



HAL
open science

Correction d'une erreur cadastrale : mesures de simplification à envisager

Jérémy Laborde

► **To cite this version:**

Jérémy Laborde. Correction d'une erreur cadastrale : mesures de simplification à envisager. Sciences de l'environnement. 2017. dumas-01657131

HAL Id: dumas-01657131

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01657131>

Submitted on 16 Jan 2018

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 NATIONAL DE MASTER
« Sciences, Technologies, Santé »

Mention « Identification, Aménagement et gestion du Foncier »

par

Jérémy LABORDE

**Correction d'une erreur cadastrale :
mesures de simplification à envisager**

Soutenu le 13 juin 2017

JURY

PRESIDENT :	Madame Marie FOURNIER	Présidente du jury
MEMBRES :	Monsieur Christophe CHARLET Monsieur Dominique RODALLEC Monsieur Yann GUENOLE	Second examinateur Professeur référent Maître de stage

Remerciements

Je tiens particulièrement à remercier M. Yann Guérolé pour m'avoir permis d'effectuer ce travail de fin d'études au sein de son cabinet durant ces vingt semaines de stages. Ses conseils m'ont permis de mieux appréhender le rôle du géomètre-expert au quotidien, et de confirmer l'intérêt que je portais à la partie foncière de la profession.

Je remercie également M. Rodallec, professeur référent, pour son aide et son soutien durant toute la durée de mon travail de fin d'études. Du début de mes recherches jusqu'à la rédaction de ce mémoire, il a été présent, m'a orienté et conseillé.

Je remercie également Mme Carolyne Jurie et M. Jean-Pascal Rivière, tous deux géomètres-experts salariés du cabinet Guérolé, pour leurs conseils et leurs confiances dont ils ont fait part à mon égard.

Je tiens également à remercier l'ensemble de mes collègues toujours disponibles pour donner une explication et surtout pour avoir contribué très largement à mon intégration et pour la bonne ambiance qui a régné tout au long de ces vingt semaines

Je souhaite également remercier les inspecteurs et les agents du Cadastre de BORDEAUX (33) qui m'ont accueilli, renseigné et avec qui j'ai pu débattre de la problématique de mon travail de fin d'études.

Liste des abréviations

- BOFiP** : Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts
- DA** : Document d'Arpentage
- DGFIP** : Direction Générale des Finances Publiques
- DGI** : Direction Générale des Impôts
- DMPC** : Document Modificatif du Parcellaire Cadastral
- FIDJI** : Fichier Informatisé de la Documentation Juridique sur les immeubles
- IDS** : Infrastructure nationale de Données Spatiales
- IGN** : Institut National de l'Information Géographique et Forestière
- OGE** : Ordre des géomètres-experts
- PCI** : Plan Cadastral Informatisé
- PLU** : Plan Local d'Urbanisme
- POS** : Plan d'Occupation des Sols
- PVB** : Procès-Verbal de Bornage
- PVBN** : Procès-Verbal de Bornage Normalisé
- RFU** : Référentiel Foncier Unifié
- SPF** : Service de la Publicité Foncière
- SRU (loi)** : Solidarité et Renouvellement Urbain
- TI** : Tribunal d'Instance

Glossaire

Acte authentique : Document rédigé par un officier public habilité par la loi (notaire, officier d'état civil, huissier de justice) avec les solennités requises.

Arpentage : Un arpentage consiste à effectuer le levé d'un terrain, permettant ainsi de donner des côtes et une superficie à la propriété. Un plan d'arpentage correspond ni plus ni moins à un plan d'état des lieux.

D'ordre public : Cette expression juridique veut dire que des règles s'imposent aux contractants. D'intérêt général elles régissent la vie en société. Elles ne peuvent donc pas être contournées de quelque façon que ce soit comme par des clauses.

Bornage : La définition exacte de l'opération de bornage issue des directives ordinales du 5 mars 2002 est « *une opération qui a pour effet de définir juridiquement et matérialiser sur le terrain les limites de propriétés privées, appartenant ou destinées à appartenir à des propriétaires différents* ». Le bornage peut être amiable, judiciaire ou issu d'une division parcellaire.

Contenance cadastrale : Evaluation quantitative de la surface d'une parcelle obtenue à partir du tracé parcellaire figuré au plan cadastral. Elle permet de calculer l'impôt foncier.

Document d'arpentage : Ce document doit être utilisé conformément à l'article 25 du décret du 30 avril 1955 sur la conservation et la rénovation du Cadastre, pour tous changements affectant la position des limites figurées au plan, ou affectant la désignation des parcelles.

Superficie : Evaluation quantitative d'une surface par projection sur un plan horizontale. Elle peut être réelle si elle obtenue suite à une procédure de bornage validant juridiquement la position des limites de propriété, ou indicative dans le cas contraire.

Sommaire

Remerciements	2
Liste des abréviations.....	3
Glossaire.....	4
Sommaire	5
Introduction	7
1 Discordance entre le cadastre et la réalité du terrain.....	11
1.1 Les différents contentieux engendrés par une erreur cadastrale.....	11
1.1.1 Contentieux sur les mesures (dimension, superficie).....	11
1.1.2 Contentieux sur l'attribution des parcelles.....	12
1.1.3 Contentieux sur la position des bâtiments	13
1.2 La responsabilité des acteurs des données cadastrales.....	14
1.2.1 Responsabilité des agents du Cadastre	14
1.2.2 Responsabilité du Notaire.....	17
1.2.3 Responsabilité du géomètre-expert	18
2 Evolution du Cadastre et des obligations du géomètre-expert	21
2.1 Evolution du plan cadastral au cours du temps	21
2.1.1 Plusieurs réformes	21
2.1.2 Qualité du plan cadastral	23
2.2 Le bornage : monopole du géomètre-expert.....	27
2.2.1 Définition du bornage	27
2.2.2 Le bornage amiable :.....	29
2.2.3 Le bornage judiciaire.....	31
2.2.4 Division parcellaire ou par abus de langage « bornage divisoire ».....	32
3 Mesure de simplification envisageable ?	35
3.1 Grâce à un PVBN.....	35
3.1.1 L'opposabilité aux tiers	35
3.1.2 Evolution de la procédure de bornage amiable :.....	38
3.2 Grâce au Document Modificatif du Parcellaire Cadastral	41
3.2.1 Fonctionnement d'un DMPC.....	41
3.2.2 Le DMPC est-il une solution envisageable ?	45

Conclusion.....	52
Bibliographie	54
Table des figures	56
Annexes.....	57
Résumé.....	73

Introduction

Les origines du Cadastre remontent à la haute antiquité. Des structures agraires relevées par des recherches scientifiques prouvent que les sociétés anciennes ont su très tôt, mettre en place des formes de maîtrise du sol.

Plusieurs tentatives de confection d'un Cadastre de tout le royaume de France furent lancées, mais elles n'ont jamais abouti. Des problèmes d'ordre financier, technique ou politique ont empêché la réalisation du Cadastre. C'est sous l'Ancien Régime (du XVI^{ème} au XVIII^{ème} siècle) que la confection d'un Cadastre a été la plus proche de se réaliser avec le Cadastre par masses de cultures. Considéré comme l'ancêtre du Cadastre, il est basé sur les déclarations des propriétaires et non sur un levé régulier des propriétés. Ils indiquent la valeur des biens fonciers et le nom des propriétaires.

Il faut attendre le début du XIX^{ème} pour véritablement voir la confection du Cadastre tel que nous le connaissons aujourd'hui. L'empereur Napoléon 1^{er}, déclare à son ministre du Trésor M. Nicolas-François Mollien en Juillet 1807, son intention de vouloir créer un Cadastre parcellaire qui, en couvrant tout le territoire de l'Empire, devait compléter le Code Civil de 1804 afin de garantir au mieux la propriété individuelle : *« Les demi-mesures font toujours perdre du temps et de l'argent. Le seul moyen de sortir d'embaras est de faire procéder sur le champ au dénombrement général des terres, dans toutes les communes de l'Empire, avec arpentage et évaluation de chaque parcelle de propriété. Un bon cadastre parcellaire sera le complément de mon code, en ce qui concerne la possession du sol. Il faut que les plans soient assez exacts et assez développés pour servir à fixer les limites de propriété et empêcher les procès »*. L'empereur souhaitait donc que le Cadastre ait un double rôle : celui juridique avec l'établissement des limites de propriété, et celui fiscal avec *« l'évaluation de chaque parcelle »* afin de prélever un impôt.

La loi de finance du 15 septembre 1807 ordonne la création du Cadastre parcellaire. Aujourd'hui appelé Cadastre Napoléonien ou encore Ancien Cadastre, il sert de base au Cadastre contemporain français. Cette loi est complétée en 1811, par la rédaction d'un véritable Code Cadastral, intitulé *« Recueil méthodique des lois, décrets, règlements, instructions et décisions sur le cadastre de la France ; approuvé par le Ministre des Finances »*. Les articles de ce Code montrent le rôle ambitieux qui était prévu pour le Cadastre avec notamment l'article 1143 *« Le cadastre peut, et doit même nécessairement par la suite, servir de titre en justice pour prouver la propriété... »*.

Due à une progression irrégulière et quelques années de pause, le Cadastre Napoléonien fut terminé vers 1850. Par la suite, d'autres travaux furent réalisés pour la Corse (jusqu'en 1889), pour le Comte de Nice en 1877, et pour la Savoie (de 1926 à 1945).

L'Ancien Cadastre se compose d'un ou plusieurs plans parcellaires établis sur chaque commune en fonction de leur étendue. Les communes sont découpées en section représentées par un ou plusieurs plans, et à chaque parcelle, est attribué un numéro. Un registre est établi sur lequel figure pour chaque propriétaire, la liste de leurs biens ainsi que leurs caractéristiques (nombre de parcelles, leur section et numéro, leur contenance, leur nature, etc). Ce registre est appelé la matrice cadastrale.

Lors d'une mutation de propriété, seule la matrice cadastrale était mise à jour. Le plan quant à lui, jamais modifié, restait donc figé à l'époque de sa conception. Au cours des ans, due à une

évolution constante du paysage urbain et rural (évolution du parcellaire, de l'urbanisme, création voies de communication, etc) l'Ancien plan perdit de son exactitude. De plus en plus de discordances sont donc apparues entre l'état réel du parcellaire, et les données du plan cadastral à tel point, que l'identification correcte des propriétés immobilières et de leur propriétaire, ainsi que leur évaluation ne furent plus possible. Le calcul de l'impôt était par conséquent lui aussi incorrecte. Une modification du plan a donc été opérée en plusieurs phases.

La première rénovation du cadastre est survenue avec la loi de 1930 en effectuant une simple mise à jour du plan Napoléonien ou en le refaisant entièrement avec une délimitation de la propriété (réfection). Une vingtaine d'années plus tard, cette rénovation a été complétée par la méthode du renouvellement, identique à la réfection mais sans délimitation parcellaire, puis en 1955 par plusieurs décrets. Ils permirent d'effectuer une réforme de la publicité foncière et d'instaurer une rénovation et une conservation du Cadastre. La documentation graphique avec le plan cadastral a été maintenue mais dorénavant, tout changement sur le plan doit se faire à l'aide d'un document d'arpentage (DA) En revanche, la documentation littérale a été modifiée par un relevé de propriété qui est édité grâce à l'application (Visu-DGFIP) interne au Cadastre. Les informations sur les propriétés immobilières sont enregistrées sur l'application informatique FIDJI (Fichier Informatisé de la Documentation Juridique sur les immeubles). Ce fichier immobilier informatisé est composé d'une fiche personnelle de chaque propriétaire et d'une fiche parcellaire. Tout changement dans ce fichier immobilier doit être déclenché par un notaire lors de la rédaction d'un acte authentique relatant la mutation de propriété. Les méthodes de rénovation utilisées jusque là devenant elles aussi inadaptées, la loi du 18 juillet 1974 autorise le remaniement du Cadastre afin d'identifier correctement les immeubles. Les plans qui ont déjà fait l'objet d'une première rénovation sont entièrement refaits, avec en plus une délimitation des limites des parcelles figurant au plan.

Grâce à toutes ses modifications, le Cadastre contemporain peut être considéré comme l'Etat Civil de la propriété foncière. Cependant, le plan comporte encore aujourd'hui des erreurs dans la forme du parcellaire ou dans la position des limites. Près de deux siècles plus tard, la vocation juridique du Cadastre français initialement prévue par l'Empereur Napoléon 1^{er}, n'a par conséquent, jamais été atteinte. Le rôle du Cadastre reste purement fiscal. Il sert de base au calcul de l'impôt foncier. C'est donc logiquement que le Cadastre contemporain soit contrôlé par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP), qui dépend du ministère de l'Economie et des Finances. Ce sont donc les agents de la DGFIP qui sont chargés du recensement des propriétés immobilières, de leur description et de leur évaluation, de la recherche de leurs propriétaires apparents ou réels, de la reconnaissance et des représentations des limites cadastrales.

Avec l'utilisation des évolutions technologiques, le plan cadastral a été totalement informatisé. Le papier est petit à petit abandonné pour des raisons écologiques, économiques et de gain de temps pour véhiculer l'information par internet plutôt que par courrier ou en se rendant dans les services du Cadastre. Le plan cadastral est à ce jour, le seul plan qui représente tout le parcellaire français. C'est pourquoi, sa numérisation a permis, pour les communes qui le souhaitent, de mettre en place un Système d'informatisation Géographique (SIG) sur leur territoire. Superposer plusieurs types d'informations qui paraissaient impossible à recouper entre elles, traiter des données spatiales et géographiques afin d'optimiser l'aménagement de son territoire, etc... chaque commune

a pu le faire plus facilement grâce à l'utilisation d'un SIG. De nos jours, le plan cadastral n'est donc plus utilisé dans le seul but de calculer l'impôt foncier. Il a largement dépassé son objectif fiscal.

Sachant que le plan cadastral comporte encore des erreurs, nous sommes en droit de nous demander si s'en servir comme base, comme support pour différents types de travaux avec notamment le SIG, est bien raisonnable? Au vue de toutes les réalisations qui découlent du plan cadastral, une nouvelle méthode de rénovation ne doit-elle pas être envisagée ?

Au quotidien, en dehors des agents de la DGFIP, les autres acteurs liés au plan cadastral sont les notaires et les géomètres-experts.

Conformément au décret du 30 avril 1955 relatif à la conservation et à la rénovation du cadastre, le géomètre-expert, dès qu'il souhaite modifier les limites figurant au plan cadastral, doit produire un document d'arpentage selon l'article 25¹ : « *tout changement de limite de propriété notamment par suite de division, lotissement, partage doit être constaté par un document d'arpentage établi aux frais et à la diligence des parties et certifié par elles...* ». Ce document est appelé aujourd'hui Document Modificatif du Parcellaire Cadastral (DMPC). Dans le cadre de la conservation du Cadastre, le DMPC permet d'identifier la parcelle que le géomètre-expert souhaite diviser par sa commune, sa section et son numéro. Le DMPC permet également au Cadastre, de garder une trace de cette division. Au delà des données mathématiques incluses dans un DMPC (distance, surface, etc) que les inspecteurs du cadastre doivent vérifier, ce document doit comporter la signature du propriétaire dont la parcelle est modifiée, ainsi que celle de son acquéreur dans le cas d'une vente. Leur signature permet aux inspecteurs de vérifier, que la demande de modification du plan est bien issue de la volonté du propriétaire. Si tout est en ordre, l'inspecteur du cadastre chargé de l'instruction du DMPC, revoie au géomètre-expert un extrait cadastral sur lequel figure, les nouvelles parcelles issues de la division ainsi que leur numérotation.

Conformément aux décrets du 4 janvier et 14 octobre 1955, toute mutation de propriété doit être réalisée sous forme authentique. Seuls les notaires sont habilités à le faire, par la rédaction d'un acte : de donation, de succession, de vente etc. Dans ce dernier cas, le notaire rédige l'acte selon les indications du DMPC fournit par le géomètre-expert. Les actes établis sont ensuite transmis au service de la publicité foncière (SPF) afin qu'ils soient publiés, les rendant ainsi opposables aux tiers et permettant à l'administration fiscale de connaître le véritable propriétaire.

Dans le cas d'une mutation de propriété issue d'une division parcellaire, ces deux professionnels travaillent donc de concert.

Toute cette procédure, d'apparence simple, peut prendre une toute autre tournure lorsque les limites figurant au plan cadastral ne correspondent pas à la réalité du terrain. Le géomètre-expert, lorsqu'il est mandaté pour résoudre l'erreur cadastrale, doit comparer la forme et la position des limites de son plan issu de son levé avec le plan cadastral. Lorsqu'il existe une réelle différence sur une des limites de propriétés, conformément au décret du 30 avril 1955, le géomètre-expert doit réaliser un DMPC afin de détacher le petit bout de terrain créant l'erreur cadastrale. Selon la position de la limite erronée figurant au plan, le géomètre-expert devra : soit diviser la parcelle de son client, soit la parcelle de son voisin. Ce petit bout de terrain devra subir une mutation par la rédaction d'un acte notarié, afin d'appartenir au « bon » propriétaire. C'est là que réside toute la difficulté de

¹ www.legifrance.gouv.fr

l'opération. Il ne s'agit plus d'une division dans le cas d'une vente entre un propriétaire et son acquéreur, mais avec un voisin qui ne veut pas être inclus dans la résolution de l'erreur cadastrale. L'erreur n'étant pas résolue, l'opération initiale du client du géomètre-expert reste bloquée.

Toute cette procédure pour arriver à résoudre une erreur cadastrale, est donc coûteuse et longue puisque à l'opération initiale, se rajouteront les frais supplémentaires du géomètre-expert et du notaire.

Aujourd'hui, en 2017, le décret du 30 avril 1955 paraît loin. Il n'est peut être plus adapté face aux exigences de l'évolution du prix du foncier, de la typologie de l'habitat et de la volonté de la densification urbaine. Afin de répondre au mieux à ces différents besoins, de garder la volonté de la conservation et de la rénovation du cadastre, dépeussier ce décret en apportant des modifications adaptées au contexte actuel, peut être envisageable.

Cependant, si ce décret n'a jamais subi de modification majeure, notamment dans l'utilisation du DMPC, c'est qu'il n'y en a peut être pas besoin puisque tout le monde s'en contente depuis de nombreuses années.

En revanche, dans le cas d'une erreur cadastrale et uniquement dans ce cas là, alléger toute cette procédure doit être sérieusement considérée afin de faciliter le travail de chacun des acteurs (géomètre-expert, notaire, et inspecteur du cadastre) mais surtout, afin de faire économiser de l'argent au propriétaire dont la propriété comporte l'erreur cadastrale.

1 Discordance entre le cadastre et la réalité du terrain

L'impact que peut représenter une erreur cadastrale est souvent sous-évalué. Même si une erreur cadastrale n'impacte pas la vie quotidienne des propriétaires, lorsqu'elle est présente sur le plan, elle peut avoir de fâcheuse conséquence pour le titulaire de droit. Il est donc important d'identifier les problèmes que peut entraîner une erreur cadastrale. Soit l'erreur provient de l'arrangement de deux propriétaires, soit elle peut être issue d'une faute d'un des acteurs de l'utilisation du plan cadastral (agents du Cadastre, notaires et géomètres-experts). Dans tous les cas, c'est à ces mêmes professionnels que revient la tâche de rectifier l'erreur sur le plan. Cependant, ces trois acteurs ne sont pas tous égaux dans la procédure qu'ils doivent adopter pour rétablir la vérité.

1.1 Les différents contentieux engendrés par une erreur cadastrale

Les différences entre les parcelles figurant au plan et sur le terrain peuvent être détectées soit au niveau de la forme de la parcelle, soit au niveau de la position des limites de propriétés. Même si une incohérence sur la forme de la parcelle peut paraître impensable, dans les communes rurales où le plan cadastral n'a subi qu'une simple rénovation par voie de mise à jour, c'est état de fait est plus fréquent que nous le pensons. Rappelons que cette méthode de rénovation date de 1930. Au fil du temps, les propriétaires successifs ont pu, à force de refaire leur clôture ou tout simplement en s'arrangeant entre eux, modifier la forme de leur parcelle sans suivre de procédure administrative.

Une mauvaise position des limites figurant au plan reste cependant l'erreur la plus fréquente. Due également à une multitude de changement de clôture entre deux propriétés, cette erreur peut être provoquée également par les agents du Cadastre lorsqu'ils reportent les modifications sur le plan suite à une rénovation, ou provoquée également par un géomètre-expert qui se serait trompé dans ses mesures.

