparent.

Le croquis comporte les indications suivantes :

- *En tête*, le nom de la commune et de la section, le cas échéant, le numéro de la feuille, le lieu-dit, la flèche d'orientation "NORD", la mention "Croquis n°..." dans le coin supérieur droit.

- *Le long de la marge verticale gauche*, la mention : "croquis sans échelle. Ce document destiné aux archives cadastrales est établi conformément aux prescriptions de l'art. 52 de la loi du 31 mars 1884."

- *Au bas*, les mentions :

- « La nouvelle limite est reconnue par les propriétaires soussignés »
- « Je certifie avoir effectué le lever de la nouvelle situation après abornement préalable et en avoir dressé le présent croquis ».

- *Au dos* : la liste des points utilisés avec leurs coordonnées.

Les éléments devant figurer sur le croquis sont :

- les limites et numéro de parcelles,
- les bornes et autres signes de démarcation,
- les cotes,
- les lignes d'opération, dans la mesure où elles ont servi au nouveau lever,
- les numéros des points,
- les signes conventionnels,
- le nom des propriétaires et des voisins,
- l'indication des natures de culture,
- l'affectation des bâtiments,
- les dénominations et numéros de voirie,
- la contenance des parcelles nouvelles et la mention "A" devant les contenances d'arpentage.

L'échelle approximative du croquis doit permettre la représentation claire des éléments énumérés ci-dessus.

En plus des parcelles à arpenter, il y a lieu de faire figurer dans le croquis les amorces des parcelles attenantes avec leurs lignes d'opérations, cotes et signes conventionnels, soit pour le rattachement de l'arpentage de conservation, soit pour le rétablissement des anciennes lignes d'opération ou des anciens signes de démarcation.

Si la modification n'a trait qu'à une petite fraction d'une parcelle de grande étendue par exemple une forêt, voie ferrée, route etc., on ne représentera que la fraction en question avec ses environs immédiats y compris toutes les limites, lignes d'opérations, cotes etc., dont on devra tenir compte lors de l'exécution de l'arpentage de conservation envisagé.

Les limites de parcelles sont représentées par des traits continus d'environ 0,75 mm d'épaisseur.

Les limites de nature de culture et de bâtiment sont représentées par des traits fins et continus.

Les lignes d'opérations sont représentées par des tiretés.

Le dessin est à orienter de sorte que le nord se trouve vers le haut.

Sera joint au croquis, si possible photocopié au dos, le tableau analytique des points anciens (voir annexe 4). Ce tableau, servi pour tous les points anciens utilisés pour l'établissement du procès verbal d'arpentage, permet de connaître l'état de l'abornement et d'en constituer progressivement un inventaire.

Cas particulier :

**a. L'esquisse**

Dans ce cas, le croquis pourra être plus sommaire dans la définition des limites et la mention « Je certifie avoir effectué le lever de la nouvelle situation après abornement préalable et en avoir dressé le présent croquis » pourra être remplacée par « le présent document d'arpentage a été établi d'après les indications fournies au bureau par les propriétaires ».

**b. Expropriation et plan d'alignement**

Le document d'arpentage est présenté accompagné d'une copie de la déclaration d'utilité publique.

L'autorité expropriante pourra se substituer aux propriétaires en signant la mention suivante qui sera apposée sur le croquis du document d'arpentage d'ensemble : " le soussigné certifie que la nouvelle limite est conforme au plan qui sera soumis à l'enquête parcellaire" (Date et numéro de la DUP).

**4. Présentation du calque**

Le calque est établi sur support inerte à partir :

- du PMC (Plan Minute de Conservation) par calicage à l'encre de chine,
- du PMC par photocopie,
- d'un plan minute de remembrement ou de remaniement lorsque l'incorporation est bien réalisée mais l'édition non terminée,
- ou tout autre type de reproduction fidèle du PMC.

Il doit y être obligatoirement indiqué :

- toutes les données du plan cadastral pour la partie modifiée (limites, écritures, signes conventionnels),
- les chemins qui bordent les parcelles, l'amorce des limites des parcelles voisines avec leur numéro et dénominateur et les divers éléments de rattachement situés à proximité, susceptibles d'être utilisés pour la mise en place des limites nouvelles,
- le nom de la commune et de la section accompagné, le cas échéant, du numéro de la feuille, l'échelle, le lieu-dit, la flèche d'orientation " NORD ".

Le calque du plan cadastral servant de base à un document d'arpentage peut exceptionnellement être constitué par une reproduction intégrale d'une feuille parcellaire.

**5. Présentation du Procès Verbal d'Arpentage.**

La chemise 6463 PVA de Procès Verbal d'Arpentage est conforme au modèle joint en annexe 6.

Elle est composée de quatre pages au format A 4, dans lesquelles s'insère la copie du calque présentant la situation ancienne et nouvelle.

A l'instar de la chemise du document d'arpentage, la page de tête du Procès-verbal d'arpentage reçoit :

- les annotations courantes d'individualisation du document,
- la certification du géomètre-expert habilité à établir le document et celle du Service du Cadastre suite à vérification et attribution des nouveaux numéros de plan,
- la date de dépôt au Livre Foncier.

Les pages intérieures sont destinées à recevoir la description complète des situations anciennes et nouvelles au Livre Foncier, relatives aux parcelles concernées.

En ce qui concerne les natures de culture, la mention "terrain" est portée dans tous les cas sauf pour les lacs, les voies ferrées et les sols (articles 112 et 115 de l'Instruction sur la tenue du Livre Foncier, visée le 21 décembre 1972 par le Président de la Cour d'Appel de Colmar).

## 6. Présentation de la requête en inscription

L'imprimé de requête en inscription n° 6463 RAM (annexe 7) a été mis en service par l'instruction du 3 juillet 1990.

La requête en inscription accompagne systématiquement le Procès-Verbal d'Arpentage; elle est produite en deux exemplaires signés des parties.

Conformément au décret du 14 janvier 1927 relatif à la tenue du Livre Foncier, en ses articles 3 et 4, les requêtes en inscription doivent contenir :

- la désignation des parties par le nom, prénom, adresse;
- la désignation de l'immeuble par le feuillet du Livre Foncier ( le cas échéant ).

## 7. Présentation de l'extrait de Procès-Verbal d'Arpentage

L'extrait du Procès-verbal d'arpentage 6463 RsAM (annexe 8) a également été mis en service par l'instruction du 3 juillet 1990.

Il est édité par l'application MAJIC2 et remis, en simple exemplaire, au géomètre-expert après le numérotage. Il est ensuite complété par le juge du Livre Foncier des références - feuillet et numéro d'ordre - ainsi que du n° du journal et de la mention d'exécution, avant renvoi au Service du Cadastre émetteur.

## 8. Approvisionnement en imprimés

Le service du cadastre approvisionne gratuitement les géomètres-experts sur simple demande.

### 1.2.3. CONSTATATION DE LA DELIMITATION MODE D'EXECUTION.

#### 1. Principe général

Le document d'arpentage a essentiellement pour objet d'enregistrer l'accord des parties sur la position des limites nouvelles et de permettre la mise à jour du plan cadastral

Le lever des limites nouvelles doit s'insérer dans le cadre du plan cadastral existant.

Le document d'arpentage peut être établi de façon différente suivant la nature du plan et les conditions dans lesquelles les propriétaires entendent faire cette délimitation.

#### a. L'esquisse

La mise en place des limites nouvelles peut ne donner lieu qu'à un travail de cabinet (sur indications des propriétaires) ou au contraire résulter d'un piquetage sur le terrain comportant nécessairement un travail de terrain et un travail de bureau.

Dans tous les cas, le document d'arpentage doit recevoir les indications nécessaires à la fixation correcte des limites nouvelles sur le plan cadastral.

En particulier lorsque la limite nouvelle a été placée à l'aide de cotes, celles-ci doivent permettre de la situer en fonction des limites de la parcelle divisée. Le service est dès lors en droit d'exiger que les lignes d'opération soient appuyées à leurs deux extrémités, sur les limites représentées au plan de part et d'autre de la limite nouvelle, à moins que le rattachement à l'une des deux limites n'ait aucune influence sur le rapport de ladite limite nouvelle.

Il en est ainsi, notamment lorsqu'une limite étant déterminée à 10 mètres du point de départ de la ligne d'opération, le rattachement au deuxième point nécessiterait le mesurage d'une longueur égale ou supérieure à 100 mètres.

La même obligation s'impose lorsqu'il s'agit de données numériques fournies au bureau du géomètre par les propriétaires (bande de terrain d'une largeur ou d'une superficie déterminée par exemple). Là encore, si la mise en place de la limite nouvelle l'exige, le croquis d'arpentage doit indiquer les cotes ou les contenances concernant les fractions de la parcelle divisée.

### **b. Procès verbal d'arpentage**

Compte tenu de la valeur topographique d'ensemble des documents d'arpentage et de la valeur économique des terrains auxquels ils se rapportent, il ne saurait être question d'assurer la mise en place des limites nouvelles avec une rigueur moindre que celle qui a conduit à l'établissement du plan.

Il est indispensable, pour les plans refaits, que la définition des limites nouvelles soit effectuée sous les trois conditions suivantes :

a. Donner lieu, dans *tous les cas*, à des constatations effectuées sur le terrain par la personne agréée (ce qui exclut le recours aux seules indications fournies au bureau par les propriétaires);

b. Donner lieu dans *tous les cas* à l'abornement (voir 1.2.5). Toute matérialisation ou rematérialisation des limites requiert l'accord des parties.

c. Résulter d'un lever régulier :

- lever indépendant exécuté dans le cadre du parcellaire ancien; dans ce cas les limites anciennes maintenues sont levées comme les limites nouvelles.

- lever basé sur une polygonation existante,

- lever par GPS.

Les points anciens servant à la définition des points nouveaux doivent exister : ils seront **retrouvés ou rétablis**.

## **2. Cas particuliers**

### **a. Limites anciennes définies d'une façon inexacte**

Une difficulté est susceptible de se présenter lorsque la définition de l'une des limites de la parcelle divisée est manifestement inexacte.

Il convient alors d'appuyer les opérations sur les éléments stables du terrain les plus proches reconnus exacts.

Si l'erreur a été reconnue et que sa rectification doit être suivie d'une modification de la limite ou de la contenance, on devra en donner connaissance aux propriétaires intéressés et les inviter à signer une déclaration par laquelle ils donnent leur accord pour qu'il soit procédé à la rectification de l'erreur telle qu'elle est envisagée. Cette déclaration est à inscrire sur le croquis d'arpentage à côté du dessin.

### **b. Bornage des limites non contestées**

La matérialisation des limites non contestées donne lieu à l'établissement d'un croquis de bornage qui sera appliqué sur les plans minute de conservation à condition qu'il soit revêtu de la signature des parties.

Dans tous les cas, le numérotage des parcelles est modifié afin d'assurer l'historique des parcelles concernées.

La rematérialisation d'un point disparu doit aussi donner lieu au dépôt d'un croquis de bornage au bureau du Cadastre, selon les prescriptions de l'article 28.2 du règlement du 29 juin 1914 concernant les arpentages de conservation. Les bornes rematérialisées sont signalées sur les croquis de bornage par un cercle de couleur bleue, concentrique et extérieur au cercle noir de la borne primitive.

### **c. Modification de la contenance parcellaire**

Des modifications de contenance peuvent être constatées à la suite d'un bornage régulier, la nouvelle contenance recevant ou non le label A. Dans ce cas, il est toujours procédé à une nouvelle identification de la parcelle cadastrale.

La modification portant sur la désignation cadastrale et la contenance est communiquée au Livre Foncier soit au moyen d'un Procès-Verbal d'Arpentage et d'une requête en inscription, soit au moyen d'un état de changement n° 6495-1-AM (appelé "2AL").

La signature des parties n'est pas requise sur l'état 2AL dressé par le service du Cadastre.

Le cas échéant, le Bureau du Cadastre annexe à l'état de changement 2AL une copie du croquis de bornage.

Ces modifications ne peuvent en aucun cas entériner un changement de limites.

## 1.2.4. FORMATION DES PARCELLES NOUVELLES

### 1. Principe général

La formation des parcelles nouvelles s'effectue dans le cadre de chaque ancienne parcelle. Les limites anciennes ne doivent pas être supprimées. Il est constitué une nouvelle parcelle pour chacune des fractions de parcelle résultant de la nouvelle délimitation.

Un document d'arpentage établi sur une parcelle grevée de droits ou de charges différents (parties identifiées en a, b, c, etc.) doit constater, outre les réunions et les divisions qui le justifient, la division en autant de parcelles que de parties grevées. Les parcelles issues des parties a, b, c, ... sont soumises aux règles générales de détermination des contenances et de représentation graphique.

### 2. Réunion de parcelles

D'une manière générale, les réunions sont effectuées à la demande des propriétaires; cependant, les réunions nécessaires à la formation d'une nouvelle unité foncière peuvent notamment être opérées sur l'initiative du Bureau du Cadastre qui devra se charger de recueillir l'accord et la signature des parties.

Les parcelles à réunir doivent remplir simultanément les trois conditions suivantes <sup>(1)</sup> :

- appartenir à un même propriétaire ou une même indivision;
- être contiguës;
- présenter une situation identique au regard de leur inscription au Livre Foncier (toutes inscrites ou toutes non inscrites).

Rien ne permet au service de refuser de réunir des parcelles qui, remplissant ces trois conditions, sont grevées de droits différents dès lors que le propriétaire, *dûment informé des conséquences qui en résulteraient*, maintient sa demande. Il est à noter que ce type de réunion revêt un caractère exceptionnel.

Ainsi, peuvent être réunies les parcelles grevées différemment des droits suivants :

- toutes servitudes;
- droits d'usage et d'habitation.

En revanche, il convient d'éviter, dans la mesure du possible, de réunir des parcelles, qui, bien que remplissant les trois conditions précitées, sont grevées différemment des droits ou charges suivants publiés au Livre Foncier :

- privilèges et hypothèques;
- droits d'usufruit;
- droits de superficie;
- baux emphytéotiques;
- baux à construction;
- concessions immobilières de droit privé;
- baux de plus de 18 ans;
- saisies immobilières.

De même, il est inopportun d'envisager la réunion de parcelles situées de part et d'autre d'une limite de zone P.O.S. et, d'une manière générale, d'une limite de servitude publique dont on connaît l'existence ou l'imminence, qu'elle soit ou non publiée au Livre Foncier (à titre d'exemple, c'est le cas pour une servitude d'environnement de monument historique).

Il en est de même pour les parcelles situées de part et d'autre d'une limite de périmètre d'aménagement (remembrement rural ou urbain par exemple).

D'une manière générale et afin d'éviter d'éventuelles difficultés ultérieures, le géomètre ou le service doivent se rapprocher du Livre Foncier avant toute opération de cette nature.

Les réunions de parcelles sont souhaitables, préalablement à toute division, en particulier à la constitution des nouveaux lots d'un lotissement.

En cas d'esquisse d'étage, la réunion préalable est recommandée.

<sup>(1)</sup> Il est rappelé à ce titre que la production d'un document d'arpentage pour une demande de réunion de parcelles, n'est pas obligatoire.

### 1.2.5. ABORNEMENT

On appelle abornement l'implantation de bornes, croix gravées, repères métalliques ou poteaux imputrescibles à l'exclusion de piquets ou marques de peinture.

Dérogations au principe de l'abornement préalable :

a. *piquetage de lotissement ou d'opérations d'ensemble* faisant l'objet de travaux de terrassement importants avec engagement d'abornement dès l'achèvement des travaux. Le croquis d'arpentage portera l'une des mentions suivantes :

- « l'abornement sera effectué dans un délai de ... mois »
- « l'abornement sera réalisé au fur et à mesure de la vente des lots »

Dans le premier cas, un croquis de bornage est produit dès l'abornement des lots.

Dans le deuxième cas, il est produit un croquis de bornage par lot(s) vendu(s).

Dans tous les cas, le piquetage a la même précision que l'abornement et les cotes de récolement sont, à la tolérance près, conformes aux cotes résultant du lever du lotissement.

Dans le cas de lotissement ou des élargissements de routes, il est rappelé que l'abornement doit être visible à la fin des travaux.

b. *division en vue d'une inscription de charge* (hypothèque, droit de passage, etc.).

Dans ce cas, la mention "limite de charge" est inscrite sur le croquis d'arpentage.

c. *arête de mur ou de bâtiment servant à la définition d'une limite*; celle-ci doit être suffisamment franche pour permettre une détermination sans ambiguïté et doit revêtir un caractère de pérennité comparable à un repère permanent.

### 1.2.6. RECOLEMENT

Le lever des parcelles doit être assuré contre toute erreur par le récolement, mesurages de contrôle qui s'ajoutent à ceux nécessaires au rapport de plan.

Ces mesurages de contrôle sont également destinés à la reconstitution sûre et facile des limites et au calcul semi-graphique des contenances dans le cas de parcellaire régulier.

A cet effet, après bornage et quel que soit le mode de lever utilisé, toutes les largeurs de parcelles seront mesurées directement sur le terrain entre repères. Les résultats seront portés sur les croquis d'arpentage.

Les largeurs de chemins seront relevées de la même manière.

La présence d'une liste de coordonnées des points ne dispense pas le géomètre d'indiquer les cotes de récolement. En effet, outre leur fonction d'auto-vérification, ces mesures revêtent un caractère d'obligation pour l'Administration du Cadastre dans sa mission de service public.

Lorsque des points sont levés directement à l'appareil, la présence de cotes cumulées n'est pas exigée dans la mesure où les cotes de récolement et les signes de rectitude sont reportés sur le croquis.

Par contre, dans le cas où ces points intermédiaires sont simplement déterminés par la méthode d'alignement, l'indication du chaînage cumulé est exigée, en plus des cotes de récolement.

### 1.2.7. DETERMINATION DES CONTENANCES

Le calcul des contenances est présenté par la personne agréée qui sert les colonnes 7 à 12 de la chemise n° 6463 AM.

#### 1. Méthodologie

La manière de procéder est différente selon qu'il s'agit de déterminer des contenances :

— par calcul numérique en faisant exclusivement usage, dans le cadre de la même opération, d'éléments cotés mesurés sur le terrain ou à l'aide de coordonnées issues également des observations de terrain; on appellera cette méthode "calcul d'arpentage".

— par calcul numérique, à partir des coordonnées calculées à l'aide des éléments issus des croquis de lever ou d'arpentage ; on appellera cette méthode "calcul numérisé".

— par calcul semi-graphique en combinant des mesures relevées sur le terrain avec d'autres prises sur les plans ; on appellera cette méthode "calcul semi-graphique".

— par calcul graphique en se servant exclusivement de mesures prises sur le plan, soit à l'aide d'un kutsch, planimètre ou table à digitaliser. Cette méthode s'applique aux esquisses et aux procès verbaux d'arpentage lorsqu'il n'y a pas d'éléments suffisants pour un calcul semi-graphique; on appellera cette méthode "calcul graphique".

— par répartition des contenances (méthode exclusivement réservée aux esquisses)

## 2. Compensation des écarts de contenance

Le traitement de l'écart entre la contenance de la parcelle mère et la somme des contenances des parcelles filles est résumé dans le tableau figurant en annexe 9.

### a. *Contenances déterminées graphiquement ou semi-graphiquement*

Cette détermination est effectuée dans le cadre de la « masse » ancienne divisée, sous condition de réunion préalable. Par masse, il faut entendre la superficie de la parcelle à diviser.

Chaque parcelle nouvelle fait l'objet de deux calculs sur le document d'arpentage (colonnes 10 et 11).

Pour chaque parcelle nouvelle, on réitère les calculs jusqu'à ce que l'écart obtenu entre les deux calculs soit inférieur aux tolérances admissibles selon le mode de détermination :

- tolérance entre deux déterminations graphiques en annexe 10 ( Instruction sur la Publicité Foncière du 15 décembre 1962 );

- tolérance en cas de détermination mixte graphique et semi-graphique en annexe 11 ( Tableau VIII - Loi du 31 mars 1884 );

- tolérance entre deux déterminations semi-graphiques en annexe 12 ( Tableau VII - Loi du 31 mars 1884 ).

Alors, la moyenne des deux calculs est reportée en colonne 12.

L'écart existant entre la contenance de la masse ancienne et la somme des contenances des parcelles nouvelles est comparé à la tolérance admissible afférente à la nature du document, document d'arpentage proprement dit ou esquisse.

Les tolérances et les formules ayant concouru à leur détermination sont fonction du mode de calcul utilisé et figurent en annexes 10, 11 et 12.

Deux cas peuvent alors se présenter :

1° L'écart est inférieur à la tolérance : il est éliminé par compensation au prorata de la surface de chacune des parcelles nouvelles;

2° L'écart est supérieur à la tolérance : le géomètre vérifie qu'aucune erreur n'a été commise et dans ce cas l'écart est considéré comme "Erreur Cadastre" (EC).

*Cas particulier.* — Lorsque le fractionnement affecte moins du dixième de la superficie de la masse, pour les documents d'arpentage ou moins du quart pour les esquisses, la contenance de chaque partie détachée est déterminée par un double calcul et la contenance de la partie restante est déterminée par différence.

### b. *Contenances numérisées*

Cette détermination est effectuée dans le cadre de la "masse" ancienne divisée, sous condition de réunion préalable. Par masse, il faut entendre la superficie de la parcelle à diviser.

La méthode de calcul est schématisée en annexe 13.

Chaque parcelle nouvelle fait l'objet d'un calcul numérique sur le document d'arpentage, en combinant des mesures prises sur le terrain et d'autres issues de la documentation cadastrale.

L'écart existant entre la contenance de la masse ancienne et la somme des contenances des parcelles nouvelles est comparé à la tolérance afférente aux procès-verbaux d'arpentage.

Les tolérances et les formules ayant concouru à leur détermination figurent en annexe 10.

Deux cas peuvent alors se présenter :

1° L'écart est inférieur à la tolérance : il est éliminé par compensation au prorata de la surface de chacune des parcelles nouvelles.

2° L'écart est supérieur à la tolérance : un calcul semi-graphique de contrôle est effectué ( ou graphique lorsqu'il n'y a pas d'éléments suffisants) pour chacune des parcelles nouvelles.

Lorsque l'écart entre les deux calculs de la contenance d'une parcelle nouvelle est inférieur à la tolérance (annexes 11 ou 12), la contenance numérisée est retenue.

Lorsque l'écart entre les 2 calculs est supérieur à la tolérance, on recherche l'origine de l'erreur et on corrige le calcul erroné.

L'écart existant entre la contenance de la masse ancienne et la somme des contenances des parcelles nouvelles est comparé à la tolérance admissible afférente aux procès verbaux d'arpentage.

Les tolérances et les formules ayant concouru à leur détermination figurent en annexe 10.

Deux cas peuvent alors se présenter :

1° L'écart est inférieur à la tolérance : il est éliminé par compensation au prorata de la surface de chacune des parcelles nouvelles;

2° L'écart est supérieur à la tolérance : il est éliminé en erreur cadastre (EC).

*Remarque* — Dans la pratique, lorsque l'écart de contenance entre la masse ancienne et la somme des parcelles nouvelles est supérieur à la tolérance, il n'est pas utile de présenter sur le document d'arpentage tous les calculs de vérification et de correction éventuelle du calcul erroné, et seul est demandé le calcul semi-graphique, qui atteste par sa présence que le contrôle a bien été effectué, et la détermination des écarts entre les deux calculs de contenance de chaque parcelle nouvelle. Ces écarts devront tous être inférieurs à la tolérance (annexes 11 ou 12).

*Cas particulier* — Lorsque le fractionnement affecte moins du dixième de la superficie de la masse pour les documents d'arpentage ou moins du quart pour les esquisses, la contenance de chaque partie détachée est déterminée par un double calcul et la contenance de la partie restante est déterminée par différence.

