HAL
open science

Les différences dans l'application de la procédure du procès-verbal de bornage et celle de rétablissement de limite

Florian Marie

To cite this version:

Florian Marie. Les différences dans l'application de la procédure du procès-verbal de bornage et celle de rétablissement de limite. Sciences de l'environnement. 2017. dumas-01657157

HAL Id: dumas-01657157

https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01657157

Submitted on 6 Dec 2017

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

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

CONSERVATOIRE NATIONAL DES ARTS ET METIERS

ÉCOLE SUPÉRIEURE DES GÉOMÈTRES ET TOPOGRAPHES

MÉMOIRE

Présenté en vue d'obtenir

Le DIPLÔME NATIONAL DE MASTER
« Sciences, Technologies, Santé »

Mention « Identification, Aménagement et gestion du Foncier »

Par

Florian MARIE

Les différences dans l'application de la procédure du procès-verbal de bornage et celle de rétablissement de limite.

Soutenu le 12 Juin 2017

JURY

PRESIDENT :	**Mme Elisabeth BOTREL**	**Président de jury**
MEMBRES :	**Mme Laurence CATIN**	**Professeur Référent**
	Mme Stéphanie LE MITH	**Second Examinateur**
	M. Xavier NICOLAS	**Maître de Stage**

nicolas
associés
bureau d'études

Remerciements

Mes premiers remerciements s'adressent à M. Xavier Nicolas à qui je dois ce stage très enrichissant au sein du cabinet Nicolas. M. Nicolas, géomètre-expert, fut mon maître de stage et interlocuteur principal. Il a su me guider tout au long de mon travail de fin d'étude et s'est rendu disponible pour des échanges très constructifs. Ses renseignements et conseils m'ont été très précieux.

Je tiens également à remercier l'ensemble des personnes qui m'ont apporté informations et connaissances et avec qui j'ai pu échanger, en particulier Tony et Pierre-Yves et Hélène pour leurs conseils très utiles et leurs expériences professionnelles. Un grand merci aussi à tous mes autres collègues pour leur soutien et leur investissement dans cette aventure, et m'ont accueilli chaleureusement pendant 6 mois.

Un remerciement spécial à Mme Catin juriste à l'ICH[1] de Nantes, pour son soutien et son suivi tout au long de ce stage. Elle fut ma tutrice universitaire pour ce mémoire.

J'exprime ma reconnaissance à l'équipe pédagogique de l'université, pour l'enseignement et la formation de qualité.

[1] ICH : Institut d'Études Economiques et Juridiques appliquées à la Construction et à l'Habitation

Mots clés

- Bornage amiable,
- Rétablissement de limite,
- Géomètre-expert,
- Jurisprudence,
- Titre de propriété,
- Levé,
- Géofoncier,
- Cadastre,
- Archive,
- Procès-verbal,
- Règles de l’art,
- Remembrement,
- Levé préalable.

Glossaire

- Règles de l'art :

Les règles de l'art se composent d'un ensemble de pratiques professionnelles existantes au moment de la réalisation d'une prestation et peuvent donc évoluer dans le temps. Elles sont spécifiques à chaque activité et doivent être respectées. Les règles de l'art ne sont pas forcément écrites et ne sont pas publiques.

- Directive :

Norme par laquelle une autorité prescrit une ligne de conduite à suivre obligatoirement (ce qui doit être suivi sous peine de sanction et auquel il ne peut être dérogé).

- Recommandation :

Invitation à agir dépourvue de caractère contraignant, obligation à laquelle il peut être éventuellement dérogé sous réserve d'en rapporter la justification.

- Doctrine :

Opinion exprimée sur une question de droit n'ayant pas force de loi. Elle est considérée comme une source du droit, elle éclaire le législateur.

- Méthodologie :

Descriptif d'une procédure, d'un processus métier. Ensemble des méthodes et techniques d'un domaine particulier.

- Délimitation :

La délimitation est la définition et ou la matérialisation d'une ligne séparant deux espaces contigus soumis à des régimes distincts ou ayant des caractéristiques différentes.

- Bornage :

C'est l'opération qui a pour effet de définir juridiquement et matérialiser sur le terrain les limites des propriétés privées, appartenant ou destinées à appartenir à des propriétaires différents.

- Application cadastrale :

Le terme limite cadastrale est à proscrire, il entretient la confusion dans l'esprit des non-initiés. La formule application cadastrale est à utiliser.

- Reconnaissance de limite :

C'est l'opération qui a pour effet de définir des limites qui ne relèvent pas de la procédure de bornage (ex. cours d'eau, mitoyenneté, bâti, …).

Table des matières

Remerciements 3
Mots clés 4
Glossaire 5
Table des matières 6
Introduction 8
I. PROCES-VERBAL DE BORNAGE ET PRATIQUE DU RETABLISSEMENT DE LIMITE 12
I.1 LE BORNAGE 12
I.1.1 Définition et historique 12
I.1.2 Textes régisseurs 13
I.1.3 Les acteurs du bornage 14
I.1.4 Les effets du bornage amiable 15
I.1.5 La recevabilité de l'action en bornage 16
I.1.6 La nature juridique de l'action en bornage 16
I.2 LE RETABLISSEMENT DE LIMITE 19
I.2.1 Condition du rétablissement de limite 19
I.2.2 Les nouvelles règles de l'art concernant le rétablissement de limite 19
II. LE CHOIX DE LA PROCEDURE 20
II. 1 LES DOCUMENTS INTERESSANTS A UTILISER PAR LE GEOMETRE-EXPERT 20
II.1.1 Le plan de remembrement 20
II.1.2 Les archives 20
II.1.2.1 Le procès-verbal de bornage et le plan coté 20
II.1.2.2 Le cadastre 22
II.1.2.3 Titre de propriété 22
II.1.2.4 Différents cas pratique lors d'interventions sur des bornages existant 22
II.2 DIFFERENCE ENTRE BORNAGE ET RETABLISSEMENT DE LIMITE 28
II.2.1 Méthodologie de la procédure 28
II.2.1.1 Devis et recherche d'archives 28
II.2.1.2 Levé préalable 29
II.2.1.3 Dessin et calage des archives 29
II.2.1.4 Rendez-vous avec les clients 30
II.2.1.5 Réalisation des documents : procès-verbal de bornage ou de rétablissement de limite 30
II.2.1.6 Recueil des signatures 31
III. L'ANALYSE DU GEOMETRE-EXPERT 33
III.1 ETUDE DE CAS 33
III.1.1 Hemonstoir 33
III.1.2 Brehan Olmix 35
III.1.3 Saint Jacut du Mené 37
III.2 RETABLISSEMENT DE LIMITE POSSIBLE 39
III.2.1 Invitations des riverains ? 39
III.2.2 Pas d'interprétation ? Possible ou non ? 39
III.3 RETABLISSEMENT DE LIMITE IMPOSSIBLE 40
III.3.1 Les causes 40
III.3.2 Faire un nouveau procès-verbal de bornage 41
III.3.3 Les différents problèmes rencontrés 41

Conclusion 44
Bibliographie 45
Liste des figures 47
Table des annexes 48
Résumé ..... **Erreur ! Signet non défini.**

Introduction

Article 646 du Code civil :
« Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës. Le bornage se fait à frais communs. »

Le bornage, et les procédures foncières en général, sont le quotidien du géomètre-expert. Le procès-verbal de bornage permet de fixer une limite qui n'est juridiquement pas définie alors que le procès-verbal de rétablissement de limite permet de rétablir une limite connue. C'est donc au géomètre-expert de choisir la procédure adaptée. C'est dans le choix de la procédure que le mot Expert prend tout son sens. Selon la loi, 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 ...». [2]

Le métier de géomètre-expert est régi par quatre types de texte. Nous allons trouver la loi fondatrice du 7 mai 1946, ainsi que son décret d'application du 31 mai 1946. Ensuite, nous allons trouver le règlement intérieur de l'Ordre des géomètres experts. Et enfin, les directives valant règles de l'art édictées par l'Ordre des géomètres-experts. L'accès à la profession de géomètre-expert se fait par l'inscription au tableau de l'Ordre des Géomètres-Experts. Deux diplômes distincts permettent l'accès à cette profession : Le diplôme d'ingénieur géomètre délivré par l'ESGT, l'ESTP ainsi que l'INSA. L'autre diplôme permettant cette inscription est celui de géomètre-expert foncier délivré par le gouvernement (DPLG). Un stage d'exercice professionnel de 2 ans est obligatoire pour ces deux diplômes. Les géomètres-experts ont accès, au même titre que les notaires, aux extraits cadastraux via le Serveur Professionnel de Données Cadastrales (SPDC). Ces informations, disponibles en ligne, permettent une approche efficace des dossiers de bornage et sont indispensables pour effectuer leur mission de service public qu'est la délimitation de la propriété. Les géomètres-experts ont depuis la loi de 1946 la délégation de service public pour les travaux de définition des limites art. 1 et 2 loi de 1946.

Le rôle particulier du géomètre-expert lui vient de son monopole. En droit français, la protection de la propriété foncière passe par la délimitation. Cette délimitation est confiée au géomètre-expert. Cela a fait l'objet d'une QPC (Question Prioritaire de Constitutionalité) en 2012 par les géomètres-topographes. Le conseil d'état a réaffirmé dans sa décision du 7 septembre 2012 n°360032 que la réalisation des études et des travaux topographiques qui fixent les limites des biens fonciers et donc garantissent la protection des propriétés foncières, est donné à des « professionnels spécialement qualifiés et présentant des garanties d'indépendance et de probité ». La caractéristique des éléments qui forme le monopole vient de deux éléments cumulatifs : la technique, qui est en fait la topographie, indispensable pour pouvoir visualiser l'état des lieux actuels. Et un second élément qui est la délimitation. C'est

[2] Article 1er de la loi du 7 mai 1946

ce point qui forme l'étendue du monopole. Car « dès lors qu'une opération modifie ces limites et crée par conséquent des droits nouveaux, les géomètres-experts sont seuls compétents pour instrumenter ». C'est grâce à l'analyse du géomètre-expert que les limites de propriété foncière pourront être déterminées.

Suivant la prestation qu'il effectue, le géomètre est soumis soit à une obligation de moyen soit à une obligation de résultat. Cette dernière s'applique par exemple pour l'implantation d'ouvrage. Cette obligation permet au créancier de mettre en jeu la responsabilité professionnelle sans avoir à prouver de faute, par simple constatation que le résultat demandé n'est pas effectué. (TI Toulon 26 avril 2010). L'obligation de moyen est celle qui intervient pour la maîtrise d'œuvre, mais surtout pour le bornage. La signature des parties sur le procès-verbal de bornage relève de l'obligation de moyen.

La Cour d'appel de Rennes, 30 novembre 2010, rappelle que le Géomètre-Expert a une obligation de moyen pour la définition des limites de propriété. L'Ordre des Géomètre-Expert le rappelle en sa séance du 25 juin 2014, « La présence effective et régulière s'entend en une obligation de moyen qui permet d'assurer à la clientèle la possibilité d'un entretien direct avec le géomètre-expert. Ainsi, l'implication personnelle du professionnel doit se traduire par une disponibilité adaptée au cas d'espèce ».

Ensuite, en ce qui concerne sa responsabilité professionnelle, deux responsabilités peuvent être engagées : la responsabilité contractuelle définie à l'article 1231-1 du Code civil et la responsabilité délictuelle définie à l'article 1240 du Code civil.

L'Ordre des géomètres-experts est une personne morale de droit privé constitué par une Loi[3] et chargé d'une mission de service public. Il regroupe sur un territoire donné l'ensemble des membres d'une même profession et assure la régulation de la profession, il représente l'état auprès des pouvoirs publics. Il assure l'exécution des directives, lois, décrets et arrêtés qui régissent la profession. Il veille aussi au respect des règles de l'art. Il possède cinq rôles essentiels : un rôle administratif, disciplinaire, réglementaire, de représentations professionnelles et enfin de promotion professionnelle et d'information. Il est vigilant quant à la discipline, au respect des règles de l'art et à la bonne formation des géomètre-expert se forment correctement. L'Ordre est administré par les conseils régionaux qui sont au nombre de 18 et un Conseil Supérieur, qui sont dotés de la personnalité civile. Le décret 96-478 du 31 mai 1996 définit le règlement intérieur et les codes et devoir professionnel de la profession. L'état donne à l'Ordre la compétence de sanction ce qui lui donne le droit de donner : avertissement, blâme, suspension et radiation.

L'Ordre des géomètres-experts, depuis 2002, a édicté des règles de l'art régulièrement pour encadrer l'acte foncier. Ce sont ces règles de l'art que nous allons étudier dans ce TFE, car malgré ces nombreuses règles, l'expertise du géomètre expert reste indispensable pour les actes fonciers. Ces règles de l'art servent de points d'appui à la profession, mais ne sont pas, et ne peuvent pas correspondre à tous les cas rencontrés sur le terrain. Rares sont les cas d'écoles pouvant être résolus par la simple lecture de ces règles.

[3] Loi du 7 mai 1946

Néanmoins, elles donnent les étapes à respecter et le travail minimal à fournir. L'analyse du géomètre-expert reste toutefois irremplaçable !

Le bornage vise à fixer les limites d'une propriété et à les matérialiser par des repères, le plus souvent des bornes. C'est une procédure qui peut se faire par voie amiable ou judiciaire. Elle est définie par l'article 646 du Code civil, qui n'a jamais connu de changement depuis 1804. La profession de géomètre-expert en France est donc régie par des jurisprudences. L'Ordre des Géomètres-Experts a complété ces jurisprudences par l'adoption de règles de l'art successives en 2002, 2010, 2013 puis 2015. Elles permettent d'homogénéiser les pratiques des géomètres-experts dans tout le pays.

Cette délégation qui lui est donné l'oblige à un travail « d'expert ». Il doit rechercher et étudier tous les documents et toutes les informations qu'il peut trouver par exemple sur Géofoncier ou sur le Serveur Professionnel de Données Cadastrales. Il doit être à l'écoute des clients et des riverains qui lui apporterons des informations essentielles concernant les limites de propriétés, l'appartenance des talus, des fossés. Mais aussi la présence de bornages antérieurs. Si c'est le cas, la procédure pourra basculer en procédure de rétablissement de limite. Devant tous ces documents à sa disposition, le géomètre-expert devra les analyser un par un pour connaître leur qualité et déterminer si la limite qui y figure est valable d'un point de vue juridique et ordinal. La loi n'imposant pas de forme particulière pour le bornage, c'est la jurisprudence qui donne les caractéristiques du bornage pour être licite. L'écrit ayant la force probante la plus forte est un procès-verbal de bornage et de reconnaissance de limite, à condition de respecter certains points (établis de façon contradictoire, signature des parties…). D'autres documents peuvent définir une limite comme un acte sous seing privé établi entre deux riverains. Cet acte engage les deux parties, et même s'il n'est pas opposable à un tiers, il doit en être tenu compte lors de l'analyse des documents. D'autres documents peuvent aussi définir une limite juridique comme le plan de division ou le plan de remembrement. Toutefois, leur valeur juridique doit être étudiée, afin de vérifier leur véracité. Si certains éléments tels que les signatures ou encore les cotes sont absentes, le plan ne sera pas valable. C'est pourquoi le géomètre-expert se doit de tout observer afin de ne pas commettre d'impers.

Lorsque le géomètre-expert découvre dans ses recherches un plan, ou qu'une personne concernée par la procédure lui apporte un plan définissant juridiquement une limite, il se doit de tout mettre en œuvre pour la rétablir. En effet, le bornage à un caractère définitif. Un autre bornage ne serait pas valable. Ce cas de figure a été réglé par la jurisprudence. « Le procès-verbal de bornage vaut titre définitif et s'impose au juge[4]». Devant la nécessité de clarifier la situation du rétablissement de la limite, laissé jusqu'ici libre aux géomètres-experts, tant sur les opérations de terrain que sur le formalisme (signature d'un plan par toutes les personnes concernées par le rétablissement de la limite), L'Ordre des Géomètres-Experts a adopté des règles de l'art en matière de rétablissement de limite en 2015. Leur application permet d'harmoniser les pratiques de tous les géomètres-experts de France. Cela donne également une force probante plus importante au nouveau procès-verbal de rétablissement de limite. Désormais, un levé de l'état des lieux doit être effectué et comparé aux documents anciens définissant la limite. C'est à ce moment que

[4] Cass. 3e civ. 26.11.1997.

l'analyse du géomètre-expert intervient. Son analyse permettra de déterminer si le rétablissement de la limite est possible ou non. Si cela n'est pas possible, un procès-verbal de bornage sera établi. Attention, en aucun cas le procès-verbal de bornage n'est là pour régulariser une possession différente de la limite juridique.

Quelles sont les différences dans l'application de la procédure du procès-verbal de bornage et celle de rétablissement de limite et comment choisir entre ces deux procédures ?

Dans une première partie, nous contextualiserons notre problématique avec un cadre juridique. Il est important de bien définir ces termes afin d'en saisir tout leur sens. Les bonnes décisions partent d'abord d'une bonne compréhension. Le géomètre-expert doit maîtriser ces connaissances pour que lorsqu'il sera confronté à une affaire fasse les bons choix. C'est là que le mot « expert » prend tout son sens. C'est pourquoi, revoir l'historique, formuler les définitions et rappeler les textes régisseurs est indispensables ici, pour chacun des termes clé de ce mémoire : le bornage et le rétablissement de limite.

Dans une deuxième partie, nous analyserons les différences entre la procédure de bornage et celle de rétablissement de limite. Des points communs existent entre les deux : levé préalable, recherche d'archives, superposition d'archives… c'est-à-dire la partie analyse du géomètre-expert. Il est important de distinguer clairement ces deux procédures. C'est justement cette partie analyse qui va permettre au géomètre-expert de déterminer quelle procédure doit être mise en place pour une affaire donnée. Ces différences sont le cœur du métier de géomètre-expert. Seul lui est en capacité de faire la différence et donc d'appliquer la procédure adéquate.

Enfin, dans une troisième et dernière partie, nous traiterons différents cas pratiques et en ferons l'analyse. Ces cas pratiques balayent différents problèmes récurrents rencontrés par le géomètre-expert. Chaque cas est unique mais la méthodologie reste commune à toutes les affaires. C'est pourquoi j'ai choisi de présenter ces trois cas pratiques, jugés emblématiques et caractéristiques du métier de géomètre-expert. Par ailleurs, ils nous apportent des éléments de réponse à notre problématique.

Par ce mémoire, je vais m'employer à apporter un résultat clair sur l'application de la procédure du procès-verbal de bornage et celle de rétablissement de limite, ainsi que de leur choix effectué par le géomètre-expert. C'est un travail exhaustif qui permet toutefois d'apporter des éléments de réponse sur cette problématique.

I. Procès-verbal de bornage et pratique du rétablissement de limite

I.1 Le bornage

Le bornage a connu une évolution constante au cours du temps. Tout d'abord marqué simplement par la pause de repère, c'est maintenant une opération complexe. Elle permet en outre la définition juridique de la limite, mais garantit aussi cette limite pour les années à venir. Elle doit pouvoir être rétablie à tout moment grâce au document établi lors du bornage. Le procès-verbal de bornage, outre le fait d'entériner la limite, permet sa conservation.

I.1.1 Définition et historique

C'est l'opération qui a pour effet de définir juridiquement et de matérialiser sur le terrain les limites des propriétés privées, appartenant ou destinées à appartenir à des propriétaires différents. Le géomètre-expert ne peut retenir la limite apparente ou le cadastre comme limite de propriété, le bornage s'impose.

Les premières traces de délimitation que nous avons à notre connaissance remontent au temps des Chaldéens, quatre mille ans avant notre ère. Des formes géométriques représentant des parcelles, des superficies et des reliefs étaient inscrites sur des tablettes. Ce sont les premiers documents de géomètre retrouvés. Deux mille ans avant notre ère chez les Egyptiens, la terre était divisée en parcelles pour percevoir l'impôt foncier, ce sont les prémices du cadastre. Des papyrus retrouvés détaillent les directives pour arpenter et délimiter un terrain. Les Grecs ont marqué l'histoire par leurs célèbres géomètres : Pythagore, Thales… Chez les romains, grand bâtisseur, est créé un corps de géomètres et arpenteurs : les Agrimensores. Ils mesurent les champs. Au moyen âge, avec l'impôt qu'est la taille, il fut réalisé des plans parcellaires. Sous les différentes monarchies, les arpenteurs-jurés sont les spécialistes de la mesure et du droit du sol. Quant aux arpenteurs royaux, ils parcourent la campagne pour planter des bornes. Ce n'est qu'à partir de 1789 que commence réellement le droit de propriété. Le point de départ est la Révolution, qui a modifié le régime en place par l'article 17 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen. Puis l'article 544 du Code civil promulgué le 6 février 1804 est toujours en vigueur aujourd'hui, preuve d'une évolution très lente du droit de propriété. Il énonce que : « Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité. » Cet article vient protéger la propriété privée et il en découle une plus grande importance donnée au bornage.