L'erreur cadastrale peut également se situer au niveau de la position du bâtiment sur la parcelle, si par exemple il est à cheval sur deux parcelles n'ayant pas les mêmes titulaires de droit.

Enfin, l'erreur cadastrale peut être présente dans son attribution, par mauvaise désignation (erreur sur la section et sur le numéro) même si ce cas est très rare.

Un propriétaire lambda non initié aux subtilités de la propriété, face à une erreur cadastrale, ne cherche pas forcément à régulariser la situation puisqu'elle ne se situe que sur le plan et n'impacte généralement pas son quotidien. Cette idée reçue est bien sur totalement fautive. Quelque soit l'origine et la nature de l'erreur cadastrale, la résoudre est plus important qu'il n'y paraît. Elle peut avoir une incidence sur la taxe foncière et lors de l'achat/vente d'une parcelle uniquement sur plan cadastral, etc...

1.1.1 Contentieux sur les mesures (dimension, superficie)

Une erreur sur la dimension des limites cadastrales implique que leurs positions sur le plan peuvent être erronées. Les propriétés touchées par cette mauvaise position de la limite se retrouvent donc modifiées par rapport à la réalité. Elles sont par conséquent soit plus grandes, soit

plus petites. Cette erreur dans la dimension des parcelles peut résulter du fait de l'homme lors de la rénovation du plan par exemple. Mais elle peut aussi résulter du fait de la nature, avec un fossé ou un cours d'eau non domanial, etc... D'après l'article L 215-2 du Code de l'Environnement, leur lit appartient aux propriétaires des deux rives, et dans le cas où ils sont différents, chacun d'eux a la propriété de la moitié du lit. La limite réelle de propriété est donc définie à l'axe du fossé ou du cours d'eau non domanial. Les lits des cours d'eau ou des fossés étant exonérés d'impôts, sur la plan cadastral la limite de propriété est représentée à chaque extrémité du lit, parallèlement à son axe. Avec le temps et les saisons, les lits se déplacent. Par conséquent, la limite de propriété se déplace également entraînant une incohérence avec la limite figurant sur le plan cadastral.

La contenance des parcelles est donc erronée. Ce qui pose un problème sur le calcul de l'impôt foncier. Cet impôt, perçu par l'Etat au profit des collectivités territoriales et des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), est composé de plusieurs taxes : la taxe foncière sur les propriétés non bâties (article 1383 du CGI) et la taxe foncière sur la propriété bâtie (article 1382 à 1387 du CGI).

C'est la DGFIP, qui fixe le montant de l'impôt foncier. Il est calculé à partir de la valeur locative cadastrale que représente le loyer annuel théorique que pourrait produire un immeuble, s'il était loué dans des conditions normales. Déterminer correctement l'assiette de l'impôt foncier apparaît donc très important, et doit être la plus juste possible.

Nous ne nous attarderons que sur la taxe foncière des propriétés non bâties puisque son calcul repose entièrement sur la contenance cadastrale et donc sur le plan. Si la position des limites est fautive, la contenance de la parcelle l'est tout autant. Le calcul de la taxe qui en découle, même s'il est juste mathématiquement, est inadapté à la véritable superficie de la parcelle. Les propriétaires ne payent donc pas la taxe foncière sur leur propriété non bâtie à leur juste valeur. L'impôt foncier que les propriétaires doivent s'acquitter est donc faux lui aussi. L'impôt étant censé être équitable et juste pour tous les propriétaires, il n'en est rien s'il y a une erreur sur la contenance. De plus en 2008, au dernier recensement du parcellaire français, le nombre des immeubles non bâtis est le double de celui des immeubles bâtis : environ plus de 100 millions contre 50 millions. Beaucoup de propriétaires sont donc susceptibles de ne pas payer un juste impôt foncier.

Ces problèmes dans les mesures peuvent entraîner d'autres problèmes, notamment au niveau du respect des règles d'urbanisme. Supposons, qu'un projet comme un permis de construire, soit monté uniquement avec le plan cadastral et non à partir d'un plan d'un géomètre-expert. Le projet est donc « calé » en fonction des limites cadastrales et leurs dimensions. Sur le papier le projet semble réalisable, il peut donc être accepté par le service d'urbanisme d'une commune selon les règles édictées dans son document d'urbanisme en vigueur (Plan d'Occupation des Sols (POS), Plan Local d'urbanisme (PLU)). Cependant, si une des limites de la parcelle cadastrale s'avère être entachée d'une erreur, les enjeux peuvent être très gros. Lorsque la phase de construction commence, le projet passe en phase de réalisation. Si le terrain est en réalité plus petit que sur le plan, les règles de prospect ne sont plus respectées et vont rendre la zone *œdificandi* plus petite. Le projet de construction peut ne plus rentrer dans cette zone et va devenir par conséquent irréalisable.

1.1.2 Contentieux sur l'attribution des parcelles

Une erreur cadastrale n'est pas forcément située au niveau de la position des limites figurant au plan, dans la contenance indiquée, ou dans la position des représentations des constructions. Une

erreur cadastrale peut également être due à une mauvaise identification du propriétaire, ou à une mauvaise désignation de la parcelle. Cette erreur entraîne que le véritable propriétaire de la parcelle n'est pas connu par le service du Cadastre. Il y a donc également une mauvaise attribution de l'impôt foncier. Ce problème sur l'attribution des parcelles a pu apparaître de plusieurs manières.

Lors des différentes rénovations du plan, suite à la nouvelle numérotation du parcellaire, les agents du Cadastre ont pu se tromper dans l'attribution des propriétés.

L'erreur d'attribution peut également apparaître lors de la rédaction d'un acte notarié. Le notaire, comme les futurs propriétaires, ne se sont pas aperçus de la mauvaise désignation de la parcelle objet de la mutation. Le notaire s'est trompé soit dans l'indice de la section, soit dans le numéro. Lorsque l'acte est envoyé au SPF pour publication, les agents du service vérifient les formalités de la demande de publication et ne sont pas censés vérifier le contenu. Depuis les décrets de 1955 rendant la publication d'un acte authentique obligatoire, même si le suivi du parcellaire français est bien meilleur, une erreur humaine était toujours possible. Cependant, depuis les années 2000, toutes les données sont informatisées, limitant ainsi un nombre important d'erreur. Même si l'inscription au fichier immobilier se fait toujours manuellement par un agent de la DGFIP, le système informatique du service de la publicité foncière prévient immédiatement l'agent en cas d'erreur. Donc les erreurs de ce type sur l'attribution des parcelles ne sont plus censées être d'actualité.

Tout le parcellaire français et ses propriétaires doivent être identifiés par l'administration fiscale. Au sens strict du terme, lorsqu'une parcelle n'a pas de propriétaire vivant connu, ce cas peut être assimilé à une erreur cadastrale. Il est question ici des biens sans maître et des biens non délimités.

Un bien est considéré comme sans maître lorsque son propriétaire est connu et, est décédé depuis plus de 30 ans sans qu'aucun héritier ne reprenne la succession car ils n'en veulent pas. Si un propriétaire n'a pas d'héritier identifié, le bien immobilier est dit en déshérence et c'est au bout des 30 ans, qu'il devient un bien sans maître. Un bien est également considéré comme sans maître lorsqu'il n'a pas de propriétaire connu. Deux cas de figures sont possibles. Soit le propriétaire a disparu, c'est-à-dire que la date de son décès et ses héritiers n'ont pu être déterminés à l'issue des recherches par la personne publique. Soit le propriétaire est inconnu depuis le départ, c'est-à-dire qu'il n'existe aucun titre de propriété enregistré sur le fichier immobilier lors de sa publication au SPF.

1.1.3 Contentieux sur la position des bâtiments

La représentation d'un bâtiment sur le plan cadastral peut ne pas être au bon endroit. Si le bâtiment reste sur la même parcelle, cela n'engendre pas véritablement de problème. En revanche lorsque le bâtiment se retrouve à cheval sur deux parcelles dont les titulaires de droit sont différents, cette erreur cadastrale peut devenir problématique. Généralement, le propriétaire n'a connaissance de cette erreur qu'au moment où il souhaite réaliser une opération foncière sur sa propriété ou au moment de la vente de son bien. En effet, le notaire bloque l'opération tant que la situation n'est pas régularisée.

Au-delà du problème qu'engendre l'erreur cadastrale, le propriétaire voisin, lorsqu'il est informé de la situation, peut également être la cause de complication dans la résolution du

problème. Tout dépend de la position réelle du bâtiment par rapport à la limite de propriété et de son écart avec la position de sa représentation sur le plan cadastral. De plus, tout dépend de la relation de voisinage qu'entretiennent les propriétaires entre eux. Si elle est bonne, le voisin sera moins enclin à créer des problèmes. En revanche, si elle était déjà conflictuelle bien avant la détection de cette erreur cadastrale, cela n'augure rien de bon dans la régularisation de la situation. Le voisin, en se positionnant dans le cas d'un empiètement sur ton terrain, peut demander un dédommagement financier, voir même dans un cas extrême, à demander la démolition du bâtiment.

La question primordiale à se poser dans ce cas de figure, est de savoir si cette erreur est due à la mauvaise position des limites cadastrales ou tout simplement à la mauvaise position du bâtiment en lui-même. En fonction du résultat, la résolution de l'erreur cadastrale ne sera pas la même.

1.2 La responsabilité des acteurs des données cadastrales

Le rôle premier du Cadastre est de fournir un descriptif de toutes les propriétés sur le territoire français ainsi que toutes les informations qui s'y rapportent. Cet inventaire se traduit par une documentation graphique (plan cadastral) et d'une documentation littérale (fichier immobilier). L'ensemble de ces informations doit permettre d'identifier n'importe quel propriétaire par rapport à ses différentes parcelles, et inversement. Cependant, le manque de valeur juridique du plan Cadastral peut poser problème lors de mutation de propriétés. Beaucoup d'actes translatifs lors d'une mutation font seulement références aux données cadastrales et non à un plan dressé par un géomètre-expert. Par conséquent, si une parcelle cadastrale comporte des imprécisions, voir des erreurs, celles-ci sont reportées sur chaque acte translatif.

Les agents du Cadastre, les notaires, et les géomètres-experts ont tous l'obligation, dans leur utilisation quotidienne des données cadastrales, de suivre les directives des décrets de 1955 sur la rénovation et la conservation du Cadastre. Dans cette sous partie, nous verrons la responsabilité de chacun de ces acteurs uniquement face à une erreur cadastrale. Nous pourrions constater que certains peuvent réparer une erreur cadastrale plus facilement que d'autre.

1.2.1 Responsabilité des agents du Cadastre

En 1984, lors du Congrès National des Géomètres-Experts à Bordeaux, M. Michel Sautreau, Directeur divisionnaire du cadastre précise : « *La base originelle du cadastre est fiscale. On ne saurait lui demander des garanties juridiques qu'il n'a pas pour mission d'assurer, que ce soit sur la position réelle des limites ou sur la superficie des parcelles. A partir de là, je ne vois pas à quel titre on mettrait en cause la responsabilité du service du Cadastre et de l'Etat.* »²

Lorsque les données cadastrales sont entachées d'une erreur, dont l'origine provient du service du Cadastre, un particulier ne peut pas engager des poursuites judiciaires contre l'administration fiscale. Il devra en réalité poursuivre l'Etat. En revanche, il peut, et même doit demander réparation.

Lorsqu'un propriétaire se présente au service du Cadastre pour signaler qu'il a détecté une erreur sur le plan ou sur le fichier immobilier de sa parcelle, le Cadastre ne s'exécute pas aussitôt.

² Ouvrage de l'Ordre des géomètres-experts « Le Bornage entre résolution et prévention des conflits », Editions Publi-Topex, 2011

Pour rectifier l'erreur, le Cadastre doit en être la cause selon au moins une des trois conditions ci-dessous :

- L'erreur doit être apparue sur le plan lors de la rénovation ou du remaniement. La configuration de la parcelle doit toujours être la même qu'à l'époque. Cela signifie qu'il ne doit pas avoir eu de DA réalisé sur la parcelle depuis cette période, signe d'acceptation des limites de la part des propriétaires.
- Si un propriétaire ou son prédécesseur n'ont jamais connu le résultat de la rénovation et du remaniement dont le plan est issu, c'est au service du Cadastre de prouver le contraire. Il doit logiquement posséder un document, l'imprimé 6210N signé par les propriétaires (voir ANNEXE 1), où les résultats de la rénovation et du remaniement sont indiqués. Si le Cadastre ne peut prouver l'accord des propriétaires par l'existence de ce document, la condition est alors remplie, il doit modifier le plan.
- Pour rectifier la parcelle du propriétaire et potentiellement les parcelles voisines si l'erreur est importante, le service du Cadastre va s'appuyer sur la qualité du plan et de la précision de ses limites. Dans le cas d'un plan rénové par voie de mise à jour (qualité de plan réputée médiocre), modifier la configuration du plan parcelle par parcelle n'est qu'une perte de temps. Le cadastre se penchera sur la question de programmer un remaniement. En revanche, si le plan est de bonne qualité, c'est-à-dire issu du remaniement, l'erreur sur la parcelle du propriétaire a de grande chance de n'être qu'un cas isolé, un accident. Donc la modification doit être réalisée.

Si une de ces trois conditions est remplie, l'administration fiscale est fautive. Elle doit donc réparer son erreur. Pour ce faire, les agents du Cadastre réaliseront un croquis de conservation. En revanche, si l'administration fiscale n'est pas en cause, les agents du Cadastre ne font rien, et rediriger le propriétaire devant un géomètre-expert. Cependant ça prestation sera à titre onéreux.

Le croquis de conservation est utilisé soit, pour constater le changement de l'état des parcelles (construction/destruction de bâtiment, changement d'affectation des propriétés bâties et non bâties, etc), soit sur le changement des limites de propriété. Le croquis de conservation peut être réalisé lors des mises à jour annuelles du plan cadastre, ou pour procéder à la rectification d'erreur sur le plan cadastral.

Dans tous les cas, ceux sont les géomètres-cadastreurs qui, en se rendant sur le terrain, établissent les croquis de conservation. En effet, « *Tout changement de nature n'affectant pas la situation juridique des immeubles* » d'après l'article 33 du décret de 1955 doit être constaté par un croquis de conservation.

En fonction du changement réalisé, le géomètre cadastreur réalise soit un croquis foncier (si les limites parcellaires vont être modifiées), soit un croquis fiscal (si l'aménagement de la parcelle est différent).

Les croquis fonciers :

Les croquis fonciers sont utilisés lorsqu'un changement de limite de propriété est constaté comme par exemple lors d'une réunion de parcelles. Ce changement de limite peut également être lié à une cause naturelle comme l'érosion d'un terrain, le dépôt d'alluvion ou le déplacement naturel des cours d'eau non domaniaux, etc. A une échelle plus importante, les croquis fonciers peuvent également être utilisés pour un changement de limites intercommunales donc résultant d'une décision administrative.

Les géomètres-cadastreurs réalisent un plan à l'échelle de l'ancien plan (ou à une échelle plus adaptée) en fonction des constatations effectuées sur le terrain tout en conservant la configuration ancienne des parcelles. Les nouvelles limites ne résultent donc pas du déplacement des anciennes limites qui sont gardées sur le plan pour répondre au besoin de la conservation cadastrale. La nouvelle limite ainsi créée, fractionne la ou les parcelles qu'elle impacte. De nouvelles parcelles sont alors créées. C'est exactement le même principe que pour une division de parcelle. La parcelle mère perd alors sa numérotation pour que les parcelles filles obtiennent leur nouveau numéro. Par conséquent, les croquis fonciers entraînent toujours obligatoirement une nouvelle numérotation des parcelles. Les contenances des parcelles vont également faire l'objet d'une modification en fonction de la nouvelle limite. Elles ne sont que vérifiées pour les parcelles déjà existantes alors que pour les nouvelles parcelles, elles sont calculées. Pour les propriétés ainsi impactées, le parcellaire est ainsi modifié.

Les croquis fonciers, qu'ils soient à l'origine du Cadastre ou de la demande d'un propriétaire, sont obligatoirement signés par les deux parties. Par sa signature, le propriétaire approuve le croquis foncier et le changement de limite de sa propriété figurant sur le plan cadastral.

Un procès-verbal, l'imprimé 6496N est rédigé suite à ce croquis (voir ANNEXE 2) pour être envoyé au service de la publication foncière afin de mettre à jour le fichier immobilier dans le logiciel FIDJI. Les propriétaires sont avertis par courrier du changement définitif effectué sur leurs parcelles. (voir courrier ci-contre)

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

SERVICE D'ORIGINE :

DE SARREGUEMINES
CENTRE DES IMPOTS FONCIER
DE SARREGUEMINES
71 RUE CLEMENCEAU
BP 21152
57215 SARREGUEMINES CEDEX
TEL : 03 87 95 14 88
8H30/11H30, 13H00/16H00 E
T SUR RENDEZ-VOUS.

Reception sur rendez-vous.

Affaire suivie par :

DÉPARTEMENT :
MOSELLE

COMMUNE :
SARREGUEMINES

SARREGUEMINES le 06.06.2011

MONSIEUR

Le service du Cadastre est habilité à constater d'office, pour la tenue de sa documentation, les changements de toute nature n'affectant pas la situation juridique des immeubles (décret du 30 avril 1955 - voir ci-dessous).

En conséquence, les désignations cadastrales des biens pour lesquels vous êtes redevables des taxes foncières ont été modifiées, conformément aux indications du tableau ci-dessous

DÉCRET DU 30 AVRIL 1955

Art. 33. - Le service du Cadastre est habilité à constater d'office, pour la tenue des documents dont il a la charge, les changements de toute nature n'affectant pas la situation juridique des immeubles.

SITUATION ANCIENNE			SITUATION NOUVELLE		
Section	n° de plan	Contenance	Section	n° de plan	Contenance
52	268	1 35	52	280	10 00
			52	281	5 00

Je vous prie d'agréer, MONSIEUR, l'expression de ma considération distinguée.

Le responsable de Centre,

Nom du signataire :

MINISTÈRE DU BUDGET
DES COMPTES PUBLICS
DE LA FONCTION PUBLIQUE
ET DE LA RÉFORME DE L'ÉTAT

I D

Figure 1 : Imprimé 6506NM envoyé aux propriétaires
(source <http://bofip.impots.gouv.fr>)

Les croquis fiscaux :

Les croquis fiscaux sont utilisés pour constater toute modification sur une propriété : si elle devient bâtie, un changement de nature du sol, toute modification sur la voirie (dans la désignation et la numérotation lorsque la nature reste identique), etc. En revanche, les croquis fiscaux ne sont pas réalisés pour des changements de limite de propriété puisque c'est le rôle des croquis fonciers. Par conséquent, ils n'engendrent pas de nouvelle numérotation des parcelles.

Au même titre que pour les fonciers, les croquis fiscaux sont réalisés par les géomètres-cadastraux afin de faire des mises à jour du plan cadastral. Ils doivent noter tout changement sur les propriétés bâties. Seules les constructions en matériaux solides et vouées à durer (cela exclu par exemple les petits abris de jardin) sont notifiées dans le croquis. Lorsqu'il y a eu une destruction, la propriété se retrouve alors non bâtie. Les géomètres-cadastraux doivent alors noter la nature de culture du sol et regrouper en subdivision les parties des parcelles de même nature. Ils doivent également vérifier que l'adresse postale des propriétés correspond bien à la numérotation et désignation de la voie.

Le rôle des croquis fiscaux est donc entièrement fiscal, puisqu'il permet au Cadastre de calculer un impôt foncier le plus « juste » possible. C'est pourquoi les propriétaires ne sont jamais inclus dans la procédure de formation des croquis fiscaux. Ils ne signent pas les croquis fiscaux qui sont donc établis uniquement à l'initiative du Cadastre.

1.2.2 Responsabilité du Notaire

Le notaire est un officier ministériel investi d'une mission d'autorité publique dont les actes équivalent à un jugement.

Il doit être impartial, et doit à toutes les parties auquel il a affaire, un devoir de conseil. Lors de la rédaction d'un acte, il doit s'assurer que tout est bien conforme à la situation décrite par les différentes parties. Le notaire ne peut donc invoquer le moyen selon lequel il serait le simple scribe de ses clients³ Il doit donc rechercher les titres de propriétés, identifier tous les propriétaires concernés, voir si les propriétés sont conformes aux parcelles figurant sur le plan cadastral etc. S'il a un doute, il doit conseiller l'intervention d'un géomètre-expert afin de certifier les limites ainsi que la superficie de la parcelle sujette à mutation.