### c. *Contenances numériques*

#### 1. Notion de contenance numérique arpentée « label A »

**Il conviendra de contrôler de façon contradictoire la position des limites figurant au plan cadastral et de les rematérialiser si nécessaire. Le lever régulier fait partie intégrante du croquis d'arpentage.**

Ne peuvent recevoir l'appellation « arpentage » que les contenances déterminées, dans le cadre de la même opération, pour leur intégralité à l'aide des éléments cotés mesurés sur le terrain ou à l'aide de coordonnées issues également des observations de terrain.

Pour ce dernier mode opératoire, les éléments du lever (angles et distances) constituent une composante indissociable du croquis d'arpentage <sup>(1)</sup>.

Un arpentage donne lieu à la prise en compte de la contenance ainsi déterminée dans la documentation cadastrale, avec attribution du label « A » (voir ci-après).

Cette mention est portée par le géomètre-expert sur la chemise 6463 AM en colonne 7 sous la contenance définitive de la situation nouvelle.

Différents cas d'application sont à envisager, selon les conditions dans lesquelles intervient l'arpentage.

Ces cas sont évoqués et illustrés en annexes 9, 14 et 15.

Les personnes agréées pour l'établissement des documents d'arpentage devront s'assurer qu'elles opèrent ou non sur des parcelles "arpentées", en consultant les croquis d'arpentage précédents.

#### 2. Calcul proprement dit

Il y a lieu de distinguer les cas suivants :

a. La totalité des parcelles nouvelles fait l'objet d'un arpentage.

La différence entre la contenance de la masse et la somme des contenances des parcelles arpentées est considérée comme « Erreur Cadastre » (EC).

b. Une partie seulement des parcelles nouvelles fait l'objet d'une détermination des contenances par arpentage.

Dans ce cas, il est en outre procédé à une détermination semi-graphique des contenances de l'ensemble des parcelles arpentées, de manière à arrêter la contenance semi-graphique définitive des parcelles non arpentées après compensation proportionnelle de l'écart.

<sup>(1)</sup> Dans le cadre du levé de détail par GPS, seuls les points et leurs coordonnées sont fournis.

Pour les autres parcelles, les contenances définitives retenues sont leurs contenances d'arpentage.

L'écart existant entre la surface de la masse ancienne et la somme des contenances des parcelles nouvelles est considéré comme « Erreur cadastre » (EC).

*Cas particulier* — Lorsque la partie arpentée couvre moins du dixième de la masse ancienne, il est procédé par simple différence.

#### **d. Limites nouvelles mises en place par répartition des contenances**

Cette procédure est uniquement autorisée dans le cas d'esquisses.

Le croquis doit indiquer les contenances des fractions de la parcelle divisée.

Deux cas sont à envisager :

1° Division d'après des contenances données.

La contenance cadastrale est répartie au prorata des contenances déclarées portées sur le croquis sauf si la partie détachée est inférieure au dixième de la masse, auquel cas il est procédé par simple différence.

Le calcul de cette pondération est porté en colonnes 10 à 12 de la chemise 6463 AM qui est en outre annotée de la mention « répartition de contenance ».

2° Division d'après des fractionnements donnés (1/2, 1/3).

La contenance cadastrale est répartie d'après le fractionnement indiqué, en reconstituant exactement la contenance ancienne.

La mention « répartition de contenances » est portée en colonnes 10 à 12.

### 1.2.8. SIGNATURE DU DOCUMENT D'ARPENTAGE

#### A. SIGNATURE DES PARTIES

##### 1. Principe général

Sous la responsabilité du géomètre-expert, le document d'arpentage est certifié par les parties (propriétaires ou titulaires du droit réel objet de la délimitation ou par leurs mandataires), qui traduisent ainsi leur accord sur la délimitation des immeubles.

La signature des parties ou de leurs mandataires doit obligatoirement figurer sur le document d'arpentage au moment où il est présenté au service pour vérification et numérotage des unités cadastrales nouvelles.

Les deux exemplaires du croquis ainsi que la requête doivent être signés. Sur ces documents, la signature sera précédée du nom du signataire. Les ayants droits préciseront leur qualité et les personnes morales y apposeront leur cachet.

##### 2. Cas particuliers

###### **a. Rectification de limites figurées au plan**

Tout document d'arpentage qui a pour objet la rectification d'une limite figurée au plan doit être également signé par les parties, propriétaires ou titulaires du droit réel, objet de la délimitation.

Aussi lorsqu'une limite de parcelle est reconnue inexacte lors d'une division de ladite parcelle, la situation exacte ne peut être rétablie que si le propriétaire de la parcelle voisine accepte de signer le document d'arpentage.

###### **b. Adjudication**

En cas d'adjudication, la signature du représentant de l'autorité compétente suffit à certifier le document d'arpentage établi en vue de la division d'une parcelle.

###### **c. Partage judiciaire. Formation des lots**

Si les cohéritiers sont en désaccord, les lots sont faits par un expert que le juge commissaire désigne. Le juge est habilité à signer le document d'arpentage, établi en vue du partage, au lieu et place des cohéritiers, en cas de refus de ces derniers.

**d. Décision judiciaire. Contestation sur le droit de propriété**

Le document d'arpentage, produit à l'appui de la formalité, est valablement signé par l'avocat tenu de faire publier la décision, indépendamment de la volonté des parties.

A défaut de signature d'avocat, une copie du jugement peut être produite.

**e. Bornage judiciaire**

La signature du juge d'instance suffit à certifier le document d'arpentage établi à l'occasion d'un bornage judiciaire.

**f. Expropriation**

Le document d'arpentage, établi à l'occasion d'une expropriation pour cause d'utilité publique, est signé par le représentant qualifié de l'autorité expropriante, ce représentant étant considéré, en cas d'absence ou de refus de l'exproprié, comme la seule « partie ».

**g. Remembrement rural**

Une solution semblable est applicable également en matière de division d'une parcelle à l'occasion des opérations de remembrement. Les documents d'arpentage constatant les divisions dont il s'agit sont signés par le géomètre remembreur seulement.

**B. SIGNATURE DU GEOMETRE**

**1. Principe général**

Le document d'arpentage, le procès-verbal d'arpentage, les deux croquis, les deux requêtes doivent porter la signature et le cachet du géomètre.

**2. Cas particuliers**

**a. Géomètres autorisés à exercer sous surveillance**

Dans ce cas, le maître de stage apposera sa signature sur la page 1 de la chemise 6463 AM à côté de celle du rédacteur du document.

**b. Duplicata de PVA (Procès Verbal d'Arpentage)**

Tant que le PVA n'est pas publié, tout duplicata ne peut se faire qu'avec l'autorisation expresse de l'auteur ou de ses ayants droits, en cas de décès, ou de radiation.

**1.2.9. RETRIBUTION DU DOCUMENT D'ARPEMENTAGE**

Le montant des frais d'établissement des documents d'arpentage est convenu librement avec les personnes concernées.

Pour l'information des propriétaires, voir le verso de la requête en inscription 6463 R-AM (annexe 7).

En ce qui concerne les documents d'arpentage établis par le service du cadastre, le montant des frais d'établissement est calculé en appliquant les tarifs des instructions en vigueur.

**1.2.10. RENVOI DES DOCUMENTS**

Après attribution d'un numéro d'ordre, les documents d'arpentage vérifiés et acceptés sont annotés des nouveaux numéros attribués aux parcelles nouvellement formées, selon les règles énoncées ci-avant.

Ces numéros sont portés sur les croquis, sur les plans, sur la chemise n° 6463 AM (colonnes 5 et 6), sur la chemise 6463 PVA et sur la requête 6463 AM.

Avant le renvoi du Procès-Verbal d'Arpentage au géomètre, le vérificateur le certifie en apposant sa signature à la page 1 de la chemise n° 6463 PVA, et précise la date à laquelle le document a été vérifié et numéroté.

Un dossier est alors constitué comprenant :

- la requête en inscription 6463 RAM en 2 exemplaires,
- l'extrait de Procès-Verbal d'Arpentage 6463 RsAM en un exemplaire,
- le Procès-Verbal d'Arpentage 6463 PVA.

Ce dossier est remis au géomètre-expert dans un délai maximum de cinq jours francs à compter de la réception du document ou du retour après régularisation. Les documents sont renvoyés par le Cadastre au géomètre, non pliés.

Le document d'arpentage est, quant à lui, conservé par le Cadastre.

Les croquis de bornage, indépendants de toute formalité de publicité, sont également conservés dans les bureaux du service.

Aucun délai de validité ne s'applique aux documents d'arpentage tant que les situations anciennes auxquelles ils se rapportent sont « actives » dans la documentation cadastrale.

Les propriétaires sont avisés des nouveaux numéros attribués au moyen d'un formulaire 6506 NM, dans les cas suivants :

- suppression de biens non délimités,
- rectification de limites figurées au plan,
- réunion des parcelles.

#### 1.2.11. CIRCUIT DU DOCUMENT D'ARPENTAGE

Le géomètre-expert dépose le dossier ainsi constitué au Livre Foncier pour publication.

Il a aussi la possibilité de le confier au notaire chargé de la rédaction d'un acte, qui peut procéder au dépôt simultané des deux documents.

Après transcription, le greffier du Livre Foncier :

- annote les deux exemplaires de la requête 6463 RAM de la date de l'inscription, des numéros de feuillet du Livre Foncier et de la mention d'exécution. Le cas échéant, il notifie le refus de transcription ordonné par le juge du Livre Foncier ;
- complète l'extrait 6463 RsAM des références au Livre Foncier (feuillet et numéro d'ordre), du numéro du journal et de la mention d'exécution.

Après avoir conservé un exemplaire de la requête 6463 RAM ainsi que l'original du Procès-Verbal d'Arpentage 6463 PVA pour les annexes, il retourne alors :

- au **Cadastre** : l'extrait de Procès-Verbal d'arpentage 6463 RsAM,
- au **géomètre** : le deuxième exemplaire de la requête pour remise éventuelle aux parties.

Le circuit du document d'arpentage est schématisé en annexe 16.

### 1.3. VERIFICATION DES DOCUMENTS D'ARPENTAGE

#### 1.3.1. ECONOMIE GENERALE DES VERIFICATIONS

Le document d'arpentage a pour objet non seulement de traduire l'accord des parties sur la délimitation de leurs immeubles, mais encore de permettre une mise à jour correcte du plan cadastral.

Les propriétaires, par l'apposition de leur signature, ont certifié que le document d'arpentage exprimait leur volonté commune. Le service doit dès lors se borner à s'assurer que le géomètre a été, du point de vue technique, leur interprète fidèle et que l'opération répond aux exigences de la conservation du Cadastre.

A cet effet, il suffit le plus souvent de procéder à un examen méthodique au bureau des procès-verbaux d'arpentage et des esquisses.

La vérification faite au bureau doit toutefois, dans certains cas, être assortie d'un contrôle par sondages sur le terrain. Un tel contrôle n'a pas pour but de faire intervenir l'Administration dans la délimitation de la propriété, mais vise uniquement à lui donner les moyens de porter un jugement sur la valeur du document présenté au regard de ses fonctions.

Les documents d'arpentage sont dressés par des personnes agréées pour l'exécution des travaux cadastraux, en application de l'arrêté du Directeur Général des Impôts du 20 mai 1950.

Il est donc nécessaire pour le Cadastre d'exercer une surveillance soutenue, afin d'être en mesure, dans l'intérêt du service public et des propriétaires eux-mêmes, de donner son avis sur l'attribution, la suspension ou le retrait des agréments.

La responsabilité des diverses opérations que comporte la vérification des documents d'arpentage incombe aux agents de catégorie A du Cadastre.

Il importe que ces opérations soient conduites avec discernement et que les observations formulées, le cas échéant, soient limitées aux seules critiques d'une réelle importance.

### 1.3.2. EXECUTION DES VERIFICATIONS

#### 1. Travaux de bureau

Les vérifications portent sur *tous* les documents d'arpentage.

Le vérificateur s'assure que les règles suivantes sont observées :

- 1° Les travaux ont été exécutés par des personnes agréées ou titulaires d'une autorisation temporaire <sup>(1)</sup>;
- 2° Les documents sont rédigés dans la forme prescrite et concernent des parcelles « actives »;
- 3° Le croquis d'arpentage de la partie modifiée comporte les éléments nécessaires à la définition des limites nouvelles.
- 4° Le report des limites nouvelles est correctement effectué après la répartition, le cas échéant, des discordances proportionnellement aux mesurages (ou aux contenances pour certaines esquisses);
- 5° L'exactitude de l'origine des coordonnées indiquée par le géomètre-expert en page 1 du document d'arpentage (voir §1.1.5. B.1.).
- 6° Les contenances sont régulièrement déterminées.

Les observations auxquelles la vérification donne lieu sont consignées en dernière page de la chemise 6463 AM.

#### 2. Travaux de terrain

Les contrôles sur le terrain peuvent être effectués dès la présentation du document.

**Ils sont laissés à l'initiative de l'inspecteur qui assure de façon régulière les vérifications de l'espèce auprès de chaque géomètre travaillant habituellement dans le ressort de sa circonscription territoriale.**

Les documents vérifiés sont d'autant plus nombreux que les personnes agréées sont moins connues du service et que la qualité de leurs travaux est susceptible d'être mise en cause.

Le travail ne porte que sur les documents ayant donné lieu de la part du géomètre à des opérations de terrain (délimitation résultant soit d'un piquetage, soit d'un plan régulier d'arpentage ou de bornage).

Il est effectué en présence du géomètre ou de son représentant qualifié et dans toute la mesure du possible, des propriétaires intéressés ou de leurs mandataires, dûment convoqués par le géomètre.

Une copie de cette convocation est transmise au service local du cadastre.

En cas d'absence des propriétaires ou de leurs mandataires, la vérification a néanmoins lieu. Mention en est faite dans le rapport de vérification.

Au cours du contrôle sur le terrain, il est procédé aux opérations suivantes :

- reconnaissance de la limite nouvelle et des limites ou des éléments ayant servi de base au levé;
- contrôle du choix et de l'exactitude des mesurages effectués;
- contrôle de l'exactitude de l'origine des coordonnées.

La vérification permet de constater si les écarts entre les cotes portées sur le croquis d'arpentage et celles mesurées sur le terrain s'inscrivent dans les tolérances fixées en annexe 17.

Si les écarts ne répondent pas à ces tolérances, le géomètre est invité à reprendre le mesurage.

Dès lors que le service opère sur un plan d'arpentage dressé par un géomètre expert, dans le cadre d'une convention privée et qu'il y a eu délimitation contradictoire, le vérificateur ne doit pas mettre en cause l'emplacement, sur le terrain, des limites levées au titre de l'arpentage.

<sup>(1)</sup> La liste des agréments accordés pour l'exécution des documents d'arpentage est publiée chaque année par le service central. Entre deux publications consécutives de cette liste, des « autorisations temporaires » peuvent être délivrées.

Le service ne peut se prononcer, vis-à-vis de la personne agréée, que sur la valeur du document d'arpentage au regard des règles classiques d'établissement, et sur l'habilité des contenances proposées à recevoir le label A dans la documentation cadastrale.

### **3. Présentation des résultats des vérifications**

#### **a. Travaux de bureau**

L'examen au bureau des documents d'arpentage ne donne lieu à l'établissement d'un rapport n° 6346 que dans la mesure où il appelle des explications de la part du praticien. La transmission au visa de l'inspecteur principal n'est assurée que s'il s'agit de faits présentant un intérêt particulier. Dans cette hypothèse seulement, le cadre relatif aux appréciations générales du vérificateur est servi.

En aucun cas une note numérique n'est attribuée.

#### **b. Travaux de terrain**

L'inspecteur notifie au praticien, dans les mêmes formes, les résultats des contrôles opérés sur le terrain.

Si, après examen des explications fournies par l'intéressé dans la colonne 2 du rapport n° 6346, il apparaît que le tracé de la limite nouvelle sur le document d'arpentage accuse, avec les constatations faites sur le terrain, des discordances sensibles, les propriétaires en sont avisés par une lettre modèle n° 6467.

Une copie de cette lettre est adressée au praticien.

L'inspecteur mentionne à la dernière page du rapport, dans le cadre approprié, son appréciation générale sur la valeur du document d'arpentage. Comme pour les vérifications de bureau, il n'est pas attribué de note numérique.

Le rapport est ensuite transmis au Directeur des Services fiscaux.

Les manquements graves ou répétés sont portés à la connaissance de la Direction générale (bureau III A 1) dans le rapport spécial du Directeur des Services Fiscaux.

## 2. CAS PARTICULIERS

### 2.1. REMANIEMENT

#### **Documents d'arpentage concernant des parcelles situées dans une zone de territoire en cours de remaniement**

Jusqu'à la date de dépôt du procès-verbal au Livre Foncier, les documents d'arpentage sont présentés à la vérification en situation « rénovation », c'est-à-dire avant remaniement.

Cependant, postérieurement aux opérations de délimitation du remaniement, il importe que les croquis d'arpentage produits comportent toutes les cotes nécessaires au rattachement des limites nouvelles à des éléments fixes, nettement identifiables sur le terrain, et selon toute vraisemblance utilisés lors des travaux de lever du remaniement, de manière à permettre l'application ultérieure sur le plan remanié.

Au cours des trois mois qui précèdent le dépôt du procès-verbal de remaniement, l'identification des parcelles concernées par le document d'arpentage est fournie pour la situation *avant et après* remaniement de telle sorte que le rédacteur de l'acte soit en mesure de choisir les identifiants selon le moment du dépôt de l'acte au Livre Foncier.

### 2.2. REMEMBREMENT ET REORGANISATION FONCIERE

#### **Documents d'arpentage préparatoires à un remembrement rural**

Toute division de parcelle cadastrale effectuée à l'occasion des opérations de remembrement dans une commune à cadastre rénové doit être constatée, conformément aux articles 49 et suivants de la Loi du 31 mars 1884, par un document d'arpentage soumis au service du Cadastre, préalablement à la rédaction de l'acte réalisant le changement de limite (en l'occurrence avant la rédaction du procès-verbal de remembrement), pour vérification et numérotage des nouvelles parcelles.

Mais dans le cas du remembrement, où les intéressés ne procèdent pas personnellement aux formalités, l'Administration se substitue aux parties.

Les documents d'arpentage ainsi produits comportent la mention « Remembrement » en tête de la chemise n° 6463 AM, chaque document pouvant concerner une parcelle ou un ensemble de parcelles anciennes contiguës.

La présentation du document d'arpentage dépend de la nature de la division à constater.

#### **1. Division par le périmètre de remembrement**

La commission communale, fixant le périmètre de remembrement, peut ne soumettre à l'opération qu'une fraction de parcelle cadastrale. Tel est le cas s'il n'y a lieu de remembrer qu'une fraction de très grande parcelle, si l'opération est limitée à la seule partie labourable d'un immeuble, si le périmètre limité par un chemin qui, existant sur le terrain, mais ne figurant pas sur le plan cadastral, entraîne division des immeubles traversés, etc.

Dans ces conditions, le géomètre porte sur l'extrait de plan du document d'arpentage les mentions au crayon « inclus dans le remembrement » ou « exclu du remembrement », au lieu et place des noms et prénoms du propriétaire, par ailleurs maintenus sur l'imprimé 6463 AM, colonne 9. Le géomètre annote la colonne 8 en regard des contenances inscrites colonne 7, soit de la mention « inclus dans le remembrement », soit de la mention « exclu du remembrement », en plus de la nature de culture actuelle de la parcelle.

#### **2. Division par suite de modification des énonciations cadastrales dans les apports**

Les recherches de propriété entreprises par le géomètre, en vue d'établir les apports des intéressés dans le remembrement, peuvent l'amener à découvrir qu'une parcelle inscrite pour sa totalité à un même numéro de propriétaire appartient en réalité à plusieurs propriétaires. Il est alors nécessaire de constater la division de cette parcelle pour mentionner, à l'apport de chacun des intéressés, la contenance dont il est propriétaire dans l'immeuble en cause, chaque fraction de parcelle étant affectée d'un nouveau numéro.

Le document d'arpentage établi à cet effet reçoit au crayon les noms et prénoms des propriétaires, selon la procédure usuelle.

**N.B. — a.** Le cas des propriétaires indivis ne rentre évidemment pas dans le cadre envisagé. En effet, par définition, en cas d'indivision, les propriétaires conviennent de rester dans cette situation et la recherche des copropriétaires n'a d'autre but que d'identifier chacun d'eux sans qu'il y ait lieu d'individualiser leurs parts respectives. Un seul compte est créé dans le procès-verbal de remembrement.

**b.** Il est rappelé que les documents d'arpentage constatant les divisions dont il s'agit sont signés par le géomètre remembreur qui agit en lieu et place des propriétaires.

### 2.3. DOCUMENT D'ARPENTAGE « PARTIELLEMENT PUBLIE »

Pour le traitement des documents d'arpentage "partiellement publiés", encore en instance, les services procèdent au cas par cas, au moyen des procédures les plus adaptées.

### 2.4. DOCUMENT D'ARPENTAGE DIT "PRECEDENT"

Un document d'arpentage ne peut être établi qu'à partir d'une situation ancienne publiée au Livre Foncier.

Dans l'hypothèse où plusieurs documents d'arpentage ont été établis sur la base d'une même situation ancienne, le document d'arpentage publié le premier par son inscription au Livre Foncier entraîne la caducité de tous les autres pour les parcelles concernées.

Lorsqu'un document d'arpentage antérieur n'a pas été publié, trois possibilités sont offertes au géomètre chargé d'établir un nouveau document d'arpentage sur les mêmes parcelles :

- a) considérer l'ancien comme caduc;
- b) requérir son application au moyen de réquisitions de division signées par les parties;
- c) réutiliser, en les incorporant dans le nouveau document, les données du document d'arpentage non publié et en faisant référence à celui-ci.

### 2.5. INCORPORATION DANS LE DOMAINE PUBLIC

Les propriétés acquises par les collectivités publiques n'ont pas toujours immédiatement les caractères de la domanialité publique. Certaines ne les acquièrent que lorsqu'elles ont fait l'objet des aménagements et reçu les installations permettant de les utiliser conformément à leur destination. Tel est le cas des terrains utilisés pour la construction des routes, des chemins de fer, etc.

L'incorporation au domaine public ne fait le plus souvent l'objet d'aucune formalité particulière; elle découle simplement de l'exécution des travaux.

Les parcelles appartenant ou cédées à l'Etat, ou aux collectivités territoriales, pour leur domaine public, peuvent être éliminées du Livre Foncier. La demande en élimination se fait sur requête signée par le représentant de la collectivité publique.

Le service du cadastre, après contrôle, vise la requête et la transmet au Livre Foncier.

### 2.6. EXTRACTION DU DOMAINE NON CADASTRE

Préalablement à l'extraction, un document d'arpentage est nécessaire pour identifier les parcelles. L'inscription au Livre Foncier se fait sur requête du propriétaire accompagnée d'un certificat de possession trentenaire ( annexe 18 ) délivré par le maire.

### 3. ANNEXES

Annexe 1	Loi du 31 mars 1884 sur le renouvellement du cadastre, la péréquation de l'impôt foncier et la conservation du cadastre en Alsace-Moselle ( modifiée par les lois du 25 mars 1891, avril 1892, 26 juillet 1896, 13 juin 1900 et 14 juillet 1903 )	29
Annexe 2	Arrêté du 20 mai 1950 relatif à l'agrément des géomètres privés pour l'exécution des travaux cadastraux dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle	35
Annexe 3	Note autographiée du 24 mai 1950 portant précisions relatives à l'arrêté du 20 mai 1950	37
Annexe 4	Tableau analytique des points anciens	38
Annexe 5	Document d'arpentage et croquis : imprimé 6463 AM	39
Annexe 6	Procès-verbal d'arpentage : imprimé 6463 PVA	43
Annexe 7	Requête en inscription : imprimé 6463 R-AM	47
Annexe 8	Extrait du procès-verbal d'arpentage : imprimé 6463 RsAM	49
Annexe 9	Compensation des écarts de contenances	50
Annexe 10	Calcul de contenance - détermination graphique	51
Annexe 11	Calcul de contenance - détermination mixte	53
Annexe 12	Calcul de contenance - détermination semi-graphique	54
Annexe 13	Méthode de calcul de contenance « numérisée »	55
Annexe 14	Gestion des contenances déterminées par arpentage	56
Annexe 15	Détermination des contenances d'arpentage	57
Annexe 16	Schéma du circuit du document d'arpentage	58
Annexe 17	Tolérances admissibles entre mesurages de longueur sur le terrain et mesurages de contrôle	59
Annexe 18	Certificat de possession trentenaire	60



**LOI DU 31 MARS 1884**

**sur le renouvellement du cadastre, la péréquation de l'impôt foncier  
et la conservation du cadastre en Alsace-Moselle**

Modifiée par les lois du 25 mars 1891, avril 1892, 26 juillet 1896, 13 juin 1900 et 14 juillet 1903.