La limite de propriété peut être fixée de différentes manières : cela peut résulter d'une décision unilatérale de la puissance publique, c'est la délimitation du domaine public. Cela peut être une décision de justice, c'est-à-dire un bornage judiciaire. Il peut s'agir de l'accord des propriétaires par un contrat, c'est un bornage. Et enfin, il peut s'agir de la volonté d'un

propriétaire de détacher une partie de son îlot de propriété, c'est une division qui se traduit par un DMPC[5].

Le but du bornage va être de fixer la limite mais surtout de la garantir. Pour que cette limite soit garantie, elle doit être constatée dans un procès-verbal de bornage, qui réunit l'acceptation formelle et irrévocable des personnes concernées par la limite. Le procès-verbal de bornage connaît une forme normalisée depuis le 1er juillet 2010. En effet, depuis cette date, la rédaction du procès-verbal sous sa forme normalisée est obligatoire. Le procès-verbal de bornage normalisé est accompagné d'un plan régulier géoréférencé. De plus, le portail Géofoncier doit être consulté avant l'opération et enrichi après l'opération. Cela permet une meilleure lisibilité et une meilleure garantie de la propriété foncière, notamment lorsqu'il faudra rétablir les limites plus tard.

I.1.2 Textes régisseurs

Comme vu auparavant, le Code civil précise à l'article 646, « Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës. Le bornage se fait à frais communs. » C'est le seul article que contient le Code civil. En effet, le bornage est surtout encadré par des jurisprudences. Toutefois, il est important de remarquer que le bornage peut être imposé et à frais communs uniquement en bornage judiciaire.

Le code rural par l'intermédiaire de l'article 162-1 nous dit : « Les chemins ruraux sont des chemins appartenant aux communes, affectés à l'usage du public, qui n'ont pas été classés comme voie communale. Ils font partie du domaine privé de la commune. ». Le bornage en limite de chemin rural fera l'objet d'un procès-verbal de bornage et non d'une procédure d'alignement. Il est important pour le géomètre-expert de bien faire la différence entre le chemin rural ou la voie communale car elle induit deux procédures différentes. La procédure de bornage étant contradictoire, la procédure d'alignement étant une procédure unilatérale, la délimitation du domaine public se fait par la puissance publique.

L'article 162-1 dit : « Les chemins et sentiers d'exploitation sont ceux qui servent à la communication entre divers fonds, ou à leur exploitation. Ils sont, en l'absence de titre, présumé appartenir aux propriétaires riverains, chacun en droit soi, mais l'usage en est commun à tous les intéressés… ». Il sera donc nécessaire de chercher dans les archives et les titres de propriété des différentes personnes concernées pour essayer de trouver une information sur la propriété du chemin d'exploitation. Si aucune information n'est trouvée, il sera considéré appartenir aux propriétaires riverains.

Le code de l'environnement nous dit par l'article L.215-2, « 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. » La délimitation des cours d'eau non domaniaux est difficile. La pose de bornes au milieu de la rivière n'étant pas souvent possible. La Cour de cassation a confirmé cela et ajoute que,

[5] DMPC : Document Modificatif du Parcellaire Cadastral

de plus, le lit de la rivière est en perpétuelle évolution, il est donc impossible de figer une limite.
Deux cas pourraient obliger au bornage : le rétablissement d'une ligne de division après le déplacement du lit du cours d'eau de manière naturelle[6]. Ou dans le cas où le lit serait asséché, pour matérialiser la limite séparative entre les deux propriétaires riverains.

Le code forestier défini à l'article L132-1« La séparation entre bois, forêts et terrains à boiser de l'Etat et des propriétés riveraines peut faire l'objet, soit d'une délimitation partielle, soit d'une délimitation générale. » La délimitation se déroule de manière contradictoire, en présence des riverains, ainsi que des agents de l'ONF qui représentent l'état.

Le code de l'urbanisme donne le descriptif des articles L115-4 et L115-5 qui vise à informer l'acquéreur sur la consistance du bien qu'il acquiert, et notamment de l'informer sur les garanties des limites et de la superficie du bien. L'Ordre des géomètre-experts a mis en place des règles de l'art concernant ce descriptif.

Depuis 2007, l'ordonnance qui a modifié l'article L.445-1 du code de l'urbanisme donne de nouvelles définitions du lotissement, « toute division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis constitue un lotissement », le bornage est donc obligatoire. Les règles de l'art de l'Ordre des géomètres-experts imposent également le bornage de toute nouvelle limite divisoire créée, notamment pour les divisions de propriétés déjà bâties par l'intermédiaire de la doctrine de l'Ordre des géomètres-experts sur la détermination des limites divisoires du 26 Mars 2013. Le Conseil Supérieur a aussi approuvé des directives valant règle de l'art en 2009, rendant obligatoire la mise en œuvre du procès-verbal de bornage normalisé.

Les règles de l'art approuvées le 5 mars 2002 par le Conseil Supérieur de l'ordre des géomètres-experts, elles donnent des directives valant règles de l'art en matière de descriptif et de bornage. Le 5 mars 2002, le Conseil Supérieur de l'ordre des géomètres-experts a approuvé des règles de l'art en matière de descriptif et de bornage. Elles sont très importantes pour la profession, car elles relatent le cœur de métier : la délimitation foncière, mais aussi la topométrie et les implantations. C'est une mission de service public déléguée par l'état. Les géomètres-experts ont l'obligation de respecter les règles de l'art, cela est rappelé au paragraphe 6 de l'article 4 du code des devoirs professionnels.

I.1.3 Les acteurs du bornage

D'après l'article 646 du Code civil, c'est le propriétaire du terrain qui demande le bornage. En effet, c'est lui qui dispose du droit réel le plus complet qu'est le droit de propriété. Mais la jurisprudence a étendu ce droit de propriété à d'autres titulaires de droit

[6] Cours Bornage JP BODIN 2016

réels sur le fond qui fait l'objet du bornage. Tous ces titulaires de droits réels doivent être recherchés par le géomètre-expert et énumérés dans le procès-verbal de bornage normalisé.

Le droit de propriété est divisé en plusieurs attributs qui sont l'usus, le fructus et l'abusus. Les deux derniers sont définis à l'article 544 du Code civil, le premier vient du droit romain. De plus, le droit de propriété est démembré, c'est ce qui va permettre à différentes personnes de posséder des droits réels sur un bien. Ces droits réels ne vont conférer à leurs titulaires qu'un morceau de ces attributs.

Il existe l'usufruit et la nue-propriété, le droit d'usage, l'emphytéose et les servitudes. L'usufruit et la nu propriété donne aux titulaires de droit réels, le droit de jouir d'une chose appartenant à autrui, à condition d'en conserver la substance (art. 578 CC). Le droit d'usage est un usufruit mais dans des conditions plus strictes, dans la limite de ses besoins et de ceux de sa famille. L'emphytéose est un bail de longue durée qui porte sur des immeubles. Contrairement à l'usufruitier, il peut modifier le bâtiment, changer la destination des lieux…en contrepartie d'un loyer. Le locataire étant titulaire d'un droit réel, il peut demander le bornage. En cas d'indivision, une seule personne peut agir, mais il faudra l'accord de tous. En cas d'usufruit et de nue-propriété, chacun peut agir mais il est préférable que les deux interviennent. Enfin, le locataire et le fermier ne peuvent pas demander le bornage, ils ne sont pas titulaires de droits réels sur le terrain. Le titulaire d'une servitude ne peut demander le bornage (cass. Civ.,27 octobre 1948). Il peut simplement demander la matérialisation de l'assiette de la servitude.

Concernant la signature pour l'action en bornage, elle va concerner toute personne ayant un droit réel sur les propriétés. Elles devront donc signer le procès-verbal de bornage normalisé ainsi que le plan de bornage. Que ce soit pour des époux, un indivisaire ou pour l'usufruitier et le nu propriétaire, le détenteur d'un compromis de vente, tous doivent signer.

I.1.4 Les effets du bornage amiable

Un adage : « bornage sur bornage ne vaut » nous montre l'importance de la procédure de bornage, qui ne peut être remise en cause. Le procès-verbal de bornage, une fois signé par toutes les parties, pourra être opposable aux tiers. La publication a seulement pour but d'assurer l'information de toute personne intéressée. L'article 1322 du Code civil nous dit « l'acte sous seing privé, reconnu par celui auquel on l'oppose, ou légalement tenu pour reconnu, a, entre ceux qui l'ont souscrit et entre leurs héritiers et ayant cause, la même foi que l'acte authentique. » Cet article en tant que tel n'existe plus, il a été remplacé le 10 février 2016. Nous pouvons tout de même nous appuyer sur un arrêt de la Cour de cassation[7] qui nous dit « qu'un procès-verbal de bornage n'est pas un acte constitutif ou translatif de propriété et n'est pas soumis à publicité » Il n'est donc pas soumis à publicité obligatoire et cela n'entrainera pas son inopposabilité.

[7] Cass. 3è civ., 9 avril 2013, n° 12-13.516, arrêt 425

I.1.5 La recevabilité de l'action en bornage

Tout d'abord, l'action en bornage est imprescriptible[8]. Elle pourra toujours être mise en œuvre quel que soit le délai pendant lequel les deux fonds sont restés sans être bornés. Toutefois, pour que l'action en bornage puisse être intentée, plusieurs conditions doivent être réunies concernant les fonds :

- Non entièrement bâtis,
- Contigus,
- Appartenant à des propriétaires différents,
- Privés,
- N'ayant jamais été bornés.

Le bornage n'est mis en œuvre que si les fonds ne sont pas entièrement bâtis, sinon c'est une reconnaissance de limite. Seule la question de la mitoyenneté peut se poser. Les propriétés ne doivent pas être séparées par une tierce personne ou une limite naturelle, elles doivent être contiguës. Les propriétaires doivent aussi être différents, sinon c'est un nouvel agencement de propriété. Concernant une limite le long du domaine public, c'est la puissance publique qui décide seule, de la limite : le géomètre-expert va le plus souvent proposer un alignement, mais en aucun cas, il ne l'impose à la collectivité. Dans ce cas il est procédé à une délimitation du domaine public. Le domaine privé des collectivités, lui, va être borné de la même façon qu'une propriété privée, c'est-à-dire par un procès-verbal de bornage.

I.1.6 La nature juridique de l'action en bornage

Rappelons tout d'abord la distinction des actes juridiques, qui est très importante pour l'action en bornage. La distinction des actes juridiques par catégorie n'intéresse pas les personnes majeures capables juridiquement, qui sont aptes à conclure tout acte juridique. En revanche, dès lors que l'on se trouve en présence d'un mineur ou d'un majeur protégé, il est essentiel de savoir de quelle catégorie relève tel ou tel acte afin de déterminer les personnes compétentes pour conclure valablement l'acte. Il existe trois catégories d'actes : les actes conservatoires, les actes d'administration et les actes de disposition. Ces trois catégories correspondent à un ordre croissant de gravité en fonction du résultat économique de l'opération : plus l'acte engage le patrimoine, plus il nécessitera de formalités. Les signataires du procès-verbal de bornage doivent être obligatoirement titulaires de droit réel.

La nature de l'action en bornage fait débat. En effet, les juristes considèrent l'action en bornage comme un acte d'administration alors que les géomètres-experts la considèrent comme un acte de disposition. Rappelons tout d'abord ce que signifient ces deux notions.

- Un acte d'administration est un « acte de gestion courante. Par exemple : conclusion d'un bail d'habitation ou ouverture d'un compte de dépôt. Ils s'opposent aux actes de vente, de cession gratuite, de perte ou de destruction. »[9]

---

8 CA Bastia Civ., 12 février 2014 N° de RG: 11/00548

[9] Définition donnée par le site : https://www.service-public.fr/particuliers/

- Les actes de disposition sont des « actes qui engagent le patrimoine d'une personne, pour le présent ou l'avenir (exemple : vente d'un immeuble, conclusion d'un emprunt, donation). Ces actes graves entraînent une transmission de droits qui peuvent diminuer la valeur du patrimoine. »[10]

L'Ordre des Géomètres-Experts a pris position sur la nature juridique du bornage lors de la commission « foncier » de 2002. Elle avait pour but d'harmoniser les pratiques de tous les géomètres-experts. Pour l'Ordre, la procédure adéquate à appliquer en cas de bornage est celle d'un acte de disposition. Cela donne plus de force à l'acte et le rend non contestable (par exemple pour un époux d'un bien de communauté qui n'aurait pas signé l'acte).

Le pouvoir réglementaire a pris position dans le Décret n° 2008-1484 du 22 décembre 2008 relatif aux actes de gestion du patrimoine des personnes placées en curatelle ou en tutelle. Le décret fixe depuis 2008 qu'une action en bornage est un acte d'administration et non de disposition comme le préconise l'Ordre des Géomètres-Experts. Pour la loi, le bornage ne permet pas d'établir le droit de propriété. Il n'intervient pas dans la reconnaissance de ce droit, il ne permet pas d'identifier son titulaire. L'action en bornage identifie les limites de la propriété sans prétendre se prononcer sur le fond du droit. Il est déclaratif et non constitutif de droit réel. C'est pourquoi, la loi le situe davantage dans les actes d'administration que de disposition.

La jurisprudence précise « Selon la Cour de cassation, l'action en bornage entre dans la catégorie des actes d'administration et de disposition qui, en principe, ne peuvent être accomplis qu'avec le consentement de tous les indivisaires de l'immeuble. En conséquence, elle considère que l'action est irrecevable lorsqu'elle est exercée par un seul d'entre eux ne justifiant d'aucun mandat conféré par les autres » (Cass. 3e civ., 9 juill. 2003, n° 01-15.613, n° 897 FS - P + B). Cette jurisprudence allait donc dans le sens de la décision de l'Ordre des Géomètres-Experts à considérer l'action en bornage comme un acte de disposition. Toutefois, depuis la réforme des successions en 2006, le régime de l'indivision s'est assoupli. Les actes « d'administrations ne requièrent plus l'unanimité mais un simple consentement majoritaire des co indivisaires. Seuls les actes de dispositions portant sur des immeubles et ceux qui ne relèvent pas d'une exploitation normale du bien indivis restent soumis au consentement de tous » (C. civ., art.815-3). A partir de cette jurisprudence, la classification de l'action en bornage en acte de disposition est moins évidente puisque le régime des signatures est assoupli. La Cour de cassation, sans avoir tranché, relève tout de même « qu'en l'absence d'opposition des autres co titulaires, un procès-verbal signé uniquement par la personne détenant la moitié de la propriété et l'usufruit du fonds, et ayant agi en cette qualité, valait bornage amiable ». (Cass. 3e civ., 31 oct. 2012, n° 11-24.602, n° 1290 FS - P + B): voir n°29. Il est donc préférable de considérer l'action en bornage comme un acte d'administration concernant la Loi. Des avocats de renom tels que maître CASANOVA et maître LEBATTEUX ont défendu cette décision de la Cour de cassation.

[10] Définition donnée par le site : https://www.service-public.fr/particuliers/

L'action en bornage n'est pas un acte conservatoire car il y a « absence de péril imminent menaçant le bien » (Cass. 3e civ., 9 oct. 1996, n° 94-15.783, n° 1588 P : Bull. civ. III, n° 211 : AJPI, 10 juin 1997, p. 574 et note D. Talon).

Ce que l'on peut donc constater aujourd'hui est un clivage entre la loi et l'Ordre des Géomètres-Experts sur la nature juridique du bornage. Il y a un fort problème de compatibilité entre les deux. Le premier dévalorise l'action en bornage alors que l'ordre lui redonne toute son importance. Pour les géomètres-experts, l'action en bornage est un acte de disposition car ils la considèrent comme un acte central pour la profession. La loi ne la considère pas à la hauteur de ce qu'attendent les géomètres-experts. En ce sens, la justice considère que l'action en bornage est un acte de disposition seulement « quand elle tend à fixer la ligne divisoire et à en régler l'assiette ». L'action en bornage est un acte d'administration lorsqu'elle « tend à la plantation de bornes sur une limite certaine et reconnue ».[11] La position de l'ordre est différente puisqu'elle considère l'action en bornage comme un acte de disposition. Cela confère à la procédure de bornage une grande force et la rend non contestable.

Ce que l'on peut analyser de ce conflit, c'est en premier lieu des complications regrettables et une position délicate des géomètres-experts face à la doctrine.
Voici un premier exemple. Nous pouvons distinguer deux cas :

- Lorsque que la propriété ne fait l'objet d'aucune contestation et que la ligne divisoire est certaine et reconnue, l'action n'a pour objet que la plantation de bornes. Il s'agit dès lors d'un acte d'administration, permis à tous ceux qui ont capacité (vu auparavant) pour administrer leurs propres biens ou pouvoir d'administration des biens d'autrui.

- Dans le cas inverse : si les parties sont en désaccord sur la propriété et ses limites, l'action a pour objet de déterminer l'assiette des droits en présence et peut conduire à la contenance des fonds contigus. Dans ce cas, l'action devient un acte de disposition[12].

Si nous appliquons cette différence, les cas où le bornage est un acte d'administration seront rares.

L'action en bornage est souvent intentée par une personne désirant connaître les limites de sa propriété et aimerait les voir fixées et rendues opposable aux différents titulaires de droits réels sur la parcelle concernée. En règle générale, il n'est pas possible de savoir au commencement d'une affaire si elle subira des contestations sur la propriété. Il est donc préférable de considérer l'action en bornage comme un acte de disposition comme le préconise l'Ordre des Géomètres-Experts.

Ces différentes interprétations qui sont faites par l'Ordre des Géomètres-Experts et les juristes mettent le géomètre-expert dans une position difficile. Doit-il écouter son Ordre pour

---

[11] MAZUYET François et RIGAUD Philippe. LE BORNAGE entre résolution et prévention des conflits. Paris : Publi - Topex, 2011, p. 26

[12] CA de Pau, 1ère chambre, 23 mars 1989 : juris-data n°040878

éviter une sanction par celui-ci ? Ou doit-il plutôt écouter la loi pour éviter un recours en justice par un client ? Mais dans ce cas il prend le risque qu'une sanction lui soit donnée par son Ordre.

I.2 Le rétablissement de limite

Le rétablissement de limite n'est pas une procédure en soi, c'est une pratique de l'Ordre des Géomètres-Experts. Les différentes décisions récentes en font une procédure aux yeux de l'Ordre. Néanmoins, il n'existe pas de procédure civile pour le rétablissement de limite comme il en existe une pour le bornage. Au regard de la loi, le rétablissement de limite est une action en bornage.

I.2.1 Condition du rétablissement de limite

Avec le temps, les travaux, une ou plusieurs bornes peuvent avoir disparu. Pour pouvoir rétablir ces bornes, qui marquent une limite juridiquement définie, nous allons nous appuyer sur des archives de bornage considéré comme définitif (contradictoire, procès-verbal, signature des parties, remembrement). Seul le procès-verbal et son plan définissent juridiquement une limite, et non pas les coordonnées des points par exemple. Nous sommes ici dans le cas d'une limite certaine et reconnue lors d'une action en bornage. Lorsque l'on ne connaît pas sa limite de propriété alors même que celle-ci a déjà été bornée, il convient de contacter un géomètre-expert pour qu'il vienne rétablir la limite de propriété. Ceci sera fait en s'appuyant sur des plans de bornage anciens, des plans de remembrement…

I.2.2 Les nouvelles règles de l'art concernant le rétablissement de limite

Le Conseil Supérieur de l'Ordre des Géomètres-Experts donne des règles de l'art en matière de rétablissement de limite lors de sa séance du 25 juin 2014. Il confirme que c'est une procédure, mais aussi un acte foncier. Il « correspond aux activités mentionnées à l'article 1er 1° de la loi du 7 mai 1946 ».