Ce travail de recherche qui incombe aux notaires n'est pas sans difficulté. Certaines fois, ils se retrouvent dans l'incapacité d'identifier correctement les véritables propriétaires ainsi que leurs biens immobiliers, après un décès par exemple. Cela peut donc occasionner des erreurs dans l'acte. Même si dans le cas où un notaire a pu correctement tout identifier, il peut se tromper également dans la rédaction de l'acte. La désignation des parties et des biens immobiliers dans un acte authentique peuvent donc comporter des erreurs. C'est pourquoi, les fautes professionnelles que peuvent commettre les notaires ne sont pas aussi rares que nous pouvons le penser.

Dans un acte entraînant une mutation de propriété comme pour une vente, lorsque le notaire se trompe dans la partie de la désignation de la parcelle (sur la section ou le numéro), la parcelle désignée n'est par conséquent pas la bonne. Une fois l'acte publié, l'acquéreur se retrouve

³ Cours de Cassation, 1^{ère} chambre civile, 22 janvier 2002 n° 99-16.875 : Juris-Data n° 2002-012739

donc administrativement, propriétaire d'une parcelle qui a déjà son propriétaire. Dans le fichier immobilier, la vraie parcelle, objet de la mutation non désignée dans l'acte, reste la propriété du vendeur. Lorsque l'erreur cadastrale se situe au niveau de la désignation de la parcelle et que l'erreur ne provient pas du Cadastre mais de l'acte authentique, la responsabilité civile du notaire est engagée. Il doit rectifier son erreur. Pour cela, il peut réaliser un acte rectificatif.

Lorsque l'erreur du notaire est avérée, l'acte rectificatif lui permet de rectifier un de ses actes postérieurement à sa signature. De la même manière que pour l'acte initial, le notaire doit recueillir l'accord des différentes parties par leur signature sur le document. Néanmoins, et c'est généralement le cas, le notaire est désigné mandataire si dans l'acte initial, les différentes parties lui ont donné pouvoir afin de rectifier des erreurs ne permettant pas l'accomplissement exact de la publication foncière. Si l'acte initial est en cours de rejet de publication, l'acte rectificatif devient le nouvel acte authentique. En revanche, si c'est dans le cas d'une erreur de la part du notaire, l'acte rectificatif se limite uniquement à la partie erronée de l'acte initial. Dans tous les cas, l'acte rectificatif devra mentionner l'acte initial et dire pourquoi il est établi. Il est également entièrement à la charge du notaire.

Un acte rectificatif permet donc en théorie, de manière simple et rapide, de modifier des erreurs au fichier immobilier. Cependant, ce n'est jamais le cas. Le notaire fera toujours la sourde oreille lorsqu'un propriétaire viendra lui annoncer le problème. Même devant le fait accompli, le notaire reconnu fautif, fera toujours trainer la rédaction de l'acte rectificatif.

1.2.3 Responsabilité du géomètre-expert

Le géomètre-expert est soumis à un devoir de conseil et à un devoir de moyen. A tous ses clients qui viennent le trouver, le géomètre-expert doit leur proposer une prestation qui répond le mieux à leurs besoins en les mettant en garde s'ils décident de ne pas suivre ses recommandations. Il devra tout faire pour obtenir les résultats attendus de la part de ses clients, mais en aucun ne peut être tenu responsable dans le cas inverse. En effet il n'a pas une obligation de résultat.

Lorsque le géomètre-expert s'engage auprès d'un client à effectuer un travail, il engage sa responsabilité professionnelle, pas seulement pour son propre travail, mais également pour le travail de ses collaborateurs. Si une erreur est commise dans le cadre de son contrat, ses clients ont le droit à réparation. Il n'existe pas, comme pour le notaire et son acte rectificatif, de « moyen plus simple » pour réparer une erreur. Quelque soit le travail effectué par le géomètre-expert, ce dernier devra recommencer jusqu'à réparation du préjudice causé à ses clients.

Lorsqu'il est mandaté pour réaliser une opération foncière, il réalise toujours un plan d'état des lieux suite à un levé topographique afin de pouvoir travailler sur de solides mesures. Le plan de la propriété est établi en fonction des signes de possession, des dires de son client et des indications cadastrales. Le géomètre-expert compare ensuite son plan à celui du Cadastre. Même si la jurisprudence stipule que les limites figurant sur le plan cadastral ne servent que de « *simples présomptions* »⁴, le géomètre-expert contrôle la forme de la parcelle et la position des limites de

⁴ Cours d'Appel de Rouen, 1ère chambre civile, 6 janvier 1987 et Cours d'Appel de Paris, 8ième chambre, 19 avril 1989

propriété. La majorité du temps, même si le plan cadastral n'assure pas une précision centimétrique, le plan d'état des lieux du géomètre-expert et du cadastre correspondent.

Cependant, lorsqu'il existe une réelle différence sur une des limites de propriétés, le géomètre-expert doit stopper son opération initiale afin de rétablir correctement la limite de propriété. En effet, il ne peut continuer à travailler sur un périmètre qui n'est pas bon. De plus, les notaires ne souhaitent pas réaliser d'actes authentiques, tant que la situation n'est pas rétablie.

Pour résoudre l'erreur cadastrale et donc rectifier la position de la limite figurant au plan, le géomètre-expert doit suivre les directives énumérées dans le décret du 30 avril 1955. Pour modifier les limites figurant sur le plan cadastral, le géomètre-expert doit réaliser un Document Modificatif du Parcellaire Cadastral (DMPC). Le décret l'oblige à recueillir le consentement des différents propriétaires concernés par ce changement de limite. Le géomètre-expert doit donc obtenir l'accord de son client et du propriétaire voisin. Ils matérialisent leurs accords en recueillant leurs signatures sur ce DMPC. Dans le cadre de la conservation cadastrale, le géomètre-expert établit une nouvelle limite (conformément au signe de possession sur le terrain), tout en conservant l'ancienne sur le plan cadastral créant ainsi une petite parcelle. Elle subit ensuite une mutation grâce un acte notarié, qui est ensuite publié au service de la publicité foncière, exactement de la même manière pour un cas classique d'une division parcellaire en vue d'une vente. La nouvelle parcelle, représentant la zone de l'erreur cadastrale, devient la propriété immobilière du propriétaire « adéquate » (conformément au terrain). La nouvelle limite ainsi créée sur le plan cadastral par le géomètre-expert permet de rétablir la bonne limite de propriété. Le bon périmètre de la propriété, par l'ajout de la nouvelle parcelle, est alors obtenu administrativement conformément au terrain. L'opération initiale pour laquelle le géomètre-expert a été mandaté peut alors reprendre.

Cette procédure d'apparence simple, ne l'est en réalité pas du tout. Bien qu'elle s'apparente au cas d'une vente classique entre un vendeur et son acquéreur, ici, la mutation de propriété se fait entre deux propriétaires voisins. De plus, comme il réalise une division purement administrative, c'est-à-dire seulement sur le plan cadastral et non sur le terrain, le voisin peut très bien refuser. La relation qu'entretient son client avec son voisin est donc très importante.

Selon la position de la limite erronée figurant au plan cadastral par rapport à la réalité, le géomètre-expert doit : soit diviser la parcelle de son client, soit la parcelle de son voisin. Ces deux cas de figures couplés à la complexité des relations humaines, offrent une multitude de scénarios quant à la possible résolution de l'erreur cadastrale.

Prenons le cas où la parcelle du voisin, trop grande sur le plan cadastral, doit être divisée. S'il refuse cette division, il ne signe pas le document d'arpentage et bloque par conséquent l'opération initiale du géomètre-expert et le projet de son voisin. S'il accepte la division, donnera-t-il la parcelle créée gratuitement (cas d'une donation) ou contre une rémunération (cas d'une vente) ? Est-ce qu'il profitera de la situation pour se faire de l'argent vu que le client du géomètre-expert est bloqué, ou le fera-t-il honnêtement en prétextant une juste compensation financière puisque son terrain, acheté selon les données cadastrales, perd de sa valeur après la division/mutation...

Le géomètre-expert, par son obligation de moyen devra tout mettre en œuvre pour finaliser l'opération foncière initiale de son client. En cas d'erreur cadastrale, le géomètre-expert devra alors jouer un rôle de médiateur, surtout en cas de conflit de voisinage, pour arriver à une solution la plus

profitable aux différents propriétaires, et pouvoir reprendre l'opération pour laquelle il a été mandaté initialement.

Dans le cadre de la résolution d'une erreur cadastrale, le géomètre-expert n'a pas d'autre choix que de suivre, conformément au décret du 30 avril 1955, la procédure classique d'une division de parcelle : DMPC + acte notarié. Cette procédure, non garantie de succès, est donc très lourde à la fois pour le géomètre-expert et son client. En effet, le professionnel doit y consacrer beaucoup de temps, généralement sans surplus d'honoraire. Quant à son client, pour éviter le potentiel refus de son voisin, celui-ci doit payer les frais supplémentaires du géomètre-expert (s'ils existent) et ceux du notaire, plus l'achat de la petite parcelle créée lorsque la résolution de l'erreur cadastrale l'exige (cas de la parcelle voisine trop grande).

Face à la résolution d'une erreur cadastrale, les géomètres-experts ne disposent pas des mêmes moyens que l'administration fiscale ou les notaires. D'un côté, les agents du Cadastre ne la réparent que si l'erreur est bien de leur ressort avec une procédure qui leur est propre. Les notaires, quant à eux, sont capables d'utiliser une procédure simplifiée (l'acte rectificatif). Et de l'autre côté, les géomètres-experts ne disposent d'aucune procédure simplifiée pour ce cas de figure, hors celle prévue par la loi : l'utilisation d'un DMPC avec tous les inconvénients qui vont avec... Pourquoi, comme pour les notaires et les agents du Cadastre, les géomètres-experts dans le cadre d'une erreur cadastrale, ne pourraient-ils pas bénéficier d'une procédure allégée en utilisant un DMPC spécial par exemple ?

2 Evolution du Cadastre et des obligations du géomètre-expert

Face à l'évolution constante du parcellaire, de l'urbanisme, de l'aménagement du territoire français, etc) l'Ancien plan perdit rapidement de son exactitude. Même encore aujourd'hui, le plan cadastral comporte certaines incohérences avec la réalité du terrain. Plusieurs rénovations ont donc été effectuées sur le plan cadastral, qui couplées à l'évolution technologique, ont grandement amélioré la qualité du plan cadastral.

Lorsqu'il est question de qualité de mesure (côte, superficie, etc) et d'exactitude entre la représentation d'un plan et le terrain, la majorité du temps cela renvoie au travail d'un géomètre-expert. Il est le seul professionnel à pouvoir positionner au centimètre près une limite de propriété lors d'une opération de bornage ou de division parcellaire. Le géomètre-expert contribue donc par son travail à rendre le plan cadastral plus précis.

2.1 Evolution du plan cadastral au cours du temps

2.1.1 Plusieurs réformes

Depuis la création du plan cadastral en 1808, divers projets de réforme furent initiés mais aucun n'aboutirent. C'est en 1930 que la première réforme d'une rénovation générale du Cadastre Napoléonien fût vraiment lancée.

Cette réforme est survenue avec la loi du 16 avril 1930, en prescrivant une révision exceptionnelle des évaluations foncières des propriétés non bâties à la charge de l'Etat. Le plan cadastral a pu alors être modifié. Cette loi a également énoncé une conservation des plans rénovés du cadastre. Le plan Napoléonien devait être préservé afin de servir de preuve en cas de problème.

La rénovation est réalisée par le service topographique du Cadastre ou par des géomètres-experts dans le cadre de marché public. Le concours des propriétaires est toujours recherché. Cette rénovation a été effectuée selon 2 méthodes :

- par voie de mise à jour : elle est utilisée lorsqu'une simple actualisation du plan cadastral existant est possible. La rénovation s'appuie sur des éléments stables de l'ancien plan, constituant une charpente dont la valeur est suffisante afin d'y apporter les modifications et d'y rattacher les nouvelles limites.
- par voie de réfection : conformément à l'article 7 de cette loi, cette méthode est utilisée « *exceptionnellement, [...] dans les localités où ce travail sera reconnu indispensable à l'exécution des opérations de révision* »⁵. Contrairement, à la rénovation par voie de mise à jour, le plan cadastral est entièrement refait à neuf. Cette procédure s'accompagne en plus d'une délimitation des propriétés sous l'égide d'une commission communale. Cette procédure étant très coûteuse à mettre en place, elle n'est utilisée que très rarement.

⁵ www.legifrance.gouv.fr

En 1951, grâce à l'Institut National de l'Information Géographique et Forestière (IGN) la photographie aérienne a permis la couverture photographique de tout le territoire français. Elle a également aidé le Cadastre dans son procédé de rénovation. En effet, cette nouvelle technique a permis de voir qu'il ne restait pas beaucoup de plan Napoléonien sur lesquels, la méthode de mise à jour pouvait s'appliquer. La rénovation par voie de réfection étant trop longue et coûteuse, une nouvelle procédure de révision fut créée : par voie de renouvellement. Comme pour la réfection, la confection d'un plan entièrement neuf est réalisée à l'aide d'un levé parcellaire régulier. Cependant, le renouvellement ne s'accompagne pas d'une délimitation des propriétés. Cette méthode a donc permis d'utiliser la réfection de manière plus adaptée en la réservant par exemple aux communes urbaines.



Figure 2 : Première carte du Mont-blanc réalisée en 1953 à l'échelle du 1/10 000
(source <http://www.ign.fr>)

La loi de 1930 a été renforcée par les décrets du 4 janvier et du 30 avril 1955. Ces décrets ont permis une réforme de la publicité foncière en renforçant la mission foncière du Cadastre dans son rôle d'identification et de détermination physique correcte des biens immobiliers. L'article 3 du décret du 30 avril remet la rénovation par réfection à l'ordre du jour « *soit par voie de révision [...] soit par voie de réfection...* » et rappelle en son article 10 que la réfection « *s'accompagne obligatoirement d'une délimitation des propriétés publiques et privées* »⁶.

Dans les années 70, l'évolution des besoins en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, liée à l'essor économique du pays, ne permet plus une identification et une description physique des immeubles suffisantes. Le cadastre rénové par voie de mise à jour et de réfection devient vite insuffisant bien qu'il soit régulièrement tenu à jour. La loi du 18 juillet 1974 ordonne une nouvelle reprise du plan cadastral selon les conditions décrites en son article 6 : « *lorsqu'un plan cadastral antérieurement rénové présente des insuffisances qui ne permettent plus d'assurer sa conservation annuelle de manière satisfaisante, il peut être procédé à sa rénovation dans les conditions [...] du décret n°55-471 du 30 avril 1955* ». ⁷ Cette rénovation, appelée « remaniement », reprend les mêmes principes que ceux de la réfection : c'est-à-dire la délimitation systématique des propriétés. De plus, elle bénéficie de l'évolution de la technologie du matériel topographique et d'une

⁶ www.legifrance.gouv.fr

⁷ www.legifrance.gouv.fr

échelle de plan plus adaptée liée à la densité urbaine. Les plans issus du remaniement sont donc plus précis et censés ne plus comporter d'incohérence avec la réalité du terrain du fait de la réunion contradictoire avec les propriétaires.

Cependant, contrairement à la première rénovation du cadastre, le remaniement n'englobe pas tout le territoire français. Il ne touche qu'une partie du territoire, et plus précisément les zones en cours ou déjà urbanisées, où les insuffisances du plan cadastral sont les plus importantes. Lorsque la détermination des immeubles ainsi que leur identification deviennent très difficile, l'opération de remaniement est prise en charge par l'Etat. Dans le cas contraire, lorsqu'une commune demande un remaniement du plan sur son territoire, sa participation financière est obligatoire. Elle doit être à hauteur des « six dixièmes » du prix du devis dans les conditions fixées à l'article 20 du décret du 30 avril 1955⁸. C'est pourquoi, certaines communes n'en voyant pas l'intérêt, le remaniement n'est pas voté en conseil municipal. Elle conserve donc leur plan rénové par voie de mise à jour. Généralement, ces communes sont situées en milieu rural. Elles ont donc un petit territoire sur lequel il n'y a aucune pression immobilière du fait de la faible valeur vénale des ses terrains.

En fonction du type de rénovation et du milieu urbain/rural dans laquelle elle a été opérée, le plan cadastral n'a pas les mêmes caractéristiques. Pour la rénovation par voie de mise à jour, la feuille parcellaire ou plan n'a qu'une seule lettre (exemple section A) et l'échelle d'origine est grande (exemple 1/2500^{ème}). En revanche, pour la rénovation par renouvellement, réfection ou pour un remaniement, la feuille parcellaire (refaite à neuf) est de deux lettres (exemple section AB) et l'échelle d'origine est également grande (exemple 1/1000^{ème}). Dans les deux cas, l'échelle est adaptée à la densification de la de la commune.

Zone	Plan	Mis à jour	"Neuf"
		Section à 1 lettre	Section à 2 lettres
Bâtie dense		1/625 ^{ème}	1/500 ^{ème}
Bâtie dense		1/1250 ^{ème}	1/1000 ^{ème}
Rurale		1/2500 ^{ème}	1/2000 ^{ème}
De faible valeur		1/5000 ^{ème}	1/4000 ^{ème}

Figure 3 : Echelle du plan cadastral selon le type de rénovation et la zone

2.1.2 Qualité du plan cadastral

Au cours du temps, les réformes successives se sont enchaînées. Chacune, plus adaptée à son époque, a permis de maintenir le plan cadastral relativement conforme à la réalité du terrain. Par conséquent, au delà de l'exactitude de la position des limites figurant sur le plan cadastral, l'identification des parcelles et la conservation du plan ont toujours pu être mis en avant. N'oublions pas que le plan cadastral et ses données servent de support fiscal... Grâce à la fiabilité, toute relative, des informations cadastrales, ces différentes réformes ont permis de rendre le plan cadastral et ses données plus fiables. Elles ont donc contribué à rendre la qualité du plan meilleure.

⁸ www.legifrance.gouv.fr

La qualité du plan cadastral est également en grande partie, liée à l'évolution de la technologie de topographie et de confection des plans.

Dans les années 1800, pour réaliser les mesures des parcelles, les topographes se servaient d'un théodolite (pour mesurer les angles verticaux et horizontaux) et d'une chaîne d'arpentage ou ruban (pour mesurer les distances). Pour relever un point et le matérialiser sur le plan, il fallait donc réaliser deux mesures et les reporter deux fois sur le papier. Par conséquent, beaucoup de manipulations étaient réalisées, augmentant le potentiel risque d'une erreur humaine. De plus, vu la relative précision des appareils de mesure de l'époque, bien qu'il soit considéré comme un travail remarquable, le plan Napoléonien souffrait clairement d'un manque de précision.

Après le milieu du XIX^{ème} siècle, le terme « tachéomètre » fait son apparition. Il sert à mesurer les angles verticaux et horizontaux entre deux cibles (le tachéomètre et le point à lever) et à mesurer la distance les séparant. A cette époque, ils ne sont en fait que des théodolites améliorés par un stadimètre. C'est un dispositif à l'intérieur d'une lunette, qui permet de comparer les distances entre un objet de grandeur connue (le point à lever), avec une échelle contenue dans la lunette, représentée par les fils stadimétriques et la distance focale de la lunette.

Les méthodes de levé restent les mêmes jusqu'au milieu du XX^{ème} siècle. La véritable révolution technique a eu lieu à partir des années 1950 avec l'invention du distancemètre électronique. Trop gros pour être monté sur un théodolite, il faut attendre son perfectionnement et la miniaturisation des composants électroniques pour que les deux appareils de mesures soient fusionnés en un seul tel que nous les connaissons aujourd'hui : les tachéomètres dont les deux constructeurs principaux sont aujourd'hui TRIMBLE et LEIKA.