**I. - RENOUELEMENT DU CADASTRE**

**Article 1er.** - Le cadastre est soumis à un renouvellement quant à ses indications sur la possession, la situation, la superficie et la nature de culture (Kulturart) de chaque immeuble (propriétés bâties et non bâties) dans toutes les communes du pays.

Le renouvellement du cadastre a lieu pour le territoire de chaque commune, soit par la révision (examen, rectification et mise à jour) des documents cadastraux existants, soit par la confection de nouveaux documents cadastraux établis sur la base d'un arpentage parcellaire général.

La direction et la surveillance des travaux sont confiées à la Commission du Cadastre <sup>(1)</sup>.

**Article 2.** - L'époque à laquelle les opérations de renouvellement seront engagées est portée pour chaque commune, au préalable, à la connaissance du public.

a) de la révision

**Article 3.** - La révision du cadastre s'opère en comparant ses données avec la situation réelle actuelle et en déterminant les divergences qui peuvent être survenues, avec le concours, comme indicateurs, d'habitants de la commune, au courant de la situation des lieux.

Les données fournies par des cadastres privés ou d'autres plans appropriés dont on dispose et qui sont reconnues exactes ou qui peuvent être rectifiées sans difficultés appréciables, peuvent être reportées sur le cadastre.

**Article 4.** - Les immeubles traversés actuellement par la ligne séparative des territoires de deux communes ou qui forment emprise sur une autre commune ou qui sont englobés entièrement dans le territoire d'une autre commune, peuvent, à l'occasion de la révision du cadastre, en tant que les propriétaires intéressés et les Conseils municipaux y consentent, être réunis par le Ministère au territoire de la commune auquel ils doivent appartenir de par leur situation naturelle. La décision du Ministère doit être publiée.

**Article 5.** - Le Conseil municipal nomme un nombre suffisant d'indicateurs (art. 3) au courant de la situation des lieux.

**Article 6.** - Les propriétaires, possesseurs, usufruitiers, fermiers et autres détenteurs d'immeubles ont le droit d'assister aux constatations sur le terrain et de formuler leurs observations.

Les détenteurs d'immeubles sont tenus, en conformité des prescriptions qui seront précisées dans le règlement d'exécution :

1° d'indiquer, parcelle par parcelle, dans le délai de trois jours qui suit la sommation qui leur est faite dans les formes fixées par l'usage local, les immeubles qu'ils détiennent;

2° d'autoriser les agents chargés de l'exécution des travaux de révision, à pénétrer sur les immeubles, y compris les cours et jardins clos ou, attenant à une habitation et à y exécuter des opérations d'arpentages;

3° de répondre, personnellement ou par l'intermédiaire d'un mandataire, aux invitations à comparaître soit sur le terrain, soit devant le maire, qui pourraient leur être adressées, et de donner à cette occasion les éclaircissements de fait jugés nécessaires, en produisant au besoin les titres qu'ils possèdent.

**Article 7.** - Dès que les travaux de révision sont terminés dans une commune, on établit, d'après les résultats obtenus :

1° un état de sections et un registre parcellaire sur lesquels les divers immeubles sont rangés dans l'ordre topographique;

2° une matrice cadastrale sur laquelle les immeubles réunis par contribuable, sont inscrits, dans l'ordre alphabétique de ces derniers;

3° des plans cadastraux conformes à la situation actuelle.

L'état de sections et une expédition de la matrice cadastrale sont destinés à la commune, la minute de la matrice cadastrale et le registre parcellaire, à l'Administration des Contributions Directes. Cette dernière conserve la minute des plans cadastraux, la commune en reçoit une copie <sup>(2)</sup>.

Dans le cas particulier, où les matrices et plans cadastraux peuvent, d'après l'avis (de la Commission du Cadastre 2°), être complétés sans perdre de leur netteté et de leur exactitude, leur renouvellement peut être différé jusqu'à nouvel ordre.

<sup>(1)</sup> Toutes les attributions confiées par cette loi à la Commission du Cadastre ont été attribuées au Directeur des Contributions directes (Loi de finances du 25 mars 1891, article 11).

<sup>(2)</sup> Dispositions modifiées et complétées par suite de l'introduction du livre foncier et la création des contrôles du cadastre.

**Article 8** - Les nouveaux plans cadastraux et la minute de l'état de sections sont déposés à la mairie pendant un mois pour que chacun puisse en prendre connaissance. Le maire remet, en outre, aux détenteurs d'immeubles, avant le commencement du dépôt, des bulletins indiquant les propriétés bâties et non bâties inscrites à leur nom, afin qu'ils en reconnaissent l'exactitude.

A l'expiration du délai de dépôt, la Commission du Cadastre (voir renvoi n° 1 à l'art. 1°) délègue un expert chargé de se rendre dans la commune et de donner verbalement aux détenteurs d'immeubles ainsi qu'aux mandataires des propriétaires absents, les éclaircissements et renseignements nécessaires sur le contenu des documents cadastraux.

Les réclamations contre les documents cadastraux peuvent être produites pendant le mois de leur dépôt à la mairie, soit par écrit entre les mains du maire, soit verbalement ou par écrit entre les mains de l'expert, lors de sa présence dans la commune. Toutes les réclamations sont examinées par l'expert et soumises à la Commission du Cadastre (voir renvoi n° 1 à l'art. 1°) qui statue à leur sujet, après un nouvel examen sur le terrain, s'il le juge nécessaire.

Les propriétaires voisins et les autres propriétaires intéressés, ainsi que les réclamants sont, au besoin, invités, par l'intermédiaire du maire, à assister, personnellement, ou représentés par un mandataire, à l'examen des réclamations qui ont été produites. Les non-comparants sont redevables des frais qui seraient occasionnés par un renouvellement de la procédure causé par eux. Le montant de ces frais est fixé par la Commission du Cadastre (voir renvoi n° 1 à l'art. 1°).

Les documents cadastraux qui ont été communiqués sont rectifiés en tant que les réclamations sont reconnues fondées.

Il peut être fait appel au Ministère contre la fixation des frais ainsi que contre la décision de rejet de la Commission du Cadastre (voir renvoi n° 1 à l'art. 1°), dans un délai de rigueur d'un mois à partir du jour où les intéressés ont reçu notification de la décision. Le ministre statue en dernier ressort.

Si le recours est reconnu mal fondé, les frais qui en résultent peuvent, dans la décision même, être mis en tout ou en partie à la charge du requérant.

Le commencement et la fin du dépôt, ainsi que les jours durant lesquels l'expert sera présent dans la commune pour donner les éclaircissements et recevoir les réclamations, sont portés, au préalable, à la connaissance du public.

La situation des parties intéressées, au regard de la possession et de la propriété, n'est pas touchée par les décisions susvisées.

**Article 9** - Les dépenses suivantes, occasionnées par la révision du cadastre sont à la charge des communes :

1° les dommages-intérêts dus pour les dégâts causés aux cultures ;

2° les rétributions à allouer aux indicateurs ;

3° les dépenses effectives de l'Administration pour la confection des plans, états de sections et matrices cadastrales, destinés aux archives de la commune.

Tous les autres frais sont supportés par le Trésor. Tout droit à des dommages-intérêts pour dégâts causés aux cultures (1°) ou à des rétributions d'indicateurs (2°) est prescrit, s'il n'est pas déclaré au maire de la commune dans le mois qui suit le jour où les dégâts ont été commis ou le jour de cessation des fonctions d'indicateur. Si une entente, approuvée par le Conseil municipal, ne peut être réalisée, le Sous-Préfet décide, après avoir entendu préalablement les parties et, en tant qu'il s'agit de dommages causés aux cultures, après avoir recueilli l'avis d'un expert; le Sous-Préfet décide en dernier ressort.

Les dépenses effectives occasionnées par la confection des documents cadastraux remis aux archives communales, sont calculées et recouvrées d'après un taux moyen à fixer par le Ministère.

**Article 10** - Sur la demande du Conseil municipal, la révision du cadastre peut être complétée par une fixation des limites communales et de confins par le moyen de l'abornement et du lever de ces limites. Ce lever est rattaché à la triangulation générale.

Les dispositions des articles 14 et 15 de la présente loi sont applicables aux opérations de fixation et d'abornement des limites susmentionnées.

Les frais d'abornement incombent, sous réserve des dispositions de l'alinéa 2 de l'article 15, entièrement à la commune, laquelle assume également la moitié des frais occasionnés par le lever des limites susvisées ; l'autre moitié est supportée par le Trésor.

**Article 11** - Les arpentages privés, effectués après l'entrée en vigueur de la présente loi, ne pourront être utilisés pour la révision ou la conservation au cadastre, que s'ils ont été exécutés par des personnes assermentées, ayant justifié de leurs capacités et obtenu l'autorisation de l'autorité compétente. Les opérations d'arpentage sont soumises à la surveillance et à la vérification de l'autorité chargée du service d'arpentage ; leurs résultats sont reportés sur le cadastre de la même manière et dans les mêmes conditions que les levés de plans effectués en vue de la conservation régulière des cadastres revisés.

**Article 12** - b) de l'arpentage parcellaire

L'arpentage parcellaire du territoire d'une commune, dans le but de renouveler le cadastre (art. 1), est provoqué d'office si la Commission du Cadastre est d'avis qu'une simple révision ne peut être entreprise avec profit.

**Article 13** - L'arpentage parcellaire du territoire d'une commune est effectué également sur la demande tant du Conseil municipal que des propriétaires fonciers intéressés. La demande doit être présentée à la Commission du Cadastre dans un délai de trois mois au plus tard, après publication officielle de l'avis annonçant qu'il va être procédé à la révision du cadastre de la commune (art. 2).

Si la majorité des propriétaires possédant des biens-fonds dans la commune et qui représentent également les deux tiers au moins de la superficie, demandent l'arpentage parcellaire de cette commune, cette demande oblige également les autres propriétaires intéressés.

**Article 14** - Avant de commencer l'arpentage parcellaire du territoire d'une commune, les limites communales doivent être déterminées sur le terrain par un expert désigné par la Commission du Cadastre, et ce en présence du maire de la commune et des maires des communes limitrophes. Les différends qui pourraient surgir au sujet des limites de territoires sont tranchés définitivement par le Ministère.

Après l'approbation du Ministère et en tant que les propriétaires fonciers et Conseils municipaux intéressés y consentent, des modifications peu importantes des limites des territoires communaux peuvent être effectuées, à l'occasion de l'opération visée à l'alinéa précédent, notamment si ces modifications ont pour but d'obtenir des limites fixes naturelles.

Les dispositions de l'article 4 sont également applicables s'il s'agit d'immeubles traversés par des limites de communes, ou d'immeubles formant emprises sur le territoire communal voisin ou qui se trouvent englobés entièrement dans le territoire d'une autre commune.

**Article 15** - Avant de commencer les opérations d'arpentage proprement dites, toutes les limites doivent, dans la mesure des besoins, être matérialisées, d'une manière durable, soit par des pierres, soit par d'autres marques, selon les indications de la commission du Cadastre.

L'obligation d'aborder les confins et le territoire communal incombe aux communes en cause ; celle d'aborder les chemins publics, ainsi que les autres voies de communication, aux propriétaires de ceux-ci. Les frais d'abornement de toutes les autres limites sont à la charge des propriétaires fonciers.

Si l'abornement de limites non contestées n'est pas effectué dans un délai raisonnable, il y est procédé d'office.

Tout propriétaire foncier est tenu de tolérer les bornes sur sa propriété sans aucune indemnité.

**Article 16** - Le Conseil municipal de chaque commune soumise à un arpentage parcellaire désigne un arbitre et un suppléant chargés de résoudre, à l'amiable, les différends qui pourraient exister en matière de limites et de fixer provisoirement les limites douteuses. En cas de besoin, on peut nommer un arbitre et un suppléant pour des parties nettement déterminées du territoire communal, ou plusieurs arbitres pour l'ensemble du territoire communal ou des parties nettement déterminées de celui-ci. La reconnaissance de l'état de possession et des autres matières entrant en ligne de compte s'effectue au surplus comme en cas de révision simple (art. 3, alinéa 1°).

**Article 17** - L'arbitre a le pouvoir de citer les intéressés à comparaître. S'il ne peut aboutir à une conciliation, il désigne, en tenant compte de l'état de possession, des données du cadastre existant et de tous autres renseignements, les limites qui, en vertu des dispositions de l'article 15, doivent être abornées et inscrites comme limites provisoires sur le nouveau cadastre.

**Article 18** - Les dispositions de l'article 6 sont applicables à l'arpentage parcellaire d'une commune. Les propriétaires, possesseurs, usufruitiers, fermiers et autres détenteurs d'immeubles sont tenus, en outre, de répondre à l'invitation à comparaître devant l'arbitre, de lui fournir les renseignements de fait nécessaires et de produire, s'il l'exige, les titres qu'ils possèdent.

**Article 19** - Sur la base des résultats de l'arpentage, il est établi des nouveaux livres cadastraux pour la commune et l'Administration des Contributions directes, ainsi que des nouvelles cartes cadastrales contenant l'inscription des cotes.

La communication des nouveaux documents cadastraux, ainsi que l'examen et la solution des réclamations éventuellement produites, s'effectuent selon les dispositions de l'article 8.

**Article 20** - Des réclamations visant le contenu des documents cadastraux peuvent être produites en particulier contre :

- 1° l'inscription d'un immeuble sous un nom inexact;
- 2° l'indication inexacte de la contenance d'un immeuble;
- 3° l'indication inexacte du mode d'exploitation durable (nature de culture) d'un immeuble;
- 4° la désignation inexacte sur les cartes cadastrales de la situation ou des limites d'un immeuble;
- 5° des erreurs de calcul et de plume ou autres erreurs matérielles.

**Article 21** - En plus de la prise en charge des rétributions de l'arbitre et des dépenses visées à l'article 9, n° 1 et 2, la commune est tenue de rembourser au Trésor, pour l'arpentage parcellaire de son territoire :

- 1° en cas d'arpentage ordonné d'office, trois dixièmes
  - 2° en cas d'arpentage sur demande, cinq dixièmes,
- des frais déterminés par la Commission du Cadastre, avant l'ouverture des opérations d'arpentage, dans un devis établi sur la base d'un tarif à fixer par le Ministère.

Les frais d'abornement (article 15) demeurent dans les deux cas à la charge de celui à qui incombe l'obligation d'abornement.

Les dispositions de l'alinéa 3 de l'article 9 s'appliquent aux indemnités pour dommages causés aux cultures, ainsi qu'aux rétributions dues à l'arbitre et aux indicateurs.

Les frais et parts de frais incombant aux communes sont avancés par le Trésor, sans intérêt, dans le cas où l'arpentage parcellaire est exécuté d'office ; ils sont remboursés par les communes dans le délai fixé par le Ministère, mais au plus tard, dans dix ans.

**Article 22** - Dès l'entrée en vigueur de la présente loi et jusqu'à la clôture des opérations de renouvellement (art. 1°), l'arpentage parcellaire du territoire d'une commune ne peut être effectué que par des spécialistes assermentés et désignés par l'autorité compétente et uniquement d'après les prescriptions des articles 2 et 12 à 21 de la présente loi.

**Article 23** - Les opérations de renouvellement du cadastre une fois terminées dans tout le pays, il ne pourra être procédé à l'arpentage parcellaire du territoire d'une commune qu'en vertu d'une délibération du Conseil municipal. En cas de désaccord entre le maire et le Conseil municipal, la délibération ne deviendra exécutoire qu'après avoir été approuvée par le Sous-Préfet. L'arpentage parcellaire s'opère conformément aux prescriptions des articles 2 et 14 à 21 ci-dessus. Il ne peut y être procédé, que par des personnes assermentées, ayant justifié de leurs capacités et obtenu l'autorisation de l'autorité compétente; il est exécuté sous la direction et la surveillance immédiate et soumise à la vérification de l'Administration chargée des travaux d'arpentage (Voir à la suite, article 1° de la loi du 14 juillet 1903). A cette dernière incombent également les fonctions attribuées par cette loi à la Commission du Cadastre.

**Article 24** - Les limites non contestées portées sur la carte dressée à la suite d'un arpentage parcellaire ont, à l'égard des détenteurs d'immeubles inscrits dans les livres cadastraux, la même portée par rapport à la possession et au droit de propriété, que si elles avaient été fixées d'un commun accord entre eux. Il en est de même des limites inscrites provisoirement, en vertu de l'article 17, dans le cas où la preuve n'est pas fournie à l'Administration chargée des travaux d'arpentage, avant l'expiration du délai de deux ans qui suit la communication officielle de la carte, que les détenteurs inscrits sur les livres cadastraux se sont entendus et ont admis une autre limite ou qu'ils ont introduit une action judiciaire.

Dans les publications annonçant l'ouverture des opérations d'arpentage, ainsi que la communication de la carte, il y a lieu d'attirer particulièrement l'attention sur les conséquences juridiques prévues à l'alinéa 1°.

On ne peut se prévaloir des empiètements au-delà des limites indiquées sur la carte pour prouver la possession ou l'acquisition de la propriété par prescription.

Les cartes reposant sur un arpentage parcellaire commencé ou terminé depuis le 1er avril 1879 jusqu'à l'entrée en vigueur de la présente loi, doivent être communiquées conformément aux prescriptions de l'article 8; les limites indiquées sur ces cartes, en tant que ces limites demeurent contestées y sont caractérisées comme provisoires (§ 11). Les dispositions des alinéas 1° et 3° s'appliquent aux limites tracées sur la carte et les dispositions de l'alinéa 2 à la publication relative à la communication de la carte.

## **II. - PEREQUATION DE L'IMPOT FONCIER AU MOYEN D'UNE NOUVELLE EVALUATION DES PROPRIETES BATIES ET NON BATIES**

(Voir à la suite, article 1° de la loi du 14 juillet 1903)

**Article 25** - Les articles 25 à 49 sont abrogés et remplacés par la loi du 6 avril 1892.

En conformité de l'article 1° de la loi du 26 avril 1892, la nouvelle évaluation des propriétés bâties a lieu indépendamment des travaux de réfection du cadastre. En vertu de la loi du 13 juin 1900, la péréquation de l'impôt foncier non bâti a lieu indépendamment des travaux de réfection du cadastre.

## **III. - DE LA CONSERVATION DU CADASTRE**

**Article 49** - Après que le cadastre d'une commune ait été renouvelé par voie d'arpentage ou révisé (articles 7 et 19), il est tenu à jour annuellement (conservation) (Voir à la suite, article 1° de la loi du 14 juillet 1903).

**Article 50** - Pour assurer la mise à jour annuelle du cadastre, les propriétaires, possesseurs, usufruitiers, fermiers et autres détenteurs d'immeubles sont tenus de donner suite à l'invitation de comparaître à la mairie, devant l'agent chargé de la conservation du cadastre, d'y donner les renseignements de fait nécessaires pour la mise à jour des livres cadastraux, des cartes et des plans, et de produire les actes, procès-verbaux d'arpentage et esquisses nécessaires, faute de quoi ces documents, sont fournis aux frais des défaillants<sup>(1)</sup>. Les documents produits sont restitués, à l'exception des procès-verbaux d'arpentage (Messbriefe) et des esquisses (Handrisse).

<sup>(1)</sup> Dispositions complétées par l'introduction des livres fonciers

**Article 51** - La désignation des propriétés bâties et non bâties ne doit être effectuée, dans les actes publics et privés ayant pour objet une mutation entre vifs d'immeubles, soit en propriété, soit en usufruit ou un partage ou une constitution d'hypothèques, ainsi que dans les ordonnances d'exécution forcée (article 4 de la loi du 24 avril 1860, Bull. des lois d'Alsace-Lorraine, p. 93), que sur la base d'un extrait cadastral et s'il s'agit de la création de nouvelles limites, que sur la base d'un extrait cadastral accompagné d'un procès-verbal d'arpentage ou d'une esquisse établis en conformité des prescriptions de l'article 52. Les données du cadastre, y compris celles qui se rapportent aux superficies de fractions de parcelles doivent être reproduites textuellement dans les actes (1°).

La péréquation de l'impôt foncier une fois terminée, les indications concernant le revenu net des immeubles doivent être reproduites dans les actes (2).

S'il s'agit d'un acte sous-seing privé, l'extrait cadastral doit être produit au moment où l'acte même ou une expédition est présenté à l'enregistrement ou à la conservation des hypothèques.

Lorsqu'une mutation d'immeubles en propriété ou en usufruit n'est pas constatée par un acte, l'extrait cadastral et, en outre, un procès-verbal d'arpentage ou une esquisse dans le cas prévu à l'article 1°, sont remis au receveur de l'enregistrement, en même temps que la déclaration de mutation. Les extraits cadastraux, procès-verbaux d'arpentage et esquisses sont restitués (3).

Celui qui produit un acte incomplet dans le sens de l'alinéa 1er, dans le but de le faire enregistrer, ou de le faire transcrire au registre des hypothèques ou pour la mise à jour du cadastre, ou qui néglige de produire l'extrait cadastral, le procès-verbal d'arpentage ou l'esquisse requis selon les prescriptions de l'alinéa 2 de ce paragraphe, est tenu de remettre à l'Administration compétente, sur sa réquisition, dans un délai convenable, un acte rectifié et complété ou l'extrait cadastral, le procès-verbal d'arpentage ou l'esquisse manquants. L'acte dressé pour en compléter un autre est soumis au droit fixé d'enregistrement le plus bas.

**Article 52** - Les procès-verbaux d'arpentage et esquisses ne peuvent être dressés et ce dans les formes prescrites, que par des personnes assermentées ayant justifié de leurs capacités et ayant été agréés par l'Administration compétente.

Lesdits documents sont soumis à la vérification de l'Administration chargée du service d'arpentage.

Un procès-verbal d'arpentage (Messbrief) doit être dressé s'il s'agit de constituer de nouvelles limites dans le territoire d'une commune dont le cadastre a été renouvelé par voie d'arpentage parcellaire. Son établissement doit être précédé d'un abornement des nouvelles limites en cause. Le procès-verbal d'arpentage doit représenter les nouvelles limites avec indication de toutes les cotes et inscription des nouvelles bornes.

Une esquisse (Handriss) est dressée lorsqu'il s'agit de nouvelles limites constituées dans des territoires dont le cadastre a été renouvelé par voie de révision. Cette esquisse doit indiquer la répartition de la superficie cadastrale, ainsi que la situation des nouvelles limites, en tant que ces indications sont nécessaires pour la mise à jour des plans cadastraux.

**Article 53** - Les nouvelles limites portées sur le plan d'après un procès-verbal d'arpentage ont, à l'égard des droits de possession et de propriété des détenteurs des immeubles inscrits dans les livres cadastraux, la même portée que celle visée à l'article 24 alinéa 1°, si la preuve n'est pas fournie dans le délai de deux ans après l'abornement des limites, que les détenteurs se sont entendus sur une autre limite ou qu'ils ont intenté une action devant les tribunaux.

Les dispositions de l'article 24, alinéa 3, s'appliquent aux limites visées à l'alinéa 1°.