Deux cas de figure sont distingués par le Conseil Supérieur :

Après analyse technique et juridique du géomètre-expert, les mesures de repérage de la limite sont <u>suffisantes</u> et permettent son rétablissement sans ambiguïté. Dans ce cas, après avoir invité les parties, le géomètre-expert procédera à la remise en place des bornes conformément à l'acte foncier d'origine et à la rédaction d'un procès-verbal de rétablissement de limite signé du seul géomètre expert.

Après analyse technique et juridique du géomètre-expert, les mesures de repérage de la limite apparaissent <u>insuffisantes ou incohérentes</u>. Dans ce cas, le géomètre-expert proposera la limite la plus pertinente, établira un procès-verbal de bornage et de reconnaissance de limite pour lequel il devra recueillir l'accord des parties.

Nous analyserons plus loin ces règles de l'art en les confrontant à des cas pratiques.

II. Le choix de la procédure

Nous avons vu dans une première partie les différents éléments qui régissaient la profession de géomètre-expert, que ce soit d'un point de vue ordinal ou juridique. Voyons maintenant les documents qui permettent au géomètre-expert de s'appuyer pour pouvoir proposer une limite juridique, ou alors rétablir de manière certaine cette limite préalablement définie. De plus, le cabinet, créé en 1954 possède énormément d'archives. Il les a conservées avec soin. Ces archives sont maintenant très utiles car elles sont souvent notre seule source de données dans les zones rurales.

II. 1 Les documents intéressants à utiliser par le géomètre-expert

II.1.1 Le plan de remembrement

Le plan de remembrement vaut plan de bornage. Les jurisprudences sur ce sujet sont constantes. Comme l'atteste la Cour de cassation: « Une juridiction ne peut pas remettre en cause les limites d'un remembrement dont les opérations ont été clôturées ».[13] Deux choses sont importantes dans cette phrase. D'une part, les limites du remembrement ne peuvent être remises en cause ce qui signifie que le plan de remembrement vaut plan de bornage d'une part, et prend effet lorsque les opérations sont clôturées. Les propriétaires de parcelles incluses dans le périmètre d'un aménagement foncier ont cinq ans pour manifester leur désaccord, car une fois clos, les recours sont impossibles. En 1981 la Cour d'appel de Rennes nous livre que les limites situées à l'intérieur du périmètre de remembrement sont définitives, mais celles séparant la zone remembrée des parcelles exclues le sont aussi. Cette décision renforce le coté définitif du plan de remembrement. En 2006, la Cour d'appel de Reims va plus loin, en donnant qu'un remembrement clôturé était supérieur à un plan de bornage antérieur à la condition que le délai de recours soit passé.
Ainsi, la limite établie par un aménagement foncier doit faire l'objet d'un rétablissement de limite quand le géomètre-expert juge que cela est possible, avec tous les problèmes que cela peut comporter. Nous les étudierons plus loin.

II.1.2 Les archives

II.1.2.1 Le procès-verbal de bornage et le plan coté

Outre le plan de remembrement, le géomètre-expert ou le client peuvent détenir dans leurs archives un procès-verbal de bornage ayant été établi quelques années auparavant. Il est extrêmement important que le géomètre en ait connaissance puisqu'en premier lieu tout doit être mis en œuvre pour rétablir ce bornage. Surtout depuis 2010 et avec la normalisation du procès-verbal de bornage, il apparaît comme premier argument pour la définition d'une

[13] Cass., 3eme civ. Du 8 juin 1983

limite. Concernant ceux dressés antérieurement, il convient de vérifier certains éléments. « Les plans, procès-verbaux de bornage descriptifs et tout document dressés et établis par un géomètre-expert doivent être exempts de toute équivoque sur la représentation, la qualification et le repérage de limites qui y figurent ou y sont décrites. Les légendes doivent être claires, précises et visibles », comme le rappellent les directives du Conseil Supérieur.

Les procès-verbaux récents sont la plupart du temps irréfutables, le problème apparaît sur les plus anciens. Signature absente, pas toujours de légende, illisible, les lieux sont-ils bien repérés ? Le rétablissement est-il sans équivoque si les bornes ont disparu ? C'est dans ces cas précis que l'analyse du géomètre-expert pourra, à elle seule, dire ou non si le document est valable.

Aujourd'hui, de nombreuses formalités sont demandées aux géomètres pour les documents de bornage :

- Nom et prénom, date, lieux de naissance et adresse des parties,
- Désignation cadastrale des biens,
- Description des limites,
- Nature des repères et cotation des repères par rapport aux bornes,
- Date et signature pour accord des propriétaires ou leurs mandataires
- Parties informées du versement des données du bornage sur AURIGE
- Edition d'un plan (ou croquis).

Malheureusement, les archives sont souvent incomplètes et nous ne retrouvons pas ces éléments indispensables pour la validité du document de bornage. Hors, aujourd'hui, depuis 2010 et les nouvelles règles de l'art concernant le procès-verbal de bornage normalisé, l'Ordre des Géomètres-Experts impose ces formalités aux géomètres-experts. La question de la validité des archives se pose alors. La procédure à mettre en œuvre dans ces cas-là est la suivante :

- Levé préalable de l'état des lieux,
- Superposition du plan d'état des lieux avec le plan ancien,
- Vérification de la cohérence du positionnement des bornes et des points de repère par rapport à l'état des lieux,
- Questionnement des personnes concernées par l'opération pour connaître leur avis quant à ce plan. En ont-elles eu connaissance ? Sont-elles d'accord avec l'emplacement des bornes sur celui-ci ?

Une fois ces différentes étapes réalisées, lorsque les personnes concernées approuvent le calage réalisé par le géomètre-expert, le rétablissement d'une ou plusieurs bornes qui aurait disparu est possible. Lorsque le calage n'est pas possible à cause de repère manquant, ainsi qu'une contestation des personnes concernées vis-à-vis de ce plan, le géomètre-expert ne pourra pas rétablir la limite. Un procès-verbal de bornage devra être établi, mentionnant ce plan retrouvé comme invalide et en donner la raison.

Concernant la loi, elle demande au géomètre-expert de prendre en compte dans son analyse les plans annexés « à une transaction constituant la loi des parties » (3ème Civ., 31 octobre 2000, arrêt n°1406). Elle demande aussi au géomètre-expert d'utiliser les plans de lotissement annexés aux actes de vente, et qui définissent précisément par des cotes les différents lots. (3ème Civ., 9 nov. 1999, arrêt n°1665). Enfin, doivent être pris en compte «

plan de division et plan établi pour le bornage d'une limite précise » (3ème Civ., 9 nov. 1999, arrêt n° 1665). La loi ne règle pas le problème des plans incomplets.

II.1.2.2 Le cadastre

Le cadastre a été établi dans un but purement fiscal et de manière unilatérale par l'administration. Il est pourtant beaucoup utilisé surtout depuis sa numérisation et la facilité avec laquelle nous pouvons le consulter sur internet. Il ne constitue en aucun cas une preuve de propriété, simplement une présomption. Le cadastre c'est une base de données pour le calcul de l'impôt foncier. Ainsi une carte permet au service de la publicité foncière de situer les biens lors de la publication des actes notariés.

L'ancien cadastre contient des informations, des présomptions qui permettent d'aider dans l'analyse lorsqu'aucun autre document de force probante supérieure n'existe (titre, plan de bornage, …). Nous allons par exemple retrouver les levés de terre, fossés … Ils pourront être retenus lorsqu'ils coïncident avec des limites naturelles toujours existantes. Le seul plan cadastral valant plan de bornage est le cadastre remembré. Attention tout de même, un remembrement partiel reste imprécis quant aux limites de propriété et ne peut être considéré comme plan de bornage. Nous avons un exemple[14] de minute de remembrement qui a été directement dessiné sur une planche cadastrale. Aucune cote n'est présente. Ce plan est inexploitable dans le cadre d'un rétablissement de limite.

II.1.2.3 Titre de propriété

Le titre de propriété est un acte authentique, établi obligatoirement par un notaire. C'est la preuve ultime de la propriété. Il est remis au propriétaire lors de l'achat du bien immobilier. Nous trouverons dans un titre de propriété : la description du bien, les parties à l'acte et leur état civil, les références cadastrales, le prix, les servitudes qui grèvent le bien, …

La partie qui sera très importante pour un géomètre-expert est la description du bien. Avant les années 1950, elle était très complète et donnait les talus ou fossés qui faisaient limite, … Maintenant cette partie est presque vide, les informations ci-dessus ni figurent plus, ce qui est bien regrettable. Seule la désignation cadastrale est inscrite dans les actes.

II.1.2.4 Différents cas pratiques lors d'interventions sur des bornages existants

Le document « Harmonisation des pratiques professionnelles en matière de prestations foncières » a été élaboré par le Conseil Régional de Rennes en concertation avec les groupes de travail de l'Ordre des Géomètres-Experts. Ce document a été validé par le

[14] Annexe 2

Conseil Supérieur de l'Ordre des Géomètres-Experts en 2016. Ce document, à destination des géomètres-experts de France, a pour but de clarifier certaines situations ambiguës et d'unifier la méthode de travail des géomètres-experts.

Ce document énonce dans un premier temps la Loi du 7 Mai 1946 qui définit le géomètre-expert. Le but du document étant d'unifier le travail des géomètres-experts, il rappelle dans un deuxième temps de nombreuses notions utiles pour le géomètre-expert. Ces notions concernent des définitions juridiques, foncières mais aussi pratiques et générales. Ensuite, il donne les différents niveaux d'intervention sur les bornages. Enfin, ce document explique et détaille les différents cas pratiques rencontrés par le géomètre-expert, pour illustrer les définitions vues précédemment. Nous pouvons notamment consulter des exemples de bornage et de rétablissement de limite.

Revenons sur les trois niveaux d'intervention sur les bornages existants.

Le <u>premier niveau d'intervention</u> est « Rien ». Les bornes, après avoir été mesurées et vérifiées, sont parfaitement en place, aucune borne n'est à remettre. Dans ces cas-là, aucun document n'est à produire.

Le <u>deuxième niveau d'intervention</u> est le rétablissement de la limite. Les bornes existantes ou les repères sont mesurés et vérifiés. Si leur repositionnement de manière précise est possible, le ou les bornes manquantes peuvent être implantées. Les riverains devront être invités à la remise en place de la ou des bornes. Un procès-verbal sera dressé mentionnant les documents antérieurs existants et les opérations réalisées. Un plan lui sera annexé.

<u>Le troisième niveau</u> est le procès-verbal de bornage. Lorsqu'une ou plusieurs bornes sont manquantes, et qu'après mesurage et vérification, leurs repositionnement précis n'est pas possible, un procès-verbal de bornage antérieur est réalisé. Il devra être expliqué dans celui-ci pourquoi la remise en place est impossible.

Comme nous l'avons vu précédemment, l'Ordre des Géomètres-Experts a recensé tous les cas de figure les plus courants rencontrés par un géomètre-expert en exercice. Le tableau suivant synthétise de façon théorique tous ces cas de figure répertoriés par l'Ordre :

Intervention sur un bornage existant, par exemple : - Demande de remise en place de borne (rétablissement de limite) - Contrôle d'un bornage existant (pour une construction ou pour détacher un terrain à bâtir) - Mise en place d'une borne intermédiaire (pour une division transversale)	Tout est parfaitement en place sur le terrain	La remise en place précise est possible	La ré-application est imprécise voire impossible
1) Division issue d'un DMPC suivant indications fournies par les propriétaires au bureau	X	PVB	PVB
2) Division issue d'un DMPC par piquetage ou par bornage *Attention aux extrémités de la division qui n'a pas bien souvent fait l'objet d'une démarche contradictoire.*	RIEN	Rétablissement	PVB

Dans ce cas, prévoir un PVB[15] pour valider les extrémités en question.			
3) Bornage contradictoire réalisé dans les règles de l'art *Présence d'un plan, de signatures et d'éléments permettant de vérifier que l'aspect contradictoire a été respecté.*	RIEN	Rétablissement	PVB
4) Bornage avec ou sans plan, sans signature *L'accord des propriétaires et le respect du contradictoire ne peuvent être vérifiés.*	PVB	PVB	PVB
5) Bornage réalisé avec un plan, sans signature mais publié dans un acte *Par exemple : cas d'un ancien lotissement dont le périmètre n'a pas été borné dans les règles de l'art, mais dont les acquéreurs ont acheté sur plan de lot.*	PVB	PVB	PVB
6) Remembrement avec données numériques *Attention à l'intérieur des exclus qui n'ont pas été bornés.*	RIEN	Rétablissement	PVB
7) Remembrement avec données graphiques *Attention à l'intérieur des exclus qui n'ont pas été bornés.* *Attention : seule la minute de remembrement (présence de cotes) permet la ré-application.*	RIEN	Rétablissement	PVB

Figure 1: Tableau reprenant tous les cas de figure donnés par l'OGE

Nous pouvons voir par l'intermédiaire de ce tableau que l'Ordre des Géomètres-Experts préconise beaucoup le procès-verbal de bornage. Pourtant, pour les points 4) et 5), nous avons vu précédemment que la réapplication du document pouvait être possible lorsque les repères sont en place, que leur position est validée par le géomètre-expert lors de son analyse, et que les clients reconnaissent ce plan. Ils le reconnaissent soit parce qu'ils étaient présents lors du bornage, ou par la position des repères sur le terrain qui est explicite et n'entre pas en contradiction avec le plan retrouvé.

Nous étudierons deux des dix-huit cas pratiques que compose ce document, voici le premier :

[15] PVB : Procès-Verbal de Bornage

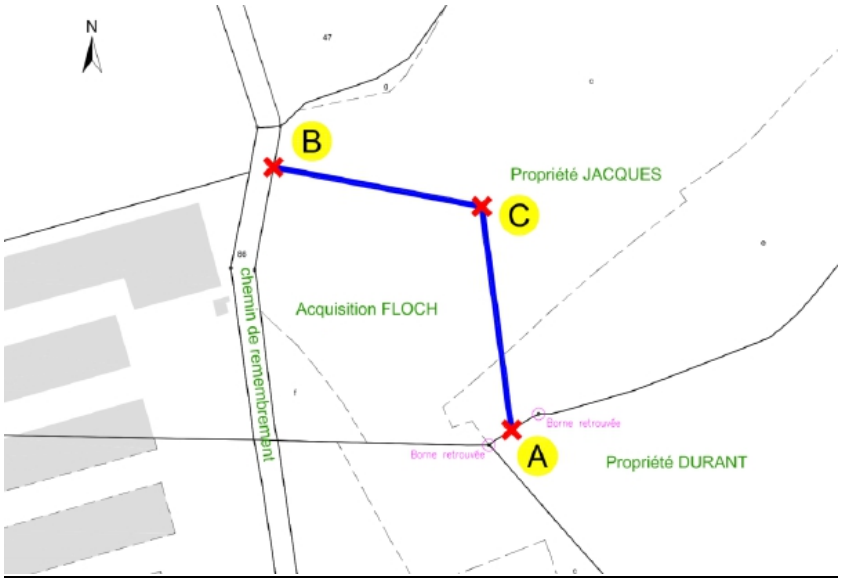


Figure 2 : Exemple de cas

Pour contextualiser :
« Monsieur Jacques vend à monsieur Floch une partie de son champ. L'intervention est en secteur remembré, et le chemin à l'ouest appartient à l'association foncière. Au Sud les bornes de remembrement sont en place, à l'Ouest plus rien ».

Ce que l'on peut en déduire :

Pour le point A, les bornes de remembrement étant en place, un rétablissement de limite est effectué.

Pour le point C, c'est une division donc sa position est donnée en fonction des demandes du propriétaire.

Pour le point B, les bornes n'étant plus en place, l'Ordre préconise un procès-verbal de bornage. Il est dommage de parler directement de procès-verbal de bornage sans évoquer de rétablissement de limite. En effet, même si les bornes les plus proches du point à implanter ont disparu, peut-être que d'autres plus loin sont présentes. Ainsi, lors du levé préalable, ces différentes bornes sont levées, leur position calculée et vérifiée, afin de reconstruire la limite. Cette limite serait comparée au plan d'état des lieux. Si les deux plans se superposent correctement, et correspondent également aux dires des propriétaires concernés, alors le rétablissement de limite est possible.

La problématique qui ressort ici est celle du bornage en limite de chemin rural. La question levée par cette problématique est la suivante : est-il nécessaire de poser la borne de part et d'autre du chemin rural de manière systématique ?

Dans ce cas, nous faisons référence à l'article R.161-13 du Code Rural : « Lorsqu'il n'existe pas de titre, de borne ou de document permettant de connaître les limites exactes d'un chemin rural au droit des propriétés riveraines ou qu'une contestation s'élève à ce sujet. Il peut être procédé à l'initiative de la partie la plus diligente, à une délimitation à l'amiable, conformément aux prescriptions de l'article 646 du Code civil. ». Par ailleurs, l'article 646 du Code civil ne traite pas du bornage au droit d'un chemin rural. Ainsi, nous pouvons constater que le Code Rural et le Code civil cité ici n'apportent pas de solution

quant à la convocation des propriétaires des parcelles contiguës au chemin rural mais non concerné par la division. C'est pourquoi, les commissions « Fonciers et Propriété des Personnes Publiques » présidées par Stéphane DEVOUGE et Vincent BALP, ont rédigé un rapport d'analyse[16] validé par le Conseil Supérieur le 24 mai 2016. Ce rapport donne des préconisations aux géomètres-experts sur ce problème. Il leur conseille de consulter systématiquement les propriétaires riverains ou au moins de les inviter comme « sachant ».

Vis-à-vis de cette préconisation il aurait été préférable de distinguer deux cas :

Après levé préalable, la largeur du chemin actuel <u>correspond</u> au plan de remembrement ou à l'état de reconnaissance des chemins ruraux. Dans ce cas, l'invitation du riverain n'est pas nécessaire. Le géomètre est en mesure de déterminer l'assiette du chemin.

Après levé préalable, la largeur du chemin actuel <u>ne correspond pas</u> au plan de remembrement ou à l'état de reconnaissance des chemins ruraux. Il est donc recommandé d'inviter les riverains afin de recueillir son avis sur le gabarit du chemin.

Nous pouvons remarquer que le levé préalable va ici servir aussi pour retrouver l'assiette du chemin rural. Pour tout dossier de bornage ou de rétablissement de limite, il est donc nécessaire de réalisé un levé préalable.

Les autres thèmes évoqués par le document d'harmonisation évoqués dans les cas pratiques parlent également de :

- Délimitation du domaine publique en utilisant le PV3P[17],
- Régularisations foncières,
- Procès-verbal de carence,
- Détachement de terrain à bâtir,
- Echange de terrain,
- …

Le document fournit conseils et préconisations au géomètre-expert sur ces thèmes.

Ces différents cas et thèmes vu auparavant retranscrivent correctement et de manière schématique les réalités qui se présentent aux géomètres-experts. Toutefois, ils restent généraux et sont loin de couvrir toutes les situations. Ils ne remplacent en aucun cas l'analyse du géomètre-expert, surtout concernant le bornage et le rétablissement de limite.