Figure 4 : Théodolite, chaîne d'arpenteur, station totale
(source www.linternaute.com, www.geotopo.fr, fcmag.ru)

L'apparition de l'électronique puis de l'informatique, ainsi que le perfectionnement des tachéomètres ont abouti vers la fin des années 1990 à de nouvelles techniques de levé et de traitement des données. Les tachéomètres, appelés aujourd'hui station totale, enregistrent tous les points levés. Grâce à une codification adéquate et un logiciel de DAO (Dessin Assisté par Ordinateur), le levé est généré automatiquement sur ordinateur avec les bons symboles (limites, bâtiments, clôture, etc). Le plan cadastral est donc directement au format numérique (au format .DXF). Avec l'apparition du système de positionnement par satellite ou désigné sous le sigle anglais GNSS (Global Navigation Satellite System), au début des années 2000, les levés ont pu s'opérer également par procédés satellitaires ou, dénommé communément par abus de langage, par GPS (Global Positioning System) du nom du premier système américain créé en 1973 par l'US Air Force.

Les levés et la réalisation du plan ne prennent plus un temps considérable. Les appareils électroniques et informatiques ont donc permis d'en terminer avec la procédure de report de

plusieurs mesures pour dessiner un point et de rendre l'erreur humaine ainsi que l'erreur liée à l'imprécision du matériel, quasiment inexistantes. Cependant, l'informatisation du plan, appelé Plan Cadastral Informatisé (PCI) a engendré des imprécisions qui n'existaient pas auparavant.

Il existe deux PCI : le PCI-Image et le PCI-Vecteur.

Le PCI image est un scan des planches papier représentant le plan cadastral d'une commune. Un plan juste est alors transformé en image, perdant ainsi de sa précision suite à la déformation du scanner voir de l'imprimante. L'erreur qu'il génère ne peut donc être contrôlée. De plus, un PCI Image n'est ni géoréférencé (non rattaché au Réseau Géodésique Français RGF93), et n'a pas de continuité géographique à l'intérieur de la commune. Il est donc de moins en moins utilisé.

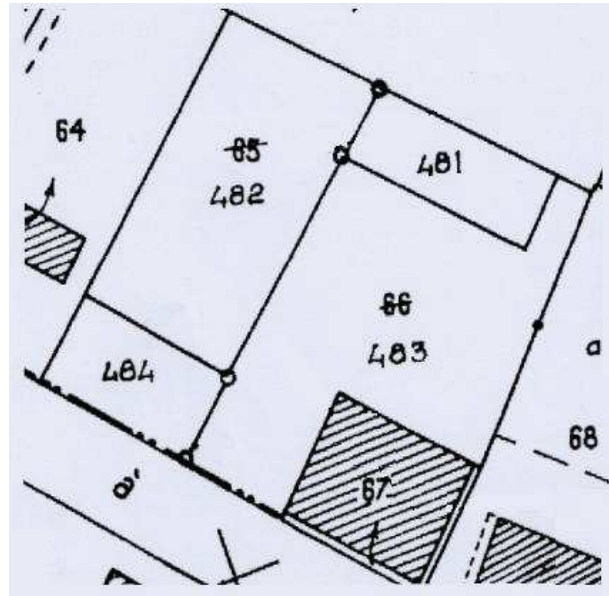


Figure 5 : Exemple PCI Image
(source www.cadastre.gouv.fr)

Le PCI Vecteur quant à lui est la vectorisation du plan cadastral. Sur le périmètre du territoire d'une commune, des points de calage sont levés par GPS, facilement identifiables sur le plan cadastral. Le but est de faire correspondre les points du plan avec les points de calage pour géoréférencer la feuille parcellaire. Le plan subit alors une déformation, il est distordu. Toutes les formes géométriques du plan, représentées par les parcelles ou les bâtiments, peuvent être déformées. Pour éviter ce problème, tous les angles des coins des parcelles et des bâtiments sont conservés. Seules les distances sont allongées ou raccourcies, en fonction de la distorsion. Des incohérences peuvent être créées : position des bâtiments, des écarts avec la longueur réelle d'une limite de propriété, etc. A la différence du PCI Image, le PCI Vecteur est géoréférencé et, est intégrable dans un SIG du fait de sa précision. Il offre également une continuité géographique uniquement à l'intérieur de la commune.



Figure 6 : Exemple de PCI Vecteur
(source www.cadastre.gouv.fr)

Grâce à la numérisation du plan cadastral et suite à un avis favorable de la CNIL (Commission Nationale Informatique et Libertés), le gouvernement a mis en ligne le plan cadastral en 2008. Le site internet Cadastrer.gouv.fr permet de consulter le plan cadastral du territoire français sous la forme de 597 122⁹ feuilles de plan aux formats Image ou Vecteur. Le PCI Vecteur grâce à tous ses avantages, prend une place beaucoup plus importante dans la numérisation et représente environ 93% de l'ensemble des plans numérisés. C'est pourquoi depuis 1995, le plan cadastral du département de la Gironde est entièrement numérisé au format PCI Vecteur sur tout son territoire.

L'administration fiscale estime que son plan cadastral est suffisamment précis puisque il est disponible au grand public sur internet. Cependant, ce que le propriétaire lambda ne sait pas, c'est que le plan cadastral qu'il utilise, n'a pas subi le même mode de rénovation selon les départements. Par conséquent, ils n'ont pas la même précision. Si le plan est neuf ou plan régulier, c'est-à-dire, qu'il a subi une rénovation par renouvellement, réfection ou remaniement, le plan sera beaucoup plus précis qu'un plan issu de la rénovation par voie de mise à jour ou plan non régulier. N'oublions pas que ce plan est quasiment identique au plan Napoléonien puisque il n'a subi que de petite mise à jour.

En fonction de l'ensemble de l'opération de confection du plan cadastral, il est possible de donner une précision générale du plan. Elle s'obtient en multipliant l'échelle du plan par un facteur qui dépend du type de rénovation. Pour un plan simplement mis à jour, le facteur est de 0,07. Pour un plan neuf (refait entièrement), le facteur est de 0,04.

	Echelle	Précision (m)
Mis à jour Non régulier facteur: 0,07	1/625 ^{ème}	0,44
	1/1250 ^{ème}	0,88
	1/2500 ^{ème}	1,75
	1/5000 ^{ème}	3,50
"Neuf" Régulier facteur: 0,04	1/500 ^{ème}	0,20
	1/1000 ^{ème}	0,40
	1/2000 ^{ème}	0,80
	1/4000 ^{ème}	1,60

Figure 7 : Qualité du plan cadastral selon la rénovation et l'échelle

Grâce à toutes ces réformes et à l'évolution des technologies, la précision du plan cadastral a été grandement améliorée. Grâce au remaniement, l'administration fiscale est capable de dire que la position d'un point précis sur le plan à l'échelle du millième, est la même que sur le terrain à +/- 20 cm près. En milieu urbain très dense, pour une échelle au 1/500^{ème}, la précision du plan cadastral est de +/-10 cm. Est-ce que cette recherche de « précision ultime », c'est-à-dire un écart proche de zéro entre le plan et le terrain, ne laisse pas supposer qu'aujourd'hui, l'administration fiscale souhaite voir le rêve de Napoléon I^{er} se réaliser ? A savoir que les limites figurant au plan, servent enfin de limites juridiques de part leur exactitude?

⁹ www.cadastre.gouv.fr

Bien que la qualité actuelle du plan soit largement supérieure à celle de l'Ancien plan, le rêve de l'Empereur est encore loin d'être atteint. Du point de vue d'un géomètre-expert, une limite de propriété positionnée au mieux à +/-10 cm n'est pas considérée comme exacte. L'amélioration de la précision de la représentation parcellaire n'a donc toujours pas permis de supprimer définitivement les incohérences entre le plan cadastral et la réalité du terrain et par conséquent toutes les erreurs cadastrales.

Cette précision du plan cadastral contemporain ou tout du moins l'exactitude toute relative de sa représentation parcellaire, laisse supposer aux propriétaires non initiés au rouage du Cadastre, que le plan est parfaitement juste. Par conséquent, ces mêmes propriétaires pensent à juste titre, que les limites cadastrales représentent leurs limites réelles de propriétés. Cette idée reçue est bien entendu totalement fausse.

Les limites de propriétés ne sont fixées que lors d'une opération de bornage réalisée par un géomètre-expert.

2.2 Le bornage : monopole du géomètre-expert

2.2.1 Définition du bornage

La Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen (DDHC) du 26 août 1789, par son article 2, stipule que la propriété est l'un des droits naturels et imprescriptibles de l'homme. La DDHC est reprise dans les différentes Constitutions et notamment la V^{ème} de 1956. La Jurisprudence rappelle constamment la valeur constitutionnelle qu'est le droit de propriété. De plus, les Tribunaux ne cessent de réaffirmer le caractère sacré, inviolable du droit de propriété et sont très sévères lors d'un manquement à ce droit. Lors d'un empiètement sur la propriété voisine, même s'il s'avère très minime, les Tribunaux déclarent systématiquement que l'ouvrage fautif doit être démoli au lieu de chercher une indemnité.

L'article 1 al 1 de la loi n° 46-942 du 7 mai 1946¹⁰ instituant l'Ordre des géomètres experts, stipule que le géomètre-expert est le seul professionnel habilité à pouvoir « *fixer les limites des biens fonciers* » de manière irrévocable et donc par conséquent à borner les propriétés immobilières. Selon les dispositions de cet article, le géomètre-expert détient une délégation de service public accordée par l'Etat, dans la définition des limites de propriétés. Cependant, cette délégation ne lui permet pas de posséder une forme de puissance publique. Le géomètre-expert n'a pas la qualité d'officier ministériel. Par conséquent, il ne peut pas publier lui-même de procès-verbal de bornage au service de la publicité foncière (SPF). (voir 3.1.1 L'opposabilité aux tiers du PVBN)

La seule base juridique des opérations de bornage est mentionnée par un article de loi issu du Code Civil de 1804. L'article 646 énonce que « *Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës. Le bornage se fait à frais communs* ». ¹¹ Cet article donne une condition de

¹⁰ Art 1 al 1 loi n° 46-942 du 7 mai 1946 : « Le géomètre-expert réalise les études et les travaux topographiques qui fixent les limites des biens fonciers et, à ce titre, lève et dresse, à toutes échelles et sous quelque forme que ce soit, les plans et documents topographiques concernant la définition des droits attachés à la propriété foncière, tels que les plans de division, de partage, de vente et d'échange des biens fonciers, les plans de bornage ou de délimitation de la propriété foncière »

¹¹ www.legifrance.gouv.fr

réalisation (la contiguïté des propriétés). De plus, l'aspect financier de l'opération (possibilité de se faire à frais communs) est également défini. Cependant, l'article 646 n'étant pas d'ordre public, il est possible d'y déroger. Un propriétaire pourra payer tout seul le bornage de son bien foncier.

D'autres articles de lois existent, mais ils ne servent pas de base juridique. Un mentionne le caractère obligatoire d'un bornage (article L115-4 du Code de l'urbanisme) et un autre impose directement une limite de propriété. C'est le cas de l'article L215-2 du Code de l'Environnement, qui définit directement les limites des propriétés pour les cours d'eau non domaniaux : « *Le lit des cours d'eau non domaniaux appartient aux propriétaires des deux rives. Si les deux rives appartiennent à des propriétaires différents, chacun d'eux a la propriété de la moitié du lit, suivant une ligne que l'on suppose tracée au milieu du cours d'eau, sauf titre ou prescription contraire* ». Cet article de loi est le seul qui impose aux géomètres-experts et aux différentes parties du bornage, une limite de propriété en se passant de l'expertise du géomètre-expert et de l'accord des parties.

Il n'existe donc, hormis l'article L215-2 du code de l'Environnement, aucun article de loi permettant aux géomètres-experts de suivre entièrement une procédure claire et précise, un formalisme, tant au niveau de l'opération de bornage en elle-même que dans sa finalisation avec l'obtention de l'accord des parties sur les limites de propriété. La Cours d'Appel de Paris, le 9 mars 1973, stipule même que deux voisins, d'accord sur une limite, peuvent se passer d'un géomètre-expert pour fixer leur limite de propriété : « *le bornage est une convention qui n'est soumise à aucune forme. Un simple échange de correspondance par lequel les voisins expriment leur accord sur une limite vaut bornage et rend ultérieurement l'action irrecevable.* »¹² C'est ce qui est appelée une convention entre riverains.

Les règles de la procédure de bornage se sont donc établies au cours du temps, tant par la jurisprudence que par la doctrine. En effet, par exemple, si le Code Civil cite uniquement le « *propriétaire* », la jurisprudence a, au fil des décisions rendues, admis que tout titulaire de droit réel sur l'immeuble avait qualité afin de solliciter ou de procéder à un bornage.

Au vu du manque flagrant de formalisme, le 5 mars 2002, le Conseil Supérieur de l'Ordre des Géomètres-Experts a donc donné des directives valant règles de l'art. Pour qu'une opération de bornage soit valable, les limites de propriétés doivent être définies juridiquement et matérialisées sur le terrain. Ces critères permettent de reconnaître comme certaine et définitive une limite de propriété.

Définition juridique :

Tout d'abord, le bornage doit fixer de manière contradictoire la limite de propriété. Lors de la convocation au bornage par le géomètre-expert, chaque partie liée à l'opération est en mesure d'exposer son point de vue, d'écouter des arguments, et de discuter des preuves avancées par le géomètre-expert ou par une des parties. Si une des parties n'est pas présente lors de la convocation, le géomètre-expert doit lui faire parvenir l'ensemble des pièces qu'il a eu en sa possession pour son analyse de la limite.

¹² Ordre des géomètre-experts, Code du géomètre-expert, LexisNexis, 2017, p321

Ensuite, l'opération doit être finalisée par un écrit : un procès-verbal de bornage normalisé (PVBN). Ce document doit relater toute l'opération de bornage (la convocation au bornage, les documents trouvés par le géomètre-expert, son analyse, etc) jusqu'à sa finalisation avec la définition de la limite de propriété et les signatures des parties entérinant leur accord. Sans écrit signé, la limite ne peut jamais être certaine. Dès lors, le bornage fait la loi entre les parties. Il ne peut plus être contesté par l'un des propriétaires, à moins de supposer que son consentement ait été vicié ou que le géomètre expert ait commis une faute, ce qui est assez rare.

Matérialisation :

Enfin pour finaliser l'aspect juridique de la limite de propriété, celle-ci doit être matérialisée sur le terrain par des repères, appelés « *bornes* ». Ces repères peuvent être de vrais bornes ou un angle de pilier de clôture, un angle de mur ou son axe, un piquet, etc. La Cours de Cassation dans un arrêt du 4 juillet 2012¹³, déclare que même une tâche de peinture, du temps que les propriétaires soient d'accord et qu'elle leur permet de bien différencier les limites de leur propriété, peut suffire. Il faut donc impérativement que la limite définie par le géomètre-expert soit visible et reconnaissable sur la propriété. En effet, en l'absence de « *borne* » sur le terrain, n'ayant qu'un écrit comme preuve, un arrêt de la Cour de Cassation¹⁴ déclare que la définition de la limite de propriété n'est pas reconnue valable. Le bornage amiable n'est donc pas validé, comme s'il n'avait pas été effectué. Par conséquent, aucune action en bornage judiciaire ne peut être intentée.

La dualité de la définition du bornage (l'aspect juridique et la matérialisation sur le terrain) est donc indissociable pour qu'une limite de propriété soit définie correctement, c'est-à-dire reconnue comme certaine et définitive.

La définition exacte de l'opération de bornage issue des directives ordinales du 5 mars 2002 est « *une opération qui a pour effet de définir juridiquement et matérialiser sur le terrain les limites de propriétés privées, appartenant ou destinées à appartenir à des propriétaires différents* ». Il faut que les propriétés soient soumises à un même régime, c'est-à-dire privé. Le domaine public, ensemble des biens immeubles ou meubles appartenant à l'Etat, aux différentes collectivités et affectés à une utilité publique, est donc exclu de la procédure de bornage. Dans ce cas précis, il est question de « *délimitation* ».

Le bornage peut être amiable, judiciaire ou issu d'une division parcellaire.

2.2.2 Le bornage amiable :

Un propriétaire s'adresse au géomètre-expert pour faire valider ses limites de propriété. L'opération permet de mettre fin à une incertitude sur l'emplacement de la limite entre deux fonds contigus. Dans la plus part des cas, un propriétaire connaît quasiment toujours les limites de sa parcelle, soit par des documents en sa possession, soit par la transmission verbale d'éléments par ses parents/grands-parents. Dans certains cas, qui devient malheureusement de plus en plus fréquent, un propriétaire croît les connaître à cause de la mise en ligne du plan cadastral (www.cadastre.gouv.fr). Le problème avec cet outil tout public, c'est qu'un propriétaire qui a une

¹³ Ordre des géomètre-experts, Code du géomètre-expert, LexisNexis, 2017, p321

¹⁴ Cour de Cassation, 3^{ème} chambre civile, 19 janvier 2011 n° 09-71207

méconnaissance de la valeur du cadastre, croit que l'information qu'il en tire est 100% vraie. Par exemple, la fonction « mesurage » pose de plus en plus de problème aux géomètres-experts lors d'une opération de bornage. Les propriétaires déclarent que leur parcelle « mesure tant » et ne comprennent pas l'utilité d'un bornage ou ne comprennent pas comment le plan d'arpentage du géomètre-expert peut indiquer des dimensions différentes. Une opération de bornage va donc souvent mettre les protagonistes (demandeurs et riverains) en situation de méfiance, surtout si c'est dans le cadre de l'article 646 du Code Civil où un riverain y oblige son voisin. Le relationnel ne s'établit donc pas de la même manière entre un géomètre-expert et des propriétaires riverains selon les situations.

Pour chaque bornage amiable, une analyse de la parcelle est nécessaire. Il faut tout d'abord s'assurer qu'aucune des limites de propriétés de la parcelle ne soient définies par un autre géomètre-expert lors d'un bornage antérieur. Auquel cas, une nouvelle opération de bornage ne pourra être effectuée conformément à l'adage « *bornage sur bornage ne vaut* ». En effet, une fois que les limites de propriétés sont définies, elles sont reconnues certaines et définitives. Dans ce cas-là, le géomètre-expert mandaté réalise une opération de rétablissement de limite lors de laquelle, il réapplique le bornage amiable antérieur. Le géomètre-expert rédige un procès-verbal de rétablissement de limite de propriété qui n'est signé que par lui. Les propriétaires reçoivent seulement une copie de ce document.

Afin de définir juridiquement une limite, une opération de bornage amiable se déroule en deux étapes (le contradictoire et l'écrit).

La première est initiée par le géomètre-expert en organisant une réunion, généralement sur la propriété de son client, avec tous les riverains concernés. Toutes les personnes convoquées sont priées d'être présentes, ou à défaut, se faire représenter par une personne de leur choix. Elles doivent également amener tous documents en leur possession (titres de propriété, plans anciens, etc...) qui peuvent aider le géomètre-expert à définir les limites de propriétés. En s'appuyant sur l'état des lieux du terrain avec certains éléments (fossés, clôtures, limite de végétation, etc), sur les documents présentés par les parties et leurs dires le jour de la réunion de bornage, le géomètre-expert propose des limites de propriété. Le principe du débat contradictoire est donc respecté. Aucun document n'est signé lors de cette réunion pour valider les limites de propriété, cependant un accord verbal des parties présentes essaye toujours d'être obtenu.

La deuxième étape d'une opération de bornage consiste à réitérer l'accord verbal obtenu lors de la réunion, par écrit. Tous les propriétaires riverains doivent signer un procès-verbal de bornage normalisé (PVCN). Leur signature permet de valider les points de limites matérialisés sur le terrain par une clôture, une borne, un mur, etc... afin que la limite soit certaine et définitive.

En cas d'absence d'une des parties (après deuxième convocation en lettre recommandée avec accusé de réception) ou d'un accord, un procès-verbal de carence doit être rédigé indiquant clairement le motif pour lequel le bornage de la limite considérée ne peut pas être mené à son terme.

2.2.3 Le bornage judiciaire

Lorsqu'un procès-verbal de carence est rédigé suite à un bornage amiable, cela signifie qu'une des limites de propriété (voir la totalité, mais c'est plus rare) n'a pu être définie juridiquement et matérialisée sur le terrain. Les cas de cette incapacité sont multiples : une des parties est absente le jour de la convocation ou refuse de s'y présenter, la limite proposée est refusée par un riverain, etc. L'origine de l'incapacité à définir juridiquement une limite est impérativement mentionnée dans le procès-verbal de carence. Il y est également indiqué qu'il revient à la partie la plus diligente de saisir le Tribunal d'Instance le plus proche afin d'entamer les démarches d'un bornage judiciaire.