**Article 54** - Le Conseil municipal choisit, pour une durée illimitée, parmi les habitants possédant les aptitudes requises, au moins quatre commissaires-jurés (préposés au bornage) chargés de surveiller les limites communales, de confins, de chemins et de parcelles, de procéder à la pose des pierres-bornes ou autres marques de limites et de déterminer les changements de culture. Ces commissaires-jurés sont assermentés par le juge cantonal, après confirmation de leur nomination par le Sous-Préfet. Ils peuvent être révoqués en tout temps par le Sous-Préfet, pour des raisons administratives. Les fonctions et les honoraires des commissaires-jurés sont réglés par une instruction spéciale.

**Article 55** - Personne, hormis les commissaires-jurés, n'est autorisé à poser, redresser, enlever ou déplacer des bornes.

**Article 56** - Tous les actes, cartes, plans et autres documents dressés en conformité des dispositions ci-dessus, pour servir au renouvellement et à la conservation du cadastre - ou à la péréquation de l'impôt foncier - (Voir les observations à l'art. 25), sont dispensés des formalités du timbre et de l'enregistrement.

Il en est de même des extraits cadastraux, des procès-verbaux d'arpentage et des esquisses annexés aux actes et documents désignés à l'article 51, ou dont ces actes et documents font mention.

L'inscription au cadastre d'un nouveau propriétaire, faite à l'occasion du renouvellement du cadastre, ne peut être invoquée par l'Administration de l'Enregistrement comme preuve d'une mutation des immeubles en cause. La découverte par des preuves quelconques recueillies au cours des opérations de renouvellement de mutations dont l'origine remonte à une époque antérieure au 1er décembre 1883 ne peut donner lieu à la perception d'aucun droit, ni amende.

(2) Dispositions abrogées par suite de l'introduction du livre foncier.

(3) Dispositions abrogées par suite de l'introduction du livre foncier.

Les dispositions ci-dessus ont complétées par la loi du 14 juillet 1903 dont le texte est ci-après :

LOI DU 14 JUILLET 1903 relative à l'impôt foncier

(G. B. p. 47)

**Article 1er** - La rectification (mise à jour) annuelle des nouveaux cadastres, prescrite par l'article 49 de la loi sur le cadastre du 31 mars 1884 (G. B. p. 59), en ce qui concerne les changements de culture (art. 54 de la même loi), a lieu pour tous les finages du pays.

Lorsqu'il s'agit de changements de culture qui n'ont pas un caractère uniquement temporaire, on répartit en même temps les terres dans les natures de culture et les classes correspondantes, et on procède, en conséquence, à une nouvelle fixation du revenu net, conformément à l'évaluation faite en vertu de la loi du 6 avril 1892 (G. B. p. 33).

**Article 2** - La recherche des changements de culture incombe aux commissaires-jurés à nommer pour toutes les communes du pays, conformément à l'article 54 de la loi sur le cadastre.

**Article 3** - Les propriétaires fonciers sont admis, dans un délai de trois mois à compter du jour où le rôle a été publié, à réclamer contre la répartition des terres dans les natures de culture et les classes établies pour chaque finage dans la forme des réclamations dirigées contre le montant de l'impôt foncier.

IV. - DISPOSITIONS PENALES

**Article 57** - Quiconque, par sa faute, néglige de se conformer ou ne se conforme pas en temps utile à l'invitation qui lui est adressée dans la forme locale usuelle de désigner les immeubles qu'il exploite ou aux convocations à lui adressées d'après les prescriptions de la présente loi, est puni d'une amende allant jusqu'à 15 M.

**Article 58** - Le fonctionnaire public qui, lors de la rédaction des actes désignés à l'article 51, alinéa 1°, omet, par sa faute, de consigner sur ces actes la désignation complète des propriétés bâties et non bâties, telle que ces dispositions le prescrivent, est puni pour chaque omission, par voie disciplinaire, d'une amende allant jusqu'à 30 M.

Quiconque ne se conforme pas, dans les délais prescrits, à la sommation qui lui est adressée dans les cas prévus par l'article 51, alinéa 4, est puni pour chaque omission d'une amende allant jusqu'à 50 M.

**Article 59** - Quiconque, sans y être autorisé, pose, redresse, enlève ou déplace des pierres-bornes ou autres marques de limites, est puni d'une amende allant jusqu'à 150 M. ou d'arrêt, à moins que les dispositions des articles 274, n° 2 et 370, n° 1 du Code pénal ne soient applicables<sup>(1)</sup>.

**Article 60** - Les amendes prononcées en exécution de la présente loi sont acquises à la caisse communale.

Les frais ou parts de frais dus par des particuliers, en vertu de la présente loi, sont recouvrés d'après les règles applicables au recouvrement des contributions directes.

V. - DISPOSITIONS FINALES

**Article 61** - Les extraits cadastraux sont délivrés par le Service du Cadastre et les maires selon les règles prescrites par le règlement d'exécution (art. 63).

Le Service du Cadastre et les agents arpenteurs assermentés, désignés par le Ministère, sont seuls autorisés à délivrer des copies de cartes ou de plans.

Un tarif spécial fixé par le Ministère, règle le montant des rétributions à percevoir pour la délivrance d'extraits cadastraux et de copies de cartes et plans, ainsi que pour la confection des esquisses et des procès-verbaux d'arpentage.

**Article 62** - Le Ministère publie, pour chaque commune en particulier, l'époque à partir de laquelle les dispositions des articles 49 à 55 concernant la conservation du cadastre y sont applicables.

**Article 63** - Le Ministère est chargé de la rédaction du règlement nécessaire à l'exécution de la présente loi.

<sup>(1)</sup> Modifié par suite de l'introduction du code pénal français.

**ARRETE DU 20 MAI 1950**

**relatif à l'agrément des géomètres privés pour l'exécution des travaux cadastraux dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle**

Le Directeur Général des Impôts,

Vu la loi du 31 mars 1884 relative au renouvellement et à la conservation du cadastre en Alsace-Lorraine;

Vu la loi n° 46-942 du 7 mai 1946 instituant l'Ordre des géomètres-experts;

Vu le décret n° 48-1132 du 12 juillet 1948 relatif au diplôme de géomètre-expert foncier;

Vu le décret n° 49-498 du 11 avril 1949 annulant les effets du décret du 13 mars 1933 portant création d'un diplôme d'ingénieur géomètre dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle;

Vu l'arrêté du 31 mai 1948 relatif à la délivrance des extraits et des reproductions des documents cadastraux et à l'établissement des documents d'arpentage de conservation dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle;

Arrête :

**Article 1er.** - Dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, les travaux de rénovation et de conservation du cadastre ainsi que les arpentages destinés à être utilisés pour la conservation du cadastre ne peuvent être exécutés que par des fonctionnaires du Service du Cadastre ou des géomètres privés agréés par ce Service.

**Article 2.** - Peuvent être agréés les géomètres privés inscrits au tableau de l'Ordre des géomètres-experts remplissant les conditions suivantes :

1° - Etre titulaires du diplôme de géomètre-expert foncier décerné par le Ministre de l'Education nationale ou d'un diplôme d'ingénieur géomètre délivré, avec le contreseing du Ministre de l'Education nationale, par une école de plein exercice reconnue par l'Etat;

2° - Avoir justifié d'une connaissance suffisante de la réglementation locale par l'exécution pendant un an au moins des travaux visés à l'article premier. Cette justification peut être fournie soit à l'occasion du stage effectué par application du décret n° 48-1132 du 12 juillet 1948, soit postérieurement à l'attribution du diplôme de géomètre-expert foncier ou d'ingénieur géomètre, sous la surveillance d'un géomètre agréé par le Service du Cadastre et désigné par le Président du Conseil régional de l'Ordre des géomètres-experts de la région de Strasbourg.

**Article 3.** - Les géomètres, remplissant les conditions définies aux paragraphes 1° et 2° de l'article 2 et attachés à titre permanent à une administration, une collectivité ou une entreprise nationalisée, peuvent être agréés pour l'exécution des travaux accomplis par eux dans l'exercice de leurs fonctions.

**Article 4.** - L'agrément n'est attribué initialement qu'à titre provisoire; il ne devient définitif qu'après exécution reconnue satisfaisante pendant une période au moins égale à deux ans des travaux visés à l'article premier.

**Article 5.** - Il est institué au Ministère des Finances (Direction générale des Impôts) une commission d'agrément composée comme suit :

- le chef du Service du Cadastre, Président;
  - l'adjoint au Chef du Service du Cadastre;
  - un chef de bureau du Service du Cadastre;
  - le Président du Conseil supérieur de l'Ordre des géomètres-experts;
  - le Président du Conseil régional de l'Ordre des géomètres-experts de la région de Strasbourg.
- Un agent du Service du Cadastre remplit les fonctions de secrétaire.

**Article 6.** - La Commission d'agrément accorde ou retire les autorisations d'effectuer sous surveillance les travaux visés à l'article premier, elle propose soit les agréments provisoires, soit les agréments définitifs, soit, enfin, à toute époque, la suspension temporaire ou le retrait des agréments.

**Article 7.** - La liste des géomètres agréés est arrêtée par le Directeur générale des Impôts. Cette liste peut être modifiée annuellement.

**Article 8.** - Les demandes d'agrément provisoire ou d'autorisation d'exercer sous surveillance doivent être adressées au Chef de service départemental des travaux cadastraux du département dans lequel le géomètre désire s'établir ou être admis à exercer sous surveillance. Elles doivent être accompagnées des copies certifiées conformes des diplômes professionnels et d'une attestation du Président du Conseil régional de l'Ordre indiquant la date de l'inscription au tableau de l'Ordre ou les motifs de la non inscription audit tableau.

Le Service du Cadastre complète ces demandes en y annexant :

- un état sommaire des travaux exécutés,
- l'avis des agents de direction et d'inspection ayant procédé à la vérification des travaux,
- l'avis du géomètre maître de stage ou chargé de la surveillance des travaux,
- l'avis du Conseiller de l'Enseignement technique chargé par le Conseil régional de l'Ordre des géomètres-experts fonciers de la surveillance des stages.

Les agréments définitifs, les suspensions provisoires, les radiations sont prononcés sur proposition du Service du Cadastre.

**Article 9.** - Les géomètres titulaires du diplôme d'ingénieur géomètre d'Alsace-Lorraine, membres de l'Ordre ou attachés à titre permanent aux organismes visés à l'article 3 peuvent être agréés à titre définitif s'ils participent en Alsace-Lorraine, depuis plus de deux ans, à l'exécution des travaux définis à l'article premier.

**Article 10.** - La durée de la période d'exercice sous surveillance peut être réduite à six mois pour les géomètres non titulaires du diplôme d'ingénieur géomètre d'Alsace-Lorraine inscrits au tableau de l'Ordre des géomètres-experts de la région de Strasbourg avant le 1er juillet 1949.

**Article 11.** - Le présent arrêté aura effet du 1er mai 1950.

Fait à Paris, le 20 mai 1950

LE DIRECTEUR GENERAL DES IMPOTS

**NOTE AUTOGRAPHIEE DU 24 MAI 1950**

**Agrément des géomètres privés pour l'exécution des travaux cadastraux  
en Alsace-Lorraine**

Un arrêté en date du 20 mai 1950 fixe les conditions de l'agrément des géomètres privés pour l'exécution des travaux cadastraux dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle.

L'application de cet arrêté appelle les précisions suivantes :

*Art. 2 § 2° et art. 3.* - La justification de la connaissance de la réglementation locale peut être fournie de deux façons :

1° - *antérieurement à l'obtention du diplôme de géomètre-expert foncier.* Dans ce cas, le stage d'un an prévu à l'arrêté doit être effectué chez un géomètre agréé ou au Service départemental du Cadastre. A titre transitoire, les stages déjà accomplis auprès d'ingénieurs titulaires du diplôme d'ingénieur géomètre d'Alsace et de Lorraine et participant depuis plus de deux ans à l'exécution des travaux visés à l'article premier de l'arrêté seront considérés comme ayant été faits chez des géomètres agréés;

2° - *postérieurement à l'obtention du diplôme de géomètre-expert foncier ou du diplôme d'ingénieur géomètre.* En règle générale, les travaux sous surveillance seront exécutés pour le compte et sous la responsabilité du géomètre désigné par le Président du Conseil régional de l'Ordre pour exercer la surveillance. Exceptionnellement, les travaux pourront être effectués pour le compte du Service du Cadastre en ce qui concerne les géomètres visés à l'article 3 de l'arrêté.

Si, à l'expiration de la période d'un an prévue à l'article 2, les connaissances du candidat à l'agrément ne sont pas reconnues suffisantes, une prolongation de la période de surveillance, d'une durée maximum d'un an, pourra être accordée par la Commission d'agrément.

*Art. 6* - La durée de la suspension temporaire ne pourra être inférieure à deux mois ni supérieure à un an.

Le retrait d'agrément ne sera prononcé que pour faute professionnelle grave. En principe, cette sanction ne sera appliquée qu'aux géomètres ayant fait l'objet d'une mesure de suspension.

*Art. 8* - Les propositions d'agrément ou de retrait d'agrément seront établies par le Chef de service départemental des travaux cadastraux et transmises à la Direction générale le 1er janvier et le 1er juillet de chaque année, par l'intermédiaire du Directeur technique.

Le Président du Conseil régional de l'Ordre des géomètres-experts fonciers de Strasbourg, ou son représentant, pourra prendre connaissance dans les bureaux du Service du Cadastre :

- des dossiers à soumettre à la Commission d'agrément,
- des travaux effectués par les géomètres ayant présenté une demande d'agrément provisoire ou proposés par l'Administration pour l'agrément définitif.

Un exemplaire de la présente note sera remis au Chef de service départemental des travaux cadastraux.

LE DIRECTEUR GENERAL



Département

Commune

Désignation du Service  
du Cadastre



DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS

6463 AM  
(Janvier 1991)

N° D'ORDRE  
DU DOCUMENT

# DOCUMENT D'ARPENTAGE ET CROQUIS

(Documents établis en application de la loi du 31 mars 1884  
et de l'instruction du 31 mars 1990 applicables  
dans les départements de la Moselle, du Bas-Rhin et du Haut-Rhin)

Section ..... N° .....  
.....  
.....  
.....

PERSONNE AGRÉÉE POUR ÉTABLIR LE DOCUMENT

Document établi et certifié exact

À ..... le .....

Cachet

Le Géomètre-expert

Date de dépôt : .....

Date de l'application sur le plan minute de conservation avant mise au point fiscale
Date : .....
Applicateur : .....

Référence listes MAJIC 2
Visa exploitation listes MAJIC 2

Date de l'application sur le plan minute de conservation après mise au point fiscale
Date : .....
Applicateur : .....

F 4463 AM (01) - GIE - Juillet 1997

F 4463 AM (01) - GIE - Juillet 1997







Département



6463 PVA  
(Avril 1992)

Commune

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES SERVICES  
CADASTRE ET LIVRE FONCIER

Tribunal d'instance

Date de dépôt

# PROCÈS-VERBAL D'ARPENTAGE

(Document établi en application de la loi du 31 mars 1884  
applicable dans les départements de la Moselle, du Bas-Rhin et du Haut-Rhin)

N° D'ORDRE DU DOCUMENT

Section : ..... Numéros : .....

.....

PERSONNE AGRÉÉE POUR ÉTABLIR LE DOCUMENT

Document établi et certifié exact

À ....., le .....

*Le Géomètre-expert,*

CERTIFICATION DU SERVICE DU CADASTRE

À ....., le .....

*L'Inspecteur,*

6463 PVA (Avril 1992)

6463 PVA (Avril 1992)







COMMUNE

CADASTRE ET LIVRE FONCIER

Cadre réservé au Livre Foncier

**REQUÊTE EN INSCRIPTION  
D'UN PROCÈS-VERBAL D'ARPEMENTAGE (1)**

(Changement intervenant en dehors ou préalablement à la publication d'un acte ou d'une décision judiciaire)

Feuillet du Livre Foncier	REQUÉRANT(S) (Nom, Prénoms) (2)	SIGNATURE(S) (3)
	1. _____ née(e) le _____ époux(se) _____ domicilié(e) à _____ _____ _____ _____ _____ _____ _____ _____ _____	

demande(nt) l'inscription au Livre Foncier du Procès-Verbal d'Arpentage n° \_\_\_\_\_ ci-joint concernant la commune de \_\_\_\_\_ et renonce(nt) à la notification prévue par l'article 49 du décret du 18 novembre 1924, contre remise d'un exemplaire de la présente requête, dûment complétée, entre les mains du géomètre ou du notaire.

4 401 358 078 - Avril 1991

Le Géomètre-expert ou le Notaire (4)

A \_\_\_\_\_ Le \_\_\_\_\_

Cachet du Service du Cadastre

A \_\_\_\_\_ Le \_\_\_\_\_

INSCRIPTIONS FONCIÈRES

N° 6463 - R-Av1 exp.

**CERTIFICAT D'INSCRIPTION**

Le présent document a été inscrit au Livre Foncier le (4) : \_\_\_\_\_

Aucune suite n'a pu être donnée à la requête ci-dessus pour le motif suivant (4) :

\_\_\_\_\_

Le Greffier du Livre Foncier

Le \_\_\_\_\_ 19 \_\_\_\_\_

(1) Formulaire à remplir en 2 exemplaires.  
 (2) Si nécessaire, l'identité des autres requérants est reportée au verso de l'imprimé.  
 (3) Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au verso de l'imprimé.  
 (4) Rayer la mention inutile.





**COMPENSATION DES ECARTS DE CONTENANCES**

Lot d'analyse	Parcelles mères	Mode de calcul des contenances		Parcelles filles	Ecart
Réunion	Toutes les parcelles sont arpentées	Somme des contenances anciennes		Arpentée	0
	Une parcelle au moins n'est pas arpentée	Somme des contenances anciennes		Non arpentée	0
		Nouvel arpentage		Arpentée	Erreur cadastre
Bornage	Non arpentées	Pas de calcul		Non arpentées	0
		Nouvel arpentage		Arpentées	erreur cadastre ou PVA
Division	Arpentées ou non arpentées	Nouvel arpentage pour toutes les parcelles		Arpentées	Erreur cadastre
		Seules certaines parcelles sont arpentées	Somme des surfaces dans la tolérance		La répartition de l'écart se fait proportionnellement sur toutes les surfaces et seule la somme des compensations calculées sur les parcelles arpentées est éliminée en erreur cadastre
			Somme des surfaces hors tolérance	2ème somme dans la tolérance	
			2ème calcul de la somme des contenances	2ème somme hors tolérance	Si la moyenne des deux calculs pour les parcelles non arpentées est dans la tolérance, elles reçoivent en contenance la moyenne des deux calculs. Erreur cadastre
Aucune parcelle nouvelle n'est arpentée		Les écarts sont inférieurs à la tolérance	Compensation de l'écart		
		Les écarts sont supérieurs à la tolérance	Erreur cadastre		

**CALCUL DES CONTENANCES  
DETERMINATION GRAPHIQUE**

**Tolérances relatives à l'écart entre deux déterminations graphiques  
Tolérances relatives à l'écart entre masse ancienne et somme des parcelles nouvelles**

**I - FORMULES RELATIVES A LA FIXATION DES TOLERANCES  
EN MATIERE DE CALCUL DES CONTENANCES**

Quelle que soit l'échelle, ces formules sont de la forme :

$$T = A + \sqrt{n (BS + 0,000001S^2)} \quad \text{où T est exprimé en m}^2$$

où

- $A = 0$  pour les procès verbaux d'arpentage et  $A = \frac{2S}{100}$  pour les esquisses,
- $S$  est la superficie de la partie modifiée, exprimée en  $m^2$ ,
- $n$  est le nombre de parcelles nouvelles formées au sein de la partie modifiée,
- $B$  est un coefficient fonction de l'échelle du plan :  $B = \frac{E^2}{1543,210}$

où  $E$  est le dénominateur de l'échelle ( soit 500,1000,1250,2000,2500, etc. ).

**II - TABLES DES TOLERANCES ADMISSIBLES POUR LA DETERMINATION GRAPHIQUE  
DES CONTENANCES CADASTRALES A L'OCCASION DE LA CONFECTION DES DOCUMENTS D'ARPEMENTAGE**

Les tables ci-après indiquent à la fois par échelle du plan et par surface ancienne :

- les tolérances admissibles entre deux déterminations graphiques de la contenance de la partie modifiée (colonne 2);
- les tolérances relatives aux procès-verbaux d'arpentage et aux esquisses, entre la masse ancienne et le total des parcelles nouvelles issues de la division de cette masse lorsque leur nombre est compris entre 2 et 10.

Ces tolérances sont indiquées aux colonnes 4 à 12 des tables en 1ère ou 2ème ligne selon qu'il s'agit d'un procès-verbal d'arpentage ou d'une esquisse.