Passons maintenant au deuxième cas pratique.
Voici un extrait de plan cadastral :

[16] Annexe 3
[17] Procès-Verbal de Délimitation de la Propriété des Personnes Publiques

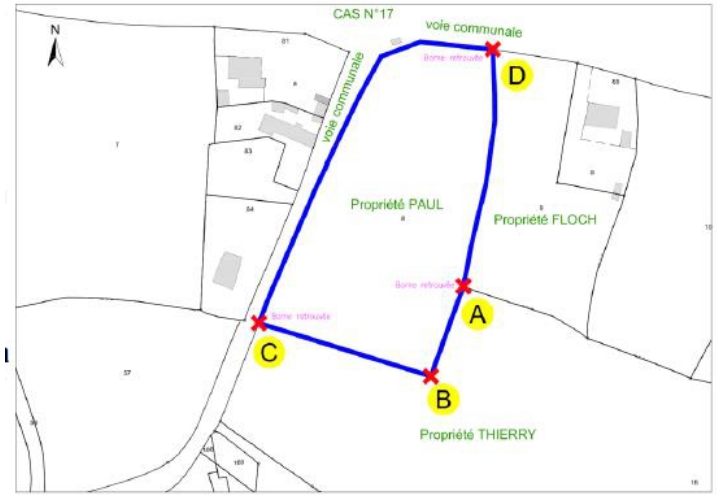


Figure 3 : Extrait de plan cadastral

Voici un extrait de la minute de remembrement :

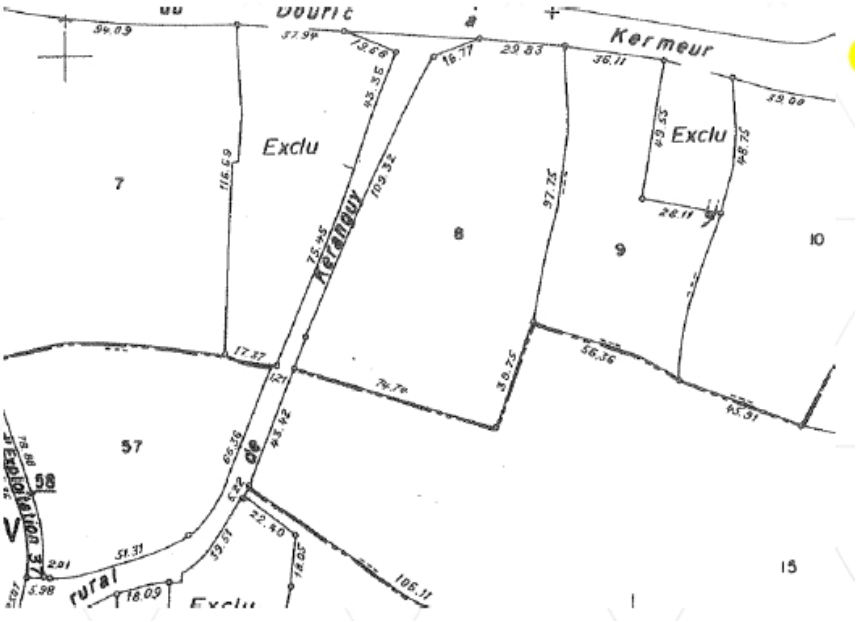


Figure 4 : Extrait de minute de remembrement

Pour contextualiser :
«M. PAUL nous sollicite pour borner le périmètre de sa parcelle ZI n°8».

Ce que nous pouvons en déduire :

Pour la <u>ligne CD</u>, elle borde une voie communale, c'est donc une délimitation du domaine public.

Pour la <u>ligne ABC</u>, les bornes de remembrement sont retrouvées aux points A et C, leur position doit être comparée à celle sur la minute de remembrement. Si aucun écart n'est mis en évidence le rétablissement de la limite est possible.

Pour la <u>ligne AD</u>, les bornes sont retrouvées aux points A et D, mais la ligne étant brisée, elle ne suit plus exactement la ligne du plan de remembrement, l'Ordre des Géomètre-Experts préconise un procès-verbal de bornage. Il faut savoir que le remembrement ne borne pas tous les coudes d'une limite, vu la grandeur des terrains à délimiter. Aussi, l'échelle du

plan étant au 2000ème, il n'est pas aisé de voir tous les coudes d'une limite. Il faut donc lever les deux bornes de remembrement et vérifier la distance entre ces deux bornes. Si la distance est à quelques centimètres près de 97.75 comme indiqué sur le plan de remembrement, le rétablissement de la limite est possible, en suivant le talus.

Pour le point B, même si la borne n'est pas retrouvée, les autres bornes retrouvées permettent de superposer correctement le plan de remembrement et le plan d'état des lieux effectué lors du levé préalable. Le point peut donc être rétabli.

La problématique qui ressort ici, est de se demander pourquoi l'Ordre des Géomètres-Experts préconise un procès-verbal de bornage entre les points A et D alors que les bornes aux extrémités sont retrouvées ? Les jurisprudences sont constantes au sujet de la minute de remembrement qui vaut procès-verbal de bornage. Dans le cas présent où les extrémités sont borné et qu'un talus est présent sur le terrain suffit à rétablir une limite, à condition bien sûr que la position des bornes retrouvées soit validées par le géomètre-expert.

En conclusion de ces deux cas pratiques que nous avons analysés dans ce paragraphe, nous pouvons voir que ces exemples donnés par l'Ordre des Géomètres-Experts sont schématiques et concis. Ils illustrent bien la manière d'appliquer la procédure de bornage, la procédure de rétablissement de limite et la procédure de délimitation du domaine public. Ils sont très généraux et ne définissent pas tous les cas pouvant être rencontrés sur le terrain. En effet, chaque dossier a sa singularité et l'analyse du géomètre-expert ne pourrait être retranscrite en dix-huit cas. Nous pouvons voir également dans ces cas pratiques que l'Ordre des Géomètres-Experts demande souvent l'application de la procédure de bornage alors qu'un rétablissement de limite est possible. C'est une façon de protéger le géomètre-expert puisque les personnes concernées par la limite signent un procès-verbal de bornage et la limite est juridiquement définie, ou plutôt RE-définie, puisque la minute de remembrement la définissait une première fois.

II.2 Différence entre bornage et rétablissement de limite

II.2.1 Méthodologie de la procédure

II.2.1.1 Devis et recherche d'archives

Le début de l'affaire commence naturellement par une prise de contact le client. Nous remplissons la fiche de renseignement. Cette fiche permet d'une part de cerner la mission qui va être à effectuer[18], et d'autre part de cerner le client Est-il seul propriétaire ? Est-il en conflit avec ses voisins ?... Autant d'éléments qui permettent de débuter la mission de la meilleure des manières et d'éviter des erreurs, notamment dans la convocation : personne ne doit être oublié. Dès cette étape, nous constatons une différence entre la procédure de

[18] Bornage, rétablissement de limite, division…

bornage et celle de rétablissement de limite : le temps passé ! En effet, un rétablissement de limite nécessite beaucoup moins de formalité qu'un bornage. Une fois cette mission acceptée, l'affaire peut débuter. Nous devons rechercher dans nos archives. Pour cela nous avons plusieurs endroits où chercher. D'abord dans les propres archives du cabinet. Ensuite nous trouvons des renseignements qui sont issus de la matrice cadastrale (SPDC), ce sont les extraits cadastraux. Les géomètres-experts y ont accès au même titre que les notaires. Cela leur permet d'effectuer convenablement leur mission grâce à la rapidité avec laquelle ils ont accès aux données.

L'analyse des archives est la première des étapes. Elle permet de préparer un plan qui servira lors du levé préalable pour retrouver les différentes bornes. Pour ce faire il convient de faire apparaître sur ce plan les différentes bornes existantes sur le terrain, les limites apparentes (murs, haies, talus, clôtures, fossés), les bâtiments, les voies et chemins, les cotations indiquées sur les plans…).

II.2.1.2 Levé préalable

Vient l'heure du déplacement sur le terrain. Avant d'effectuer le levé de la parcelle, il convient de faire le tour du terrain, et même d'élargir le tour, muni d'une pioche et d'un jalon, pour essayer de retrouver un maximum de bornes, ou d'informations sur les limites de propriété mentionnées sur les archives. Les bornes même éloignées sont très importantes car elles permettent un calage plus précis des différentes archives. Cette recherche de bornes peut prendre parfois beaucoup de temps, pour autant elle est indispensable pour réaliser un travail rigoureux. Vient ensuite le levé préalable. Il permet de faire un état des lieux. Ce levé se fait bien évidemment avec un tachéomètre, d'une haute précision ce qui peut amener à trouver quelques différences centimétriques en comparaison avec les moyens de mesure utilisés entre les années 1950 et aujourd'hui[19].

II.2.1.3 Dessin et calage des archives

Ce levé sera calculé et dessiné en règle générale au 200ème ou au 500ème. Puis, vient l'heure du calage des archives. C'est en partie l'analyse du géomètre-expert qui permet de s'orienter vers le rétablissement de la limite ou le procès-verbal de bornage. Si les archives se positionnent correctement, avec une précision de quelques centimètres, cohérents avec la précision des archives fournies, le rétablissement de la limite pourra être envisagé.

Grâce au levé préalable et à la prise d'information auprès des clients, nous avons recueilli des documents et des informations concernant le terrain et ses limites. Par exemple les murs, les talus, les fossés sont autant d'éléments qui permettent d'établir des présomptions concernant la future limite à définir. D'autres éléments ne se trouvent pas sur le terrain mais dans les archives, les bases de données : C'est le cas d'un plan d'état des lieux, du cadastre qui peut donner des présomptions d'appartenance de murs, de talus… Le portail Géofoncier est aussi une bonne base d'information, notamment sur les bornages

[19] Notamment la chaîne d'arpenteur

anciens. La minute de remembrement coté est très importante car elle permet d'envisager de rétablir la limite. Il en est de même avec les archives qui doivent être analysées pour tenter de rétablir la limite. Concernant une opération de bornage, les titres de propriété devront également être demandés aux clients concernés par l'opération pour être analysés. Malheureusement les titres récents sont souvent nus et ne comportent que la désignation cadastrale. L'analyse des documents doit mettre en évidence de façon hiérarchisée l'importance des informations trouvées, Les signes de possession comme les talus, les fossés sont analysés en premier lieu tout comme les titres de propriété. Si le territoire est remembré, le plan de remembrement devra être rétabli si cela est possible[20]. Si aucun élément n'est apparent, ni aucune information présente dans les titres de propriété, alors une application cadastrale peut être envisagée.

Grâce à toutes ces informations, le géomètre-expert pourra proposer une limite aux clients, qui sera inédite, les dossiers étant tous différents. Seule son analyse permet d'en déduire une limite. Les parties sont convoquées au bornage ou invitées au rétablissement de limite[21].

II.2.1.4 Rendez-vous avec les clients

En premier lieu, lors d'un bornage les dires des clients auront une grande importance. Au regard de ces dires, du plan d'état des lieux (réalisé lors du levé), des informations pouvant être retranscrites lors du rendez-vous, le géomètre-expert se dirigera soit vers une procédure de rétablissement de limite ou une procédure de bornage. Le géomètre-expert procédera à la pose des repères sur le terrain s'il a l'accord des personnes convoquées ou invitées. Lors du rendez-vous terrain, il expliquera les opérations réalisées pour en déduire tels ou tels emplacements pour les repères. Il doit en effet avoir l'accord des personnes touchées par le bornage pour pouvoir poser les bornes. Une fois l'accord trouvé, les bornes posées, il va les relever avec un GPS, ou un tachéomètre en levant des points connus dans le système WGS 84[22] pour qu'elles soient géoréférencées. C'est une obligation ordinale depuis 2010. Ces bornes devront être cotées par rapport à des éléments durables dans le temps.

II.2.1.5 Réalisation des documents : procès-verbal de bornage ou de rétablissement de limite

- <u>Cas d'un bornage</u>

Une fois le levé ainsi que le rendez-vous terminés, il convient de calculer le levé effectué et d'afficher à l'écran les points levés. La personne en charge du dossier réalise le plan de bornage. Sur ce plan de bornage, sont précisément indiqués les points qui définissent la

[20] Comme défini en II
[21] Nous verrons la nuance partie III
[22] WGS 84 : World Geodetic System 1984

limite. Ils sont repérés sur plan par des lettres. Nous devons voir apparaître sur ce plan les bâtiments, les murs…, les cotes précises repérant les bornes posées. Ces cotes doivent être claires, pour être facilement retrouvées dans le futur et permettre à un géomètre-expert de rétablir la limite « sans ambiguïté[23] ». Nous rajouterons sur ce plan une flèche nord, le numéro des parcelles cadastrales, avec le nom des propriétaires, la date à laquelle le plan a été établi ainsi que la référence du dossier.
Depuis 2010, il est obligatoire pour le géomètre-expert de réaliser un procès-verbal de bornage et de reconnaissance de limite. Ce procès-verbal connaît depuis 2010 une forme normalisée.
L'objectif de cette normalisation est d'avoir une base de données commune à l'ensemble des géomètres-experts pour toute la partie des informations sur l'état civil, les parcelles, les lieux… et une autre base de données, qui peut varier selon l'expertise du Géomètre-Expert. Tout cela sur le même document.

- Cas d'un rétablissement de limite

Concernant le rétablissement de limite, la procédure de départ est similaire : levé préalable, calage des archives. Là où la procédure diffère, c'est à partir du rendez-vous terrain. Les personnes concernées par la limite sont invitées à la remise en place des bornes. Le géomètre-expert va expliquer ces recherches et montrer le calage qu'il a effectué, il montrera l'emplacement des bornes devant être rétabli sans ambiguïté. Le géomètre-expert prend seul la responsabilité de la remise en place des bornes. La limite ayant déjà fait l'objet d'une définition juridique, il n'y a plus de débat contradictoire, sinon la limite serait définie de nouveau et il faudrait faire un procès-verbal de bornage où toutes les personnes concernées par la limite signent. Mais comme nous l'avons vu précédemment, « Bornage sur bornage ne vaut »

II.2.1.6 Recueil des signatures

Comme nous l'avons vu précédemment, le recueil des signatures va être indispensable pour tous les titulaires de droit réel d'un terrain touché par le bornage. L'absence d'une seule signature empêchera le procès-verbal de s'imposer aux signataires, un procès-verbal de carence devra donc être établi.

Concernant le rétablissement de limite, seul la signature du géomètre-expert est apposée sur le procès-verbal.

[23] Règles de l'art sur le rétablissement de limite

Figure 5 : Signature d'un procès-verbal de bornage

III. L'analyse du géomètre-expert

Après avoir décrit les différents documents que nous utilisons au quotidien pour procéder à un bornage ou à un rétablissement de limite, et vu comment était mise en place ces deux procédures, nous allons maintenant l'appliquer sur des cas pratiques. Ces 3 cas pratiques vont permettre d'étudier deux rétablissements de limite et un bornage amiable. Le premier rétablissement de limite est marqué par une limite rétabli ne suivant pas l'état des lieux. Le second rétablissement de limite est en territoire remembré. Le bornage amiable intervient dans le cas du bornage contradictoire du périmètre du lotissement pour un permis d'aménager.

III.1 Etude de cas

III.1.1 Hemonstoir

Nous allons commencer par un cas de rétablissement de limite issu d'un plan de bornage d'un lotissement.

Madame X, propriétaire d'un terrain sur la commune d'HEMONSTOIR, nous a contactés dans le but de diviser son terrain pour vendre un lot à bâtir.

Figure 6 : Extrait cadastral

La partie A de son terrain va être vendue avec la maison, la partie B va être vendue en terrain à bâtir. Maintenant le cadre de la mission défini, vient la recherche d'archives pouvant intéresser la parcelle et les parcelles autour. Nous avons retrouvé dans nos archives

le plan de bornage du lotissement [24]où se situe la parcelle. Il date de 1972. C'est assez ancien pour espérer retrouver un maximum de bornes. De plus, une division [25]a été effectuée dans le domaine public pour créer des trottoirs, nous possédons le plan de division qui comporte quelques cotes ainsi qu'un plan de remembrement,[26] mais celui-ci date d'avant le lotissement et notre parcelle n'existait donc pas encore.

Nous pouvons constater que le périmètre de notre parcelle est entièrement borné. Les limites Est et la limite Sud sont marquées par un muret, la limite Ouest et la limite Nord sont délimitées par une clôture grillagée, qui suit des bornes. Nous pouvons imaginer que la délimitation de cette parcelle peut potentiellement faire l'objet d'un rétablissement de limite pour les limites Ouest et Nord, et d'un alignement pour les limites Est et Sud.

Nous avons ensuite contacté les propriétaires, pour les prévenir de notre venue sur leur terrain pour effectuer un levé préalable. Lors de ce levé préalable, nous avons retrouvé neuf bornes, six sur le périmètre de la parcelle de notre client et trois autour. La borne au Nord a été enlevée en dessouchant un arbre. Nous avons donc cinq bornes comme points d'appui pour rétablir la limite. C'est une bonne base pour rétablir la limite « sans ambiguïté » Nous avons également procédé au relevé d'éléments existants (bâtiment, point de calage en vue de la réalisation du DA numérique, éléments divers, végétation, trottoir, réseaux divers, voirie, points de nivellement…). Une fois ce levé effectué, nous avons dessiné un plan d'état des lieux. Grâce au plan de lotissement nous avons pu « remonter » la limite en partant des bornes à l'ouest dont les cotes entre les bornes montrent qu'elles sont bien placées, pour ensuite voir où se positionne la limite Nord. Ce travail fut important car en reconstruisant la limite, nous nous sommes aperçus que celle-ci ne suivait pas la haie plantée entre les deux propriétaires riverains, mais empiétait sur la parcelle située au-dessus de la limite Nord. Au regard des règles de l'art, le nombre de points d'appui est suffisant, ils n'ont pas bougé, nous pouvons donc rétablir la limite sans ambiguïté.

Lors du rendez terrain, seul l'acquéreur de la maison est présent, la personne concernée par le rétablissement de limite ne s'est pas rendue à la convocation. L'acquéreur en concertation avec le vendeur nous a montré où placer la ligne divisoire entre A et B. Concernant le rétablissement de limite, nous ne sommes pas soumis au contradictoire, nous avons donc implanté trois bornes. Une première pour la borne enlevée lors de l'arrachage de l'arbre, deux bornes pour la limite Nord. Ces deux bornes sont posées sur le terrain du riverain. Concernant l'alignement, c'est le muret qui a été choisi comme limite.

A l'issue de ce rendez-vous terrain, nous avons établi un plan qui propose une limite d'alignement, que nous avons envoyé pour signature à la mairie de la commune d'Hemonstoir. Nous avons également établi un procès-verbal de rétablissement de limite [27]ainsi qu'un plan de rétablissement de limite, qui est signé par le géomètre-expert et envoyé pour information à notre client, mais aussi au riverain concerné. Ce dossier fut perturbé par

[24] Annexe 3
[25] Annexe 4
[26] Annexe 5
[27] Annexe 6

une erreur cadastrale au Sud. Nous pouvons voir que la parcelle déborde sur la route. Le cadastre a donc dû faire des modifications sur son plan[28].

Ce dossier se termine par le versement des données RFU[29] sur le portail Géofoncier, ainsi que l'archivage du dossier.

Pour conclure sur ce dossier, nous pouvons voir que la procédure de rétablissement de limite est assez simple à mettre en œuvre lorsque les repères sont en nombre suffisant, leur position exacte, et en cohérence avec le plan de bornage de nos archives.

III.1.2 Brehan Olmix

Pour ce deuxième cas pratique, nous allons voir un rétablissement de limite sur un secteur remembré.

Pour commencer, l'entreprise Olmix détentrice d'un bail emphytéotique, nous a mandaté pour connaître la limite de sa parcelle car elle compte se clôturer afin d'agrandir son activité. Lors de la préparation de la mission, nous avons constaté en regardant la photo aérienne sur laquelle est calé le plan de remembrement (portail Géofoncier), que le champ cultivé par l'agriculteur débordait sur le terrain de notre client de façon assez importante. Ce phénomène n'est pas rare sur les grandes étendues de terre cultivées où il n'y a pas de repère pour les cultivateurs. En effet, même en territoire remembré, où des bornes ont été posées, la charrue les arrache, et il ne reste aucun repère.