Le juge de l'instruction tente une ultime conciliation entre les parties, qui est la plus part du temps sans résultat. Il mandate alors un Expert, inscrit sur une liste de personne habilitée. D'après l'article 2 de la loi n°71-498 du 29 juin 1971¹⁵, il y a deux listes : une liste nationale dressée par le bureau de la Cour de Cassation, et une simple liste pour chaque Cour d'Appel. Ces personnes sont des professionnels assermentés travaillant dans le secteur de l'immobilier ou du bâtiment tel que des architectes par exemple. Un géomètre-expert n'est donc pas systématiquement choisi. Dans ce cas là, l'Expert désigné peut rencontrer un problème de documentation. En effet, ne profitant pas des mêmes bases de données que le géomètre-expert avec notamment Géofoncier¹⁶. L'Expert peut ne pas avoir connaissance d'un ancien DMPC qui l'aurait aidé dans son expertise en plus du procès verbal de carence rédigé par un géomètre-expert.

Hormis le fait de respecter le formalisme du Code de la Procédure Civile, le travail de l'Expert reste quasiment identique à celui du géomètre-expert lors d'un bornage amiable. L'Expert est indépendant, et il doit faire preuve d'impartialité et d'objectivité. Il doit également respecter l'aspect contradictoire du bornage. Les parties seront donc en mesure de débattre sur l'état des lieux des propriétés, sur leurs arguments avancés, etc... mais en aucun cas sur l'analyse de l'Expert. En effet, l'aspect contradictoire du bornage judiciaire, ne permet pas à l'Expert de jouer son rôle de conciliateur comme en bornage amiable.

La différence notable dans un bornage judiciaire avec un bornage amiable est que l'Expert ne fixe pas les limites de propriétés. C'est le juge qui valide la limite de propriété en se basant sur le rapport de l'Expert. Il arrive même, face à une multitude d'éléments de preuves divergents, que l'Expert ne puisse trancher sur une limite. Il propose alors plusieurs limites de propriété au juge qui en choisira une. Il se peut également que le juge fixe une limite de propriété différente de celle proposée par l'Expert. Le juge est souverain dans son jugement.

Le délai d'appel est d'un mois une fois le jugement rendu si une des parties n'est pas d'accord. Passé ce délai, la matérialisation sur le bien foncier peut se faire. Le jugement, alors devenu définitif, pourra être publié pour être rendu opposable à tous.

¹⁵ Ordre des géomètre-experts, Code du géomètre-expert, LexisNexis, 2017, p280

¹⁶ Base de données des géomètres-experts créées en 2010

2.2.4 Division parcellaire ou par abus de langage « bornage divisoire »

Un document d'arpentage (DA) ou appelé aujourd'hui document modificatif du parcellaire cadastral (DMPC) résulte de l'article 25 du décret n°55-471 du 30 avril 1955 relatif à la rénovation et à la conservation du Cadastre : « *tout changement de limite de propriété [...] doit être constaté par un document d'arpentage établi au frais et à la diligence des parties et certifié par elles...* ».

Une division parcellaire qui équivaut à un changement de limite de propriété, ne peut être issue que d'un DMPC. Ce document est donc utilisé soit dans le cadre de la rénovation du Cadastre, soit résultant de la volonté d'un ou plusieurs propriétaires. C'est-à-dire que cette modification de limite figurant au plan cadastral n'est pas engendrée par une cause naturelle (déplacement d'un cours d'eau non domanial) ou par une décision administrative (limite intercommunale).

Les documents d'arpentage ne peuvent pas être établis par n'importe quel professionnel. Ils doivent être agréés. D'après l'article 30 du décret du 30 avril 1955, les DMPC ne « *peuvent être dressés que dans la forme prescrite, par des personnes agréées* ». De plus l'article 6 de ce décret stipule que dans le cadre de la rénovation du Cadastre, suite à un arrêté du ministre des finances, le directeur général des finances publiques dresse « *une liste de personnes* ».

Les modalités d'attribution des agréments pour l'exécution des travaux cadastraux sont données dans l'arrêté du 30 juillet 2010. D'après son article 2, il n'y a que deux types d'agréments : un pour l'exécution des travaux cadastraux et un autre beaucoup plus restrictif, qui est attribué uniquement pour la réalisation des documents d'arpentage. L'octroi de l'agrément se fait de deux manières : soit d'office, soit après demande préalable au service du cadastre là où se situe le demandeur. Dans ce cas là, c'est le Directeur Général des Finances Publiques qui accorde l'agrément.

D'après l'article 4 de l'arrêté de 2010, l'agrément d'office n'est attribué qu'à deux professions : les géomètres-experts inscrit au tableau de l'ordre, ainsi que les professionnels ressortissant d'un état membre de la Communauté Européenne mentionnés à l'article 2 alinéa 1 de la loi du 7 mai 1946 instituant l'Ordre des géomètres-experts. Ces professionnels exercent bien entendu un métier similaire à celui des géomètres-experts.

Le géomètre-expert peut donc, dès qu'il a prêté serment, c'est à dire qu'il est inscrit au tableau de l'ordre, réaliser des DMPC. Il doit les utiliser pour tout changement de limite figurant au plan cadastral.

Pour que ce document soit valable, au delà de la justesse des calculs mathématiques (correspondance entre le plan cadastral et le plan du géomètre-expert pour effectuer la division parcellaire), il doit recueillir la signature de tous les propriétaires actuels et futurs. Sans ces signatures, il n'y aucune preuve de l'accord des propriétaires pour la modification de leur limites de propriétés.

Lors d'une division parcellaire, en fonction du découpage prévu, un ou plusieurs lots sont créés. A partir d'une parcelle mère, plusieurs parcelles filles sont ainsi obtenues. Chaque lot est donc délimité à la fois par les lignes séparatives issues du découpage et à la fois par les limites de la parcelle mère dont ils sont issus.

Les limites de propriété de la parcelle mère peuvent être reconnues certaines et définitives lors d'une procédure de bornage amiable avec la réalisation d'un PVBN. Cependant, les limites

séparatives entre chaque lot sont créées à partir d'un DMPC. Quelle valeur juridique faut-il alors leur accorder ? Faut-il réaliser systématiquement un bornage amiable de chaque lot pour que les limites deviennent certaines et définitives elles aussi ?

Reprenons le seul article du Code Civil, le 646, qui sert de base juridique au bornage : « *Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës. Le bornage se fait à frais communs* ». Dans cet article, aucune propriété résultant d'une division parcellaire n'est mentionnée, et il n'est question également que d'un propriétaire et de son voisin, et non d'un potentiel acquéreur. Par conséquent, aucun article de loi ne permet de définir clairement la valeur juridique d'une limite séparative issue d'une division parcellaire.

Comme pour le bornage, la valeur juridique attribuée à une limite issue d'une division parcellaire, s'est établie au cours du temps, par la jurisprudence dans un premier temps, puis par les règles de l'art édictées par l'Ordre des géomètres-experts.

La jurisprudence, par un arrêt de la Cour de Cassation de 1983¹⁷, a été en quelque sorte le précurseur de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) avec la protection des acquéreurs dans le cas de la vente d'un lot de lotissement. La jurisprudence a condamné le lotisseur à procéder au piquetage d'un lot vendu afin de le matérialiser sur le terrain et de le rendre conforme au plan de division. Cependant, elle n'a pas utilisé le terme piquetage dans son arrêt mais celui de bornage, alors qu'il n'y avait qu'un seul propriétaire, le lotisseur. Cet arrêt marque donc le début de la valeur juridique qui est accordée aux limites issues d'une division parcellaire. En 1995, la Cour d'Appel de Nîmes¹⁸ est allée jusqu'à contredire une décision en première instance en énonçant que « *c'est donc à tort que le tribunal a privilégié [...] les énonciations d'un acte d'achat, sans tenir compte du document d'arpentage qui est opposable à toutes les parties...* ».

Avec la pratique, l'Ordre des géomètres-experts a considéré lui aussi qu'une limite issue d'une division parcellaire détenait une vraie valeur juridique. C'est pourquoi, dans sa définition du bornage du 5 mars 2002, l'Ordre a désigné les propriétés « *appartenant ou destinées à appartenir à des propriétaires différents* ».

Lorsqu'un géomètre-expert est mandaté pour réaliser un bornage amiable dans un lotissement, il ne pourra jamais rédiger de PVBN conformément à l'adage « *bornage sur bornage ne vaut* ». L'ensemble des parcelles étant créées par un DMPC, les limites de propriétés sont reconnues certaines et définitives. Le géomètre-expert doit réaliser un rétablissement de limite dont le procès-verbal n'est signé que par lui.

Une limite de propriété issue d'une division parcellaire créée grâce à un document modificatif du parcellaire cadastral est donc reconnue certaine et définitive au même titre que si elle est définie par une procédure de bornage amiable. Bien entendu, les critères de validités de ce DMPC doivent être respectés à savoir la signature de tous les propriétaires actuels et d'au moins un acquéreur.

¹⁷ Cour de Cassation, 3ème Chambre Civile, 8 février 1983, n°81-15.509

¹⁸ Cour d'Appel de Nîmes, 6 septembre 1989, n° jurisdata : 1989-030316

Que ça soit à l'aide d'un PVBN ou d'un DMPC, le géomètre-expert œuvre au quotidien pour assurer une certaine forme de tranquillité aux propriétaires, à la fois sur le terrain et à la fois administrativement en contribuant à l'exactitude des données cadastrales. Hormis un bornage judiciaire et une décision du juge, le géomètre-expert est le seul professionnel permettant de définir précisément les limites d'une parcelle.

Le géomètre-expert contribue par son travail à améliorer la qualité du plan cadastral et sa représentation parcellaire puisque il permet de rendre certaine et définitive une limite de propriété. Dans le cas d'une erreur cadastrale, lorsque le géomètre-expert réalise une opération de bornage et obtient la signature de tous les propriétaires sur le PVBN, il contribue donc à résoudre cette erreur. Cependant, comme nous l'avons vu précédemment, le géomètre-expert ne bénéficie d'aucun avantage pour résoudre une erreur cadastrale. Il doit se plier à la procédure classique du DMPC suivit d'un acte notarié. Grâce à toutes les garanties qu'offre un bornage, pourquoi ne serait-il pas envisageable d'inclure cette opération de bornage dans la procédure de résolution de l'erreur cadastrale afin de la simplifier ?

3 Mesure de simplification envisageable ?

Dans le cas d'une erreur cadastrale, le géomètre-expert peut vite se retrouver bloqué à cause de la procédure qui doit être respectée afin résoudre le problème. Rappelons qu'à l'heure actuelle, cette procédure consiste à réaliser, un DMPC afin de détacher sur le plan cadastral la partie erronée de la parcelle, et un acte authentique pour la mutation de cette partie détachée. L'accord de tous les propriétaires concernés par ce changement de limite doit obligatoirement être recueilli. Cet aspect contradictoire à respecter n'est pas chose aisée face aux frais financiers engendrés par la résolution d'une erreur cadastrale. Ceux sont généralement les frais notariés qui peuvent être une source supplémentaire de problème notamment pour un propriétaire voisin, puisque ceux du géomètre-expert sont supportés par son client.

Pourquoi dans le cas d'une erreur cadastrale, avec bien entendu toute la responsabilité que cela implique, une simplification de la procédure de résolution ne peut pas être envisagée pour le géomètre-expert ? Et il possible de se passer d'un acte notarié ? Lorsque le géomètre-expert réalise un procès-verbal de bornage avec toutes les garanties que ce document accorde, est-il possible de le rendre opposable à la DGFIP ? Par conséquent, ne serait-il pas envisageable, uniquement dans le cas d'une erreur cadastrale, de se passer d'un document d'arpentage conformément au décret du 30 avril 1955 ?

Dans cette partie, nous allons donc essayer de proposer une solution de simplification face aux difficultés qu'engendre la procédure d'une résolution d'une erreur cadastrale.

3.1 Grâce à un PVBN

3.1.1 L'opposabilité aux tiers

Lors de la réunion de bornage, un des riverains peut présenter un procès-verbal de bornage. Si ce document ne présente aucune faille juridique (aspect contradictoire, écrit, signature), la preuve d'un bornage ancien est alors établie. L'adage « Bornage sur bornage ne vaut » doit être appliqué. Les autres riverains se voient alors imposer un document dont ils ignorent l'existence. C'est le principe de l'opposabilité aux tiers. La notion de tiers reste cependant à définir. Qui sont-ils ? Seulement les riverains directs, ou l'ensemble des personnes physiques ou morales ? Dans le cas d'une erreur cadastrale, lorsque la limite figurant au plan est différente de celle fixée par un bornage amiable, est-il possible d'opposer à la DGFIP le procès-verbal de bornage normal afin de rétablir la limite réelle de propriété ?

Pour qu'un document soit opposable aux tiers, en matière de propriété immobilière, celui-ci doit être publié au service de la publicité foncière. La question à se poser est donc de savoir si un procès-verbal de bornage doit être publié, ou peut être publié ?!

L'article 28 du décret n°55-22 du 4 janvier 1955 sur la réforme de la publicité foncière nous donne cet élément de réponse. :

« Sont obligatoirement publiés au service chargé de la publicité foncière [...] :

1° Tous actes, même assortis d'une condition suspensive, et toutes décisions judiciaires, portant ou constatant entre vifs :

a) mutation ou constitution de droits réels immobiliers ...

4° Les actes et décisions judiciaire, énumérés ci-après, lorsqu'ils portent sur des droits soumis à publicité en vertu du 1° :

e) les actes et décisions déclaratifs ; ... »

Rappelons que la jurisprudence affirme que le bornage ne sert qu'à définir la limite de propriété entre deux immeubles et non de dire qui est propriétaire. De plus, le géomètre-expert ne se prononce pas sur le fond du droit de propriété mais sur une limite de propriété lorsqu'il est mandaté pour réaliser un bornage amiable. Cette opération n'attribue pas de droit de propriété, et n'est pas non plus un acte translatif de propriété bien qu'en 1972¹⁹, la Cour de Cassation ait pu déclarer que « *le procès-verbal de bornage dressé par un géomètre et signé par toutes les parties, vaudra titre définitif* ». Par titre définitif, la Cour de Cassation a voulu mentionner le caractère irrévocable de la définition des limites de propriété et non le droit de propriété. Lors de la convocation au bornage, le géomètre-expert tente d'expliquer cette nuance subtile qui est difficilement perceptible par les parties présentes. Surtout lorsqu'il est question de prescription trentenaire. Le géomètre-expert doit définir la limite de propriété telle qu'elle est actuellement, c'est-à-dire en conformité au titre de propriété, et ne doit pas se prononcer sur la limite résultante d'une possession.

Le bornage est donc un acte déclaratif et non constitutif de droit. Par conséquent, suite à une procédure de bornage amiable, le procès-verbal de bornage normalisé n'a pas l'obligation d'être publié au service de la publicité foncière. De plus, le géomètre-expert n'a qu'une délégation de service public et n'est pas un officier ministériel investi d'une mission d'autorité publique dont les actes équivalent à un jugement. De lui même, il ne peut donc pas publier les PVBN qu'il établit.

La publication d'un document déclaratif au SPF, est obligatoire lorsqu'il est lié à une décision de justice ou à un acte authentique entraînant une mutation ou constitution de droits réels immobiliers comme le stipule l'article 28 du décret d'application du 4 janvier 1955. Un bornage judiciaire est par conséquent toujours publié. Si l'opération de bornage amiable est effectuée dans le cadre d'une mutation ou d'une constitution de droit réels immobiliers (vente issue d'une division, d'une donation, échange, etc...) le PVBN accompagne l'acte notarié, il est donc publié.

¹⁹ Cour de cassation, 3^{ème} chambre civile, 3 octobre 1972, N° de pourvoi: 71-11705

Le fait de ne pas publier le PVBN au service de la publicité foncière ne le rend pas pour autant inopposable. En effet, le rôle du PVBN est d'obtenir un écrit afin de finaliser la définition de la limite de propriété en la rendant définitive. Par conséquent, le PVBN devient opposable à tous les propriétaires signataires ainsi qu'à leurs ayant-droits (héritiers ou futurs acquéreurs), le temps de leur possession, c'est-à-dire ceux qui ont un droit réels immobiliers sur les parcelles concernées par l'opération de bornage. Publier le PVBN ne servirait donc qu'à le rendre opposable à tous ceux qui ont des droits autres que réels sur les parcelles concernées, comme par exemple un créancier.

L'administration fiscale n'a aucun droit réel immobilier, financier ou autre au sens juridique, sur les propriétés immobilières. Par conséquent, dans le cadre d'un bornage amiable ou d'un bornage judiciaire, un géomètre-expert et un expert judiciaire ne peuvent pas lui opposer seulement un procès-verbal de bornage normalisé ou une décision judiciaire afin de rectifier une limite cadastrale erronée. Même si la publication du document est effectuée depuis un certains temps, il ne peut être opposé à la DGFIP. Le service du Cadastre refusera toujours d'effectuer les modifications à son plan en invoquant que toute modification de limite figurant au plan cadastral doit se faire par un DMPC conformément au décret du 30 avril 1955 avec l'obtention de l'accord de tous les propriétaires.

L'administration fiscale a en revanche un devoir: celui de calculer un impôt foncier le plus juste possible afin de ne pas créer d'inégalité entre les différents propriétaires du territoire français. Par conséquent, invoquer le décret du 30 avril 1955 pour ne pas rectifier l'erreur cadastrale lorsqu'un expert géomètre ou judiciaire présente un PVBN ou une décision du juge, laisse les experts perplexes. Cet entêtement de la part de l'administration fiscale est compréhensible lors d'un simple bornage amiable. Qui peut dire qu'il ne s'agit pas d'une mutation cachée entre les différents propriétaires ?

Dans le cas d'un bornage judiciaire, cette interrogation n'a pas lieu d'être puisque la limite est fixée par un juge du Tribunal d'Instance (TI). De plus, l'entêtement du DMPC rend quasiment impossible toute modification de la limite cadastrale figurant au plan. Lorsque deux propriétaires se « disputent » au TI une limite de propriété, lors du jugement, il y a généralement un gagnant et un perdant. L'expert judiciaire, après le jugement, doit donc essayer d'obtenir l'accord des deux propriétaires. Le propriétaire perdant n'est en aucun cas obligé d'accepter de signer ce document d'arpentage. L'expert judiciaire quant à lui, n'a aucun moyen de pression ou de pouvoir quelconque sur ce même propriétaire afin de le faire signer. Si le propriétaire perdant refuse, aucun document d'arpentage n'est réalisé. La limite de propriété, malgré une décision judiciaire, n'est alors jamais rétablie sur le plan cadastral. Lors des différentes mutations de propriété, l'erreur cadastrale sur la position de la limite est donc toujours présente. Ce respect strict du décret entraîne donc un sérieux problème dans le cas d'un bornage judiciaire puisque la vraie limite cadastrale définie par le juge ne sera quasiment jamais rétablie.

Cependant, la contenance d'une parcelle peut être modifiée sans toucher aux limites figurant au plan. Le propriétaire gagnant, en signant lui seul le DMPC, peut au moins faire rectifier la vraie contenance de sa parcelle afin de payer un impôt foncier adéquate.

Puisque l'administration fiscale se retranche derrière le décret de 1955 et l'utilisation d'un document d'arpentage afin de modifier une limite figurant au plan cadastral, revoir la procédure du bornage judiciaire doit être envisagé. Par exemple, un juge peut ordonner systématiquement la réalisation d'un DMPC suite à sa décision. Pour pallier au refus du propriétaire perdant, ce document devra être signé par les avocats de chaque partie puisqu'ils ont la qualité de mandataires.

Pour le bornage amiable en revanche, sachant pertinemment que le plan cadastral n'est pas parfaitement juste, les inspecteurs du Cadastre peuvent accepter d'effectuer des modifications lorsque le PVBN est accompagné d'un DMPC. Tous les propriétaires ayant signé le procès-verbal, la signature du document d'arpentage n'est que pure formalité. Le géomètre-expert arrive donc à se passer d'un acte notarié pour résoudre une erreur cadastrale. Cependant, il doit absolument établir une relation de confiance professionnelle avec les inspecteurs du Cadastre pour éviter que la question de la mutation cachée soit constamment remise en avant.

Ce changement de mentalité concernant le procès-verbal bornage normalisé, c'est-à-dire ce qu'il représente, ce qu'il permet de définir et de garantir, est dû à un travail quotidien au sein de l'Ordre des géomètres-experts et également en dehors, avec les différents cas de Jurisprudence. C'est la commission foncière de l'Ordre, qui a contribué à l'amélioration de la procédure de bornage. Au fil des ans et de la pratique, cette commission a intégré plusieurs directives.