**Toiérances relatives à l'écart entre deux déterminations graphiques  
ou au planimètre de la contenance d'une parcelle**

Superficie			Echelle			Superficie			Echelle		
			1/500	1/1000	1/2000				1/500	1/1000	1/2000
ha	a	ca	T	T	T	ha	a	ca	T	T	T
		20	2	4	9	2	75	00	72	136	268
		50	3	6	11	3	00	00	76	143	280
	1	00	4	8	16	3	50	00	83	155	303
	1	50	5	10	20	4	00	00	90	166	324
	2	00	6	11	23	4	50	00	97	177	344
	3	00	7	14	28	5	00	00	103	187	363
	4	00	8	16	32	5	50	00	109	197	382
	5	00	9	18	36	6	00	00	115	206	399
	6	00	10	20	39	6	50	00	121	215	416
	7	00	11	21	43	7	00	00	127	224	432
	8	00	11	23	46	7	50	00	133	233	447
	9	00	12	24	48	8	00	00	129	241	462
	10	00	13	25	51	8	50	00	145	250	477
	12	00	14	28	56	9	00	00	151	258	491
	14	00	15	30	60	9	50	00	156	266	505
	16	00	16	32	64	10	00	00	162	274	519
	18	00	17	34	68	11	00	00		289	545
	20	00	18	36	72	12	00	00		304	570
	25	00	20	40	81	13	00	00		318	595
	30	00	22	44	88	14	00	00		332	618
	35	00	24	48	95	15	00	00		346	641
	40	00	26	51	102	16	00	00		360	664
	45	00	27	54	108	17	00	00		373	685
	50	00	29	57	114	18	00	00		386	706
	55	00	30	60	120	19	00	00		399	727
	60	00	32	63	125	20	00	00		412	747
	65	00	33	65	130	25	00	00		474	843
	70	00	34	68	135	30	00	00		533	931
	75	00	36	70	140	35	00	00		591	1015
	80	00	37	72	144	40	00	00		647	1094
	85	00	38	75	149	45	00	00			1170
	90	00	39	77	153	50	00	00			1243
1	00	00	41	81	161	60	00	00			1384
1	25	00	47	91	180	70	00	00			1518
1	50	00	52	100	198	80	00	00			1647
1	75	00	56	108	214	90	00	00			1773
2	00	00	60	116	229	100	00	00			1895
2	25	00	64	123	242						
2	50	00	68	130	256						

$$T = \sqrt{a \times S + 0,000001 \times S^2}$$

pour E = 1/500 a = 0,162

pour E = 1/1000 a = 0,648

pour E = 1/2000 a = 2,592

**CALCUL DES CONTENANCES  
DETERMINATION MIXTE**

**Tolérances relatives à l'écart entre une détermination semi-graphique  
et une détermination graphique de la contenance d'une parcelle**

Surface de la parcelle	Echelle du plan				Surface de la parcelle	Echelle du plan				Surface de la parcelle	Echelle du plan				Surface de la parcelle	Echelle du plan			
	250	500	1000	2000		250	500	1000	2000		250	500	1000	2000		250	500	1000	2000
ha	ca	ca	ca	ca	ha	ca	ca	ca	ca	ha	ca	ca	ca	ca	ha	ca	ca	ca	ca
0,0005	1	1	1	1	0,1200	13	16	18	26	2,6000	60	74	85	123	14,5000			212	30
0,0010	1	1	2	2	0,1400	14	17	19	28	2,7000	62	75	87	125	15,0000			216	31
0,0015	1	2	2	3	0,1600	15	18	21	30	2,8000	63	76	88	127	16,0000			225	32
0,0020	2	2	2	3	0,1800	16	19	22	32	2,9000	64	78	90	129	17,0000			232	33
0,0025	2	2	3	4	0,2000	17	20	23	34	3,0000	65	79	91	132	18,0000			240	34
0,0030	2	2	3	4	0,2500	19	23	26	38	3,2500	68	82	95	137	19,0000			247	35
0,0040	2	3	3	5	0,3000	20	25	29	41	3,5000	70	86	99	143	20,0000			254	36
0,0050	3	3	4	5	0,3500	22	27	31	44	3,7500	73	89	102	148	21,0000			262	37
0,0060	3	3	4	6	0,4000	23	28	33	47	4,0000	75	92	106	153	22,0000			269	38
0,0070	3	4	4	6	0,4500	25	30	35	50	4,5000	80	97	113	163	23,0000			276	39
0,0080	3	4	5	7	0,5000	26	32	37	53	5,0000	85	103	119	172	24,0000			284	40
0,0090	4	4	5	7	0,5500	27	33	39	56	5,5000		108	125	181	25,0000			291	41
0,0100	4	5	5	8	0,6000	29	35	40	58	6,0000		113	131	189	26,0000			297	42
0,0120	4	5	6	8	0,7000	31	38	45	63	6,5000		118	137	197	27,0000			304	43
0,0140	4	5	6	9	0,8000	33	40	47	67	7,0000		123	142	205	28,0000			311	44
0,0160	5	6	7	10	0,9000	35	43	49	71	7,5000		128	147	213	30,0000			325	46
0,0180	5	6	7	10	1,0000	37	45	53	75	8,0000		132	153	220	32,0000			338	48
0,0200	5	6	7	11	1,1000	39	48	55	79	8,5000		137	158	228	34,0000			351	50
0,0250	6	7	8	12	1,2000	41	50	57	83	9,0000		141	163	235	36,0000			364	52
0,0300	6	8	9	13	1,3000	42	52	60	86	9,5000		145	168	242	38,0000			377	54
0,0350	7	8	10	14	1,4000	44	54	62	89	10,0000		149	172	248	40,0000			389	56
0,0400	7	9	10	15	1,5000	46	56	64	92	10,5000			177	256	42,0000			401	57
0,0450	8	10	11	16	1,6000	47	57	66	96	11,0000			182	262	44,0000			414	59
0,0500	8	10	12	17	1,7000	49	59	68	99	11,5000			186	268	46,0000			426	61
0,0600	9	11	13	18	1,8000	50	61	70	101	12,0000			191	275	48,0000			438	63
0,0700	10	12	14	20	1,9000	51	63	72	104	12,5000			195	281	50,0000			450	64
0,0800	10	13	15	21	2,0000	53	64	74	107	13,0000			199	288	52,0000			462	66
0,0900	11	14	16	23	2,2000	55	67	78	112	13,5000			203	294	54,0000			474	68
0,1000	12	14	16	24	2,4000	58	71	81	118	14,0000			208	300	56,0000			486	70

Tolérance =  $a \times \sqrt{S + 0,01 \times S^2}$

pour E = 1/250 a = 0,0037

pour E = 1/1000 a = 0,0052

pour E = 1/500 a = 0,0045

pour E = 1/2000 a = 0,0075

**CALCUL DES CONTENANCES  
DETERMINATION SEMI-GRAPHIQUE**

**Tolérances entre les résultats des deux calculs d'une même contenance,  
effectués à l'aide de mesures relevées sur le plan et sur le terrain**  
Article 25 de l'instruction sur la conservation du cadastre du 29 juin 1914

Surface de la parcelle	Echelle du plan				Surface de la parcelle	Echelle du plan				Surface de la parcelle	Echelle du plan				Surface de la parcelle	Echelle du plan			
	250	500	1000	2000		250	500	1000	2000		250	500	1000	2000		250	500	1000	2000
ha	ca	ca	ca	ca	ha	ca	ca	ca	ca	ha	ca	ca	ca	ca	ha	ca	ca	ca	ca
0,0005	1	1	1	1	0,1200	9	10	12	17	2,6000	41	49	57	82	14,5000			143	204
0,0010	1	1	1	2	0,1400	9	11	13	19	2,7000	42	50	58	83	15,0000			145	208
0,0015	1	1	1	2	0,1600	10	12	14	20	2,8000	42	51	60	85	16,0000			151	215
0,0020	1	1	2	2	0,1800	11	13	15	21	2,9000	43	52	61	87	17,0000			156	223
0,0025	1	2	2	3	0,2000	11	13	16	22	3,0000	44	53	62	88	18,0000			161	231
0,0030	1	2	2	3	0,2500	13	15	18	25	3,2500	46	55	64	91	19,0000			166	238
0,0040	2	2	2	3	0,3000	14	16	19	27	3,5000	48	57	67	95	20,0000			171	245
0,0050	2	2	2	4	0,3500	15	18	21	30	3,7500	49	59	69	99	21,0000			177	252
0,0060	2	2	3	4	0,4000	16	19	22	32	4,0000	51	62	71	101	22,0000			182	259
0,0070	2	3	3	4	0,4500	17	20	24	34	4,5000	54	65	76	108	23,0000			186	266
0,0080	2	3	3	4	0,5000	18	21	25	35	5,0000	57	69	80	115	24,0000			191	273
0,0090	2	3	3	5	0,5500	19	22	26	37	5,5000		72	84	120	25,0000			196	280
0,0100	3	3	4	5	0,6000	19	23	27	39	6,0000		76	88	126	26,0000			201	286
0,0120	3	3	4	5	0,7000	21	25	29	42	6,5000		79	92	132	27,0000			206	293
0,0140	3	4	4	6	0,8000	22	27	31	45	7,0000		82	96	137	28,0000			210	299
0,0160	3	4	4	6	0,9000	24	29	33	48	7,5000		85	99	142	29,0000			214	306
0,0180	3	4	5	7	1,0000	25	30	35	50	8,0000		88	103	147	30,0000			219	312
0,0200	4	4	5	7	1,1000	26	31	37	52	8,5000		91	107	152	31,0000			223	318
0,0250	4	5	6	8	1,2000	27	33	38	55	9,0000		94	110	157	32,0000			227	325
0,0300	4	5	6	9	1,3000	28	34	40	57	9,5000		97	113	161	33,0000			232	331
0,0350	5	6	7	9	1,4000	30	36	41	59	10,0000		100	116	166	34,0000			237	338
0,0400	5	6	7	10	1,5000	31	37	43	61	10,5000			119	170	35,0000			241	344
0,0450	5	6	7	11	1,6000	32	38	44	63	11,0000			122	175	36,0000			245	350
0,0500	6	7	8	11	1,7000	33	39	46	65	11,5000			125	179	37,0000			249	356
0,0600	6	7	9	12	1,8000	34	40	47	67	12,0000			128	183	38,0000			254	362
0,0700	7	8	9	13	1,9000	35	41	48	69	12,5000			131	188	39,0000			258	368
0,0800	7	8	10	14	2,0000	36	42	50	71	13,0000			134	192	40,0000			262	374
0,0900	8	9	11	15	2,2000	37	44	52	74	13,5000			137	196	41,0000			266	380
0,1000	8	9	11	16	2,4000	39	47	54	78	14,0000			140	200	42,0000			270	387

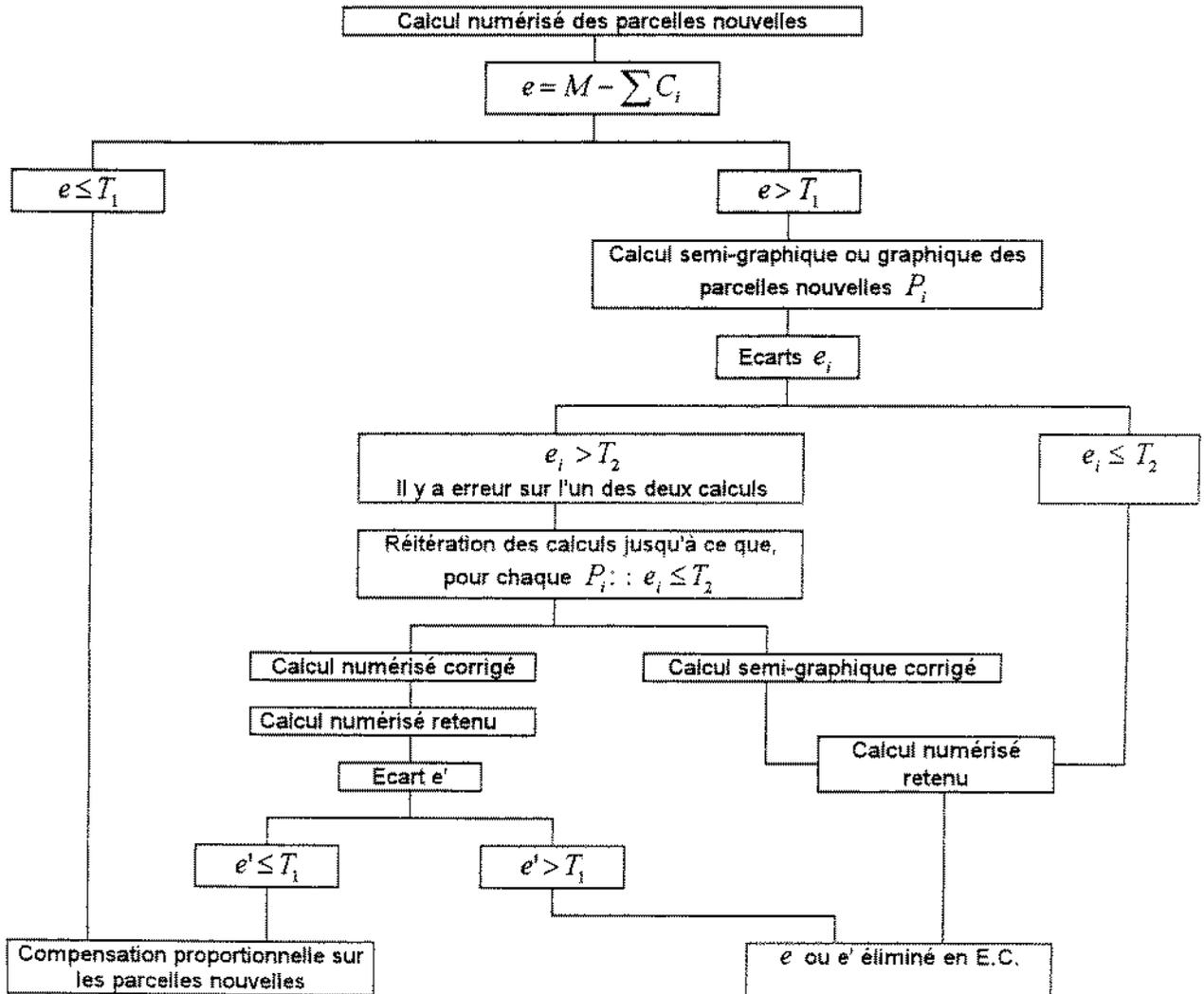
Tolérance =  $a \times \sqrt{S} + 0,01 \times S^2$

pour E = 1/250 a = 0,0025  
pour E = 1/1000 a = 0,0035

pour E = 1/500 a = 0,0030  
pour E = 1/2000 a = 0,0050

CALCUL DES CONTENANCES

METHODE DE CALCUL DE CONTENANCE « NUMERISEE »



Légende :

- $M$  Contenance de la masse ancienne
- $C_i$  Contenance numérisée de la parcelle nouvelle  $P_i$
- $e$  Ecart entre la contenance de la masse ancienne et la somme des contenances numérisées des parcelles nouvelles
- $e'$  Ecart entre la contenance de la masse ancienne et la somme des contenances numérisées corrigées des parcelles nouvelles
- $e_i$  Ecart entre la contenance numérisée et la contenance semi-graphique ou graphique de la parcelle nouvelle  $P_i$
- $T_1$  Tolérance sur l'écart  $e$  ( voir annexe 10 )
- $T_2$  Tolérance sur l'écart  $e_i$  ( voir annexe 11 si le 2e calcul est graphique, annexe 12 si le 2e calcul est semi-graphique )

## GESTION DES CONTENANCES DETERMINEES PAR ARPENTAGE

### I - ARPENTAGE APRES BORNAGE D'UN ENSEMBLE DE PARCELLES

Si la propriété arpentée est composée d'un ensemble de parcelles qui n'ont pas fait l'objet individuellement d'un arpentage, la prise en compte de la contenance d'arpentage est subordonnée à la réunion des parcelles en cause.

Lorsque cette dernière ne peut intervenir dans l'immédiat, il y a lieu d'ajuster les contenances cadastrales de chacune des parcelles incluses dans la masse, de manière à ce que le total de ces contenances soit égal à la surface résultant de l'arpentage.

Cet ajustement est effectué proportionnellement aux surfaces graphiques des parcelles et l'écart entre le total des surfaces graphiques et la masse arpentée est considéré comme "Erreur cadastre".

Le label "arpentage" ou - A - est attribué d'office à la parcelle issue de la réunion dès que celle-ci est effective.

### II - CHANGEMENTS TOUCHANT LES PARCELLES ARPENTÉES

#### 1 - Réunion de parcelles

##### a) Cas où la réunion concerne des parcelles qui sont toutes arpentées

La procédure en vue de la réunion revêt les formes ordinaires.

Le label "A" est attribué à la parcelle nouvelle issue de la réunion, s'il n'y a aucune discordance entre les éléments communs aux parcelles réunies ( exemple : limite commune s'appuyant sur les mêmes éléments topographiques et cotes de mesurage identiques pour chacun des deux arpentages représentant la limite commune ).

##### b) Cas où la réunion regroupe des parcelles arpentées et d'autres qui ne le sont pas

Il va de soi que le label "A" n'est pas attribué à la parcelle nouvelle issue de la réunion.

#### 2 - Division de parcelle déjà arpentée

Chacune des parcelles nouvelles issues de la division d'une parcelle arpentée est soumise individuellement aux conditions requises pour recevoir le label "A".

Les parcelles nouvelles issues de la division d'une parcelle arpentée peuvent ne pas être toutes arpentées. Le lever des parcelles arpentées est alors comparé au croquis d'arpentage de la parcelle d'origine. Si ces documents sont concordants, deux cas sont à considérer :

a) Il y a une seule parcelle restante non arpentée; sa contenance est alors déterminée par la différence entre la parcelle primitive et la somme des parcelles nouvelles arpentées ; cette contenance ne reçoit toutefois pas le label "A" dès lors que la parcelle considérée n'a pas été, en elle-même, arpentée;

b) Il y a plusieurs parcelles non arpentées ; la contenance totale de ces parcelles est obtenue par déduction, comme dans le cas précédent, et les contenances individuelles sont calculées ainsi qu'il est indiqué au paragraphe A ci-avant (contenances graphiques ajustées sur la masse restante et pas de label "A").

#### 3 - Arpentages successifs d'une même parcelle

Pour des raisons que l'Administration n'a pas à connaître, il arrive qu'une même parcelle (ou groupe de parcelles) fasse l'objet d'arpentages successifs.

Dans ce cas, un tout nouvel arpentage doit être considéré en faisant abstraction du précédent, sauf dans le cas où le nouvel arpentage porte sur les limites définies unilatéralement, alors qu'un arpentage précédent a donné lieu à une définition contradictoire des limites, avec le concours des propriétaires riverains.

Si la condition est remplie pour qu'elle soit retenue, la nouvelle contenance d'arpentage vient se substituer à la précédente purement et simplement.

**DETERMINATION DES CONTENANCES D'ARPENTAGE**

**Formules mathématiques relatives à la détermination des contenances d'arpentage**

**I - POLYGOUES PARTICULIERS**

**1. Surface d'un triangle**

\*  $S = \frac{ah}{2}$  où a représente la longueur d'un côté et h la hauteur correspondante.

\*  $S = \frac{1}{2}bc \sin A$  où b et c représentent les longueurs de deux côtés et A l'angle formé par ces derniers.

\*  $S = \sqrt{p(p-a)(p-b)(p-c)}$  où p désigne le demi-périmètre du triangle et a, b et c les longueurs de chacun des côtés

**2. Parallélogramme**

La surface d'un parallélogramme est égale au produit des longueurs d'une base et de la hauteur correspondante.

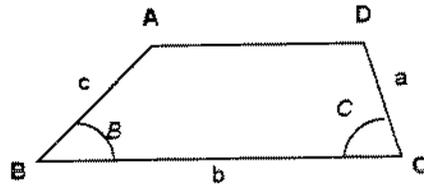
**3. Trapèze**

La surface est égale au produit de la demi-somme des bases par la hauteur.

**4. Quadrilatère dont on connaît trois côtés et les deux angles qu'ils forment**

$$S = \frac{1}{2}ab \sin C + \frac{1}{2}bc \sin A - \frac{1}{2}ca \sin(B+C)$$

où a, b, c représentent les longueurs des côtés.



**II - POLYGOUES QUELCONQUES A N SOMMETS**

**1. Formules en fonction des coordonnées rectangulaires des sommets**

$$S = \frac{1}{2} \sum_1^n (X_i + X_{i-1})(Y_i - Y_{i-1})$$

$$S = \frac{1}{2} \sum_1^n (X_i - X_{i-1})(Y_i + Y_{i-1})$$

$$S = \frac{1}{2} \sum_1^n X_i (Y_{i-1} - Y_{i+1})$$

$$S = \frac{1}{2} \sum_1^n Y_i (X_{i-1} - X_{i+1})$$

L'ordre de parcours des points du polygone est effectué dans le sens rétrograde.

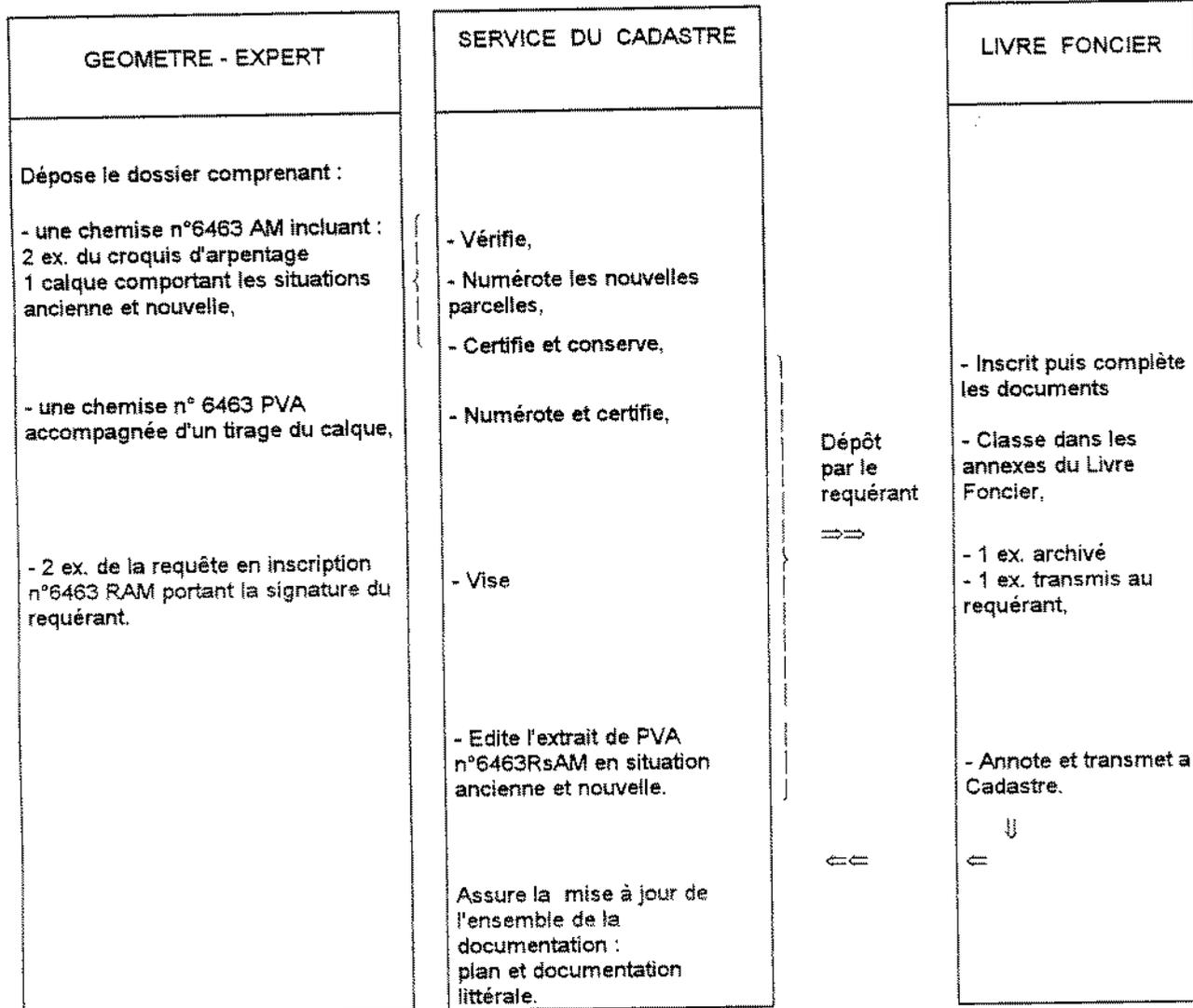
**2. Formules en fonction des coordonnées polaires des sommets**

$$S = \frac{1}{2} \sum_1^n R_i R_{i+1} \sin(\theta_{i+1} - \theta_i)$$

où  $R_i$  représente la distance du point de station à chaque sommet i du polygone et  $\theta_i$  la lecture angulaire effectuée sur le sommet i.

Comme dans le cas précédent, l'ordre de parcours des points du polygone est effectué dans le sens rétrograde.

### SCHEMA DE CIRCUIT DU DOCUMENT D'ARPENTAGE



**TOLERANCES ADMISSIBLES ENTRE MESURAGES DE  
LONGUEURS SUR LE TERRAIN ET MESURAGES DE CONTROLES**

Longueur L mesurée entre points matérialisés (en mètres)	Tolérance T correspondante (en centimètres)
inférieur à 5	7
de 5 à 10	8
de 11 à 18	9
de 19 à 26	10
de 27 à 35	11
de 36 à 44	12
de 45 à 54	13
de 55 à 65	14
de 66 à 75	15
de 76 à 86	16
de 87 à 97	17
de 98 à 109	18
de 110 à 120	19
de 121 à 132	20
de 133 à 144	21
de 145 à 156	22
de 157 à 168	23
de 169 à 180	24
de 181 à 193	25
de 194 à 205	26

$$T = 6 + 0,57 \sqrt{L} + 0,06 L$$

### CERTIFICAT DE POSSESSION TRENTENAIRE

Le soussigné, Maire de la Commune de ....., certifie  
que la parcelle cadastrée sous :

Commune	Section	N°	are

est depuis plus de trente ans en possession continue et non interrompue, paisible, publique, non  
équivoque et à titre de propriétaire, de .....  
.....  
en ajoutant à sa période de possession celle de ses prédécesseurs en droit.