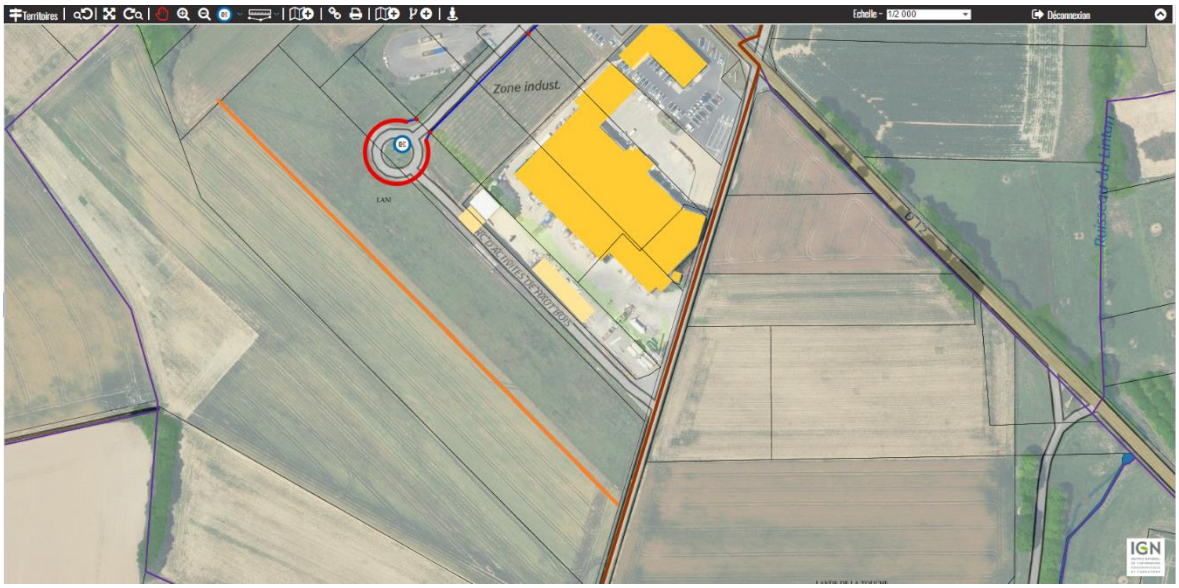


Figure 7 : Extrait cadastral

[28] Annexe 7
[29] RFU : Référentiel Foncier Unifié

Nous pouvons voir sur l'extrait cadastral que le périmètre actuel de l'usine n'est pas entièrement déterminé, notamment au niveau des limites de la parcelle à gauche. Nous avons retrouvé dans nos archives le plan de remembrement[30] datant de 1941. Nous avons également retrouvé un plan topographique établit en 2006, sur lequel nous pouvons voir un certain nombre de bornes. Il sera intéressant de le comparer au plan d'état des lieux qui sera réalisé. Nous avons également retrouvé un document d'arpentage[31] établi par un confrère créant le rond-point.

Le périmètre de notre parcelle à délimiter a été entièrement borné lors du remembrement. Il faudra retrouver un maximum de borne. La limite au Sud sera une délimitation unilatérale de la puissance publique.

Nous avons ensuite contacté les propriétaires, pour les prévenir de notre venue sur leur terrain pour effectuer un levé préalable. Lors de ce levé préalable, nous avons retrouvé une quinzaine de bornes, pour beaucoup des bornes de remembrement hors sol, posées par terre et donc n'ayant plus de valeur. Seulement huit bornes étaient correctement positionnées, et toutes du même coté de la parcelle, ce qui rendra le calage plus compliqué.

Fait marquant, une borne de remembrement est posée sur le sol au nord de la limite à l'endroit exact de la limite de culture, elle doit être déplacée tous les ans en fonction de l'endroit où passe la charrue. Lors de ce levé, nous sommes allés à plusieurs centaines de mètres de la limite faisant l'objet de la délimitation pour essayer de retrouver des éléments présents sur le plan de remembrement et pouvant servir au calage.

Une fois ce relevé effectué, nous l'avons comparé au plan topographique de 2006 pour s'assurer que les bornes relevées n'avaient pas bougées, cela nous a permis de choisir quels seraient les points d'appui les plus judicieux à utiliser pour le calage. Nous avons ensuite scanné le plan de remembrement pour le superposer sur le plan d'état des lieux. Nous avons contrôlé les cotes entre les bornes retrouvées pour vérifier leur position et contrôler la limite rétablie (sur le plan). La conclusion est qu'il est possible de rétablir la limite car les cotes sont suffisantes, nous avons retrouvé des bornes et la reconstruction est possible. Ces deux points de limite définis, nous les avons entrés dans l'appareil, pour les implanter le jour du rendez-vous.

Le jour de ce rendez-vous, toutes les personnes sont présentes : un représentant de la société Olmix, le Maire, le propriétaire des champs, l'agriculteur, qui est locataire, il n'est pas titulaire de droits réels concernant la parcelle, mais exploitant depuis de nombreuses années, a une bonne connaissance du terrain et de ses limites. Nous avons implanté avec l'appareil les deux points de limite que nous avions reconstruite au bureau de façon précise. Il n'y a pas eu de discussion, l'agriculteur conscient de mordre le champ de notre client. La délimitation du domaine public s'est aussi déroulée sans encombre, le talus étant présent comme sur le plan de remembrement. Nous avons pu rétablir convenablement la limite. Revenu au bureau, nous avons établi le plan de rétablissement de limite ainsi que le procès-verbal de rétablissement de limite, envoyé au client et aux propriétaires riverains.

---

[30] Annexe 8
[31] Annexe 9

Pour conclure sur ce dossier, nous avons vu qu'un rétablissement de limite d'un plan de remembrement même ancien est possible. Les distances de plus de 300 mètres compliquent aussi la tâche, les méthodes de levé de l'époque n'étant pas aussi précises qu'aujourd'hui. Les cotes, les bornes retrouvées, le calage de la minute de remembrement permettent de reconstruire cette limite.

III.1.3 Saint Jacut du Mené

Pour ce troisième cas pratique, nous étudierons un bornage amiable. Plus précisément c'est un bornage qui a eu lieu dans le cadre d'un permis d'aménager. L'article L 115-4 et L 115-5[32] du code de l'urbanisme impose le bornage périmétrique et le bornage des lots. Nous ne traiterons pas le permis d'aménager, simplement le bornage amiable.

Figure 8 : Extrait cadastral

La limite Nord et la limite Ouest pour sa partie supérieure doivent être définies par bornage contradictoire car aucun bornage n'a défini juridiquement cette limite jusqu'à présent. La limite Est et la limite Sud seront définies par une délimitation du domaine public. La partie inférieure de la limite Ouest sera en rétablissement de limite.

Un levé préalable avait été effectué sur la parcelle devant servir au lotissement en même temps que le levé topographique qui servira pour le projet[33] de lotissement. Les recherches d'archives ont été effectuées mais n'ont apporté aucune preuve de propriété. C'est à ce moment, que des convocations en bornage amiable ont été envoyées 15 jours avant le rendez-vous.

---

[32] Ancien article L111-5-3 du Code de l'urbanisme
[33] Projet au sens VRD : Voirie Réseaux Divers

Lors de ce rendez-vous, la commune propriétaire du terrain où sera réalisé le lotissement était présente, ainsi que le propriétaire de la parcelle au Nord. Les deux autres propriétaires à l'Ouest et au Nord Ouest ne sont pas venus. La délimitation contradictoire a commencé au point I[34]. Nous avons globalement suivi la clôture pour arriver au point F. L'objectif était de passer sous la cabane. La délimitation jusqu'au point E se fit en suivant un mur. Nous avons ensuite suivi l'état des lieux pour arriver sur une borne existante au point A. Les bornes sont posées au fur et a mesure que nous avançons, devant les clients. Au bureau, le plan de bornage [35]est dessiné, et le procès-verbal rédigé. Il est ensuite envoyé pour signature à toutes les parties, présentes ou non au rendez-vous.

Concernant les futurs acquéreurs des lots, un plan de vente [36] est annexé à leur titre de propriété. Les limites y figurent, ainsi que les bornes. Ce plan garanti les limites de la parcelle achetée.

Figure 8 : Extrait cadastral

Pour conclure, ce dossier s'est bien déroulé, notamment du fait qu'aucun plan ancien n'existe. Le géomètre-expert va donc proposer la limite qui lui semble le plus juste au vu de l'état des lieux, mais aussi en prenant en compte les dires des clients. Ils doivent avant tout être en accord avec la limite. Si un désaccord se faisait sentir lors du rendez-vous en bornage, le procès-verbal de bornage risque de ne jamais être signé. Ceci conduirait à réaliser pour le géomètre-expert un procès-verbal de carence. Grâce à ce procès-verbal, la commune pourrait demander le bornage judiciaire de la limite.

[34] Voir plan de bornage en annexe
[35] Annexe 10
[36] Annexe 11

III.2 Rétablissement de limite possible

Nous avons vu précédemment les différents documents et les différentes méthodes qui nous ont permis de choisir la procédure adéquate. Maintenant, lorsque le rétablissement de limite est possible, certaines questions se posent. Les voici :

III.2.1 Invitations des riverains ?

Nous avons vu dans le premier cas pratique qu'un rétablissement de limite pouvait ne pas suivre l'état des lieux actuel. Nous pouvons donc facilement imaginer la réaction d'une personne rentrant chez elle le soir et constatant que son terrain a manifestement diminué, et que des bornes sont apparues. Si cette personne ne connaissait pas la limite lorsqu'elle a été définie juridiquement (lors de l'achat de la propriété), cela peut la choquer. Il apparaît alors logique que les riverains soient mis au courant de l'intervention d'un géomètre-expert.

Les règles de l'art nous précisent que si «il peut y avoir une interprétation au regard des documents définissant la limite initiale, la présente procédure est inapplicable et le géomètre-expert devra mettre en œuvre la procédure de bornage ». Le rétablissement de limite doit rétablir une limite certaine et sans ambiguïté. La reconstruction des points de limite sur ordinateur doit alors se faire simplement avec les cotes qui rattachent les repères et les points d'appui. Cela est tout à fait juste. Il arrive un problème lorsqu'il faut caler cette reconstruction sur notre levé préalable. En effet, il est impossible que cela tombe juste, nous allons donc chercher des calages différents pour retrouver la meilleure position pour la limite. Est-ce une interprétation ? Dans l'immédiat si l'on se réfère aux règles de l'art, oui. Il serait donc impossible de rétablir la limite dans de nombreux cas, voir pour des remembrements anciens dans la totalité des cas. Le géomètre-expert doit analyser le plan. Il pourra en déduire si la reconstruction est cohérente avec les archives, l'état des lieux actuel, les dires des différents propriétaires ou titulaires de droit réel. La disparition des talus, fossés et de tous les éléments qui donnaient des éléments de présomption compliquent la tâche au géomètre-expert. Son analyse doit être de plus en plus élaborée, il apparaît donc impensable qu'il ne fasse aucune interprétation. Il doit pouvoir mettre en corrélation les différents éléments qui lui sont apportés pour valider le rétablissement de limite. Nous pouvons rappeler que le rétablissement de la limite est fait par le géomètre-expert, et que seule sa signature est nécessaire. C'est lui qui en prend la responsabilité.

III.2.2 Pas d'interprétation ? Possible ou non ?

Les règles de l'art nous disent que si «il peut y avoir une interprétation au regard des documents définissant la limite initiale, la présente procédure est inapplicable et le géomètre-expert devra mettre en œuvre la procédure de bornage ». Le rétablissement de limite doit rétablir une limite certaine et sans ambiguïté. La reconstruction des points de limites sur ordinateur doit alors se faire simplement avec les cotes qui rattachent les repères et les points d'appui. Cela est tout à fait juste. Il arrive un problème lorsqu'il faut caler cette reconstruction sur notre levé préalable. En effet il est impossible que cela tombe juste, nous allons donc chercher des calages différents pour retrouver la meilleure position pour la

limite. Est-ce une interprétation ? Dans l'immédiat si l'on se réfère aux règles de l'art oui. Il serait donc impossible de rétablir la limite dans de nombreux cas, voir pour des remembrements anciens dans la totalité des cas. Il est donc indispensable de rajouter que le géomètre-expert doit analyser le plan. Il pourra en déduire si la reconstruction est cohérente avec les archives, l'état des lieux actuel, les dires des différents propriétaires ou titulaires de droit réel. La disparition des talus, fossés et de tous les éléments qui donnaient des éléments de présomption compliquent la tâche au géomètre-expert. Son analyse doit être de plus en plus élaborée, il apparaît donc impensable qu'il ne fasse aucune interprétation. Il doit pouvoir mettre en corrélation les différents éléments qui lui sont apportés[37] pour valider le rétablissement de limite. Nous pouvons rappeler que le rétablissement de la limite est fait par le géomètre-expert, et que seule sa signature est nécessaire. C'est lui qui en prend la responsabilité.

III.3 Rétablissement de limite impossible

Nous avons vu que lorsque le rétablissement de limite est possible, seul le géomètre-expert signe et la limite juridique est rétablie. Maintenant il existe des cas où le rétablissement ne peut se faire pour des raisons que nous allons détailler ci-dessous. Il n'est pas question de se servir d'un procès-verbal de rétablissement de limite pour régulariser une mauvaise limite de fait, qui ne suivrait pas la limite juridique. Le géomètre-expert est obligé de réappliquer la limite telle qu'elle a été définie. Et s'il n'est pas possible de rétablir, un procès-verbal de bornage sera établi, détaillant les causes du non rétablissement de la limite.

III.3.1 Les causes

Les impossibilités de rétablir une limite peuvent venir de plusieurs raisons. Tout d'abord, avant 2002, les géomètres-experts n'étaient pas dans l'obligation de fournir un plan régulier. Nous sommes donc parfois en présence de plans qui ne sont pas à l'échelle, mais surtout sans cote. Ces plans sont totalement inexploitables pour un rétablissement de limite[38]. D'autres facteurs, toujours concernant les plans, les rendent parfois inexploitables. C'est le cas de certains plans à trop petite échelle. Certains plans de remembrement à l'échelle du 2000ème. Sur ces plans, les distances sont souvent très grandes, il est difficile d'évaluer la précision. Quel matériel a été utilisé pour le levé ? Quel est sa précision ? Il faut savoir que les stations totales ne sont apparues que dans les années 1960. Avant les mesures se faisaient à la chaîne et aux jalons pour les alignements et les longues portées. Leur système de visée et l'enregistrement des points levés ont permis d'avoir des plans plus complets, plus lisibles, et surtout plus précis. En effet grâce à sa rapidité de travail, il est possible de lever beaucoup plus d'éléments et en moins de temps. Cela a considérablement amélioré les plans de bornage. Tout comme les plans imprimés, et non plus fait à la main sur des calques, donnent plus de précision, de détails et de régularité.

---

[37] Plans, dire, présomption,…
[38] Annexe 13

Concernant les points d'appui, ils étaient autrefois déterminés par des éléments viables situés sur le site du bornage. Cela pouvait être l'angle d'un bâtiment, d'une clôture, d'un talus, … Le problème, lorsque nous ressortons ces plans des dizaines d'années plus tard, ces points ont parfois disparus, notamment les talus et fossés. Dans ces cas-là, le rétablissement de limite est fortement compromis. Dans ces cas où les repères ont disparu, les dires des personnes présentent sont souvent utiles, notamment dans les campagnes où « les anciens » se rappellent parfaitement de l'emplacement des talus, fossés, …

Un autre problème qui se pose souvent lorsque nous ressortons ces anciens plans, c'est la précision des cotes. Avec quel matériel ont-elles été prises ? À quelle date ? Sont-elles arrondies ? Toutes ces questions doivent être posées lorsque le géomètre-expert examine les archives, et seront déterminantes au moment de décider si un rétablissement de limite est possible, et avec quelle tolérance. Car nous ne pourrons jamais rétablir une limite au millimètre. Dès que le bornage a quelques années, les lieux changent, évoluent, même légèrement. Mais cela influe sur les limites, sur les bornes.

Nous pouvons donc nous demander jusqu'à quel écart nous pouvons rétablir. 5 cm ? 15 cm ? Avons-nous des distances de 20 mètres ou plutôt de 300 mètres. Cela change beaucoup de chose. En effet, comme nous l'avons vu précédemment, mesurer une distance de 300 mètres à la chaîne et aux jalons induit beaucoup plus d'erreurs qu'au tachéomètre.

Je pense que ce n'est pas une question de centimètres mais plutôt de cohérence. Est-ce que la reconstruction est cohérente d'une part avec les archives de l'époque, d'autre part avec les dires des personnes concernées. Si tous ces éléments sont cohérents et que les écarts ne dépassent pas la quinzaine de centimètres le rétablissement peut être envisagé. Il est plus difficile lorsque sur un point les écarts sont conséquents et dépasse les vingt centimètres.

III.3.2 Faire un nouveau procès-verbal de bornage

Pour pallier au non rétablissement de la limite, le géomètre-expert doit proposer une solution aux clients. Cette solution est le procès-verbal de bornage. Attention, le procès-verbal de bornage n'est pas là pour régulariser une mauvaise possession de l'un ou de l'autre riverain. Le géomètre-expert doit analyser toutes les archives, et établir la limite telle qu'elle est réellement. Si le géomètre-expert venait à se servir du procès-verbal de bornage pour régulariser une mauvaise possession, cela serait une vente cachée. En effet, une fois la limite établie, une division doit être effectuée, et un acte de vente passé devant le notaire pour que la situation soit régularisée.

Ce procès-verbal de bornage évoquera bien évidement la tentative de rétablissement de limite, et expliquera pourquoi elle a échoué. Il est important de le mentionner car nous pourrions croire alors que c'est un procès-verbal effectué sans grande recherche, de façon systématique par le géomètre.

III.3.3 Les différents problèmes rencontrés

Il peut arriver en pénétrant sur le terrain de trouver des bornes qui ne figurent sur aucun plan. Pourtant, les différents propriétaires les connaissent, avouent les avoir toujours

vues à cet emplacement. Lorsque leurs positions semblent cohérentes, et que les différents propriétaires ne revendiquent pas leurs positions, il est bon d'effectuer un procès-verbal de bornage pour entériner leurs positions. Les clients devront tous signer les documents établis par le géomètre-expert. Ce procès-verbal devra relater les dires des clients quant aux bornes retrouvées et au fait qu'aucun document n'existe ou n'ait été retrouvé. Il permettra de valider leurs positions. Elles seront alors cotées par rapport à des points de repère et géoréférencé. Le problème se pose lorsque les propriétaires riverains contestent la position des bornes. Dans ce cas, le géomètre-expert devra analyser tous les documents qu'il possède pour voir si la position de la borne ou des bornes est juste. La Cour de cassation est venue clarifier cette situation le 19 décembre 1972[39]. « Attendu qu'après avoir déduit, de la découverte de bornes anciennes constituant un titre à la délimitation des propriétés telles qu'elles résultaient d'un bornage antérieur ainsi révélé, que la nouvelle demande de bornage n'avait pas d'objet. » Nous pouvons donc en déduire que chaque borne, retrouvée sur le terrain et correctement ancrée dans le sol, même si aucun document n'existe, est sensée avoir été posée en respectant le formalisme imposé.[40] Un procès-verbal de bornage sera établi pour valider la limite, recueillir les signatures des parties et éditer un plan coté. De cette façon, les bornes retrouveront leur valeur juridique et seront officiellement opposable aux tiers.

Un autre cas peut se présenter, c'est d'avoir un plan, avec l'emplacement des bornes, qui ne correspond pas à la réalité du terrain. Le propriétaire les a-t' il déplacées ? Le géomètre a-t'il fait une faute en la dessinant sur l'ordinateur ? Ou l'a-t' il mal levé avec l'appareil ? La borne serait-elle en décalé mais le géomètre aurait omis de mettre la cote ? Il est impossible de répondre à ces questions de façon théorique. Seule une analyse sur le terrain et des discussions avec les propriétaires peuvent donner des pistes pour répondre à ces questions. Toutefois, certaines personnes sont de moins en moins attachées à leur propriété, déménagent souvent et leur connaissance des limites est souvent assez restreinte. Ils ne pourront donc pas nous renseigner en cas de problème.

Un autre problème peut se poser au géomètre-expert, c'est le refus de matérialisation de la limite par un riverain concerné. En effet, lorsque la limite rétablie ne correspond pas à l'état des lieux, le propriétaire « lésé » pourrait refuser la matérialisation. C'est dans ce cas-là que l'invitation pour le rétablissement de limite est importante. Il permet d'expliquer le travail d'analyse que nous avons fait pour en tirer ces conclusions. De montrer les différents calages que nous avons faits par rapport aux diverses archives que nous avons retrouvées. Il faut démontrer que la limite est indiscutable, rétablie sans ambiguïté.