3.1.2 Evolution de la procédure de bornage amiable :

Bien que le bornage soit le monopole du géomètre-expert depuis 1946, date de la loi instituant l'Ordre des géomètres-experts, cette pratique n'est que très peu utilisée jusqu'à la fin du XX^{ème} siècle. Par exemple, les géomètres-experts n'avaient aucune directive à suivre pour une opération foncière telle qu'une division en vue d'une vente. Les géomètres-experts devaient se référer uniquement à des préconisations de 1967²⁰. Par conséquent, ils étaient libres dans leur choix de réaliser une opération de bornage qui était donc une opération hétéroclite. Les seules préconisations que les géomètres-experts devaient suivre concernaient le respect de l'aspect contradictoire et la réalisation d'un écrit ou d'un plan sur lequel était apposée la signature des propriétaires, signe de leur acceptation des limites. (voir ANNEXE 3) Le bornage amiable tendait donc à se rapprocher de la procédure du bornage judiciaire. C'est pourquoi, par manque de formalisme, un bornage amiable n'était réalisé généralement que dans le cas d'une demande expresse de la part de leur client.

Bien que le droit de propriété soit un droit fondamental inscrit dans la DDHC de 1789, la propriété immobilière reste assez mal définie notamment dans la garantie de ses limites. Si un bornage n'est pas réalisé sur une propriété, comment garantir aux propriétaires les limites et les dimensions de leurs biens immobiliers afin d'éviter un conflit de voisinage ou, lors d'une vente immobilière, entre le vendeur et son acquéreur. Face une pression foncière de plus en plus forte notamment dans les grandes villes, garantir les limites de propriétés est donc devenu très important

²⁰ Cour de Cassation, 3^{ème} Chambre Civile, 16 février 1968

afin d'éviter tout problème comme l'empiètement. La valeur vénale des terrains ne cessant d'augmenter, la procédure de bornage d'un bien immobilier se devait d'être mise en avant sur le plan juridique par un texte de loi.

La loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000 fut le véritable point de départ de l'évolution de la procédure de bornage telle que nous la connaissons aujourd'hui. L'article L115-4 du Code de l'urbanisme²¹ de cette loi renforce la qualité de l'information fournie à des acquéreurs sur le bien immobilier qu'ils achètent. Dès lors qu'il est question de la vente/achat d'un terrain à bâtir situé dans un lotissement, ou issu d'une division à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté, ou d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine, la promesse ou le contrat de doivent comporter « *la mention du descriptif du terrain résultant du bornage* ».

Suite à la loi SRU et se servant des différents cas de jurisprudences, le 5 mars 2002, l'Ordre des géomètres-experts établit une définition du bornage à savoir que c'est « une opération qui a pour effet de définir juridiquement et de matérialiser sur le terrain les limites de propriétés privées contiguës, appartenant ou destinées à appartenir à des propriétaires différents ». L'Ordre a également tenu compte de la loi SRU en approuvant des directives valant règles de l'art en matière de descriptif et de bornage. Tout terrain à bâtir issu d'une division doit maintenant être borné afin de garantir les dimensions et la superficie de la parcelle à l'acquéreur.

Au 1^{er} juillet 2010, de nouvelles directives ordinales valant règles de l'art sont adoptées. La procédure de bornage amiable étant identique n'importe où en France, l'Ordre a homogénéisé le contenu d'un procès-verbal de bornage, en adoptant un modèle unique : le procès-verbal de bornage normalisé (PVBN). Chaque citoyen reçoit dorénavant la même qualité de service de la part du géomètre-expert dans le cas d'un bornage amiable. De plus, l'Ordre a demandé à ce que chaque sommet de limite de propriété définie par le géomètre-expert soit géoréférencé, c'est-à-dire que les sommets soient connus en coordonnées géographiques, rattaché au système Lambert Zone Conique Conforme 9 zones.

Cette même année, pour remplacer la base de données AURIGE, l'Ordre a mis en ligne le portail Géofoncier²². Il s'agit de la première Infrastructure nationale de Données Spatiales (IDS) mise en place par une profession libérale en France. Les géomètres-experts ont l'obligation de désigner la parcelle sur laquelle ils travaillent, et d'y renseigner des éléments de leur dossier. Lorsqu'un confrère travaille sur une propriété contiguë, il est donc au courant qu'il y a eu ou qu'il y a en cours, une opération foncière sur la propriété voisine. Il peut à tout moment contacter le cabinet pour demander des archives, notamment dans le cas d'un bornage amiable afin de récupérer soit un PVBN soit un DMPC. Suite à une division, le service du Cadastre ne met pas aussitôt à jour son plan dès la réception du DMPC réalisé par le géomètre-expert. Le service attend le feu vert de la part du service de la publicité foncière, c'est-à-dire lorsque l'acte notarié et le DMPC ont été publiés. Le temps que tous les acteurs entrent en jeu (inspecteur du cadastre, géomètre-expert, notaire, service de la publicité foncière) la modification du plan cadastral peut donc prendre un certains temps. Le partage de l'information grâce à Géofoncier fait donc gagner un temps considérable à l'ensemble de la profession des géomètres-experts.

²¹ www.legifrance.gouv.fr

²² www.geofoncier.fr

Toujours en 2010, l'Ordre a imposé aux géomètres-experts de déposer un RFU (Référentiel Foncier Unifié) sur GéoFoncier. Le RFU représente toutes les limites de propriétés qu'un géomètre-expert a définies dont les sommets sont géoréférencés. Il permet de redessiner en quelque sorte le plan cadastral en interne pour les géomètres-experts, avant que la DGFIP ne le fasse sur son plan.



Figure 8 : GéoFoncier et un exemple de RFU
(source www.geofoncier.fr)

Ce formalisme, ce caractère sérieux et officiel du document de bornage, ne permet pas pour autant de publier le PVBN tout seul. Il doit être lié à un acte authentique rédigé par un notaire ou à un DMPC. Cet aspect est contradictoire avec la définition même d'un procès-verbal qui le désigne comme étant un acte juridique (cf 3.1.1 L'opposabilité aux tiers). Un autre aspect de la définition est à prendre en compte. Un procès-verbal n'a valeur que de simple renseignement, sauf lorsqu'il est rédigé par un agent public. Il acquiert alors une valeur de preuve. Rappelons que le géomètre-expert n'a qu'une simple délégation de service public. Il y a donc là aussi une contradiction puisque le PVBN a une valeur de preuve. Le procès-verbal de bornage normalisé revêt donc la forme d'un acte juridique permettant de reconnaître comme certaine et définitive une limite de propriété sans pour autant en avoir toutes les caractéristiques puisqu'il n'a pas d'obligation d'être publié et qu'il n'est pas rédigé par un officier ministériel.

Dans l'optique de continuer à renforcer l'information fournie à un acquéreur, la commission foncière de l'Ordre des géomètres-experts a établi de nouvelles directives valant règles de l'art. En 2013, dans le cas d'une division parcellaire hors cadre de l'article L115-4 du Code de l'urbanisme, c'est-à-dire d'une division de propriété déjà bâtie, la commission de l'Ordre a imposé le bornage de des limites de propriétés sur lesquelles s'appuient les limites divisaires : « toute limite divisoire doit faire l'objet d'une procédure de bornage, y compris en chacune de ses extrémités ». En 2016, toujours dans cette optique de renforcer les garanties données aux acquéreurs et dans la continuité de 2013, les directives ont élargi le champ d'application du bornage dans le cas d'une division parcellaire. Toute limite de propriété sur laquelle s'appuie une limite divisoire, dans le cadre ou hors cadre de l'article L115-4, pour une propriété bâtie ou non bâtie, doit faire dorénavant l'objet d'une procédure de bornage.

Dans tous les cas, un procès-verbal de bornage rédigé par un géomètre-expert recueillant l'accord de tous les propriétaires ne peut pas continuer à garder ce statut. Cette évolution constante de la procédure de bornage et de son procès-verbal, renforce constamment la valeur juridique de cette opération. Cette évolution renforce également le rôle du géomètre-expert, puisque dorénavant, chaque fois qu'il est mandaté pour une opération foncière, la parcelle sur laquelle il intervient est automatiquement bornée.

Dans l'avenir, au même titre que les notaires qui rédigent un acte authentique attribuant un droit de propriété à des personnes, ne faudrait-il pas considérer un procès-verbal de bornage comme un véritable acte authentique qui donne à une parcelle des limites reconnues certaines et définitives ?

La dernière directive datant du début 2017 sur le procès-verbal de bornage va justement dans ce sens. L'Ordre a modifié le nom du document en rajoutant les termes « Acte Foncier ». (Voir ANNEXE 4) Par ce changement de nom, l'Ordre des géomètres-experts essaye de renforcer le caractère juridique d'un procès-verbal de bornage. Par conséquent, en se rapprochant au maximum de l'article 28 du décret du 4 janvier 1955 donnant une définition des documents qui ont l'obligation d'être publié, l'Ordre des géomètres-expert essaye-t-il de rendre la publication d'un PVBN obligatoire, et surtout sans être accompagné d'un acte ?

Dans un second temps, faut-il y voir une volonté de la part de l'Ordre pour que le statut des géomètres-experts soit modifié afin de pouvoir publier ses propres procès-verbaux de bornage ?

Le géomètre-expert ne peut donc pas demander une modification du plan cadastral seulement avec son procès-verbal de bornage. Il doit obligatoirement utiliser un document modificatif du parcellaire cadastral. Pour reprendre certaines remarques des inspecteurs du Cadastre « *dans le cadre de la rénovation et de la conservation du cadastre, tout changement de limite sur le plan doit se faire par un document d'arpentage comme le dispose l'article 25 du décret du 30 avril 1955... alors utilisez le !* ».

3.2 Grâce au Document Modificatif du Parcellaire Cadastral

Puisque le géomètre-expert n'a pas d'autre moyen à sa disposition que d'utiliser un DMPC pour modifier une limite de propriété figurant au plan cadastral, nous allons voir ce qu'il permet de faire. Ce document propose plusieurs cas de figure.

3.2.1 Fonctionnement d'un DMPC

Sans modification de limite de propriété, il n'y a aucune obligation de faire un document modificatif du parcellaire cadastral, même dans le cas de la publication d'un acte notarié. Par exemple les hypothèques, les servitudes ou autres privilèges n'influent pas sur la position des limites de propriétés, donc aucun DMPC n'est à fournir avec l'acte.

Les modifications de limites de propriété n'ont pas les mêmes finalités: division sans changement de propriétaire, division en vue d'une vente, rectification de limite ou de la position d'une construction, etc. Un changement de position de limite peut même être invisible sur le plan cadastral à cause de l'échelle du plan (cas de la mitoyenneté). Quelque soit le cas de figure, dès qu'une limite de propriété est modifiée, un DMPC doit être réalisé.

Un DMPC est composé en de deux parties. La première, l'imprimé n°6463N permet de renseigner quel type de modification est à effectuer sur le plan cadastral (cas d'une division en vue d'une vente, cas d'un réagencement des limites de propriétés, etc). Il contient également les calculs mathématiques (calcul de la division entraînant le changement des distances des limites ainsi que des nouvelles superficies). L'autre partie, l'imprimé n°6462T, est un extrait du plan cadastral où sont situées les parcelles objet du DMPC. Cet extrait de plan permet d'avoir un retour graphique de la demande de modification des limites de propriétés. Il présente la configuration parcellaire ancienne et nouvelle résultant de l'accord des propriétaires.

La personne agréée, en l'occurrence le géomètre-expert, se sert donc de ces deux documents pour confectionner le DMPC.

Tout y est renseigné : la commune, la section et le numéro de la parcelle, quel type de plan cadastral (régulier ou non) est utilisé, le but du changement de limite, la désignation des propriétaires avant et après modification ainsi que leur signature. Les inspecteurs du Cadastre grâce à tous ces renseignements, savent donc pourquoi ce document est réalisé lorsqu'ils ont un DMPC à vérifier. Ils contrôlent sa réalisation tant dans sa forme que dans son contenu. Si tout est conforme, ils modifient le plan cadastral en faisant apparaître les nouvelles limites et numérotent les parcelles ainsi modifiées. Cette vérification a pour but de s'assurer que l'opération réalisée par le géomètre-expert est conforme aux exigences de la conservation cadastrale et que la volonté des propriétaires ait bien été respectée.

Figure 9 : 1ère page de l'imprimé 6463N (source <http://bofip.impots.gouv.fr>)

Pour répondre à la problématique de la simplification de la résolution d'une erreur cadastrale, seule la première page de l'imprimé 6463N est présentée (voir photo ci-dessus). Plus précisément, seule une partie de cette première page est détaillée.

L'image ci-après représente un extrait du formulaire n°6463N que le géomètre-expert doit remplir, selon la finalité de la modification qu'il souhaite opérer sur une limite de propriété. Trois zones importantes sont expliquées ci-après.

Zone 1 →

département
commune
section feuille

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

6463 N
(Novembre 2010)

N° D'ORDRE DU DOCUMENT D'ARPENTAGE

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PUBLICITÉ FONCIÈRE ET CONSERVATION CADASTRALE

**MODIFICATION
DU PARCELLAIRE CADASTRAL**

Document d'arpentage établi en application de l'article 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955

— = —

Zone 2 →

PROCÈS-VERBAL DE DÉLIMITATION (1)
ESQUISSE (1)

Document établi pour (2)

Zone 3 →

1 Changement de limite(s) de propriété Lotissement
2 Rectification de limites figurées au plan cadastral Expropriation
3 Nouvel agencement de la propriété
4 Application d'un plan d'arpentage ou d'un procès-verbal de bornage sans modifications des limites parcellaires figurées au plan cadastral (3)

Figure 10 : Extrait du formulaire n°6463 N

Zone 1 : Désignation de la parcelle

Le géomètre-expert doit renseigner quelle est la parcelle objet du DMPC en fonction de la commune, de la section, et de son numéro de feuille s'il y en a plusieurs.

Zone 2 : Le géomètre-expert doit renseigner la nature du plan cadastral

Si le plan cadastral est régulier (2 lettres), c'est-à-dire entièrement refait par voie de renouvellement, réfection, remaniement etc, d'après l'article 28 du décret du 30 avril 1955, « *le procès-verbal de délimitation est exigé lorsque le plan cadastral a été refait...* ». Le terme « *Esquisse* » doit par conséquent être rayé sur le formulaire. Inversement, si le plan cadastral est non régulier (1 lettre), c'est-à-dire juste rénové par voie de mise à jour, d'après l'article 27 de ce même décret, « *Esquisse* » doit être conservé car c'est « un croquis [...] de manière assez exacte pour permettre la mise à jour du plan cadastral. ». Le terme « Procès-verbal de délimitation » doit donc être rayé sur le formulaire.

Ce choix entre Esquisse et Procès-Verbal de Délimitation n'offrent pas la même tolérance au géomètre-expert dans la confection de son DMPC. Effet, selon la section de la parcelle, la qualité du plan cadastral et par conséquent, la précision des limites des parcelles sont connues. L'Esquisse offre donc une tolérance plus grande que le Procès-verbal de Délimitation. En effet, le plan issu de la rénovation par voie de mise à jour est bien moins précis qu'un plan entièrement refait. Le géomètre-expert a donc une plus grande marge de manœuvre pour calculer les nouvelles limites ainsi que les superficies associées en partant les parcelles d'origines, de l'existant.

Zone 3 : Le géomètre-expert doit renseigner le but des travaux réalisés

- case 1 : Changement de limite(s) de propriété

C'est le cas le plus général. Cette case est choisie lors d'une division parcellaire en vue d'une vente ou lorsqu'une parcelle sort du domaine non cadastré. Ce changement de limite résulte d'un acte notarié ou d'une décision de justice touchant au droit de propriété.

- Case 2 : Rectifications de limites figurées au plan cadastral

Même si le plan cadastral est réputé exacte suite aux différentes rénovations, il comporte encore des erreurs sur la position ou la forme des limites d'une parcelle. Si les propriétaires en font la demande, le DMPC peut les corriger.

- Case 3 : Nouvel agencement de la propriété

C'est le deuxième cas le plus utilisé. Les modifications faites aux limites de propriété n'entraînent pas d'acte notarié. Cette case est utilisée lorsqu'un propriétaire souhaite diviser sa parcelle sans en vendre une seule partie ou au contraire fusionner l'ensemble de ses parcelles en une seule. Les termes « réquisition de division » ou « demande de réunion » sont souvent utilisés.

- Case 4 : Application d'un plan d'arpentage ou d'un procès verbal de bornage sans modification des limites parcellaires figurées au plan cadastral

Cette case sert généralement à rectifier une contenance erronée dans le fichier immobilier, ou la mauvaise position d'une construction. La modification doit tenir compte des éléments définis grâce à une procédure de bornage amiable ou à l'arpentage simple de la parcelle.

Bien qu'ils représentent quasiment la totalité des DMPC réalisés, la case 1 (Changement de limite(s) de propriété) et la case 3 (Nouvel agencement de la propriété) sont à éliminer car ils ne permettent pas de répondre à notre problématique.

En effet, un changement de limite(s) de propriété (case 1) implique un acte notarié. Cela représente un coût financier supplémentaire auquel le propriétaire voisin peut ne pas souhaiter y participer. De plus, avec un acte notarié, c'est-à-dire dans le cas d'une mutation de propriété, le propriétaire voisin peut profiter de la situation et essayer de gagner de l'argent en vendant la partie de son terrain touchée par l'erreur cadastrale. La case 1 engendre donc un risque supplémentaire de ne pas résoudre l'erreur cadastrale et surtout ne simplifie en rien la procédure.

Une rectification de limites figurées au plan cadastral ou réquisition de division (case 3) concerne uniquement le réagencement parcellaire d'une seule et même propriété, résultant de la volonté d'un seul propriétaire. La limite comportant l'erreur cadastrale touche des propriétés ayant des propriétaires différents. Donc ce cas de figure ne peut être utilisé.

L'étude de cette première page de l'imprimé n°6463N du DMPC montre que plusieurs pistes peuvent être étudiées pour alléger la procédure de la résolution d'une erreur cadastrale. Les recherches de solution ont donc été axées sur la case 4 (Application d'un plan d'arpentage ou d'un procès verbal de bornage sans modification des limites parcellaires figurées au plan cadastral) et la case 2 (Rectifications de limites figurées au plan cadastral) couplée à la précision du plan cadastral. Comme son nom l'indique, le cas de figure d'une rectification de limites semble tout indiqué pour être la solution parfaite.

3.2.2 Le DMPC est-il une solution envisageable ?

La recherche d'une solution pour simplifier la procédure de la correction d'une erreur cadastrale a quelque peu dérangé les inspecteurs du Cadastre de Bordeaux. Pour eux, la résolution d'une erreur cadastrale, ne peut se faire que par la case 1 du DMPC, c'est-à-dire avec un acte notarié. Une ou plusieurs parties de parcelles correspondant à l'erreur, doivent être détachées puis subir une mutation. Le schéma ci-dessous, montrant un des exemples bien précis d'une erreur cadastrale, représente pour eux la procédure normale à suivre.