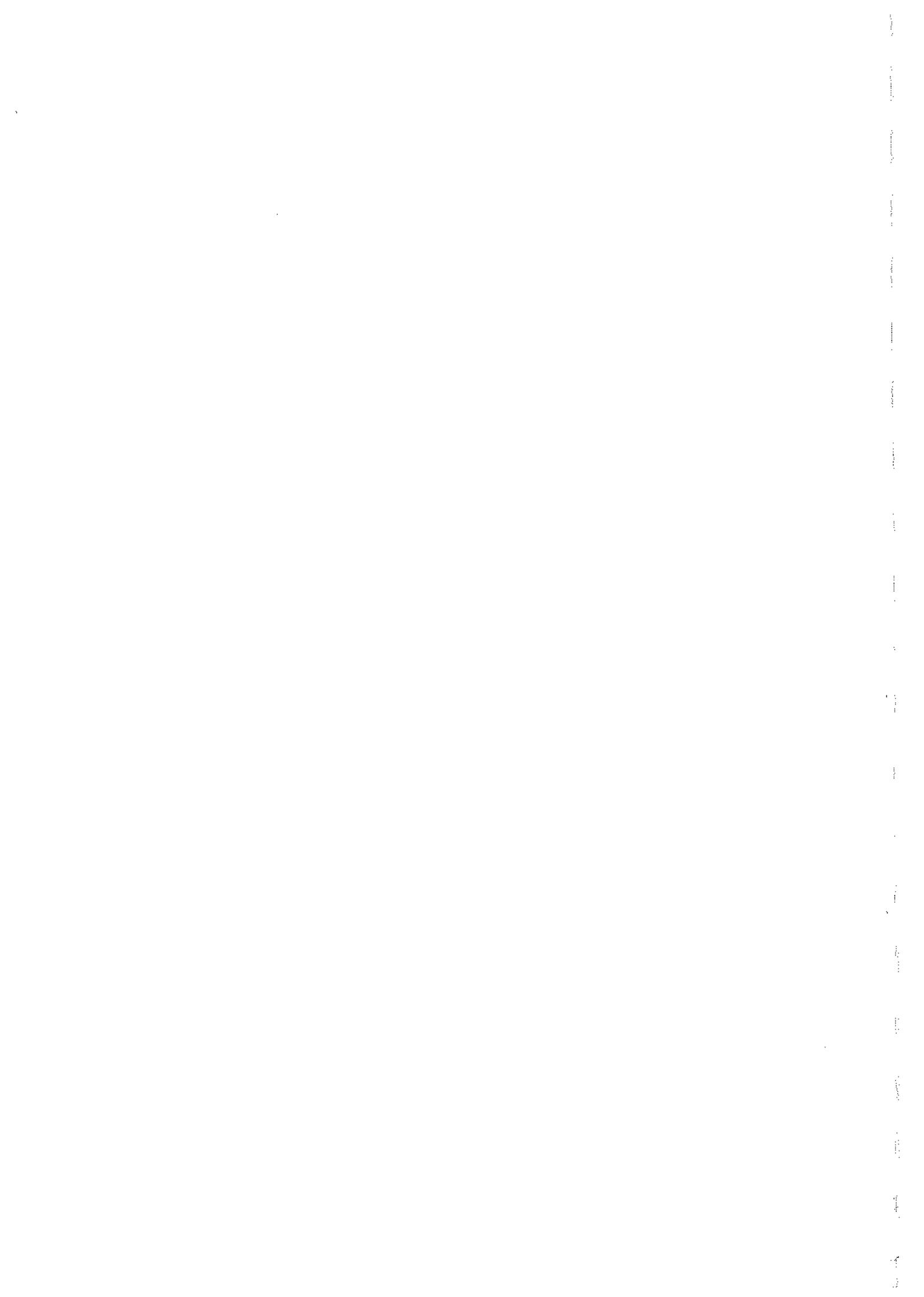
Etabli à ....., le .....

Le Maire,





**NOTICE**  
**SUR L'ETABLISSEMENT**  
**DES ESQUISSES D'ETAGE**  
**OU RELATIVES A DES DROITS DE SUPERFICIE**  
**EN ALSACE - MOSELLE**



## Introduction

La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 régissent « tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote part des parties communes ».

L'état descriptif de division doit avoir la forme authentique et peut être inclus ou non dans le règlement de copropriété.

Dans les départements d'Alsace et de Moselle, les immeubles divisés en lots donnent lieu à l'établissement d'un document appelé « Esquisse d'étage » issu de la loi locale sur le cadastre du 31 mars 1884 et qui fait partie intégrante de l'état descriptif de division.

L'instruction sur la conservation du cadastre du 29 juin 1914 réglemente la confection et la transmission dudit document. Elle fait « obligation au service du cadastre d'établir et de conserver le descriptif de toute construction divisée de manière durable ».

Un décret du 14 janvier 1927 apporte les précisions suivantes :

- article 12 : « Quand cela est nécessaire pour identifier un immeuble ou une partie d'immeuble ou pour préciser l'étendue d'un droit, le requérant produit une esquisse ou un plan dressé par un géomètre diplômé, certifiés exacts par le cadastre »

- article 13 : « En cas de première inscription d'une propriété d'étage ou de modification dans la distribution des étages ou locaux entre les propriétaires intéressés, il doit être produit, avec la requête, une esquisse établie par le service du cadastre, indiquant la situation du bâtiment et la distribution des locaux, ou la modification survenue ».

Conformément à l'arrêté ministériel du 20 mai 1950, les travaux de conservation du cadastre ne peuvent être exécutés que par les fonctionnaires du service du cadastre ou des géomètres privés agréés par ce service.

## 1. DEFINITIONS

### 1.1. ESQUISSE D'ETAGE

L'esquisse d'étage permet l'inscription au Livre Foncier et au cadastre des divisions de propriété n'entraînant pas création de limite cadastrale en cas de copropriétés verticale, horizontale et mixte, ou des charges différentes n'ayant pas donné lieu à l'établissement d'un document d'arpentage.

Un lot est un ensemble comprenant une partie privative et une quote part des parties communes.

### 1.2. ESQUISSE RELATIVE A DES DROITS DE SUPERFICIE : DIVISION EN VOLUMES

Ce document conduit à diviser la propriété d'un immeuble en fractions distinctes sur le plan horizontal comme sur le plan vertical, à des niveaux différents qui peuvent se situer au dessus ou en dessous du sol naturel.

Chaque fraction s'inscrit respectivement dans l'emprise de volumes définis géométriquement en trois dimensions sans qu'il existe de parties communes entre les différentes fractions ou volumes.

Une ou plusieurs esquisses d'étage complémentaires peuvent être établies dans le but de constater la division en lots de copropriétés des immeubles construits à l'intérieur d'un volume.

## 2. PRESENTATION DES ESQUISSES

L'imprimé relatif à l'esquisse est présenté en annexe 1, complétée en annexe 2 d'un tableau des quotes parts et en annexe 3 d'un plan de division.

### 2.1. ESQUISSE D'ETAGE

L'esquisse d'étage comprend une partie relative à l'état descriptif de division et une partie graphique.

La feuille de tête doit mentionner la commune, la désignation cadastrale et la nature de la copropriété.

Présentée au format A3 (42 x 29,7), l'esquisse comporte les éléments suivants :

- le tableau résumé de l'état descriptif de division;
- l'état des quotes-parts dans la propriété du sol et dans les parties communes;
- l'affectation des lots par propriétaire;
- le plan de situation parcellaire et le plan des étages des bâtiments principaux et des bâtiments accessoires.

L'état descriptif débute par la description des diverses parties communes, leur identification, leur situation, leur nature et les propriétaires concernés.

Ensuite un tableau comporte par lot privatif : le numéro, la description, la superficie ainsi que l'état des quotes-parts dans la propriété du sol et dans les parties communes.

Le descriptif de la copropriété est détaillé avec la nature et la constitution de chaque lot (exemple : au 1er étage, un appartement comprenant 1 entrée, 3 chambres, 1 cuisine, 1 salle de bains, ...).

## 2.2. ESQUISSE RELATIVE A DES DROITS DE SUPERFICIE

Pour les esquisses relatives à des droits de superficie, le plan représente le contour des lots, défini par des éléments physiques tels que murs ou dalles séparant les différents volumes. Il peut mentionner les coordonnées rectangulaires des sommets calculées dans le système Lambert ou indépendant et les cotes périmétriques.

Dans tous les cas, la surface et les numéros de lots doivent être indiqués.

Par ailleurs, les coupes doivent être annexées à l'esquisse.

## 3. CALCUL DES SURFACES

Les calculs des surfaces se font selon les articles 5 et 10 de la loi de juillet 1965.

La superficie totale doit distinguer la partie principale, la cave, le balcon, loggias ou terrasse en fonction de leur coefficient de pondération. Dans les combles, il y a lieu d'indiquer la surface au sol et celle supérieure à 1,80 mètres.

Quelle que soit la date de son établissement, l'esquisse de copropriété ne peut être utilisée dans le cadre de la loi Carrez du 16 décembre 1996 sans un mesurage sur place.

Actuellement, la surface à prendre en compte pour les éléments principaux devrait correspondre à la superficie telle qu'elle est définie dans la loi Carrez et son décret d'application du 23 mai 1997.

## 4. IDENTIFICATION

### 4.1. COPROPRIETE

#### 1. Désignation des bâtiments

Les bâtiments sont désignés par une lettre à partir de la lettre A.

#### 2. Désignation des lots

Les lots sont identifiés pour l'ensemble de la copropriété, dans une série numérique continue à partir de l'unité.

Lorsqu'un ensemble immobilier comprend plusieurs bâtiments, le numérotage des lots peut être opéré à l'intérieur des séquences numériques espacées de 1 à 100, 200 à ... . La solution de continuité d'un bâtiment à l'autre est alors admise.

Les parties communes autres que celles visées ci-dessus (séchoir, cage d'escalier, etc.) sont identifiées par la mention « P.C. » (partie commune) suivie de leur nature et d'un numéro d'ordre.

En cas de changement de consistance d'un lot, le numéro de celui-ci est supprimé et les nouveaux lots sont numérotés à la suite de la série.

#### 4.2. DESIGNATION DES VOLUMES

Les volumes sont désignés par deux lettres à partir de AA, sachant que la première désigne le bâtiment. Exemple : dans un bâtiment A comprenant trois volumes, ceux-ci sont désignés AA, AB et AC; les lots sont désignés AA1, AA2, etc.

#### 5. ACTES MODIFICATIFS

Toute modification portant sur les droits des parties doit être constatée au vu d'un état descriptif de division rectificatif, comprenant une nouvelle « esquisse » ou « copropriété ».

Les états rectificatifs portant sur moins de cinq lots ou sur moins de 20 % du nombre total de lots, conservent le numéro de copropriété initial auquel on adjoint les indices « a », « b », etc.

L'esquisse rectificative énumère l'ensemble des lots, avec les précisions suivantes :

- lot non modifié
- lot supprimé
- lot créé, avec son descriptif.

Dans tous les autres cas, l'ancien document sera annulé et remplacé par un nouvel état descriptif, comportant la nouvelle division en lots. Le service du cadastre enregistrera ce document sous un nouveau numéro.

#### 6. ENREGISTREMENT DES ESQUISSES

Les esquisses d'étage sont enregistrées par commune dans une série numérique continue à partir de l'unité.

Au moment de l'enregistrement, le service du cadastre s'assure que les règles suivantes sont observées :

- les travaux sont rédigés dans la forme prescrite et concernent des parcelles actives;
- pour les copropriétés assises sur plusieurs parcelles, la réunion préalable est de règle.

En cas d'impossibilité, le géomètre joindra un certificat de charges, délivré par le Livre Foncier.

#### 7. MESURES DE LIAISON

L'esquisse d'étage est déposée en trois exemplaires au cadastre qui renvoie le premier exemplaire au géomètre en vue de son dépôt au Livre Foncier. Les deux autres exemplaires sont conservés au cadastre.

Le service est informé des inscriptions et des transcriptions effectuées par le Livre Foncier au moyen des extraits d'actes, des copies d'ordonnance d'expropriation et des réquisitions qui lui sont transmis sous bordereau, accompagnés d'un état annexe relatif aux documents d'arpentage, aux copropriétés et états descriptifs de division. Le cas échéant, il est produit un état négatif.

Le schéma de transmission des esquisses est présenté en annexe 4.

#### 8. CONSULTATION ET DELIVRANCE DES ESQUISSES D'ETAGE

Classées dans la documentation cadastrale, les esquisses d'étage sont tenues à la disposition des usagers pour consultation.

Des reproductions sont délivrées aux tarifs fixés par l'Administration.

9. ANNEXES

Annexe 1	Imprimé relatif à l'esquisse	67
Annexe 2	Tableau des quotes parts	68
Annexe 3	Plan de division	69
Annexe 4	Schéma de transmission des esquisses	70





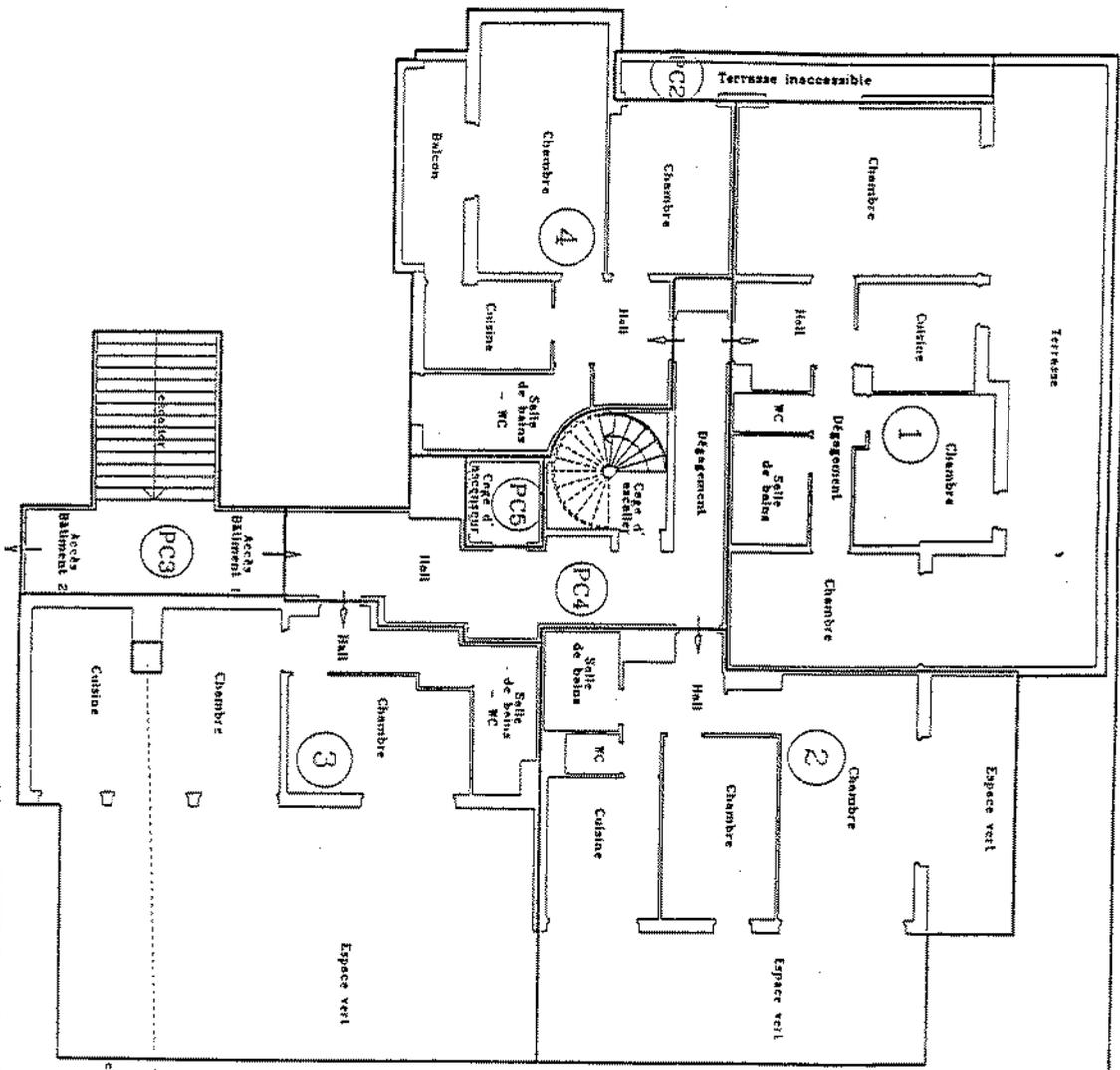
Plan de division

MUTZIG

Rue

"Les Terrasses de la Bruche"

97704



SUITE ESQUISSE N

BATIMENT 1

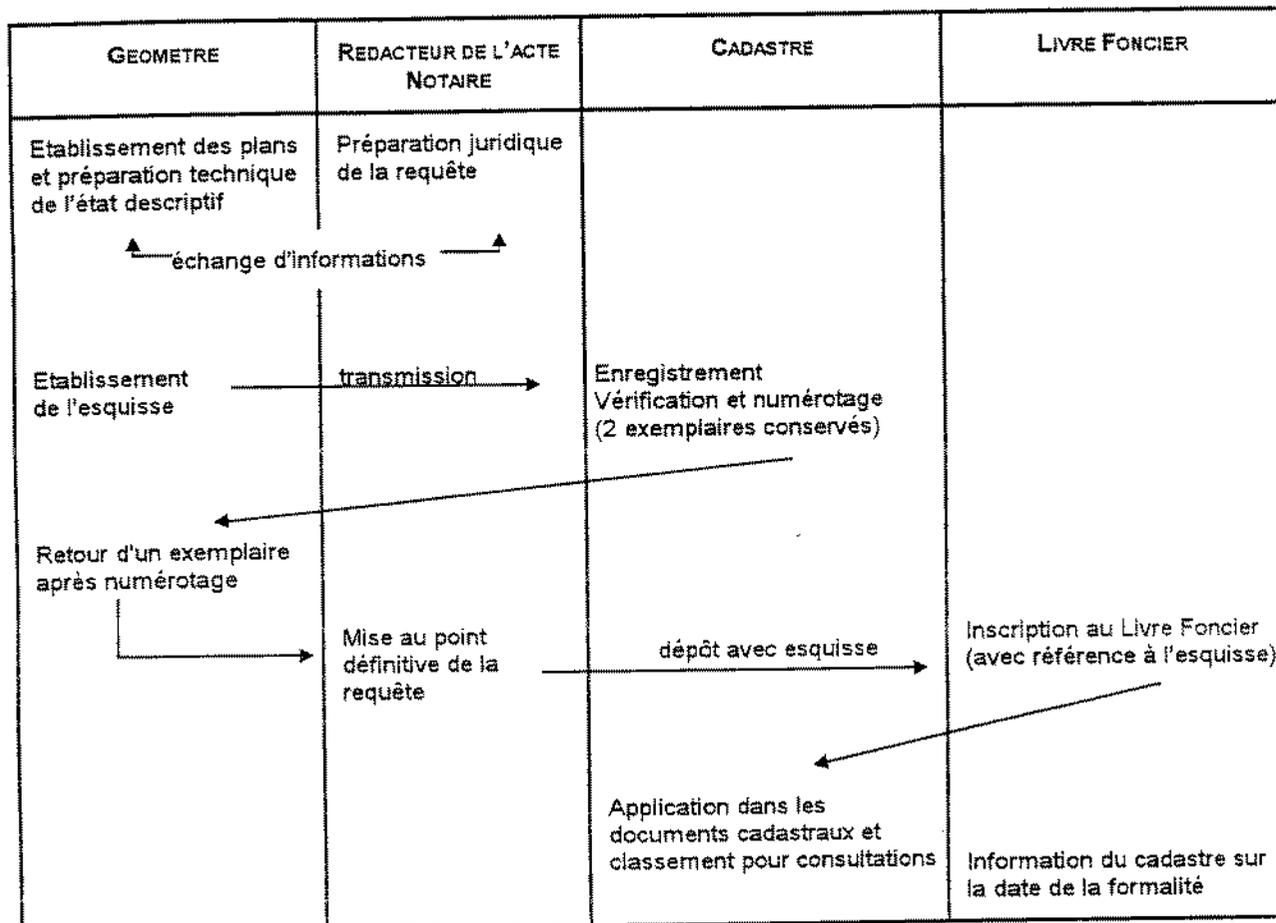
1er Etage



PC6  
Cheminée  
chauffage central

Echelle approx. 1/100

**SCHEMA DE TRANSMISSION DES ESQUISSES**







IMPRIMÉ PAR LE SERVICE DE LA  
DOCUMENTATION NATIONALE DU CADASTRE

© 443 607

Annexe 3 : Exemple de croquis sans échelle

Ref : 16 02 0035

Commune de HESSENHEIM

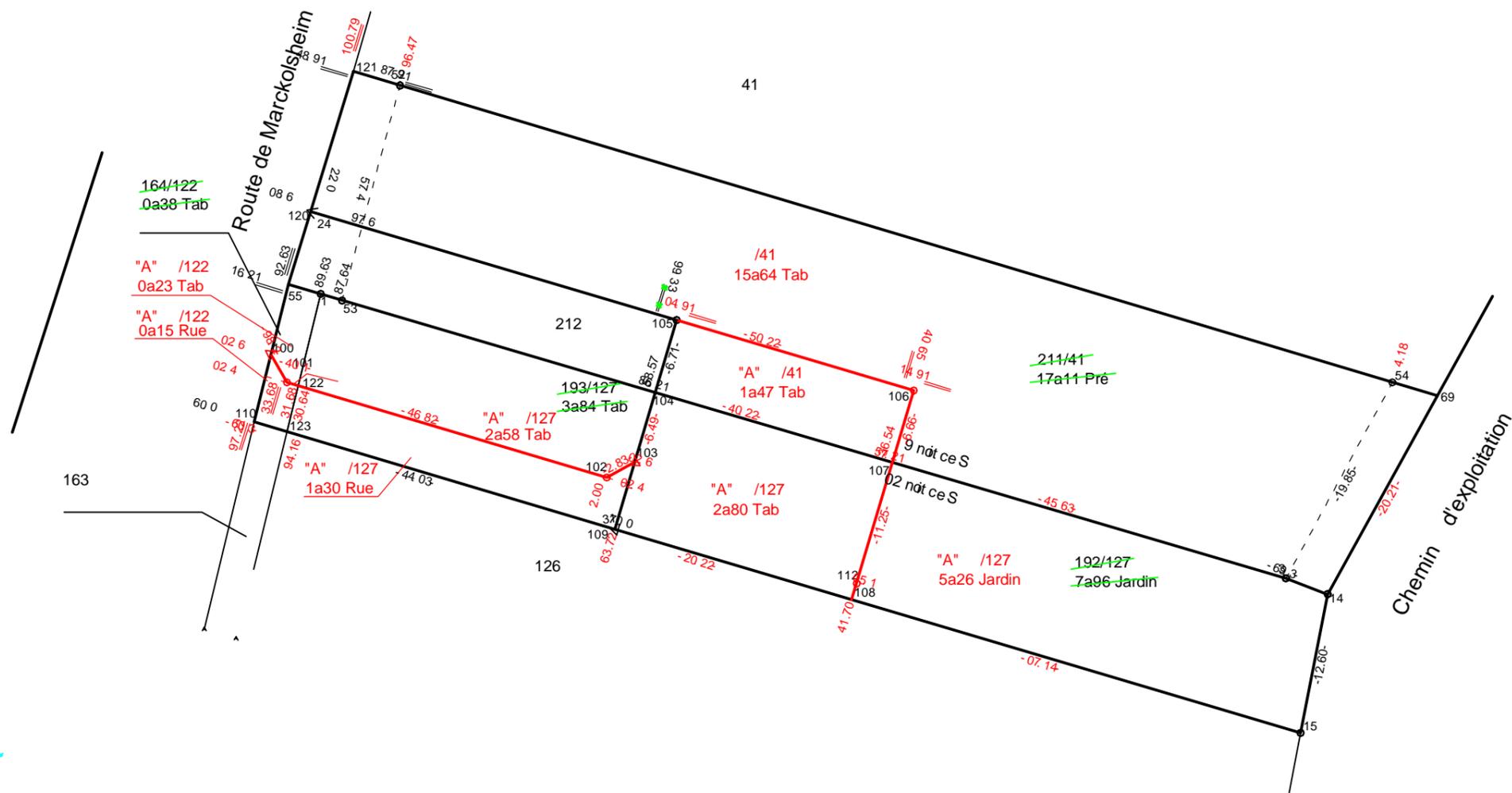
Section : 20 Lieudit : Lach - Route de Marckolsheim

Croquis  
N°



Croquis sans échelle

Ce document, destiné aux archives cadastrales, est établi conformément aux prescriptions de l'article 52 de la loi du 31 mars 1884



la limite est reconnue exacte par les propriétaires soussignés

Je certifie avoir effectué le lever de la nouvelle situation après abornement préalable et en avoir dressé le présent croquis.  
le 15/03/2016

la nouvelle limite est reconnue exacte par les propriétaires soussignés qui demandent la division de leurs immeubles et l'inscription au livre foncier des parcelles créées.