Nous pouvons imaginer la réaction du propriétaire dans le cas pratique numéro un, qui rentre le soir et voit son terrain diminué, avec deux nouvelles bornes sur son terrain. N'étant pas venu au rétablissement de limite, qu'elle peut-être sa réaction ? Sachant que le plan de rétablissement de limite, le temps d'être dessiné n'arrivera chez lui que plusieurs semaines après la pose de bornes. Peut-il agir en judiciaire ? La réponse est oui, la limite étant connue mais non matérialisée, il pourra demander la re-matérialisation de la limite par un juge. Concernant les géomètres-experts, deux écoles s'opposent. Certains pensent que la limite ayant été définie juridiquement, et le rétablissement de limite possible sans ambiguïté,

[39] Pourvoi n° 71-13.203
[40] Contradictoire, signature des parties…

il n’est pas soumis à l’acceptation des parties. Le procès-verbal de rétablissement est dressé et signé par le géomètre-expert et l’affaire est close. D’autres géomètres-experts pensent que le monopole qui leur est accordé ne permet pas d’imposer la pose d’une borne si le propriétaire du terrain dans lequel elle « tombe » le refuse. Seule une procédure judiciaire peut le faire. Un autre problème peut se présenter : la violation de propriété privée. Une note de recommandations[41] a d’ailleurs été publiée au BIP[42] en Janvier 2017. Elle rappelle que « le géomètre-expert ou ses collaborateurs ne peuvent pénétrer sur une propriété privée sans en avoir reçu l’autorisation préalable du propriétaire riverain. » Encore une fois nous pouvons constater que l’information auprès des propriétaires riverains concernés par l’opération de bornage ou de rétablissement de limite est très importante. Ainsi, avec un simple appel téléphonique nous pouvons prévenir de notre intervention et recueillir dans la plupart des cas leur autorisation.

[41] Annexe 14
[42] BIP : Bulletin d’Information Professionnel

Conclusion

Nous avons pu constater à travers ce mémoire que le géomètre-expert est au centre du travail foncier. Ce dernier est le cœur de métier de notre activité, même si beaucoup de géomètres-experts à l'heure actuelle ont diversifié leurs activités. Ce monopole donné au géomètre-expert plusieurs fois mis à mal depuis quelques années mais toujours conforté par la justice. Elle laisse le géomètre-expert seul décideur dans l'analyse des documents et des archives qui permet de savoir si une procédure de rétablissement de limite est envisageable ou non. Nous avons pu montrer avec les différents cas pratiques que le dénouement de l'opération n'est connu qu'une fois l'analyse des documents, des archives, du plan d'état des lieux, des dires des riverains analysés. Il est sûr qu'il est beaucoup plus simple pour un géomètre-expert de traiter un bornage amiable ou aucun document ancien ou archive n'existe. C'est ce qui se passe dans le cas pratique numéro 3. Le géomètre-expert aura donc beaucoup plus de liberté et pourra contenter les demandes des propriétaires concernés par la limite. Ce cas est très rare et il est du devoir du géomètre-expert de faire toutes les recherches possibles pour retrouver des preuves. Que ce soit dans ses propres archives, mais aussi celles de ses confrères. Pour cela, le portail Géofoncier est une grande aide. Il permet depuis 2002 de connaître directement si un géomètre-expert est intervenu, et si oui quel géomètre-expert.

Nous pouvons rappeler que le géomètre-expert est tenu à une obligation de moyen. Pour ne pas lui être reproché, cette obligation l'oblige à pousser la recherche de façon exhaustive. Il ne doit avoir aucun à priori sur d'anciens plans de remembrement ou plans cotés, du moment qu'ils sont justes. Ils doivent être exploités comme tout autre document à force probante.

Il devra aussi expliquer aux propriétaires concernés par la limite toute son analyse, ses recherches d'archives, ce qui l'a poussé à caler le plan de telle façon… Ceci rentre dans son obligation de conseil. De plus, nous pouvons observer que lorsque les personnes concernées ont bien compris les explications du géomètre-expert, les conflits sont souvent évités. Il est donc primordial de les faire participer aux opérations de rétablissement de limite, même si la limite n'est pas rediscutée, elles peuvent apporter des preuves importantes sur la limite. L'impact du relationnel dans le domaine du foncier est donc très fort.

La procédure à adopter concernant le rétablissement de limite ou le bornage ne peut être connue à l'avance, seule l'analyse du géomètre-expert pourra la définir. Il en est de même pour les tolérances à appliquer sur les calages, c'est une étude au cas par cas.

En 2010 puis en 2015, sont arrivés respectivement les procès-verbaux de bornage et les procès-verbaux de rétablissement de limite sous une forme normalisée pour tous les géomètres-experts. Il est vrai que cette forme donne plus de travail au géomètre, mais ces procès-verbaux sont importants dans l'optique d'harmoniser les données et surtout d'échange. Ils permettent la garantie de la limite juridique.

Bibliographie

Ouvrages imprimés

MAZUYET François et RIGAUD Philippe. LE BORNAGE entre résolution et prévention des conflits. Paris : Publi - Topex, 2011, 127 p.

DRUFFIN-BRICCA Sophie. L'essentiel du droit des biens. Mercuès : Gualino lextenso éditions, 2015, 133 p.

SAVARIT-BOURGEOIS Isabelle. L'essentiel du droit de l'Urbanisme. Mercuès : Gualino lextenso éditions, 2014, 176 p.

GAILLARD Gaëlle. CODE DU GEOMETRE-EXPERT. Nördlingen : LexisNexis, 2016, 1255p.

LAPORTE-LECONTE Stéphanie. *Pour une modernisation du bornage*.

Cours Bornage JP BODIN 2016

Travaux universitaires

NICOLAS Xavier. *Le Foncier, dénominateur commun des missions du géomètre-expert*. Mémoire DPLG, Soutenu à l'ESGT, 2013, 64p.

BACHELLIER David. *Le procès-verbal de bornage -évolution et perspective-*. Mémoire TFE. Soutenu à l'ESGT, 2011, 122p.

BEROT Raphael. *Peut-on garantir la limite remembrée ?* Mémoire DPLG. Soutenu à l'ESGT, 2016, 86p.

BOISSENOT Christophe. *La valeur du plan de remembrement pour la définition des limites de propriété*. Mémoire DPLG, Soutenu à l'ESGT, 2014, 76p.

JURIE Carolyne. *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, Soutenu à l'ESGT, 2016, 137p.

Articles de périodiques imprimés

BOTREL Elisabeth. *La voie de la conciliation à encourager*. GEOMETRE, 2016, 2133, p.34-37p.

ROUX Jean-Marc. *Une phase juridique et une phase physique.* GEOMETRE, 2016, 2133, p.38-p.40

CASANOVA Jean Michel. *Un bornage sans limite.* GEOMETRE, 2016, 2133, p.41-p.44.

MAZUYET François. *Ne pas remettre en cause ce qui fonctionne*. GEOMETRE, 2016, 2133, p.45-p.48.

Articles et périodiques électroniques

Editions Législatives, Dictionnaire Permanent Construction et urbanisme, Etude « Bornage et clôtures » n°30

LAPORTE-LECONTE Stéphanie. *Pour une modernisation du bornage*.

Documents Ordinaux

Diaporama réalisé en 2005 par le Conseil Régional de Rennes en concertation avec les groupes de travail de l'ordre des géomètres-experts

Sites web

http://www.lexis360.fr/Home.aspx
https://www.legifrance.gouv.fr/
https://www.service-public.fr/particuliers/

Liste des figures

Figure 1: Tableau reprenant tous les cas de figure donnés par l'OGE 24
Figure 2 : Exemple de cas 25
Figure 3 : Extrait de plan cadastral 27
Figure 4 : Extrait de minute de remembrement 27
Figure 5 : Signature d'un procès-verbal de bornage 32
Figure 6 : Extrait cadastral 33
Figure 7 : Extrait cadastral 35
Figure 8 : Extrait cadastral 37

Table des annexes

Annexe 1 : Tableau Récapitulatif - Procédure de bornage/rétablissement de limite

Annexe 2 : Minute de remembrement

Annexe 3 : Recommandation bornage au droit d'un chemin rural

Annexe 4 : Plan de bornage

Annexe 5 : Plan coté

Annexe 6 : Minute de remembrement

Annexe 7 : Procès-verbal de rétablissement de limite

Annexe 8 : Document d'arpentage

Annexe 9 : Minute de remembrement

Annexe 10 : Document d'arpentage

Annexe 11 : Plan de bornage

Annexe 12 : Plan de vente

Annexe 13 : Document d'arpentage

Annexe 14 : Recommandation pour pénétrer dans une propriété privée

Annexe 1

Tableau comparatif procédure de bornage/rétablissement de limite

OPERATION REALISEE	Procédure de Bornage	Procédure de rétablissement de limite
Bon de commande	X	X
Enregistrement sur Géofoncier	X	X
Recherche cadastrale, archives, titres	X	X
Analyse du géomètre-expert	X	X
Convocations en bornage	X	Invitation
Levé préalable et report	X	X
Analyse du géomètre-expert	X	X
Réunion de bornage	X	Réunion client
Préparation du pv de bornage	X	Préparation PV de réablissement de limite
Contrôle du géomètre-expert	X	X
Facture	X	X
Signature client	X	0
Recueil signatures riverains sur PV	X	0
Retour signatures	X	0
Expédition classement copie riverain	X	0
Versement données Géofoncier	X	X
Archivage	X	X

Annexe 2
Minute du remembrement

REMEMBREMENT

LESCOUET-GOUAREC

SECTION WH

Echelle : 1/2500

Etabli en 1993
Par R. LE COZ
géomètre agréé

LESCOUËT-GOUAREC

(CÔTES-DU-NORD)

SECTION B
FEUILLE N°2

Feuille dressée en 1836, mise à jour pour 1962

Echelle de 1/2500

Edition à jour pour 1987

WH

N°s 1 à ~~41~~ 33
N°s non situés à leur ordre : ~~34 (26)~~
N°s non attribués :

22 0 124 LESCOUET-GOUAREC B2 (N°s 309 à 434)

LESCOUET-GOUAREC WH

BORNAGE AU DROIT D'UN CHEMIN RURAL

La question se pose souvent de savoir si, dans le cas du bornage au droit d'un chemin rural, il est nécessaire de poser des bornes de part et d'autre du chemin rural de manière systématique. Les commissions Foncier et Propriété des personnes publiques présidées par Stéphane DEVOUGE et Vincent BALP ont produit une note d'analyse validée par le Conseil supérieur le 24 mai 2016

LES DISPOSITIONS DU CODE RURAL

En vertu des dispositions de l'art. R.161-13 du Code rural : *« Lorsqu'il n'existe pas de titres, de bornes ou de documents permettant de connaître les limites exactes d'un chemin rural au droit des propriétés riveraines ou qu'une contestation s'élève à ce sujet, il peut être procédé à l'initiative de la partie la plus diligente, à une délimitation à l'amiable, conformément aux prescriptions de l'article 646 du code civil. Le géomètre-expert désigné dresse, à l'issue de l'opération, un procès-verbal de bornage et, si l'une des parties en fait la demande, des bornes sont plantées aux emplacements choisis ; la délimitation et l'établissement de bornes se font à frais communs sauf convention expresse de répartition des charges. »*

DEUX CAS D'ESPÈCE

Les pratiques des géomètres-experts s'avèrent différentes. En l'absence de doctrine ordinale sur le sujet, distinguons deux cas :

- 1er cas : le demandeur est la commune propriétaire,
- 2ème cas : le demandeur est un riverain propriétaire privé d'un seul côté du chemin.

LES PRÉCONISATIONS DE L'OGE

Dans le premier cas, le géomètre-expert, outre la consultation de l'état de reconnaissance des chemins ruraux s'il existe, se doit de conseiller à la commune demanderesse de le missionner pour borner les deux côtés du chemin rural de manière à prévenir les conflits et à préserver l'intégrité de l'assiette du chemin rural.

Dans le second cas, le géomètre-expert ne peut imposer dans sa mission le bornage de la limite du côté opposé du chemin rural. En effet, l'initiative du bornage ne peut émaner que du propriétaire (ou certains titulaires d'un droit réel sur le fonds). Pour autant, le géomètre-expert doit se soucier de l'assiette globale du chemin rural dans la fixation du seul côté pour lequel il est missionné.

Outre la consultation de l'état de reconnaissance des chemins ruraux s'il existe, il est préconisé de consulter le propriétaire de la propriété située de l'autre côté du chemin afin de prendre connaissance des éléments qu'il détient afin de préserver l'intégrité de l'assiette du chemin rural.

Afin d'harmoniser les pratiques des géomètres-experts dans le second cas d'espèce ci-dessus, il est préconisé, en complément des convocations nécessairement obligatoires en la matière (commune et riverains latéraux aboutissant également sur le chemin en question), et sous réserve de l'accord de la commune :

- de consulter systématiquement le ou les propriétaires riverains opposés en tant que sachant,
- à minima, d'inviter le sachant sous la forme d'une lettre simple, à participer à la réunion contradictoire
- de reporter les dires et documents apportés par le sachant dans le procès-verbal de bornage et de reconnaissance de limites

Annexe 3
Recommandations pour un bornage au droit d'un chemin rural

Dossier : 71.68

HEMONSTOIR

Sections : C n° 387
ZE n°s : 44,46,58

1/500

LOTISSEMENT DES CASCADES

LEGENDE

PLAN DE BORNAGE

Annexe 4
Plan de bornage

ORDRE DES GÉOMÈTRES-EXPERT
Georges
N° d'Inscription 889

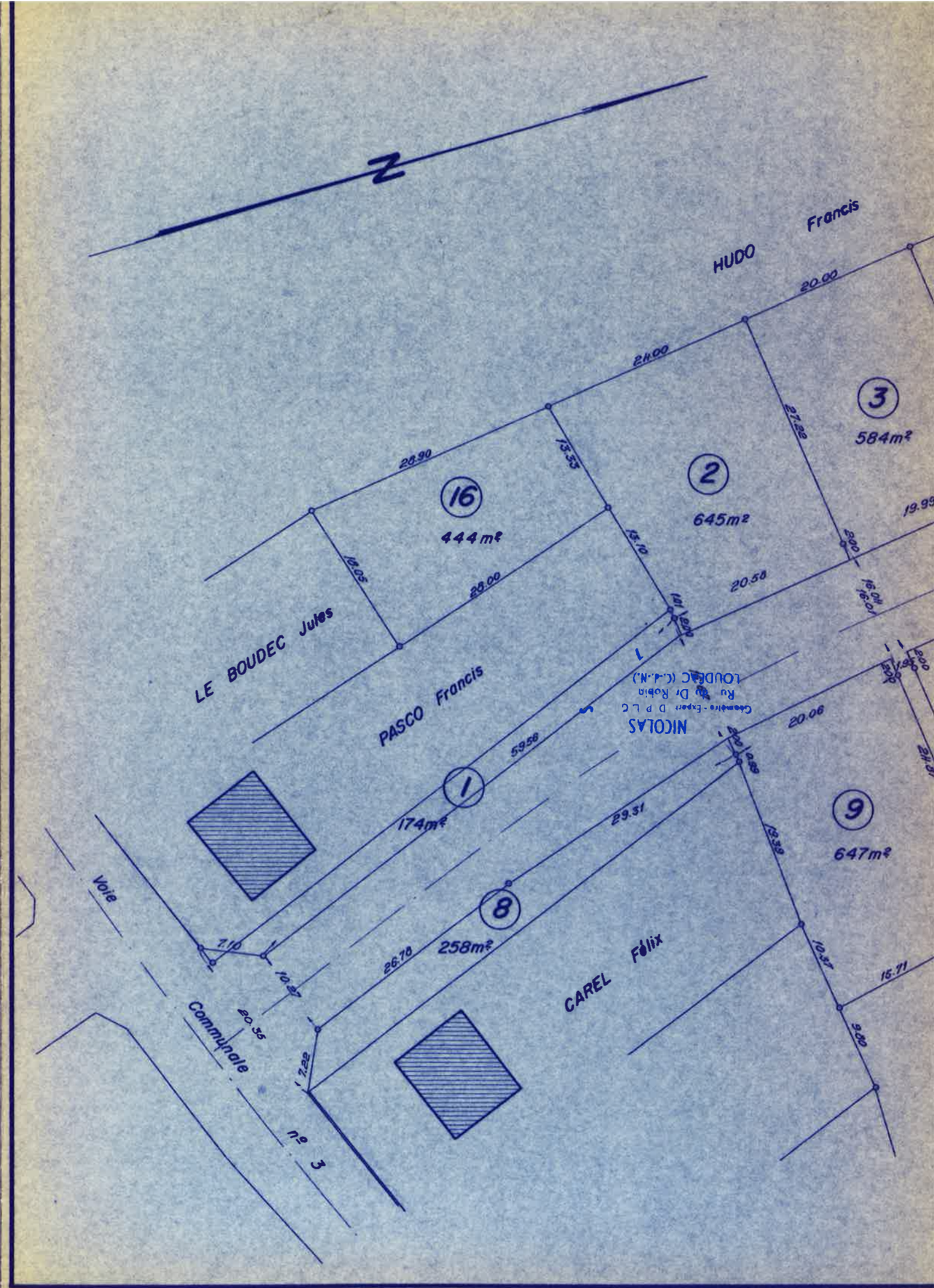
MODIFICATIONS

Dates	Nature

Dressé le : 7 OCTOBRE 1972

Approuvé le : 6 MARS 1973

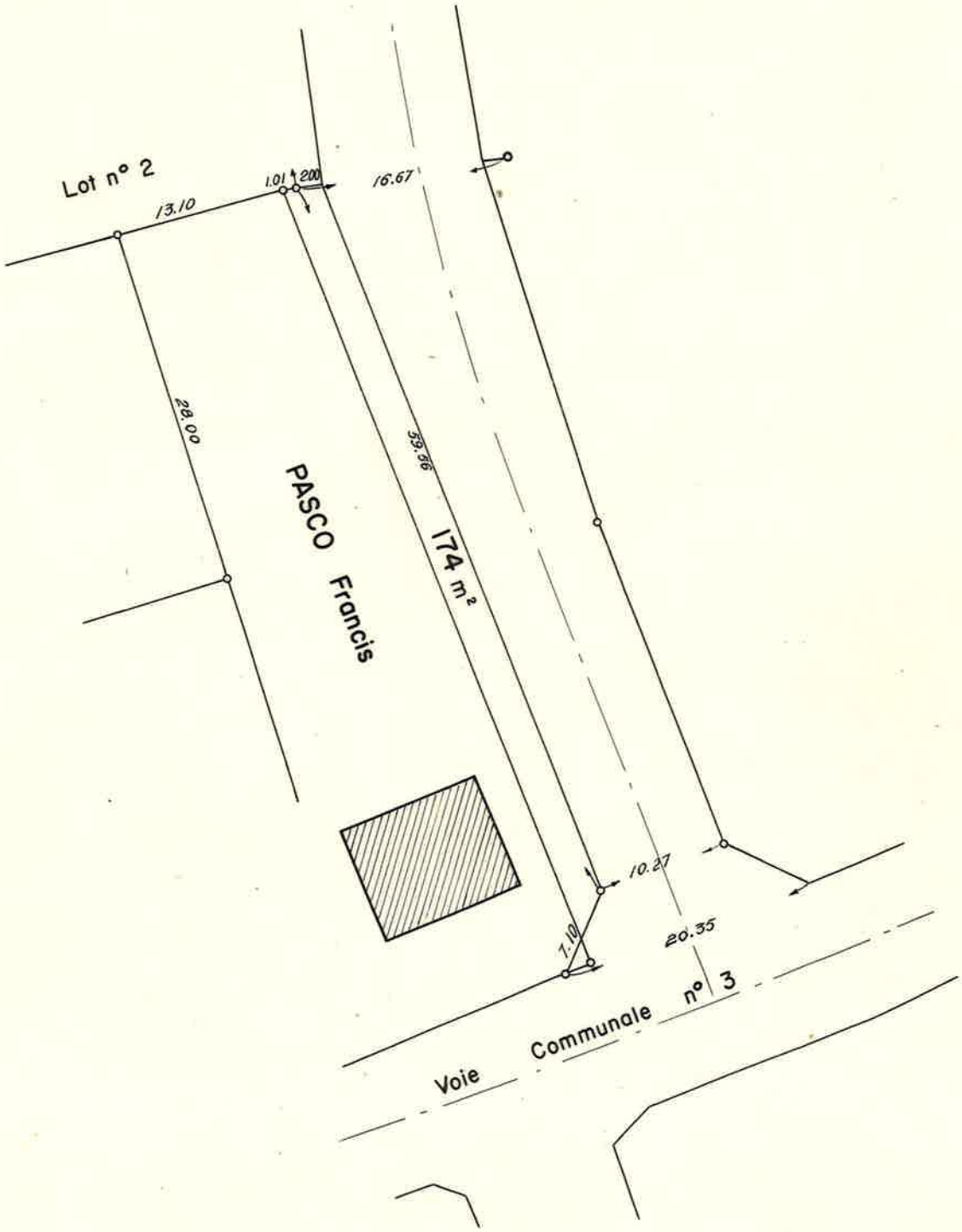
G. NICOLAS Géomètre expert D.P.L.G



I

Annexe 5
Plan coté

Mr. PASCO Francis



Annexe 6
Minute de remembrement

nicolas associés
bureau d'études

AMÉNAGEUR DE L'ESPACE URBAIN & RURAL
URBANISME • INGENIERIE • FONCIER • TOPOGRAPHIE • 3D • COPROPRIÉTÉ

David NICOLAS
Géomètre-Expert
Urbaniste diplômé
Ingénieur ESGT

Xavier NICOLAS
Géomètre-Expert
Ingénieur ESITC

Jean-Charles HINAULT
Géomètre-Expert

Agence de **LOUDÉAC**

37, rue Henri Le Vézouet
BP 421
22604 LOUDÉAC CEDEX
Tél : 02 96 28 01 74
Fax : 02 96 28 21 00
loudeac@sarlnicolas.fr