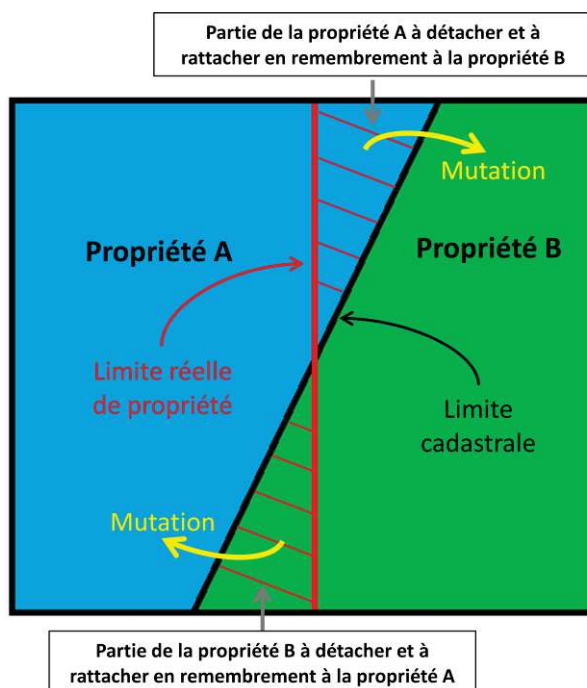


Figure 11 : Propriété A et B avant division

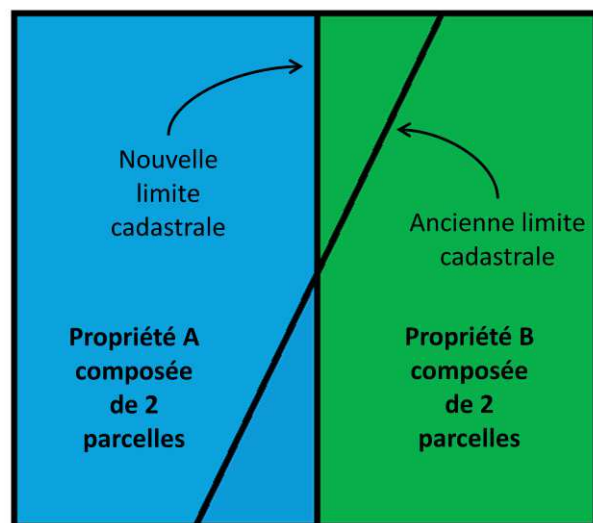


Figure 12 : Propriété A et B après division/mutation

Vouloir utiliser uniquement la case 1 (Changement de limite(s) de propriété) est fortement discutable puisque cela entraîne une mutation de propriété. C'est justement sur ce point précis (celui de la mutation) que l'utilisation de la case 1 pose problème. Il n'y a en réalité pas de mutation, puisque la configuration réelle des propriétés n'est pas modifiée. Les propriétaires restent également les mêmes, et aucun tiers ne deviendra propriétaire d'une des parties détachées. La rectification d'une erreur cadastrale n'engendre par conséquent pas de transfert de propriété ni de mutation quelconque, mais seulement une mise en conformité du plan cadastral avec les limites réelles reconnues par tous les propriétaires.

De plus, dans le cas d'une erreur cadastrale avérée, exiger un acte notarié à l'appui de cette rectification est donc une manière détournée « d'authentifier » le plan cadastral en faisant croire qu'il est juste et qu'il a ainsi une valeur juridique, ce qu'il n'a pas. C'est donc une inversion fondamentale des valeurs du Cadastre que de satisfaire à cette exigence. Ce n'est pas le terrain qui doit être conforme au plan cadastral, mais bien le plan cadastral qui doit ou devrait être conforme aux limites réelles de propriété.

L'utilisation de la case 1 du DMPC permet également aux inspecteurs du Cadastre d'éviter de nombreux problèmes. Deux autres professionnels sont inclus dans la résolution de l'erreur cadastrale : le géomètre-expert et le notaire. Ils ne sont donc pas les seuls à être accusés si par exemple, l'erreur cadastrale résulte de la mauvaise foi des propriétaires qui ont voulu s'arranger entre eux afin de reconfigurer la forme de leurs parcelles (mutation cachée). Les inspecteurs du Cadastre étant le dernier maillon de la procédure de résolution de l'erreur cadastrale, la faute incombera surtout au géomètre-expert et au notaire qui sont à l'origine de la procédure.

Utiliser la case 1 d'un DMPC pour la résolution d'une erreur cadastrale provient également du manque d'information de la part du BOFiP (Bulletin Officiel des Finances Publiques). Mis en ligne sur internet depuis septembre 2012, le BOFiP est la « bible » des inspecteurs du Cadastre. Il est le support de diffusion de la doctrine fiscale, et explique notamment, comment un DMPC doit être réalisé. Par exemple, le BOFiP préconise l'utilisation de la case 2 (Rectifications de limites figurées au plan cadastral) lorsque le plan cadastral comporte « *des erreurs minimales* » sans donner plus de détail. Devant ce manque d'information, certains inspecteurs n'ont jamais utilisé ou autorisé les géomètres-experts à utiliser la case 2 (Rectifications de limites figurées au plan cadastral).

Case 2 : Rectifications de limites figurées au plan cadastral

Ce cas de figure de l'utilisation d'un DMPC semble être tout indiqué pour la résolution d'une erreur cadastrale puisqu'il est question de rectifications de limites.

Le BOFiP recommande l'utilisation de ce cas de figure pour résoudre une « *erreur minimale résultant d'une imprécision technique ou d'un report incorrect au plan* ». ²³ Cependant, il ne renseigne jamais sur le caractère minime de l'erreur, et ne donne aucune procédure à suivre. Il faut donc quantifier le caractère « *minime* » de l'erreur et comprendre ce que le BOFiP entend par « une imprécision technique » ou par « un report incorrect au plan ».

« *Un report incorrect au plan* » est lié à une erreur, à la fois humaine et matérielle. Si la position ou la forme d'une limite figurant au plan n'est pas la même avant et après une rénovation ou un remaniement du plan cadastral, l'erreur humaine est bien la cause « *d'un report incorrect au plan* ». Si le plan est rénové par voie de mise à jour, il est donc très proche du plan Napoléonien. A cette période, la technologie ne permettant pas d'être aussi précis qu'aujourd'hui, l'erreur matérielle est bien elle aussi la cause « *d'un report incorrect au plan* ».

²³ <http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/8347-PGP.html>

« L'imprécision technique » en revanche est due à l'échelle du plan cadastral. Plus l'échelle est grande, plus le plan représente une zone très vaste. Par conséquent, le plan cadastral ne présente pas beaucoup de détail. Une limite de propriété est donc généralement représentée par un simple trait droit, alors que la forme réelle de cette limite peut comporter des cassures. Lorsque le plan cadastral est entièrement refait par voie de renouvellement par exemple, c'est-à-dire sans délimitation des parcelles, une échelle plus adaptée est utilisée. Lorsque la configuration des parcelles semble identique, le trait droit de l'ancien plan représentant la limite cadastrale est repris à l'identique sur le nouveau plan, créant ainsi une erreur cadastrale sur la forme réelle de la limite de propriété.

« Cette imprécision technique » peut également être liée à la qualité du plan cadastral. Elle découle tout d'abord de la numérisation du plan (PCI Image ou PCI Vecteur). Ensuite, la qualité du plan est également liée à la précision des côtes centimétriques, qui varie en fonction de l'échelle à laquelle est appliqué un coefficient en fonction du type de plan (régulier ou non régulier).

En attendant que le BOFiP donne plus de renseignement sur l'utilisation de la case 2, la précision du plan cadastral peut permettre de quantifier le caractère « minime » de l'erreur cadastrale dans un premier temps.

Pourquoi ne serait-il pas possible, d'utiliser la Rectification de limites figurées au plan cadastral sur le DMPC en fonction de la précision du plan? Cette précision servirait de repère et surtout de cadre aux géomètres-experts et aux inspecteurs du Cadastre.

L'erreur cadastrale, qui correspond à l'écart de position entre la limite levée par le géomètre-expert et celle figurant au plan, ne devra pas être supérieure à la précision du plan cadastral. Les inspecteurs du Cadastre en utilisant ce cas de figure du DMPC, ont peur d'être confronté en réalité à une mutation cachée et non à une erreur cadastrale. Utiliser la qualité du plan cadastral, offre donc une marge de manœuvre restreinte aux géomètres-experts pour utiliser cette case 2 du DMPC. Par conséquent, même si l'erreur cadastrale résultant d'un arrangement entre propriétaires est corrigée, ces derniers ne pourront pas modifier énormément la position de leur limite et la configuration de leurs parcelles.

Concernant la procédure à suivre, le titre « Rectifications de limites figurées au plan cadastral » donne un indice. Le terme rectification est utilisé dans le sens de correction, c'est-à-dire de modification d'une limite de propriété. Par conséquent, l'ancienne limite entachée de l'erreur est supprimée puis remplacée par une nouvelle limite. Il n'y a donc pas de création de nouvelle parcelle, et pas de mutation à effectuer. Un acte notarié n'a donc pas besoin d'être lié au DMPC. Le schéma sur la page d'après représente la procédure à respecter.

	Echelle	Précision (m)
Mis à jour Non régulier facteur: 0,07	1/625 ^{ème}	0,44
	1/1250 ^{ème}	0,88
	1/2500 ^{ème}	1,75
	1/5000 ^{ème}	3,50
"Neuf" Régulier facteur: 0,04	1/500 ^{ème}	0,20
	1/1000 ^{ème}	0,40
	1/2000 ^{ème}	0,80
	1/4000 ^{ème}	1,60

Figure 13 : Rappel de la précision en fonction du type de plan et de l'échelle

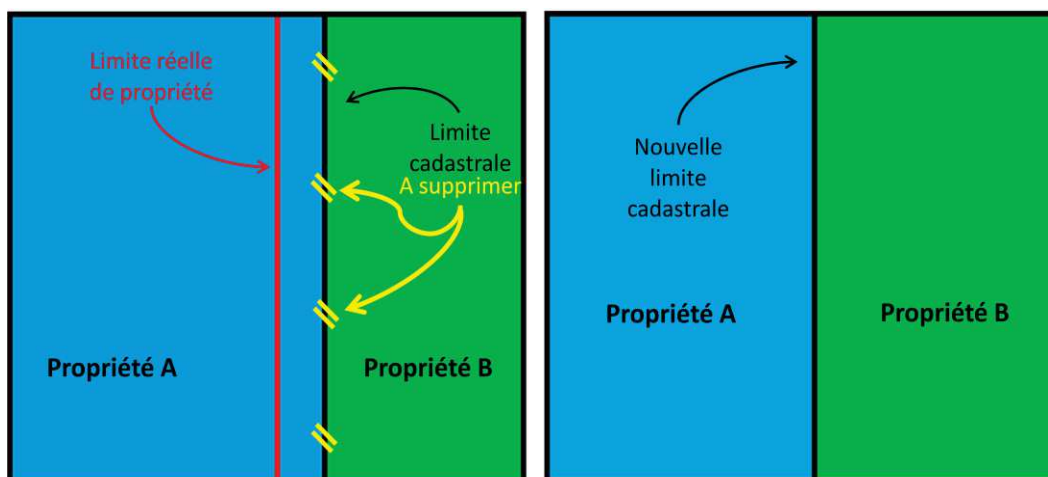


Figure 14 : Rectification de la position de la limite figurant au plan cadastral

Dans l’instruction cadre sur la maintenance du plan cadastral du 20 novembre 1990²⁴, qui était en vigueur jusqu’à septembre 2012, c’est-à-dire jusqu’à la mise en ligne du BOFiP, plusieurs procédures étaient décrites pour rectifier une erreur cadastrale, notamment celle proposée comme solution à la problématique, décrite par le schéma ci-dessus. Cependant, aujourd’hui, le BOFiP ne fait aucune mention des ces procédures de résolution d’une erreur cadastrale.

Dans le cas d’une rectification de limite entre deux propriétés, la procédure appelée « cas 3 » indiquait que la limite cadastrale erronée devait être supprimée et remplacée par la nouvelle limite. Par conséquent, aucun acte notarié n’était rédigé, puisque sans création de nouvelle parcelle, il n’y avait pas de mutation à réaliser. Aucune distance ou superficie n’étaient indiquées. Par conséquent, il était possible de rectifier une limite de propriété sur de grandes distances. Les superficies des parcelles pouvaient donc varier fortement.

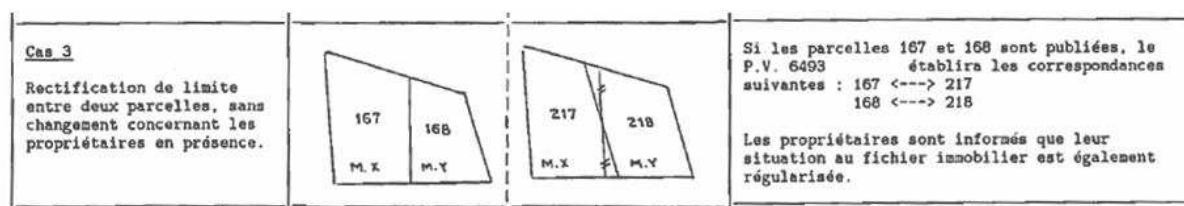


Figure 15 : Procédure de rectification de limites cadastrales selon l’Instruction cadre sur la maintenance du plan cadastral de 1990

Fin des années 1990, quelques géomètres-experts ont réussi grâce à leur ténacité, à généraliser l’utilisation de la case 2 (Rectifications de limites figurées au plan cadastral) au lieu de la case 1 (Changement de limite(s) de propriété). Si un géomètre-expert pouvait utiliser cette case dans un DMPC pour résoudre une erreur cadastrale, pourquoi le reste de la profession ne le pouvait pas ?

²⁴ Instruction cadre sur la maintenance du plan cadastral du 20 novembre 1990, Imprimerie Nationale, Avril 1991, p 104

Courant des années 2000, considérant que le plan cadastral n'avait aucune valeur juridique et qu'il n'était pas précis, nombre de géomètres-experts ont utilisé de manière abusive la rectification de limites pour résoudre une erreur cadastrale. Devant la pression exercée par les géomètres-experts, les inspecteurs du Cadastre ne pouvaient pas vérifier à 100% si l'erreur cadastrale était bien réelle ou n'était pas en réalité, issue d'arrangement entre propriétaires. De plus, certains inspecteurs se sont retrouvés à accepter des DMPC alors que l'aspect contradictoire n'était pas respecté. Tous les propriétaires voisins n'avaient pas signé le document d'arpentage. Par conséquent, lorsqu'un des propriétaires s'apercevait que la limite cadastrale de sa parcelle avait été modifiée sans son accord, il attaquait le Cadastre (donc l'Etat) au Tribunal Administratif et gagnait à chaque fois.

L'incertitude de mutation cachée et les problèmes engendrés par l'abus de l'utilisation de la case 2 du DMPC ont obligé l'administration fiscale à supprimer cette procédure dans son nouveau règlement de septembre 2012 qui n'est autre que le BOFiP. C'est pourquoi aujourd'hui, il n'y est fait mention que d'erreur « minime », sans la quantifier, et sans donner de procédure à appliquer. L'administration fiscale souhaite sans doute que les géomètres-experts oublient cette procédure dans le cas d'une rectification de limites figurant au plan, le temps qu'elle puisse instaurer un cadre beaucoup plus strict à son utilisation.

Dans le cadre de notre problématique, l'utilisation de cette case 2 du DMPC sans création de nouvelles parcelles apparaît comme une solution viable pour simplifier la procédure de la résolution d'une erreur cadastrale. Afin d'éviter de se retrouver dans le cas d'un arrangement entre propriétaires et donc d'une mutation cachée, la position de la limite de propriété ne pourra être modifiée au-delà de la précision du plan cadastral.

Cette rectification de limite entraîne également une variation de la superficie des parcelles. Dans le cas où la rectification est appliquée surtout sur la forme de la limite plutôt que sur sa position, afin d'exercer une sécurité supplémentaire, la superficie engendrée par la modification ne devra pas dépasser un certain pourcentage de la superficie totale de la parcelle.

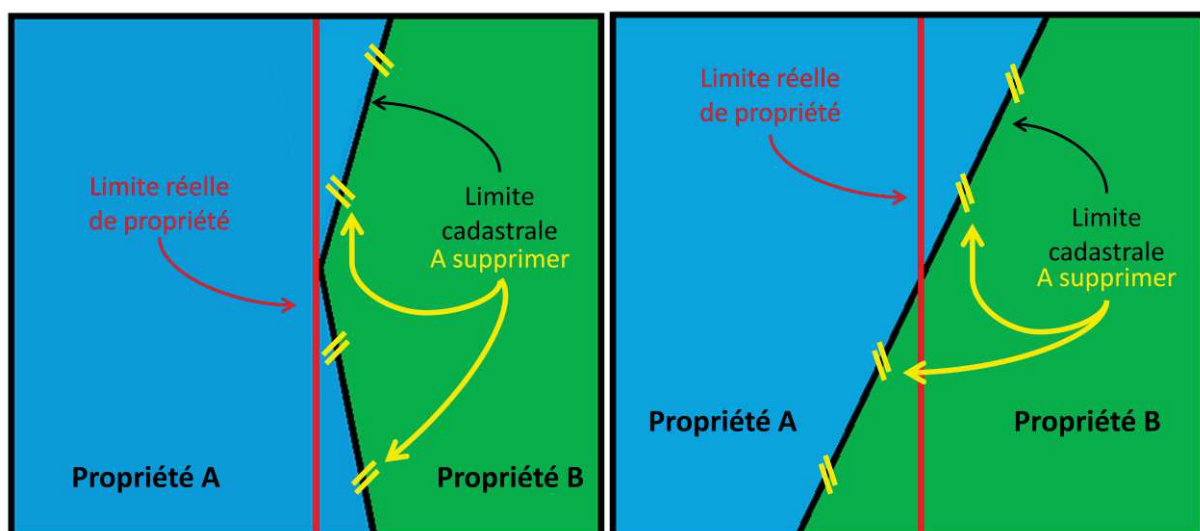


Figure 16 : Rectification de la forme de limite figurant au plan cadastral

L'utilisation de cette procédure de rectification de limites figurées au plan cadastral doit dans tous les cas, devenir extrêmement encadrée pour éviter tout problème dans l'avenir.

Aujourd'hui, face à ce manque volontaire d'information dans le BOFiP de la part de l'administration fiscale, les inspecteurs du Cadastre sont libres d'accepter l'utilisation de la case 2 (Rectifications de limites figurées au plan cadastral) de la part d'un géomètre-expert. Ce dernier devra donc établir une relation de confiance avec l'inspecteur du cadastre en charge de son DMPC, notamment en apportant les preuves de l'erreur cadastrale.

Connaissant le rôle et la valeur juridique d'un PVBN signé de tous les propriétaires, c'est à dire de rendre certaine et définitive une limite de propriété, ce document peut être lié au DMPC afin de conforter l'inspecteur du Cadastre qu'il s'agit bien d'une erreur cadastrale. Cependant, cela revient à utiliser un cas de figure déjà pris en compte dans le DMPC qui est la case 4.

Case 4 : Application d'un plan d'arpentage ou d'un procès verbal de bornage sans modification des limites parcellaires figurées au plan cadastral

L'utilisation de ce cas de figure permet de faire appliquer à la documentation cadastrale (plan et fichier immobilier) « *sans modifications des limites parcellaires figurées au plan cadastral [...] des éléments relatifs soit à l'arpentage, soit au bornage* »²⁵.

Dans le cas d'une erreur cadastrale où une construction est à cheval sur deux parcelles ayant des propriétaires différents, cette case permet de repositionner correctement le bâtiment ou de modifier la contenance issue du plan d'arpentage ou de bornage. Ce sont les deux seules modifications du plan cadastral qu'autorise cette case.

En effet, modifier une limite de propriété entraîne en réalité, une modification de deux propriétés, la parcelle du client du géomètre-expert et la parcelle du voisin. Cette modification de la limite peut donc créer une nouvelle erreur sur la parcelle voisine, soit dans sa contenance, soit dans les côtes des autres limites. En déplaçant la construction, même si celle-ci est correctement géoréférencée, le cadastre préfère donc minimiser l'erreur existante plutôt que de modifier la limite au risque de créer de nouvelles erreurs (sur les parcelles voisines) qui auraient entraîné des modifications plus importantes.

Cette prise de position est recevable lorsqu'un plan d'arpentage est utilisé. Un arpentage consiste à effectuer le levé d'un terrain, permettant ainsi de donner des côtes et une superficie à la propriété. Un plan d'arpentage correspond ni plus ni moins à un plan d'état des lieux. Plusieurs arpentages peuvent donc être effectués sur une même propriété, ne donnant par conséquent pas les mêmes côtes ni la même superficie.

En revanche, dans le cas d'un plan de bornage résultant d'une procédure de bornage amiable, modifier les limites cadastrales des parcelles devrait être possible. Rappelons qu'une procédure de bornage amiable permet de reconnaître une limite de propriété comme certaine et définitive, résultant de l'accord de tous les propriétaires. Tous les points de cette limite sont connus

²⁵ <http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/8347-PGP.html>

en coordonnées et selon l'adage « *bornage sur bornage ne vaut* », la position de cette limite de propriété ne sera plus jamais modifiée.

Par conséquent, le BOFiP devrait intégrer la possibilité de pouvoir modifier également la position et la forme de la limite de propriété avec l'utilisation de la case 4 d'un DMPC. Les inspecteurs du Cadastre pourront ainsi s'appuyer sur cette limite, voir sur la parcelle entière, lors de l'utilisation de cette case dans un DMPC.