Annexe 4 : Procès-verbal de bornage normalisé

**PROCES VERBAL**  
**DE**  
**BORNAGE**  
**ET DE**  
**RECONNAISSANCE DE**  
**LIMITES**

**Concernant la propriété sise**  
**Département de \_\_\_\_\_**  
**Commune de \_\_\_\_\_**  
**Cadastrée section(s) \_\_\_\_\_**  
**Parcelle(s) N° \_\_\_\_\_**  
**Appartenant à \_\_\_\_\_**

➤ **Chapitre I : Partie normalisée**

A la requête de \_\_\_\_\_, propriétaire de la (des) parcelle(s) ci-après désignées, je, soussigné \_\_\_\_\_, Géomètre-Expert à \_\_\_\_\_, inscrit au tableau du conseil régional de \_\_\_\_\_ sous le numéro \_\_\_\_\_,

ai été chargé de procéder au bornage et à la reconnaissance des limites de la propriété cadastrée commune de \_\_\_\_\_, section \_\_\_\_ n°(s)\_\_\_\_\_ et dresse en conséquence le présent procès-verbal.

**Article 1 : Désignation des parties**

**Propriétaires Demandeurs**

1) Monsieur \_\_\_\_\_ né le \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ et Mme \_\_\_\_\_ son épouse, née le \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_  
 Mariés sous le régime de la communauté légale  
 Demeurant \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_  
 Propriétaires de (s) la parcelle (s) cadastrée(s)  
 Commune de \_\_\_\_\_ section \_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_

Au regard de l'acte de \_\_\_\_\_ dressé le \_\_\_\_\_ par Me \_\_\_\_\_ Notaire à \_\_\_\_\_, et publié au fichier immobilier le \_\_\_\_\_, vol \_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_.

**Propriétaires riverains concernés**

2) L'indivision \_\_\_\_\_

Propriétaire de (s) la parcelle (s) cadastrée(s)  
Commune de \_\_\_\_\_ section \_\_\_ n°

\_\_\_\_\_ Au regard de l'acte de \_\_\_\_\_ dressé le \_\_\_\_\_  
par Me \_\_\_\_\_ Notaire à \_\_\_\_\_, et publié au  
fichier immobilier le \_\_\_\_\_, vol \_\_\_ n° \_\_\_\_\_.

Regroupant :

- M \_\_\_\_\_, né le \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_  
Demeurant \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_  
Propriétaire indivis pour (quote-part)

M \_\_\_\_\_, né le \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_  
Demeurant \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_  
Propriétaire indivis pour (quote-part)

3) Monsieur \_\_\_\_\_ né le \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_  
Demeurant \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_  
Nu-Propriétaire de(s) la parcelle(s) cadastrée(s)  
Commune de \_\_\_\_\_ section \_\_\_ n°

\_\_\_\_\_ Monsieur \_\_\_\_\_, né le \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_  
Demeurant \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_  
Usufruitier(e) de(s) la parcelle(s) cadastrée(s)  
Commune de \_\_\_\_\_ section \_\_\_ n°

\_\_\_\_\_ En l'absence de formalité publiée, suivant leur  
déclaration, sans présentation d'acte

4) La société \_\_\_\_\_ immatriculée au registre  
\_\_\_\_\_ sous le numéro \_\_\_\_\_ ayant

son siège social à \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_,  
 représentée par Monsieur \_\_\_\_\_, gérant  
 Propriétaire de (s) la parcelle (s) cadastrée(s)  
 Commune de \_\_\_\_\_ section \_\_\_ n°  
 \_\_\_\_\_

Au regard de l'acte de \_\_\_\_\_ dressé le \_\_\_\_\_  
 par Me \_\_\_\_\_ Notaire à \_\_\_\_\_, et publié au  
 fichier immobilier le \_\_\_\_\_, vol \_\_\_ n° \_\_\_\_\_.

## **Article 2 : Objet de l'opération**

La présente opération de bornage et de reconnaissance de limites a pour objet de reconnaître, définir et fixer d'un commun accord et de manière définitive les limites séparatives communes et(ou) les points de limites communs entre la(les) parcelle(s) cadastrées :

Commune de :

Section	Lieu-dit ou adresse	Numéro	Observations

et la(les) parcelle(s) cadastrée(s) :

Commune de :

Section	Lieu-dit ou adresse	Numéro	Observations

➤ **Chapitre II : Partie non normalisée - expertise**

**Article 3 : Débat contradictoire**

Afin de procéder sur les lieux au débat contradictoire le \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ , ont été convoqués par lettre simple en date du \_\_\_\_\_

(liste des personnes convoquées)

Au jour et heure dits, j'ai (le cas échéant : « sous ma responsabilité, M. \_\_\_\_\_, collaborateur, a ») procédé à l'organisation du débat contradictoire en présence et avec l'accord de :

(liste des personnes présentes)

**Article 4 : Documents analysés pour la définition des limites**

**Les documents présentés aux parties par le géomètre-expert soussigné :**

- ***Un procès-verbal de bornage dressé par \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_***
- ***Un plan de bornage dressé par \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_***
- ***Un document modificatif du parcellaire cadastral établi par \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_***
- ***Un arrêté d'alignement délivré le \_\_\_\_\_ par \_\_\_\_\_***
- ***Le plan cadastral.....etc***

**Les titres de propriétés :**

- Les actes mentionnés à l'article 1 paragraphes\_\_\_\_\_ ne comportent que la seule désignation cadastrale
- L'acte mentionné à l'article 1 paragraphe\_\_\_\_\_ mentionne « \_\_\_\_\_ »

**Les documents présentés par les parties :**

*Document présenté par Monsieur\_\_\_\_\_*

- *Une convention sous seing privé pour la définition de la limite ..... établie par \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_*

Les parties signataires ont pris connaissance de ces documents sur lesquels elles ont pu exprimer librement leurs observations.

**Les signes de possession et en particulier.....**

*exemple*

- *la présence d'une clôture très ancienne,*
- *la présence d'un mur en pierres sèches,*

**Les dires des parties repris ci-dessous :**

-

- *Mme \_\_\_\_\_ déclare*
- *M \_\_\_\_\_ déclare*
- *M \_\_\_\_\_ déclare ....*

**Article 5 : Définition des limites de propriétés**

A l'issue

Du débat contradictoire

De l'analyse :

- des titres de propriétés
- des documents cités ci-dessus,

**-des signes de possession,  
-des usages locaux,  
Après avoir constaté l'accord des parties présentes ,**

**Les bornes nouvelles A, B, C, ....ont été implantées**

**Les termes de limites :**

***exemple***

***-D : angle de mur,***

***-E: angle de poteau de clôture,***

***-F : point non matérialisé, prolongement de la ligne AB à 0,25m de la borne B,***

***-G : borne existante ancienne en pierre***

***-H : borne existante (bornage du \_\_\_\_\_ réalisée par M. \_\_\_\_\_)***

***etc....***

**ont été reconnus.**

**Les parties présentes reconnaissent comme réelle et définitive la(les) limite(s) de propriété objet du présent procès verbal de bornage ainsi fixée(s) suivant la(les) ligne(s) : A (définition littérale du point), B (idem), C (idem), etc..."**

**Nature des limites et appartenance :**

***Entre les points D et E, la limite est fixée au mur de pierres sèches. Ce mur est privatif et rattaché à la parcelle \_\_\_\_\_***

***Entre les points G et H, la clôture est mitoyenne...***

**Le plan joint permet de repérer sans ambiguïté la position des limites et des sommets définis par le présent procès-verbal.**

## **Mesures permettant le rétablissement des sommets des limites**

**Définition littérale des points d'appuis (*un zoom sur le plan peut être très utile*):**

***B : angle de bâtiment***

***C : angle pilier de clôture...***

***Tableau des mesures de rattachement ou tableau des coordonnées locales permettant la remise en place sans ambiguïtés des limites ou repères.***

## **Article 6 : Absence**

**Les propriétaires absents sont invités à se prononcer sur les limites proposées les concernant, les documents et les éléments visés à l'article 4 ayant été mis à leur disposition.**

**Les limites et les points proposés ne deviendront définitifs qu'après ratification du présent procès-verbal par les propriétaires concernés ou leurs représentants dûment habilités.**

## **Article 7 : Défaut d'accord amiable**

**A défaut de ratification express par les parties, il sera dressé un procès verbal de carence mentionnant clairement les raisons qui ont empêché la reconnaissance et le bornage de la ou des limites et(ou) des points de limites proposés à l'issue du débat contradictoire et définis au présent procès-verbal.**

**Ce ou ces procès-verbaux de carence seront diffusés à l'ensemble des parties concernées. Ils pourront permettre à la partie la plus diligente d'engager la**

**procédure judiciaire adaptée pour voir statuer sur la(les) limite(s) visée(s).**

### **Article 8 : Observations complémentaires**

***Le cas échéant : «Les parties demandent au Géomètre-Expert de dresser le document modificatif du parcellaire cadastral en vue de la mise en conformité de la documentation cadastrale . »***

### **Article 9 : Rétablissement des bornes ou repères**

**Les bornes ou repères, définissant les limites de propriété objet du présent procès-verbal, qui viendraient à disparaître devront être remises en place par un géomètre-expert**

**Le géomètre-expert, missionné à cet effet, procédera au rétablissement desdites bornes ou repères après en avoir informé les propriétaires concernés, et en dressera constat.**

**Ce constat devra relater le déroulement des opérations et les modalités techniques adoptées en référence au présent document.**

**A l'occasion de cette mission, et uniquement sur demande express des parties, le géomètre-expert pourra être amené à vérifier la position des autres bornes participant à la définition des limites de propriété objet du présent procès-verbal.**

## **Article 10 : Clauses Générales**

**Il est rappelé que le procès-verbal de bornage dressé par un géomètre-expert et signé par toutes les parties, fixe pour l'avenir les limites des propriétés et vaut titre. Le procès-verbal de bornage fait loi entre les signataires mais aussi entre les acquéreurs et successeurs qui sont de droit subrogés dans les actions par leurs auteurs.**

**Aucun nouveau bornage ne peut être réalisé, dès lors que le plan et le procès-verbal antérieurs ayant reçu le consentement des parties permettent de reconstituer sans ambiguïté la position de la limite.**

**Par conséquent, les parties soussignées déclarent solennellement qu'à leur connaissance il n'existe aucune clause, définition de limite, ou condition contraire aux présentes pouvant être contenues dans tout acte, plan, ou procès verbal de bornage antérieur ou tout autre document. Elles déclarent également qu'il n'existe, à ce jour, à leur connaissance, aucune autre borne ou signe matériel concernant les limites présentement définies.**

**Les parties signataires affirment, sous leur entière responsabilité être propriétaires des terrains objets du présent procès-verbal ou avoir reçu mandat d'approuver les présentes en lieu et place de tous les ayants droit qu'elles disent représenter.**

**Les parties ont pris connaissance de l'enregistrement du présent procès verbal dans le fichier national AURIGE, mis en place par l'Ordre des Géomètres Experts, suivant les dispositions du décret n°96-478 du 31 mai 1996 organisant la profession de Géomètre Expert. Conformément à l'article 52 dudit décret, ces documents**

**seront communiqués à tout Géomètre Expert qui en ferait la demande.**

**En référence à l'article L111-5-3 du Code de l'urbanisme, en cas de vente ou de cession de l'une quelconque des propriétés objet des présentes, son propriétaire devra faire mentionner, dans l'acte, par le notaire, l'existence du présent document.**

**Les parties confient l'exemplaire original au Géomètre Expert soussigné qui s'oblige à le conserver et à en délivrer copie aux intéressés. Les parties donnent leur accord pour que le Géomètre-Expert puisse procéder ou faire procéder au dépôt dématérialisé du procès-verbal et du plan de bornage, aux fins de conservation ou d'archivage.**

**Les frais et honoraires relatifs aux opérations de bornage et d'établissement du présent procès-verbal seront supportés par \_\_\_\_\_ par dérogation approuvée par les parties du 2<sup>ème</sup> alinéa de l'article 646 du code civil.**

**Les signataires déclarent accepter les conditions du présent procès verbal en toutes ses dispositions.**

**Fait sur \_ pages à \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_**

**ACCORDS DES PARTIES :**

**Accords des parties recueillis par le géomètre-expert soussigné :**

M \_\_\_\_\_ Mme \_\_\_\_\_

M \_\_\_\_\_ M \_\_\_\_\_

M \_\_\_\_\_ pour le compte de M. et Mme  
\_\_\_\_\_ (voir pouvoir annexé)

**Le géomètre Expert soussigné auteur des présentes**

**Accords des parties recueillis avec le concours de M.**  
**\_\_\_\_\_ , géomètre-expert à**

**M. \_\_\_\_\_**

**Mme \_\_\_\_\_**

**M. \_\_\_\_\_ représentant la Société**

**M. \_\_\_\_\_ géomètre - expert en concours**

Annexe 5 : Procès-verbal concourant à la délimitation de la propriété  
des personnes publiques



# **Procès-verbal concourant à la délimitation de la propriété des personnes publiques et alignement individuel**

**Cas d'une propriété affectée de la domanialité  
publique à caractère de voie**

## PREAMBULE

La consistance du domaine public artificiel résulte en principe des titres et décisions qui ont permis à la personne publique d'avoir la maîtrise foncière des sols pour asseoir ses ouvrages.

### **Contexte juridique**

L'article L112-1 du Code de la Voirie routière traite de la procédure relative au constat de l'emprise de l'ouvrage public :

*« L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel.*

*Le plan d'alignement, auquel est joint un plan parcellaire, détermine après enquête publique la limite entre voie publique et propriétés riveraines.*

*L'alignement individuel est délivré au propriétaire conformément au plan d'alignement s'il en existe un. En l'absence d'un tel plan, il constate la limite de la voie publique au droit de la propriété riveraine. »*

**L'article L.112-1 du code de la voirie routière ne traite pas de la limite de propriété, mais traite uniquement de la limite physique de la voie publique.**

La délivrance de l'arrêté d'alignement individuel en l'absence de plan d'alignement est régie par les articles L112.3 et L112-4 :

Art L112-3 :

*« L'alignement individuel est délivré par le représentant de l'Etat dans le département, le président du conseil général ou le maire, selon qu'il s'agit d'une route nationale, d'une route départementale ou d'une voie communale.*

*Dans les agglomérations, lorsque le maire n'est pas compétent pour délivrer l'alignement, Il doit obligatoirement être consulté. »*

Art. L. 112-4 :

*« L'alignement individuel ne peut être refusé au propriétaire qui en fait la demande »*

### **Ce qu'est l'alignement individuel**

L'alignement individuel a pour vocation d'assurer la protection de l'ouvrage public routier.

L'arrêté d'alignement individuel doit constater la « *limite de fait* » de la voie (jurisprudence constante) c'est-à-dire son emprise totale, y compris les éléments accessoires tels qu'ils existent au moment de la demande au droit d'une et une seule propriété privée.

Ces éléments accessoires ou dépendances sont ceux qui sont nécessaires à la conservation et à l'exploitation de la route ainsi qu'à la sécurité des usagers (trottoir, accotement, mur de soutènement, talus, fossé,...)

Pour appréhender la teneur et les conditions de délivrance de l'arrêté, il faut considérer la voie publique comme étant un ouvrage public.

L'alignement correspond à l'emprise de l'ouvrage public qui peut éventuellement ne pas être érigé totalement sur la propriété de la personne publique.

### **Ce que n'est pas l'alignement individuel**

L'alignement individuel n'a pas pour vocation de délimiter la propriété de la personne publique.

**L'alignement individuel est un acte purement déclaratif qui est sans effet sur les droits de propriété de la personne publique et du riverain et peut ne pas correspondre à la limite réelle de la propriété.**

L'alignement ne peut pas inclure une partie de terrain située au-delà de l'alignement de fait et nécessaire à un projet d'élargissement (CE contentieux 21/07/1995 N°103853 G.F.A. DES COMBES)  
Il ne peut être délivré dans le but de faire cesser un empiètement réalisé par un riverain (CE 13/06/1984 n°47707 FIEDOS)  
L'alignement ne peut définir la limite du domaine public à X mètres de l'axe de la chaussée (CE contentieux 28/04/1989 n°64788).  
Le parcellaire cadastral ne peut servir de base à l'alignement de la voie (Cour Admin. d'Appel Bordeaux 12/11/2009 n°08BX01014)

### **Utilité de l'alignement individuel**

L'alignement doit toujours être demandé en cas de travaux en limite de la voie publique ou devant respecter un certain prospect par rapport à celle-ci. Ceci n'exonère pas le demandeur d'obtenir les autorisations d'urbanisme ad hoc.

### **Validité de l'arrêté d'alignement individuel**

L'arrêté est valable tant qu'un fait nouveau ne vient pas modifier l'état des lieux (CE contentieux 26/05/2004 n°249157).

L'alignement individuel peut aussi constater une limite différente de celle constatée précédemment même en l'absence de fait nouveau et sans changement d'état des lieux (CE 10/01/2007 n°283384 Conseil Général du Pas de Calais).

### **Rôle du géomètre-expert**

Le géomètre-expert doit analyser la limite foncière de la propriété de la personne publique.

Les faits indiquent que l'assiette des ouvrages publics n'est pas toujours garantie par des titres, qu'elle est parfois incertaine ou est même le résultat d'empiètements sur la propriété des riverains.

La définition de la limite entre la propriété de la personne publique et la propriété privée ne peut pas se réduire au simple constat de l'assiette de l'ouvrage public, soit d'une « limite de fait » :

- la limite entre les propriétés doit résulter d'une analyse de documents qui permet d'établir un procès verbal de délimitation entre la propriété privée et la propriété des personnes publiques.
- Le constat de la limite de fait permet dans un second temps à la personne publique de valider ce qui est nécessaire au fonctionnement actuel de l'ouvrage public, c'est-à-dire qui est réellement affecté à la domanialité publique.
- Ces deux limites ne sont pas nécessairement confondues, ce qui exige dans ce cas une régularisation foncière.

Dans le cadre de sa délégation de service public, le géomètre-expert doit proposer la régularisation foncière de l'ouvrage considéré.

Le principe du contradictoire est la règle essentielle et nécessaire dans toute procédure de l'ordre judiciaire et amiable, et par un effet d'extension, le même principe doit être appliqué afin :

- de respecter les prérogatives de la personne publique en matière de conservation d'un bien affecté de la domanialité publique
- de respecter les droits des propriétaires privés
- de prévenir les contentieux.

## METHODOLOGIE

- identifier le propriétaire de l'ouvrage public et les propriétaires privés
- vérifier le caractère de domanialité publique affecté à la propriété de la personne publique (art.L2111-1 et L2111-2 du CGPPP)
  - délibération de classement du bien
  - propriété du sol
  - affectation

*En cas de doute, il appartient à la personne publique de dire si la partie concernée est ou non affectée de la domanialité publique.*
- le caractère de domanialité est indépendant de la parcellisation de la propriété
- adresser un courrier aux parties avec demande de communication des titres et convocation à une réunion sur le terrain
- procéder éventuellement au lever préparatoire avant la réunion (opération technique non contradictoire)
- organiser une réunion sur le terrain (signature d'une feuille de présence) dans le triple but :
  - de respecter les prérogatives de la personne publique en matière de conservation d'un bien affecté de la domanialité publique
  - de respecter les droits des propriétaires privés
  - de prévenir les contentieux.
- analyser les documents communiqués par les propriétaires fonciers en les hiérarchisant, les comparer aux documents relatifs à la propriété publique à délimiter
- vérifier les limites de possession paisible et reconnue
- fixer la limite de propriété en fonction des éléments analysés
- constater l'assiette de l'ouvrage public existant et définir la limite dite de fait
- dresser un procès-verbal de délimitation de la propriété de la personne publique qui comporte une partie littérale et le plan associé.
- transmettre le procès-verbal de délimitation à la personne publique dans le but de l'annexer à l'arrêté d'alignement individuel qu'il lui appartient de prendre
- adresser le procès-verbal de délimitation aux propriétaires privés concernés dès la communication à la personne publique afin de porter à leur connaissance la procédure administrative à suivre
- en cas de discordance entre la limite foncière et la limite de fait de l'ouvrage public, si la restitution des biens en l'état ne s'impose pas, il sera conseillé de procéder à une régularisation foncière. Trois cas de figure peuvent se présenter :
  1. Mise en évidence d'empiètements de l'ouvrage public sur la propriété privée : dans ce cas, et sous réserve de l'accord des parties, il convient d'établir l'acte foncier adéquat et un document modificatif du parcellaire cadastral, ces documents étant destinés à être annexés à un acte de transfert de propriété
  2. Mise en évidence d'occupations de l'ouvrage public ou de la propriété de la personne publique par le propriétaire privé : dans ces cas, et sous réserve de l'accord des parties, il convient d'établir

-l'acte foncier adéquat et un document modificatif du parcellaire cadastral, ces documents étant destinés à être annexés à la procédure de déclassement éventuel ainsi qu'à l'acte de transfert de propriété

-ou une convention d'occupation temporaire

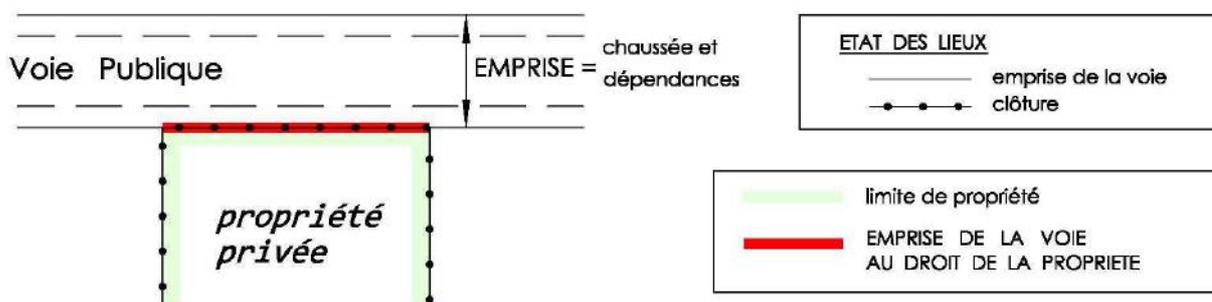
3. Limite de fait de l'ouvrage public séparée de la propriété privée par un espace relevant du domaine privé de la personne publique (reliquat non exploité) : dans ce cas, la procédure de bornage doit être mise en œuvre pour fixer la limite entre les deux propriétés privées
- procéder à la mise en application de l'arrêté ou de l'acte translatif de propriété qui pourra nécessiter la matérialisation et/ou la reconnaissance de la limite

## CAS PRATIQUES

Les différents cas rencontrés sont présentés ci-après :

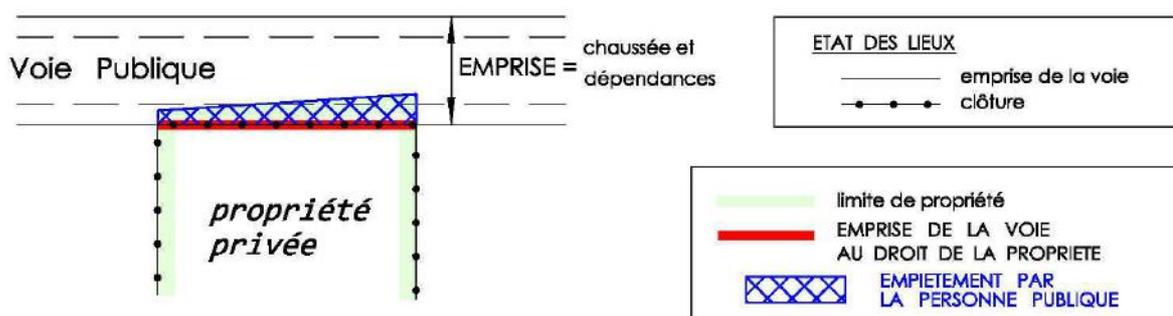
- A) COINCIDENCE ENTRE LA LIMITE DE FAIT ET LA LIMITE DE PROPRIETE**
- B) MISE EN EVIDENCE D'EMPIEUREMENT PAR LA PERSONNE PUBLIQUE**
- C) MISE EN EVIDENCE D'EMPIEEMENTS PAR LE RIVERAIN SUR LA VOIE PUBLIQUE**
- D) CAS PARTICULIER DU DELAISSE DE VOIRIE**
- E) RETRAIT DE L'ALIGNEMENT PAR RAPPORT A LA LIMITE DE PROPRIETE**

### **A) COINCIDENCE ENTRE LA LIMITE DE FAIT ET LA LIMITE DE PROPRIETE**



Le procès-verbal de délimitation de la propriété de la personne publique et l'arrêté d'alignement individuel auquel il est destiné doivent mettre en évidence la concordance entre la limite de fait et la limite de propriété.