Autres **AGENCES**

AURAY 02 97 24 12 37
PONTIVY 02 97 25 57 04
PLOUAY 02 97 33 30 35

www.nicolas-associes.com

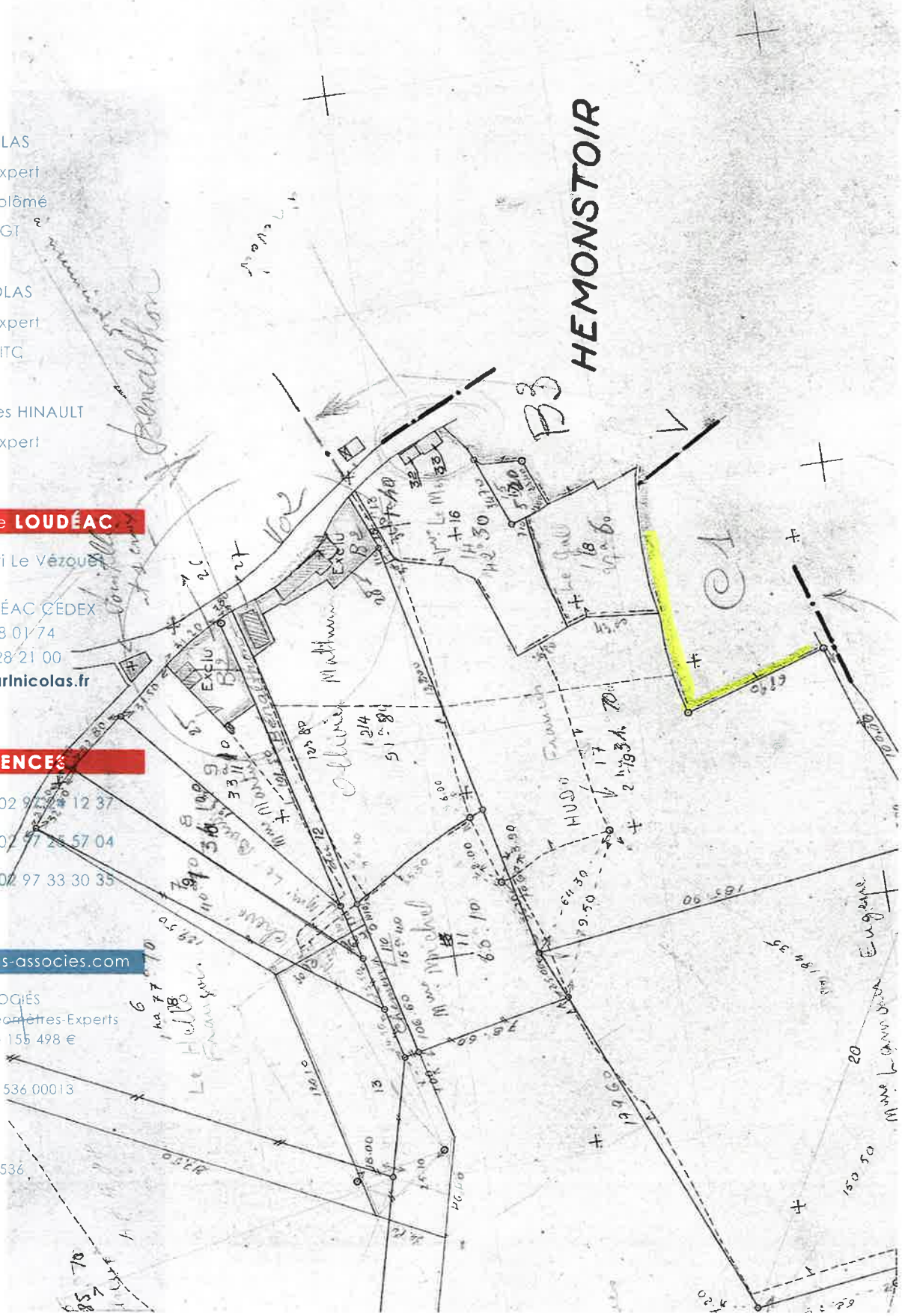
NICOLAS ASSOCIÉS
SELARL de Géomètres-Experts
au capital de 155 498 €

TVA intra :
FR 59 321 875 536 00013

Siret :
321 875 536

RC B 321 875 536

APE 7112 A



Annexe 7
Procès-verbal de rétablissement de limite

nicolas
associés
bureau d'études

SELARL NICOLAS ASSOCIES – Géomètres-Experts
Cabinet de Loudéac
37, Rue Henri Le Vezouet - BP 421 - 22604 LOUDEAC
Tel. : 02 96 28 01 74 - Fax : 02 96 28 21 00
loudeac@sarlnicolas.fr

ACTE FONCIER*

PROCES VERBAL DE RETABLISSEMENT DE LIMITES

validé dans sa forme et imposé par le Conseil supérieur depuis le 15 décembre 2015

Concernant la propriété sise
Département des Cotes-d'Armor
Commune d'HEMONSTOIR
Cadastrée : Section ZE n° 174, 175, 138
Appartenant à l'INDIVISION LAZZARINI

GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

** L'acte foncier correspond aux activités mentionnées à l'article 1er 1° de la loi du 7 mai 1946 instituant l'Ordre des géomètres-experts (Délibération Conseil supérieur de l'OGE du 25 juin 2014)*

A la requête de l'INDIVISION LAZZARINI, propriétaire de des parcelles ci-après désignées, je, soussigné Xavier NICOLAS, Géomètre-Expert à Loudéac, inscrit au tableau du conseil régional de Rennes sous le numéro 05964, ai été chargé de procéder au rétablissement des limites de la propriété cadastrée commune d'HEMONSTOIR, "18 RUE DES 3 FRERES FRABOULET", Section ZE n° 138,174,175 et dresse en conséquence le présent procès-verbal de rétablissement de limites.

Article 1 : Désignation des parties

Propriétaires demandeurs

1) INDIVISION LAZZARINI
Se déclarant propriétaire des parcelles cadastrées commune d'HEMONSTOIR, "18 RUE DES 3 FRERES FRABOULET", Section ZE n° 138, 174, 175

Regroupant :

Madame Aude LAZZARINI, née LAZZARINI le 10 septembre 1982 à CLICHY (92)
Demeurant 8 CHE DE LA CROIX DE L'EVANGILE - 95580 ANDILLY
Propriétaire Indivis

Monsieur Bruno François Marie Jean LAZZARINI né le 3 octobre 1940 à MARMANDE (47)
Demeurant 8 CHE DE LA CROIX D'EVANGILE - 95580 ANDILLY
Propriétaire Indivis

Madame Solène BONDUELLE, née LAZZARINI le 19 novembre 1979 à CLICHY (92)
Demeurant 38 RUE DES TILLEULS - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT
Propriétaire Indivis

Propriétaires acquéreurs

2) Monsieur André Marie Joseph LAVERSIN et Madame Dominique Marcelle Lucienne BEKAERT son épouse
Demeurant 18 RUE DES 3 FRERES FRABOULET 22600 HEMONSTOIR

Propriétaires riverains concernés

3) Madame Odette LE BOUDEC, née HARNOIS le 14 juin 1930 à LE CAMBOUT (22)
Demeurant 20 RUE DES 3 FRERES FRABOULET - 22600 HEMONSTOIR
Usufruitière des parcelles cadastrées commune d'HEMONSTOIR, "20 RUE DES 3 FRERES FRABOULET", Section ZE n° 38 ; "LE TANY", Section ZE n° 137

Monsieur Armel Jean François LE BOUDEC né le 28 septembre 1953 à LOUDEAC (22)

Demeurant MOUSTOIR DES FLEURS - 56390 GRANDCHAMP
Nu-Propriétaire des parcelles cadastrées commune d'HEMONSTOIR, "20 RUE DES 3 FRERES FRABOULET", Section ZE n° 38 ; "LE TANY", Section ZE n° 137

Monsieur Christian Jules LE BOUDEC né le 6 novembre 1954 à LOUDEAC (22)
Demeurant 4 RUE DU PIVERT - 56300 PONTIVY
Nu-Propriétaire des parcelles cadastrées commune d'HEMONSTOIR, "20 RUE DES 3 FRERES FRABOULET", Section ZE n° 38 ; "LE TANY", Section ZE n° 137

4) INDIVISION LE BRIS-CAREL
Se déclarant propriétaire de la parcelle cadastrée commune d'HEMONSTOIR, "1 RUE DES FRERES THOMINET", Section ZE n° 59

Regroupant :

Monsieur Emile Jean Louis LE BRIS né le 9 août 1935 à PONTIVY (56)
Demeurant 1 RUE DES FRERES THOMINET - 22600 HEMONSTOIR
Propriétaire Indivis

Madame Marie LE BRIS, née CAREL le 4 mars 1940 à HEMONSTOIR (22)
Demeurant 1 RUE DES FRERES THOMINET - 22600 HEMONSTOIR
Propriétaire Indivis

5) Madame Armelle HUDO, née HUDO le 25 avril 1951 à HEMONSTOIR (22)
Demeurant B P 4601 - 22000 ST BRIEUC
Se déclarant propriétaire de la parcelle cadastrée commune d'HEMONSTOIR, "LE TANY", Section ZE n° 147

Article 2 : Objet de l'opération

La présente opération de matérialisation a pour objet de **rétablir la limite certaine et reconnue** conformément aux documents fonciers Plan du lotissement des Cascades et Plan de division dressés par M. NICOLAS Georges, géomètre-expert, en 1973 et 1978, fixant les limites séparatives communes et les points de limites communs entre :

les parcelles cadastrées :

Commune d'HEMONSTOIR

Section	Lieu-dit ou adresse	Numéro	Observations
ZE	18 RUE DES 3 FRERES FRABOULET	174	Limite Nord et Ouest en partie
ZE	LE CLOS DU CHAUCHAIS	175	Limite Nord
ZE	LE TANY	138	Limite Nord et Ouest et Sud

et les parcelles cadastrées :

Commune d'HEMONSTOIR

Section	Lieu-dit ou adresse	Numéro	Observations
ZE	20 RUE DES 3 FRERES FRABOULET	38	Limite Est en partie
ZE	LE TANY	137	Limite Nord et Est en partie

ZE	1 RUE DES FRERES THOMINET	59	Limite Sud
ZE	LE TANY	147	Limite Sud-Est en partie

Article 3 : Opération de terrain

Par lettre simple en date du 05/01/2017, les parties ont été informées qu'il sera procédé le 30 janvier 2017 à 9h30, à la remise en place des bornes ou termes de limites disparus.

Au jour et heure dits, sous ma responsabilité, M. LAUNAY Tony a procédé au rétablissement des limites en présence de : M. et Mme LAVERSIN André et M. LE BOUDEC Christian.

Article 4 : Documents analysés pour la définition des limites

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

- Le plan de bornage dressé par NICOLAS Georges géomètre-expert le 6 Mars 1973.
- Le plan de division dressé le 10 Novembre 1978 par NICOLAS Georges géomètre-expert.

Article 5 : Rétablissement des limites de propriétés

Après avoir constaté, au vu des éléments retrouvés sur les lieux (point d'appui, point de calage, repères, bornes...) et aux différentes mesures prises, que le document cité dans l'article4 permet sans équivoque dans l'interprétation de rétablir la limite.

Les repères nouveaux ont été implantés :
- A : Point Non matérialisé
- B : Borne nouvelle
- C : Borne nouvelle
- D : Borne nouvelle
- I : Point non matérialisé

Les repères existants trouvés ou retrouvés ont été reconnus conformes à la définition de la limite de propriété d'origine :
- E : Borne existante
- F : Borne existante
- G : Borne existante
- H : Borne existante

Le plan joint permet de repérer sans ambiguïté la position des limites et des sommets rétablis par la présente opération.

Mesures complémentaires permettant le rétablissement des sommets des limites

Définition littérale des points d'appuis :
- 1 : Borne existante

- 2 : Borne existante

Article 6 : Clauses Générales

Il est rappelé que l'acte foncier cité à l'article 2 a permis de fixer les limites des propriétés et vaut titre. Cet acte fait loi entre les signataires mais aussi entre les acquéreurs et successeurs qui sont de droit subrogés dans les actions par leurs auteurs. Aucun nouveau bornage ne peut être réalisé, dès lors que le plan et le procès-verbal antérieurs ayant reçu le consentement des parties ou tout autre document opposable aux parties (jugement, plan d'aménagement foncier...) permettent de reconstituer sans ambiguïté la position de la limite.

Les parties ont pris connaissance de l'enregistrement du présent procès-verbal de rétablissement de limite dans la base de données GEOFONCIER, mise en place par l'Ordre des géomètres-experts, suivant les dispositions du décret n°96-478 du 31 mai 1996 modifié organisant la profession de géomètre-expert. Conformément à l'article 52 dudit décret, ces documents seront communiqués à tout géomètre-expert qui en ferait la demande.

Les frais et honoraires relatifs aux opérations de rétablissement de limite et d'établissement du présent procès-verbal seront supportés par : l'INDIVISION LAZZARINI.

Acte foncier dressé à LOUDEAC le 08/02/2017 par le Géomètre-Expert soussigné auteur des présentes

Xavier NICOLAS

COMMUNE DE HEMONSTOIR

Rue des 3 Frères Fraboulet
Section ZE n° 138-174-175

PLAN DE RETABLISSEMENT DE LIMITE

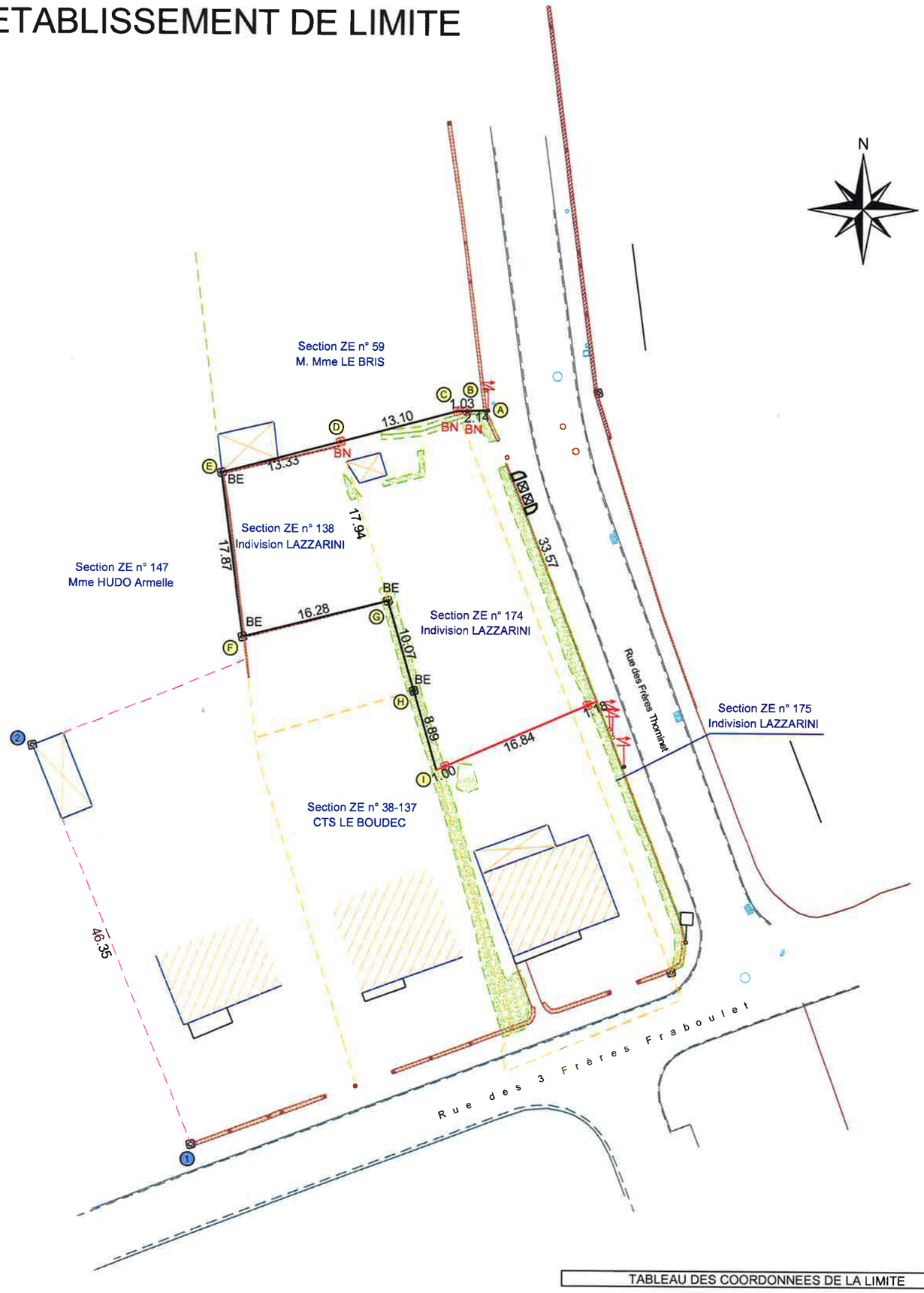


TABLEAU DES COORDONNEES DE LA LIMITE

SOMMET	X	Y	DISTANCE
A	558.42	4090.71	2.14
B	556.28	4090.65	1.03
C	555.25	4090.61	13.10
D	542.59	4087.27	13.33
E	529.70	4083.87	17.88
F	531.99	4066.14	16.28
G	547.78	4070.10	10.07
H	550.60	4060.43	8.89
I	553.08	4051.89	
1	526.49	4011.33	
2	509.17	4054.33	

SELARL NICOLAS Associés - Géomètres-Experts
Agence de LOUDEAC
37, henri Le Vezouët BP 421 22600 LOUDEAC CEDEX
Tel: 02 96 28 01 74
Fax: 02 96 28 21 00
E-mail: loudeac@sarlnicolas.fr

ECHELLE 1 / 500

Dressé le 30.01.2017

Dressé par MARIE Florian

RGF 93 - CC48

Référence : 17-004

BE (borne existante)
BN (borne nouvelle)
Pilier de mur
Piquet
Station
Bâtiment
Construction légère
Application cadastrale
Limite d'alignement
Limite divisoire
Limite bornée
Bord de chaussée
Clôture
Poteau E.D.F. B.T.

Validé par
le Géomètre-Expert

Commune : 22303
Saint-Jacut-du-Mené

Numéro d'ordre du document d'arpentage
.....
Document vérifié et numéroté le .....
A .....
Par .....

Section : C3
Feuille(s) :
Qualité du plan : régulier <20/03/80

Echelle d'origine : 1/500
Echelle d'édition : 1/500
Date de l'édition : 13/04/2017

MODIFICATION DU PARCELLAIRE CADASTRAL

D'APRES UN EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL (DGFIP)

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55 471 du 30 avril 1955)

Le présent document, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :

~~A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;~~

~~B - En conformité d'un piquetage : .....effectué sur le terrain ;~~

C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le 30.01.2017....par M NICOLAS Xavier.....géomètre à LOUDEAC.....