Pour répondre à la problématique du sujet qui est de proposer une simplification à la procédure de correction d'une erreur cadastrale, le DMPC semble être une solution envisageable mais de manière décousue. Le BOFiP, ayant gardé la majorité des éléments de l'instruction cadre sur la maintenance du plan cadastral de 1990, n'est peut être plus adapté à la situation d'aujourd'hui. Modifier l'imprimé 6463N du DMPC afin de prendre en compte une procédure de résolution d'une erreur cadastrale doit être sérieusement envisagé. Par exemple, pourquoi ne serait-il pas possible de créer une nouvelle case, incluant la procédure très encadrée de la rectification de limites figurées au plan cadastral (case 2) et incluant également l'application d'un plan issu d'un procès-verbal de bornage (case 4).

Conclusion

Le plan cadastral instauré par l'Empereur Napoléon 1^{er} n'a jamais pu atteindre la valeur juridique souhaitée. Servant initialement de support au calcul de l'impôt foncier, aujourd'hui le plan cadastral dépasse largement ce cadre fiscal. Il est utilisé pour réaliser des systèmes d'information géographique (SIG) et par l'IGN pour réaliser en 2001 le RGE (Référentiel à Grande Echelle). C'est une base de données complète du territoire français comprenant une représentation parcellaire, une image aérienne, une information topographique, etc....

De nos jours, cette utilisation du plan cadastral laisse supposer aux différents propriétaires non initiés au rudiment du Cadastre, que celui-ci est juste et qu'il représente parfaitement leur propriétés. Ce sentiment d'exactitude a été renforcé par sa mise à disposition du grand public avec le site internet cadastre.gouv.fr. Inversement, les acteurs du Cadastre savent pertinemment qu'aucune valeur juridique ne peut être accordée au plan cadastral. Il y a donc un écart très important sur la connaissance de la valeur du plan cadastral.

Malgré les différentes rénovations effectuées, le plan cadastral comporte encore aujourd'hui des erreurs : mauvais positionnement des constructions et des cours d'eau, mauvaise représentation des limites de propriétés etc... Sans grande conséquence au quotidien, une erreur cadastrale peut vite devenir problématique lorsqu'un propriétaire souhaite effectuer une opération foncière sur sa propriété.

Le géomètre-expert est le seul professionnel à pouvoir rendre certaine et définitive une limite de propriété lors d'une procédure de bornage amiable. Bien que cette opération ainsi que le procès-verbal qui en découle aient évolué au cours du temps, ce document (le PVBN) n'est pas assez considéré à sa juste valeur malgré les efforts de l'Ordre. En dehors de la propriété dont il définit les limites, le géomètre-expert ne peut rien faire avec s'il n'est pas accompagné d'un acte authentique ou d'un DMPC.

Aujourd'hui, le seul moyen mis à disposition du géomètre-expert pour résoudre une erreur cadastrale est donc l'utilisation du DMPC. Avec le temps, la pratique de la résolution d'une erreur cadastrale, a entraîné la rédaction d'un acte notarié en plus de ce document modificatif du parcellaire cadastral. La plus part du temps, c'est cette procédure qui empêche la résolution de l'erreur. En effet, un acte notarié peut inciter les propriétaires voisins à ne pas vouloir y participer. De plus, comme cela a été démontré précédemment, aucun acte notarié ne devrait être rédigé puisque qu'il n'y pas de changement de propriétaire. Cependant, l'utilisation d'un acte notarié évitait de se poser la question de la mutation cachée de la part des propriétaires. Par conséquent, si l'acte notarié est supprimé de cette procédure, le géomètre-expert devra être extrêmement vigilant sur le cas d'un arrangement ente voisin sur la position de leur limite.

Tous les géomètres-experts s'accordent donc pour dire, que la procédure utilisée pour résoudre une erreur cadastrale n'est plus du tout adaptée. Même le DMPC utilisé par les géomètres-expert ne l'est plus, puisque aucun cas de figure ne permet véritablement de résoudre une erreur cadastrale. Rappelons que ce document date d'un décret du 30 avril 1955. Il serait peut être temps d'effectuer une mise à jour de ce décret ou de changer le règlement du BOFiP dans un premier temps.

Le territoire français possède une seule représentation parcellaire, le plan cadastral géré par la DGFIP, et des produits dérivés comme la base de données parcellaire (la BD Parcellaire) gérée par l'Institut National de l'Information Géographique et Forestière (IGN). Seule la DGFIP réalise des modifications sur le plan cadastral, qui sont ensuite envoyées à l'IGN. Le plan cadastral et ses produits dérivés présentent donc des discordances, notamment par exemple au niveau des limites des communes. Suite à ce constat, le 22 mai 2014, une convention tripartite entre l'IGN, la DGFIP et le Ministère de l'Écologie a été signée afin d'entériner la mise en place d'une Représentation Parcellaire Cadastre Unique (RPCU) afin de remplacer le plan cadastral petit à petit.

Cette représentation aura pour but d'optimiser la continuité, c'est-à-dire d'éliminer les discordances dans la jonction des sections et lors de l'assemblage des feuilles parcellaires. La qualité de cette représentation sera au minimum équivalente à celle du plan cadastral. La RPCU devra également être identique à l'orthophotographie de l'IGN (la BD Ortho). La superposition du parcellaire et de la photo aérienne devra être identique.

L'État français a donc pris conscience que le plan cadastral devait être encore rénové s'il voulait conserver toute sa justesse et obtenir une meilleure précision. En revanche, le nouveau plan ne sera plus issu uniquement du travail du Cadastre puisque la RPCU résulte d'une convention tripartite. L'administration fiscale collabore donc afin d'élaborer le nouveau plan cadastral.

Dans l'avenir, le RFU (Référentiel Foncier Unifié) imposé par l'Ordre en 2010 sera peut être l'avenir du plan cadastral. D'après Jean-François Dalbin, Président du Conseil supérieur de l'OGE, la RPCU se sert déjà du RFU pour être créée « *l'exercice de notre délégations de service public nous impose de participer activement à la mise en place de la RPCU qui remplacera à terme le plan cadastral en produisant le maximum d'objet RFU, données reconnues de la plus haute qualité par la DGFIP et l'IGN.* »

L'administration fiscale souhaite peut être externalisé totalement la gestion de son plan cadastral. L'État représente un frein important pour la gestion du plan cadastral. Le géomètre-expert de demain sera peut-être tout désigné pour relever cette fonction grâce à son RFU. Il pourra alors résoudre beaucoup plus facilement les erreurs cadastrales, voir les éliminer totalement.

Bibliographie

Bornage :

Axiome Géomètre-Expert. Le Bornage. Disponible sur <http://axiome-bonnel.fr>

Maître Anthony BEM. Le bornage d'un terrain : un droit pour tout propriétaire. disponible sur http://www.legavox.fr/blog/maitre-anthony-bem/bornage-terrain-droit-pour-tout-16658.htm#.WLxdvH_WGxJ

M. Jean-Philippe BODIN. Bornage. Master Foncier 2ème année. 2016. Le CNAM ESGT

Mme Carolynne JURIE. La réapplication d'un bornage ancien sur le terrain : l'application des nouvelles règles de l'art et les conséquences en cas de discordance avec l'état des lieux. Mémoire DPLG. 2016

Ordre des géomètre-experts, Code du géomètre-expert, LexisNexis, 2017

Ordre des géomètres-experts, Code du géomètre-expert. Disponible sur www.geometre-expert.fr

M. Hugo Crubillé. Le rôle de médiateur du Géomètre Expert dans les bornages conflictuels. Mémoire TFE. 2013

DMPC :

Ministère de l'Economie et des Finances. BOFiP. Disponible sur <http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/1-PGP.html>

Chambre Syndicale Nationale des Géomètres Topographes. Disponible sur www.geometretopographe.com/sites/default/files/arrete_du_30_juillet_2010_fixant_les_modalites_dattribution_des_agrement_pour_lexecution_des_travaux_cadastraux_-_0.pdf

Ordre des géomètre-experts, Code du géomètre-expert, LexisNexis, 2017

Ordre des géomètres-experts, Code du géomètre-expert. Disponible sur www.geometre-expert.fr

Cadastre :

Ministère de l'Economie et des Finances. Plan Cadastral. Disponible sur www.cadastre.gouv.fr

Archives Départementale des Deux-Sèvres. Disponible sur <http://archives.deux-sevres.com/archives79/Recherchestypes/Histoiredunemaison/Cadastre/Lecadastrer%C3%A9nov%C3%A9.aspx>

Archives Départementale d'Eure et Loire. Disponible sur www.archives28.fr/_depot_image_ad28/_depot_arko/articles/164/c-est-pas-complice-le-cadastre_doc.pdf

Association GeoRezo. Le portail francophone de la géomatique. Disponible sur <https://georezo.net>
<http://cadastre.pagesperso-orange.fr/index.htm>

M. Dominique RODALLEC. Cadastre. Master Foncier 1ère année. 2015. Le CNAM ESGT

Notaire :

M. Gabriel SEIGNALET. IUS GENTIUM. Disponible sur www.conseil-droitcivil.com/article-droit-civil-1025-La-responsabilite-civile-du-notaire.html

La responsabilité civile des notaires. Dr Gildas NEGER. Village de la Justice. Disponible sur www.village-justice.com/articles/responsabilite-civile-notaires,14861.html

Qu'appelle t-on acte authentique ? Notaires Paris-Ile-de-France. Disponible sur www.notaires.paris-idf.fr/role-attribution-et-statut-du-notaire/quappelle-t-acte-authentique

RPCU :

GéoInformations, Espace interministériel de l'information géographique. Signature de la convention de partenariat relative à la constitution de la RPCU. Disponible sur <http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/rpcu-representation-parcellaire-cadastrale-unique-r957.html>

M. Jean Philippe GRELOT et Mme Pascale BARANGER. Représentation Parcellaire Cadastral Unique. Disponible sur <http://cnig.gouv.fr/wp-content/uploads/2014/12/2014-12-10-RPCU-pr%C3%A9sentation-CNIG.pdf>

Table des figures

Figure 1 : Imprimé 6506NM envoyé aux propriétaires.....	16
Figure 2 : Première carte du Mont-blanc réalisé en 1953 à l'échelle du 1/10 000	22
Figure 3 : Echelle du plan cadastral selon le type de rénovation et la zone.....	23
Figure 4 : Théodolite, chaîne d'arpenteur, station totale.....	24
Figure 5 : Exemple PCI Image	25
Figure 6 : Exemple de PCI Vecteur	25
Figure 7 : Qualité du plan cadastral selon la rénovation et l'échelle.....	26
Figure 8 : Géofoncier et un exemple de RFU	40
Figure 9 : 1ère page de l'imprimé 6463N	42
Figure 10 : Extrait du formulaire n°6463 N	43
Figure 11 : Propriété A et B avant division.....	45
Figure 12 : Propriété A et B après division/mutation	45
Figure 13 : Rappel de la précision en fonction.....	47
Figure 14 : Rectification de la position de la limite figurant au plan cadastral.....	48
Figure 15 : Procédure de rectification de limites cadastrales.....	48
Figure 16 : Rectification de la forme de limite figurant au plan cadastral.....	49

Annexes

ANNEXE 1: Imprimé 6210N	58
ANNEXE 2: Imprimé 6493N	60
ANNEXE 3: Vieux procès-verbal de bornage	63
ANNEXE 4: Procès-Verbal de Bornage Normalisé	65

ANNEXE 1:

Imprimé 6210N

ANNEXE 2:

Imprimé 6493N

Dépôt.	Vol.
	N°

Formalité de publicité du

VOL. N°

COMMUNE

Direction générale des Finances Publiques

**CADASTRE
ET
PUBLICITÉ FONCIÈRE**

Année

PROCÈS-VERBAL N°

**Changements dans le numérotage
des îlots de propriété
ou des parcelles**

(Décret du 14 octobre 1955, art. 26 et 28)

Dressé par le Centre des impôts foncier et transmis à la Conservation
des Hypothèques de

À, le

L

ANNEXE 3:

Vieux Procès-Verbal de Bornage

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE à heures,
JE SOUSSIGNE, , Géomètre-Expert D.P.L.G., Membre de l'Ordre des Géomètres-Experts
inscrit sous le N° demeurant à

A la requête de M. demeurant à
Me suis rendu sur la propriété du requérant, sise à
cadastrée section sous les numéros
afin d'en préciser les limites séparatives avec celles de :

qui avaient été convoqués par mes soins.

Après examen des titres de propriété et accord des parties sur la délimitation proposée, les bornes ou termes de limites, figurant sur le croquis ci-contre (2), le plan joint (2) ont été implantés ou reconnus.

Les distances suivantes ont été mesurées, en présence des parties :

Somets	DISTANCE EN LETTRES		DISTANCE EN LETTRES	Somets	DISTANCE EN LETTRES		Distance en Chiffres
	Distance en Chiffres	Distance en Chiffres			Distance en Chiffres	Distance en Chiffres	

Le présent procès-verbal annule toutes indications contraires qui pourraient figurer sur des titres ou documents antérieurs. Il fera désormais la loi des parties qui s'interdisent tout recours en justice à son encontre.

Les formalités de publicité foncière seront accomplies à l'initiative de la partie la plus diligente.

Les frais de bornage et d'établissement de ce procès-verbal seront

CONVENTIONS PARTICULIÈRES :

La minute du présent procès-verbal sera conservée aux archives du Cabinet du Géomètre-Expert soussigné. Un exemplaire étant établi pour chacune des parties.

Fait et tenué à le
LE GÉOMÈTRE-EXPERT,
LES PARTIES (1) :

(1) Faire précéder le siglement de la mention « Lu et Approuvé ».

ANNEXE 4:

Procès-Verbal de Bornage Normalisé

Acte foncier

Procès-verbal de bornage
et/ou
de reconnaissance de limites

Concernant la propriété sise
Département de _____
Commune de _____
Cadastrée section(s) _____
Parcelle(s) N° _____
Appartenant à _____



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

CHAPITRE I : PARTIE NORMALISEE

A la requête de _____, propriétaire [qualité du requérant ou autre titulaire de droits sur la propriété] de la (des) parcelle(s) ci-après désignée(s), [ou agissant pour le compte de _____ dûment habilité au titre de _____], je, soussigné(e) _____, Géomètre-Expert à _____, inscrit(e) 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**

Voir exemples dans le guide rédactionnel

Propriétaires riverains concernés

Voir exemples dans le guide rédactionnel

Autres titulaires de droit sur la propriété

Voir exemples dans le guide rédactionnel

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) cadastrée(s) :

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

Paraphes des parties et du géomètre-expert

CHAPITRE II : PARTIE NON NORMALISEE - EXPERTISE

Article 3 : Débat contradictoire

Afin de procéder sur les lieux au débat contradictoire le _____ à _____, ont été convoqués par **lettre simple ou par lettre recommandée avec accusé de réception** en date du _____

-
-

Au jour et heure dits, j'ai [le cas échéant : « **sous mon contrôle et ma responsabilité, Mme/M. _____, collaboratrice/teur a** »] procédé à l'organisation du débat contradictoire en présence et avec l'accord de :

-
-

Article 4 : Documents analysés pour la définition des limites

- **Les titres de propriétés :**

Voir exemples dans le guide rédactionnel

- **Les documents présentés par les parties :**

Voir exemples dans le guide rédactionnel

- **Les documents présentés aux parties par le géomètre-expert soussigné :**

Voir exemples dans le guide rédactionnel

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 :**

Voir exemples dans le guide rédactionnel

- **Les dires des parties repris ci-dessous :**

Voir exemples dans le guide rédactionnel

Paraphes des parties et du géomètre-expert

Article 5 : Définition des limites de propriétés

Analyse expertale et synthèse des éléments remarquables :

Considérant les éléments rappelés ci-dessus, notamment.....

Définition et matérialisation des limites :

A l'issue du débat contradictoire et de la présente analyse,

Après avoir constaté l'accord des parties présentes,

Les repères nouveaux :

- A :
- B :
-

ont été implantés

Les repères anciens :

- D :
- E :
-

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, B, C, ...

Nature des limites et appartenance :

Voir exemples dans le guide rédactionnel

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 ultérieur des sommets des limites :

Définition littérale des points d'appui :

- Point 1 : angle de bâtiment
- Point 2 : angle pilier de clôture
- Point 3 : angle de mur
- etc...

Tableau des mesures de rattachement et/ou tableau des coordonnées destinées à définir géométriquement les limites et permettre leur rétablissement ultérieur.

Paraphes des parties et du géomètre-expert

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

Voir exemples dans le guide rédactionnel

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 procès-verbal.

Ce procès-verbal de rétablissement de limites 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 : Publication

Enregistrement dans le portail Géofoncier www.geofoncier.fr :

Les parties ont pris connaissance de l'enregistrement du présent procès-verbal dans la base de données GEOFONCIER, tenue par le Conseil supérieur de l'Ordre des géomètres-experts, suivant les dispositions de l'article 56 du décret n°96-478 du 31 mai 1996 modifié portant règlement de la profession de géomètre-expert et code des devoirs professionnels. Cet enregistrement comprend :

- la géolocalisation du dossier,
- les références du dossier,
- la dématérialisation du présent procès-verbal, y compris sa partie graphique (plan, croquis...),
- la production du RFU (référentiel foncier unifié).

Production du RFU :

Au terme de la procédure, il sera procédé à la production du RFU (Référentiel Foncier Unifié) en coordonnées géoréférencées dans le système légal en vigueur (RGF93, zone CC...)_____, afin de permettre la visualisation dans le portail www.geofoncier.fr des limites contradictoirement définies.

Article 11 : Clauses Générales

Il est rappelé que le procès-verbal de bornage et/ou de reconnaissance de limites dressé par un géomètre-expert et signé par toutes les parties, fixe les limites des propriétés. Le procès-verbal de bornage et/ou de reconnaissance de limites 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

Paraphes des parties et du géomètre-expert

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 représentent.

Conformément à l'article 52 dudit décret, ces documents seront communiqués à tout géomètre-expert qui en ferait la demande.

En cas de vente ou de cession de l'une quelconque des propriétés objet des présentes, son propriétaire devra demander au notaire de mentionner dans l'acte 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 frais et honoraires relatifs aux opérations de bornage et d'établissement du présent procès-verbal seront supportés par _____ [*Le cas échéant : Par dérogation approuvée par les parties du 2ème 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 _____

ACCORD DES PARTIES

Accords des parties recueillis par le géomètre-expert soussigné :

Voir exemples dans le guide rédactionnel

Le géomètre-expert soussigné auteur des présentes

Paraphes des parties et du géomètre-expert

RESUME

Le plan cadastral comporte des erreurs notamment sur la position ou la forme des limites de propriétés. Pour rectifier une erreur cadastrale, la procédure oblige l'utilisation d'un DMPC conformément au décret du 30 avril 1955. La pratique a rajouté la rédaction d'un acte notarié en supplément du DMPC afin d'éviter toute mutation cachée. Cette procédure longue et coûteuse contraint beaucoup de propriétaires à ne pas résoudre une erreur cadastrale.

Malgré la valeur juridique que représente une opération de bornage et son PVBN, c'est-à-dire de rendre certaine et définitive une limite de propriété, le géomètre-expert a l'obligation de respecter la procédure. Cependant, résoudre une erreur sur la position d'une limite n'entraîne pas de mutation, donc l'acte notarié ne devrait pas être nécessaire. De plus, les DMPC sont issus d'un décret de 1955 et ne sont donc plus adaptés pour prendre en compte la résolution d'une erreur cadastrale.

La procédure employée pour résoudre une erreur cadastrale est donc inadaptée à la situation et doit être revue par l'administration fiscale.

SUMMARY

The cadastral map contains errors in particular on the position or the shape of the limits of properties. To rectify a cadastral error, the procedure obliges the use of a DMPC according to the decree of April 30th, 1955. The practice added the writing of a notarial act in supplement of the DMPC to avoid any hidden transfer. This long and expensive procedure forces many owners not to solve a cadastral error.

In spite of the legal value which represents an operation of demarcation and his PVBN, that is to make certain and definitive a limit of property, the land surveyor must respect the procedure. However, solving an error on the position of a limit does not result a transfer, then the notarial act should not be necessary. Furthermore, the DMPC arises from a decree of 1955 and are not anymore adapted to take into account the resolution.

The procedure used to solve a cadastral error is unsuitable for the situation and must be revised by tax authorities.