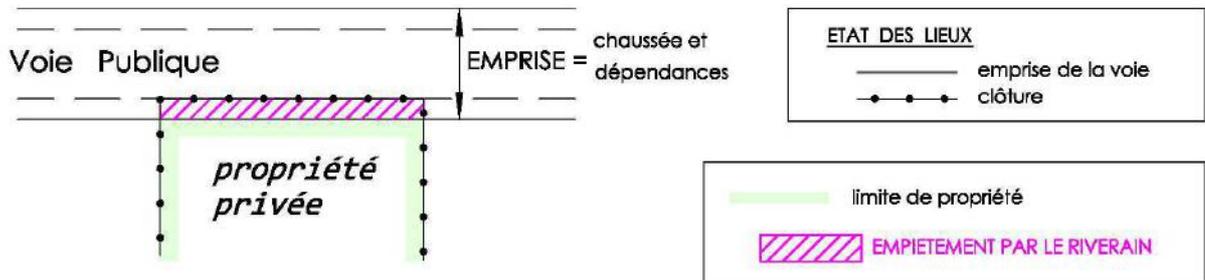
### **B) MISE EN EVIDENCE D'EMPIEUREMENT PAR LA PERSONNE PUBLIQUE**



Quand l'empiètement est avéré avec certitude (procès-verbal de délimitation suivi d'un arrêté), soit la régularisation foncière par acte authentique est rendue possible par l'accord des parties, soit l'assiette de l'empiètement est libérée, soit, si l'ouvrage doit être maintenu, et en l'absence d'accord des parties, engager une procédure d'expropriation.

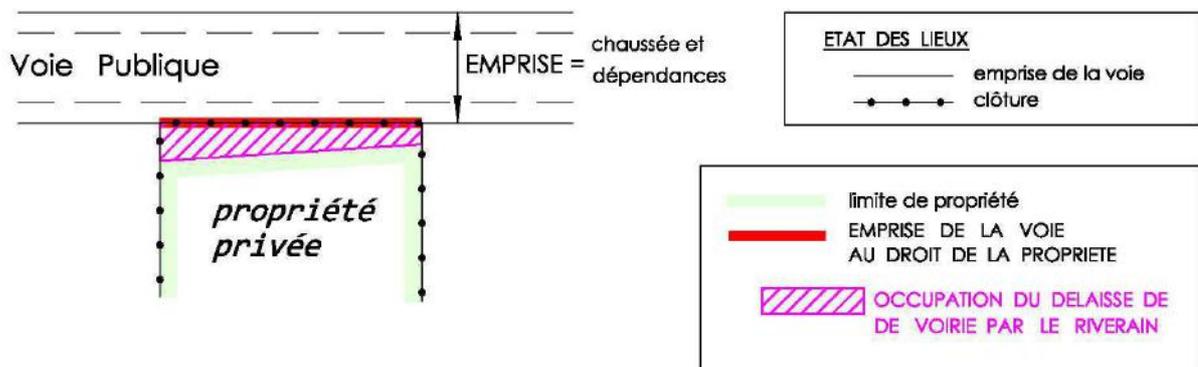
Dans le premier cas, le géomètre-expert dresse les documents nécessaires à la régularisation foncière (procès-verbal, plan de division, document de modification du parcellaire cadastral, ...).

### C) MISE EN EVIDENCE D'EMPIETEMENTS PAR LE RIVERAIN SUR LA VOIE PUBLIQUE



Sauf cas exceptionnel de la régularisation qui exigerait un déclassement après enquête publique, cela correspond à une voie de fait qui nécessite la libération de l'assiette de l'empiètement.

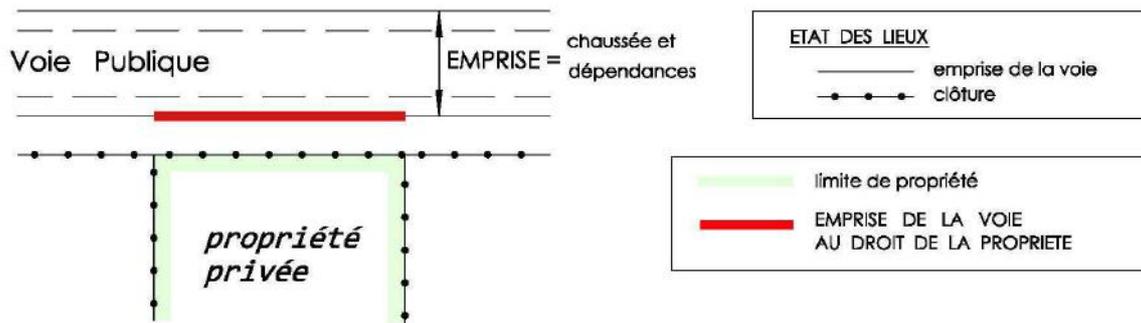
### D) CAS PARTICULIER DU DELAISSE DE VOIRIE



Dans le cas où le riverain reconnaît l'empiètement et accepte de libérer l'emprise, un procès-verbal de bornage normalisé doit être dressé pour définir la limite entre la propriété du riverain et la partie de la propriété de la personne publique relevant de son domaine privé.

Dans le cas où le riverain reconnaît l'empiètement et que la personne publique accepte de céder l'emprise de l'empiètement, il convient d'établir l'acte foncier adéquat et un document modificatif du parcellaire cadastral, ces documents étant destinés à être annexés à l'acte de transfert de propriété. La prescription acquisitive pourra s'appliquer si les critères sont réunis.

## E) RETRAIT DE L'ALIGNEMENT PAR RAPPORT A LA LIMITE DE PROPRIETE



Le procès-verbal de délimitation permet à la collectivité de prendre l'arrêté d'alignement individuel qui met en évidence la limite entre son domaine public et sa propriété privée.

La limite séparative avec la propriété privée riveraine relève de la procédure de bornage amiable.

Dans ce cas, il ne faut pas oublier de prendre en compte les problèmes d'accès (servitude de passage).

**PROCES VERBAL  
DE DELIMITATION DE LA PROPRIETE DES PERSONNES PUBLIQUES**

A la requête de \_\_\_\_\_,

je, soussigné \_\_\_\_\_, Géomètre-Expert à \_\_\_\_\_, inscrit au tableau du conseil régional de \_\_\_\_\_ sous le numéro \_\_\_\_\_,

ai été chargé de mettre en œuvre la procédure de délimitation de la propriété de la personne publique, en l'occurrence la voirie communale (départementale...) nommée « \_\_\_\_\_ » (cadastrée commune de \_\_\_\_\_, section \_\_\_\_ n°(s)\_\_\_\_\_) (non cadastrée)

et dresse en conséquence le présent procès-verbal.

**Article 1 : Désignation des parties :**

**Personne publique**

Propriétaire de la voie nommée \_\_\_\_\_ cadastrée commune de \_\_\_\_\_, section \_\_\_\_ n°(s)\_\_\_\_\_  
non cadastrée

**Propriétaire(s) riverain(s) concerné(s) :**

M. / Mme .....

Né le ..... à .....

Demeurant .....

Propriétaire des parcelles .....

Au regard de l'acte de \_\_\_\_\_ dressé le \_\_\_\_\_ par Me \_\_\_\_\_ Notaire à \_\_\_\_\_, et publié au fichier immobilier le \_\_\_\_\_, vol \_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_.

**Article 2 : Objet de l'opération**

La présente opération de délimitation a pour objet de fournir à la personne publique les éléments pour lui permettre :

- D'une part, de fixer de manière certaine les limites de propriété séparatives communes et(ou) les points de limites communs,
- D'autre part, de constater la limite de fait, par décision unilatérale, correspondant à l'assiette de l'ouvrage routier, y compris ses annexes s'il y a lieu,

entre :

la voie (communale-départementale...) affectée de la domanialité publique artificielle nommée \_\_\_\_\_ sise commune de \_\_\_\_\_ cadastrée commune de \_\_\_\_\_, section \_\_\_\_ n°(s)\_\_\_\_\_  
non cadastrée

et

la(les) propriété(s) privée(s) riveraine(s) cadastrées : \_\_\_\_\_

**Le présent procès-verbal est destiné à être annexé à l'arrêté d'alignement individuel correspondant conformément à l'article L.112-1 du code de la voirie routière.**

**Cet arrêté doit être pris par la personne publique propriétaire ou gestionnaire du bien affecté de la domanialité publique.**

**Pour clore les opérations de délimitation de la propriété des personnes publiques, l'arrêté et le présent procès-verbal devront être notifiés par la personne publique au géomètre-expert auteur des présentes ainsi qu'à tout propriétaire riverain concerné.**

**Si la procédure n'est pas menée à son terme, la personne publique devra en informer le géomètre-expert.**

### **Article 3 : Réunion contradictoire**

Afin de procéder sur les lieux à la réunion contradictoire le \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_, ont été convoqués par lettre simple (par lettre recommandée avec accusé de réception) en date du \_\_\_\_\_

(liste des personnes convoquées)

Au jour et heure dits, étaient présents :

(liste des personnes présentes)

Au jour et heure dits, étaient absents :

(liste des personnes absentes)

**L'organisation d'une réunion contradictoire permet de recueillir l'ensemble des éléments probants, les dires des parties, afin :**

- **de respecter les prérogatives de la personne publique en matière de conservation d'un bien affecté de la domanialité publique**
- **de respecter les droits des propriétaires privés**
- **de prévenir les contentieux**

### **Article 4 : Eléments analysés pour la définition des limites**

#### **Les titres de propriété et en particulier :**

- Les actes mentionnés à l'article 1 paragraphes \_\_\_\_\_ ne comportent que la seule désignation cadastrale
- L'acte mentionné à l'article 1 paragraphe \_\_\_\_\_ mentionne « \_\_\_\_\_ »
- .....etc

#### **Les documents présentés par la personne publique :**

Document présenté par Monsieur \_\_\_\_\_

- Délibération de la collectivité publique
- Une convention sous seing privé pour la définition de la limite ..... établie par \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- Tableau de classement de la voirie
- .....etc

#### **Les documents présentés par les propriétaires riverains :**

Document présenté par Monsieur \_\_\_\_\_

- Une convention sous seing privé pour la définition de la limite ..... établie par \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- .....etc

**Les documents présentés aux parties par le géomètre-expert soussigné :**

- Un procès-verbal de bornage dressé par \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_
- Un plan de bornage dressé par \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_
- Un document modificatif du parcellaire cadastral établi par \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_
- .....etc

Les parties présentes ont pris connaissance de ces documents sur lesquels elles ont pu exprimer librement leurs observations.

**Les signes de possession et en particulier...**

- la présence d'une clôture très ancienne,
- la présence d'un mur en pierres sèches,
- .....etc

**Les dires des parties repris ci-dessous :**

- Mme \_\_\_\_\_ déclare
- M \_\_\_\_\_ déclare

**Analyse expertale et synthèse des éléments remarquables :**

- La limite de propriété ancestrale .....
- L'assiette de l'ouvrage constatée .....
- Aucun transfert de propriété n'ayant été réalisé .....
- Une régularisation est nécessaire ....

**Article 5 : Définition des limites de propriétés foncières**

A l'issue

- de la réunion contradictoire
- de l'analyse des signes de possession constatés, des documents cités ci-dessus, de l'état des lieux, ...

Après avoir entendu l'avis des parties présentes,  
Les repères nouveaux A, B, C, ... ont été implantés

Les termes de limites :

ex.

- D : angle de mur,
  - E : angle de poteau de clôture,
  - F : prolongement de la ligne AB à 0,25m de la borne B,
  - G : borne existante ancienne en pierre
  - H : borne existante (bornage du \_\_\_\_\_ réalisé par M. \_\_\_\_\_)
- etc....

ont été reconnus.

Ils deviendront effectifs après établissement de l'arrêté notifié par la personne publique aux propriétaires riverains concernés, et purgé des délais de recours.

Les limites de propriété objet du présent procès-verbal de délimitation sont fixées suivant la ligne :  
ex. A (définition littérale du point), B (idem), C (idem), etc...

Nature des limites (le cas échéant) :

ex. Entre les points D et E, la limite est fixée au mur de pierres sèches.

Le plan joint permet de repérer sans ambiguïté la position des limites et des sommets définis par le présent procès-verbal.

### **Article 6 : Définition de la limite de fait**

A l'issue du constat de l'assiette de l'ouvrage public existant

Après avoir entendu l'avis des parties présentes,

La limite de fait correspond à la limite de propriété (voir article 5)

La limite de fait ne correspond pas à la limite de propriété :

Les repères nouveaux A, B, C, ....ont été implantés. Ils deviendront effectifs après établissement de l'arrêté notifié aux propriétaires riverains concernés, et purgé des délais de recours.

Les termes de limites :

ex.

-D : angle de mur,

-E : angle de poteau de clôture,

-F : prolongement de la ligne AB à 0,25m de la borne B,

-G : borne existante ancienne en pierre

-H : borne existante (bornage du \_\_\_\_\_ réalisé par M. \_\_\_\_\_)

etc....

ont été reconnus. Ils deviendront effectifs après établissement de l'arrêté notifié par la personne publique aux propriétaires riverains concernés, et purgé des délais de recours.

La limite de fait-est identifiée suivant la ligne :

ex. A (définition littérale du point), B (idem), C (idem), etc...

Nature des identifiants (le cas échéant) :

ex. Entre les points D et E, la limite de fait est située au pied du mur en pierres sèches.

Le plan joint permet de repérer sans ambiguïté la position de la limite de fait.

### **Article 7 : Régularisation foncière**

La présente délimitation a permis de mettre en évidence la concordance entre la limite foncière de propriété et la limite de fait de l'ouvrage public. Aucune régularisation foncière n'est à prévoir.

ou

La présente délimitation a permis de mettre en évidence la discordance entre la limite foncière et la limite de fait de l'ouvrage public :

- Si les parties s'accordent sur une régularisation foncière, le transfert de propriété devra être effectué par acte translatif authentique, notarié ou administratif.
- Si les parties s'accordent sur une occupation temporaire, la personne publique sera amenée à rédiger une autorisation d'occupation temporaire

**Article 8 : Mesures permettant le rétablissement des limites**

Définition littérale des points d'appuis :

-

-

....

Tableau des mesures de rattachement (ou tableau des coordonnées locales – système indépendant)

**Article 9 : Observations complémentaires**

**Article 10 : Rétablissement des bornes ou repères**

Le géomètre-expert remettra en place les bornes ou repères disparus définissant la limite de propriété dont le rétablissement est sans équivoque et sans aucune interprétation des documents ou mesures existants.

Ces bornes ou repères préalablement définis dans le présent procès-verbal seront rétablis sous réserve d'avoir été confirmés :

- soit par l'arrêté auquel il est destiné en cas de concordance entre la limite foncière de propriété et la limite de fait de l'ouvrage public,
- soit par l'acte translatif authentique, notarié ou administratif en cas de discordance entre la limite foncière de propriété et la limite de fait de l'ouvrage public.

Le géomètre-expert, missionné à cet effet, procèdera au rétablissement desdites bornes ou repères après en avoir informé les propriétaires concernés, et en dressera certificat. Ce certificat devra relater le déroulement des opérations et les modalités techniques adoptées en référence au présent document.

Ce certificat sera notifié à la personne publique et aux propriétaires riverains.

**Article 11 : Clauses générales**

Les parties ont pris connaissance de l'enregistrement du présent procès-verbal de délimitation dans la base de données GEOFONCIER mise en place par l'Ordre des Géomètres-Experts, suivant les dispositions du décret n°96-478 du 31 mai 1996 modifié organisant la profession de Géomètre-Expert. Conformément à l'article 52 dudit décret, ces documents seront communiqués à tout Géomètre Expert qui en ferait la demande.

En référence à l'article L111-5-3 du Code de l'urbanisme, en cas de vente ou de cession de l'une quelconque des propriétés objet des présentes, son propriétaire devra faire mentionner, dans l'acte, par le notaire, l'existence du présent procès-verbal et de l'arrêté auquel il est destiné.

Fait à .....le .....

Le géomètre-expert soussigné auteur des présentes

Cadre réservé à l'administration :

*Document annexé à l'arrêté en date du .....*

Annexe 6 : Procès-verbal de Rétablissement de limite



**ACTE FONCIER\***  
**PROCES VERBAL DE RETABLISSEMENT DE**  
**LIMITES**  
**validé par le Conseil supérieur le 15 décembre 2015**

***Exemple à adapter au cas d'espèce par le géomètre-expert***

A la requête de ..... , propriétaire de la parcelle ci-après désignée, je, soussigné ....., géomètre-expert à ....., inscrit au tableau du conseil régional de ..... sous le numéro ....., ai été chargé de procéder au rétablissement des limites de la propriété Cadastree section ..... Parcelles n°..... et dresse en conséquence le présent procès-verbal.

**Article 1 : Désignation des parties**

Propriétaires demandeurs

-

Propriétaires riverains concernés

-

**Article 2 : Objet de l'opération**

La présente opération de bornage a pour objet de **rétablir la limite certaine et reconnue** définie par les points ..... sur l'acte foncier « nom de l'acte » dressé par M..... géomètre-expert le ....., annexé aux présentes, fixant les limites séparatives communes et les points de limites communes entre :

la parcelle cadastrée Commune de ..... section ..... n°..... Lieu dit .....

et

la parcelle cadastrée Commune de ..... section .....  
n°..... Lieu dit .....

*\* L'acte foncier correspond aux activités mentionnées à l'article 1er 1° de la loi du 7 mai 1946 instituant l'Ordre des géomètres-experts (Délibération Conseil supérieur de l'OGE du 25 juin 2014)*

### **Article 3 : Opération de terrain**

Par lettre simple en date du ....., les parties ont été informées qu'il sera procédé le ..... à la remise en place des bornes ou termes de limites disparus.

Au jour et heure dits, j'ai procédé au rétablissement des limites en présence de :

- M. et Mme .....
- M. et Mme .....

### **Article 4 : Documents analysés pour le rétablissement des limites**

Les documents présentés aux parties par le géomètre-expert soussigné (exemple à adapter au cas d'espèce, liste non exhaustive) :

- Le procès-verbal de bornage établi le ..... par ..... géomètre-expert et son plan régulier annexé, signés par l'ensemble des parties, fixant les limites certaines et reconnues  
de la parcelle ....., actuellement cadastrée .....
- Le plan de bornage dressé par ..... géomètre-expert le ..... concernant la parcelle ....., actuellement cadastrée ..... ayant certifié le rétablissement des points limites .....du bornage de ..... et portant les mentions de mesurages complémentaires à ceux de .....
- Le plan de division dressé le .....par.....géomètre-expert .....
- Le plan minute d'aménagement foncier

Les parties ont pris connaissance de ces documents sur lesquels elles ont pu exprimer librement leurs observations.

### **Article 5 : Rétablissement des limites de propriétés**

Après avoir retrouvé sur les lieux les repères anciens suivant (exemple à adapter au cas d'espèce) :

- \* ..... matérialisés par .....

Après avoir procédé aux mesurages entre ces points et n'avoir constaté aucune équivoque dans l'interprétation, tant des documents que des mesures qui y sont consignées,

le repère nouveau ..... a été implanté,  
le repère existant..... a été reconnu conforme à la définition de la limite  
de propriété d'origine (*le cas échéant*).

Le plan ci-contre permet de repérer sans ambiguïté la position des limites et des  
sommets rétablis par la présente opération.  
(*le cas échéant*)

**Mesures complémentaires permettant le rétablissement des sommets des limites**

Définition littérale des points d'appuis : ..... ;

**Article 6 : Clauses Générales**

Il est rappelé que l'acte foncier cité à l'article 2 a permis de fixer les limites des  
propriétés et vaut titre. Cet acte fait loi entre les signataires mais aussi entre les  
acquéreurs et successeurs qui sont de droit subrogés dans les actions par leurs  
auteurs. Aucun nouveau bornage ne peut être réalisé, dès lors que le plan et le procès-  
verbal antérieurs ayant reçu le consentement des parties ou tout autre document  
opposable aux parties (jugement, plan d'aménagement foncier, ...) permettent de  
reconstituer sans ambiguïté la position de la limite.

Les parties ont pris connaissance de l'enregistrement du présent procès-verbal de  
rétablissement de limite dans la base de données GEOFONCIER, mise en place par  
l'Ordre des géomètres-experts, suivant les dispositions du décret n°96-478 du 31 mai  
1996 modifié organisant la profession de géomètre-expert. Conformément à l'article 52  
dudit décret, ces documents seront communiqués à tout géomètre-expert qui en ferait la  
demande. Les frais et honoraires relatifs aux opérations de rétablissement de limite et  
d'établissement du présent procès-verbal seront supportés par :

.....

**Acte foncier dressé à ..... le ..... par le géomètre-expert soussigné  
auteur des présentes**

# La valeur des procès-verbaux demandés par l'OGÉ en Alsace-Moselle

---

## Résumé

L'Alsace-Moselle a connu au cours des deux derniers siècles une situation géopolitique mouvementée, qui a influencé les lois et le droit local. Des méthodes de délimitation des parcelles pour mettre à jour le cadastre ont été mises en place par l'Empire allemand. Elles ont été partiellement conservées depuis le retour de ces territoires en France.

Néanmoins, l'Ordre des Géomètres-Experts a récemment normalisé les procédures et les documents à produire pour les délimitations. De ce fait, tous les membres de l'Ordre se doivent d'appliquer et de respecter cette normalisation.

Malgré cette obligation, un grand nombre de géomètres-experts d'Alsace-Moselle ne mettent pas en place dans leur structure ces documents et continuent de produire uniquement les documents demandés pour une publication au cadastre.

Il est donc intéressant d'analyser et d'étudier si les méthodes demandés au niveau national ont un réel apport et sont nécessaire au niveau local, et si une possible adaptation pour les trois départements concernés peut être mise en place.

Mots-clés : Délimitation, droit local, cadastre, procès-verbal, bornage, normalisation, domaine public, Alsace-Moselle/

---

## Abstract

Alsace-Moselle knew during the last two centuries an animated geopolitical situation, which influenced the laws and the local law. Methods of demarcation of the plots of land to update the land registry were organized by the German Empire. They were partially kept since the return of these territories in France.

However, the French Surveyor's Order recently normalized the procedures and the documents to be produced for the demarcations. Therefore, all the members of the Order must apply and respect this standardisation.

Although this obligation, many surveyors of Alsace-Moselle do not set up in their own structure these documents and continue to produce only documents asked for a publication to the land registry.

It is interesting to analyze and to study if the methods asked at the national level have a real contribution and are necessary for the local level, and if a possible adaptation for this three departments can be organized.

Keywords : Demarcation, local law, land registry, report, standardisation, public domain, Alsace-Moselle