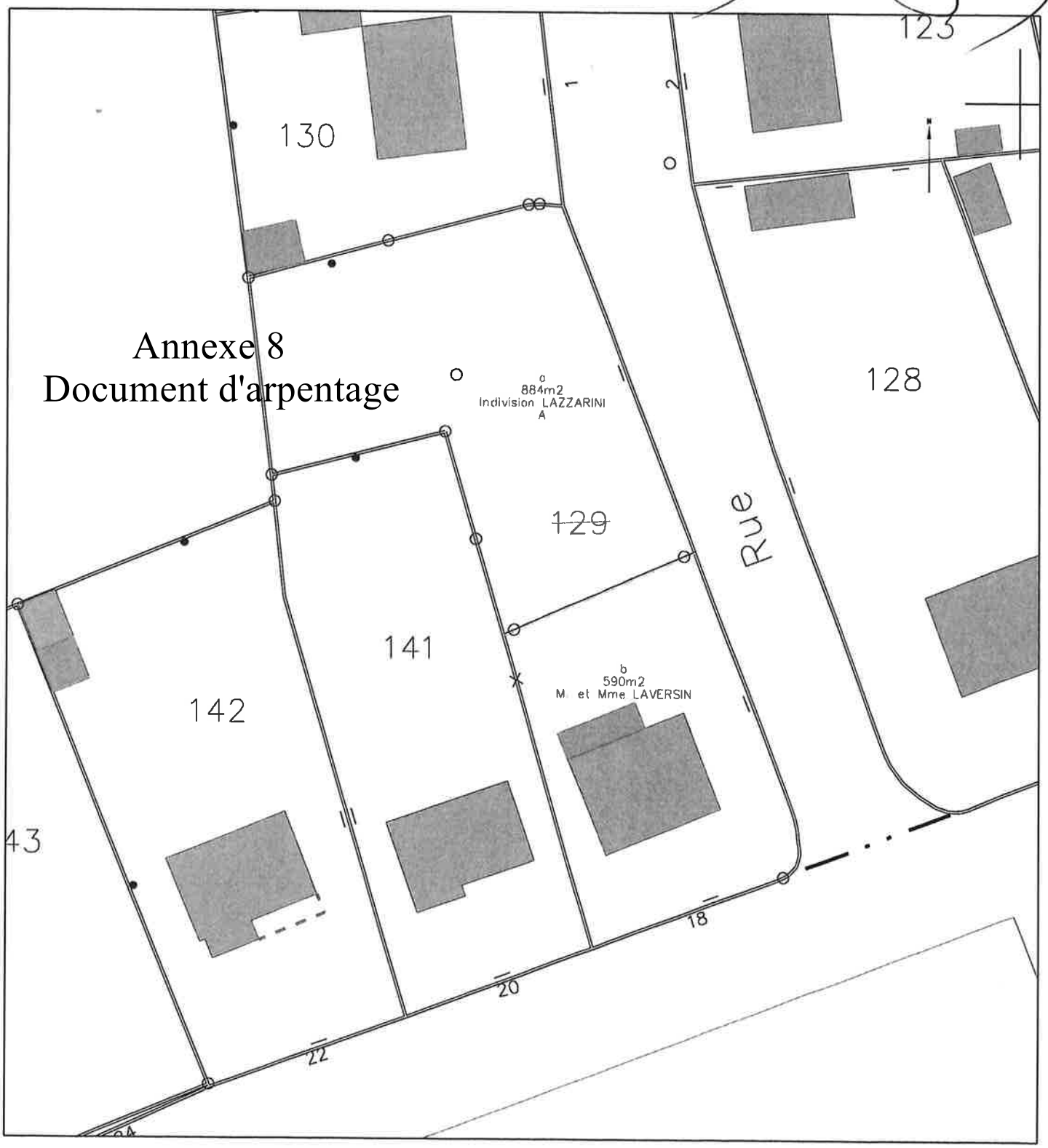
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6463.

A LOUDEAC..... , le 13.04.2017.....

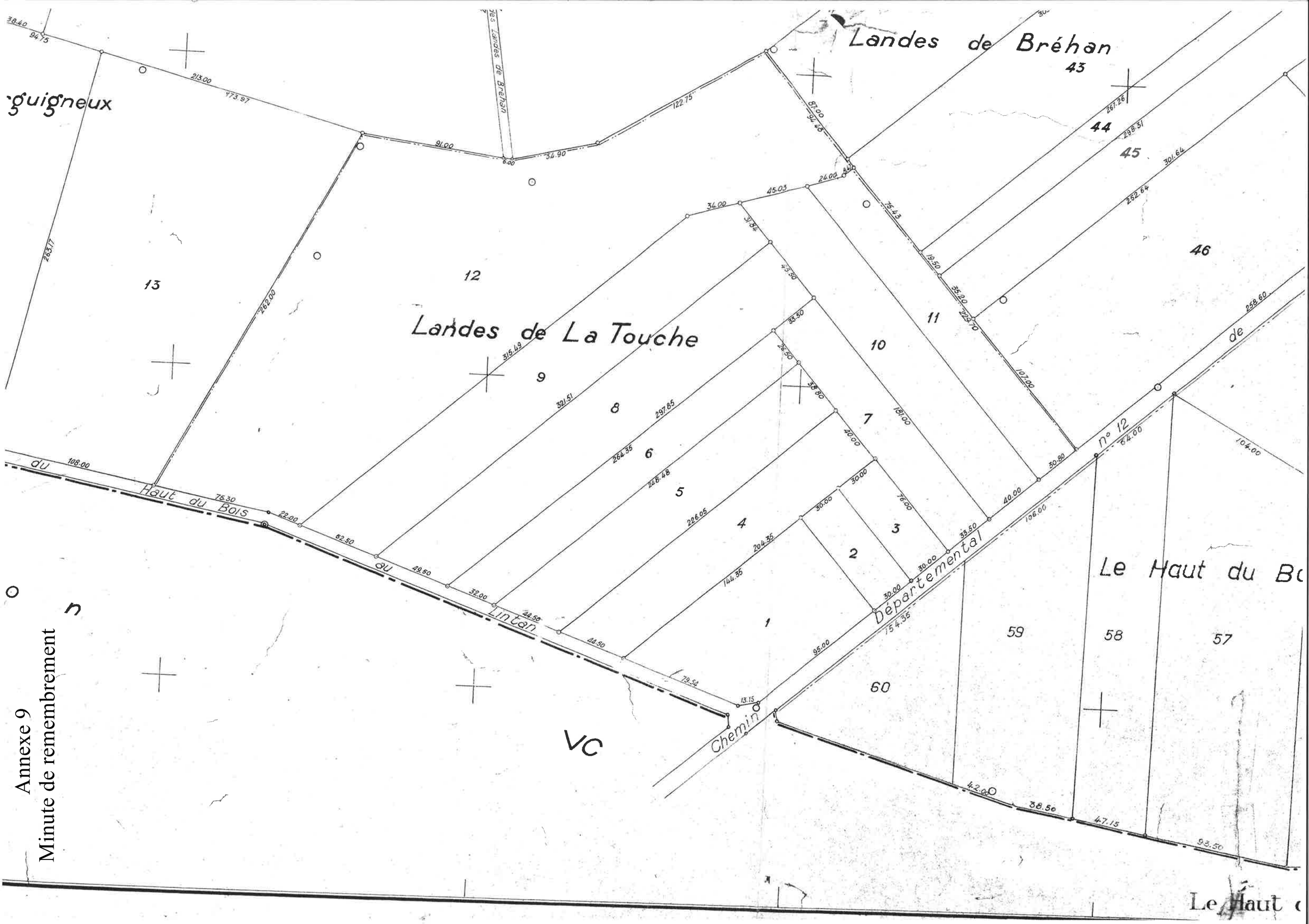
Cachet du rédacteur du document :

Document dressé par
NICOLAS Xavier.....
à LOUDEAC.....
Date 13/04/2017.....
Signature :

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour), dans la formule B les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc ...).
(3) Préciser les noms et qualités du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué représentant qualité de l'autorité expropriant).



Annexe 9
Minute de remembrement



Commune : 56024
Bréhan

Numéro d'ordre du document d'arpentage ..... 1379 V
Document vérifié et numéroté le .....
A .....
Par .....

Section : PC
Feuille(s) : 01
Qualité du plan : régulier <20/03/80

Echelle d'origine : 1/2000
Echelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 06/05/2004

MODIFICATION DU PARCELLAIRE CADASTRAL

D'APRES UN EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL (DGFiP)

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55 471 du 30 avril 1955)

Le présent document, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :

~~A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;~~

B - En conformité d'un piquetage : 02/02/2015.....effectué sur le terrain ;

~~C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le .....par M .....géomètre à .....~~

Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6463.

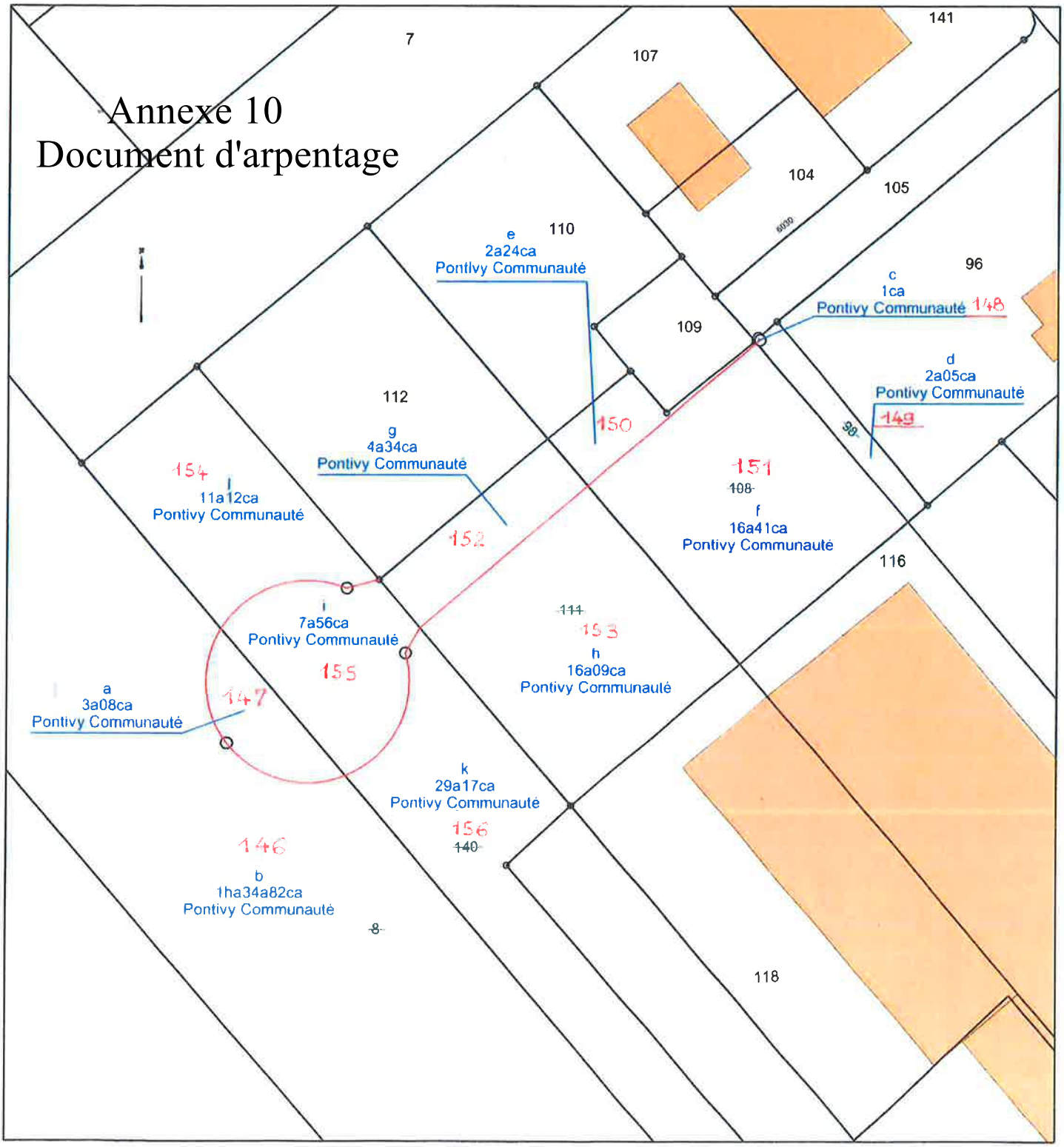
A .PONTIVY..... , le 05/02/2015.....

Pouvoir joint

Cachet du rédacteur du document :

Document dressé par
David OVAERT - 05681.....
à .Pontivy.....
Date 05/02/2015.....
Signature :

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour), dans la formule B les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc ...).
(3) Préciser les noms et qualités du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué représentant qualité de l'autorité expropriant).



COMMUNE DU MENE - SAINT JACUT DU MENE

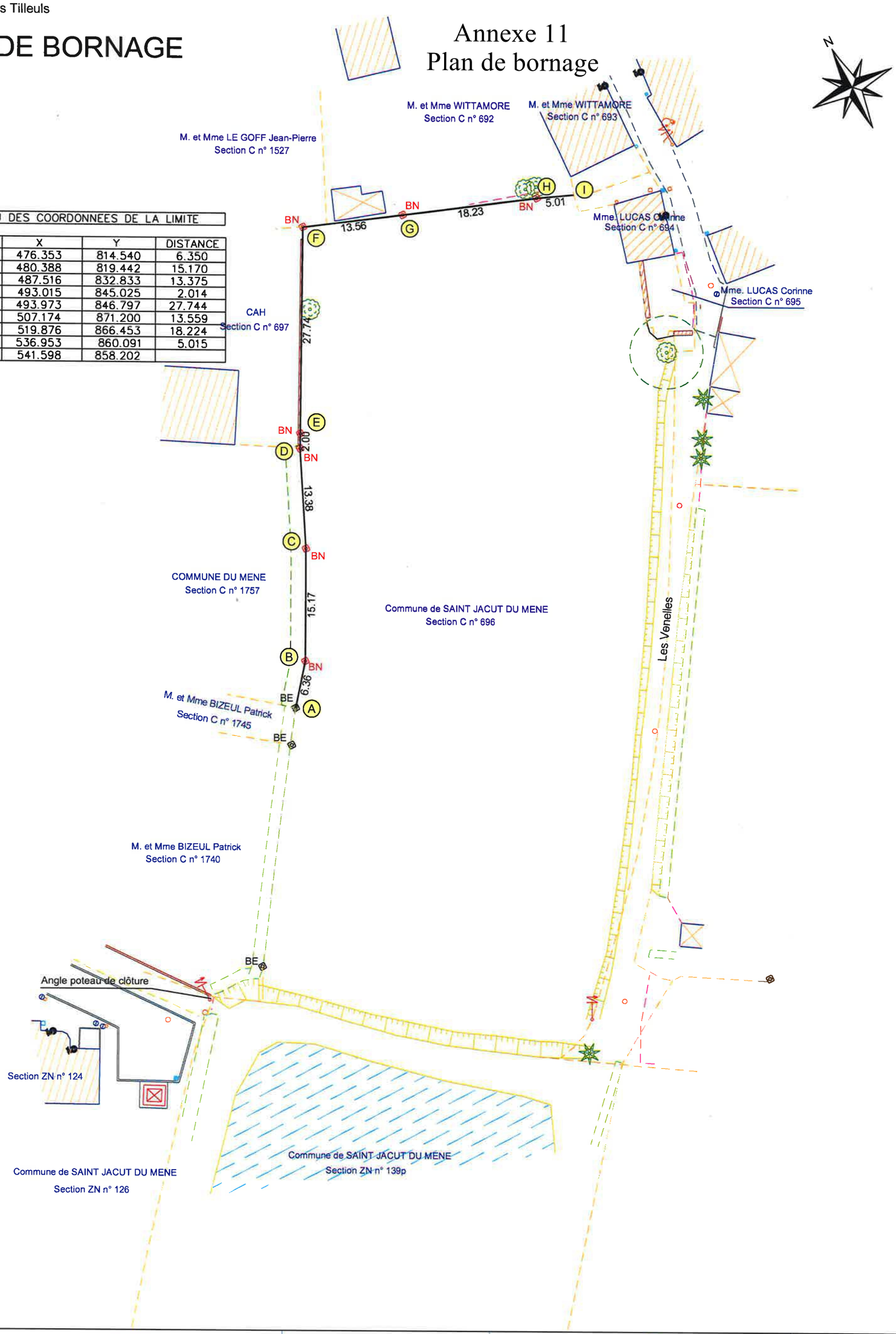
Lotissement des Tilleuls
Section C n° 696

PLAN DE BORNAGE

Annexe 11
Plan de bornage

TABLEAU DES COORDONNEES DE LA LIMITE

SOMMET	X	Y	DISTANCE
A	476.353	814.540	6.350
B	480.388	819.442	15.170
C	487.516	832.833	13.375
D	493.015	845.025	2.014
E	493.973	846.797	27.744
F	507.174	871.200	13.559
G	519.876	866.453	18.224
H	536.953	860.091	5.015
I	541.598	858.202	



SELARL NICOLAS Associés - Géomètres-Experts
Agence de LOUDEAC
37, henri Le Vezouët BP 421 22600 LOUDEAC CEDEX
Tel: 02 96 28 01 74
Fax: 02 96 28 21 00
E-mail: loudeac@sarlnicolas.fr
nicolas bureau d'études

ECHELLE 1 / 500

Dressé le 22.03.2017

Dressé par M. LAUNAY Tony

Système indépendant

Référence : L15-311

Limite bornée
Limite divisoire
31.21 Cotation
31.21 Cotation entre borne
Application cadastrale
Borne
Borne nouvelle
Bâtiment
Construction légère
Haie
Rupture de pente
Talus
Clôture
Arbre

Validé par
le Géomètre-Expert
NICOLAS Xavier

DEPARTEMENT DES COTES D'ARMOR

Commune du MENE - Saint Jacut du Mené

Lotissement Communal: 8 lots

Annexe 12
Plan de vente

"Lotissement des Tilleuls"

Permis d'Aménager n° PA 022 ?

PLAN DE VENTE et DE BORNAGE

Article L111-5-3 du Code de l'Urbanisme:

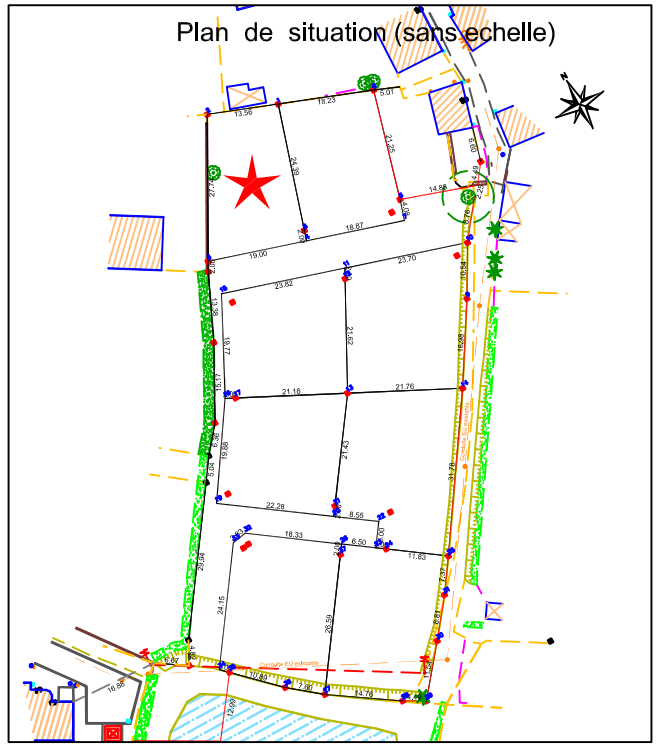
"Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un terrain indiquant l'intention de l'acquéreur de construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel sur ce terrain mentionne si le descriptif dudit terrain résulte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

NOTA:

- Les constructeurs, architectes et dépositaires de permis de construire devront s'assurer au préalable de l'existence et de la position des réseaux sur le terrain, ou en demandant les plans de récolement au maître d'ouvrage.
- Il est conseillé à chaque acquéreur de faire implanter sa construction principale par un Géomètre-Expert et faire vérifier le bornage de son lot à ses frais.

NUMERO DU LOT:	8
Réf. Cadastrale :	Section C n°696p
Superficie réelle :	437 m²
Surface de plancher maximale :	237 m²
Signature du Géomètre-Expert + cachet:	

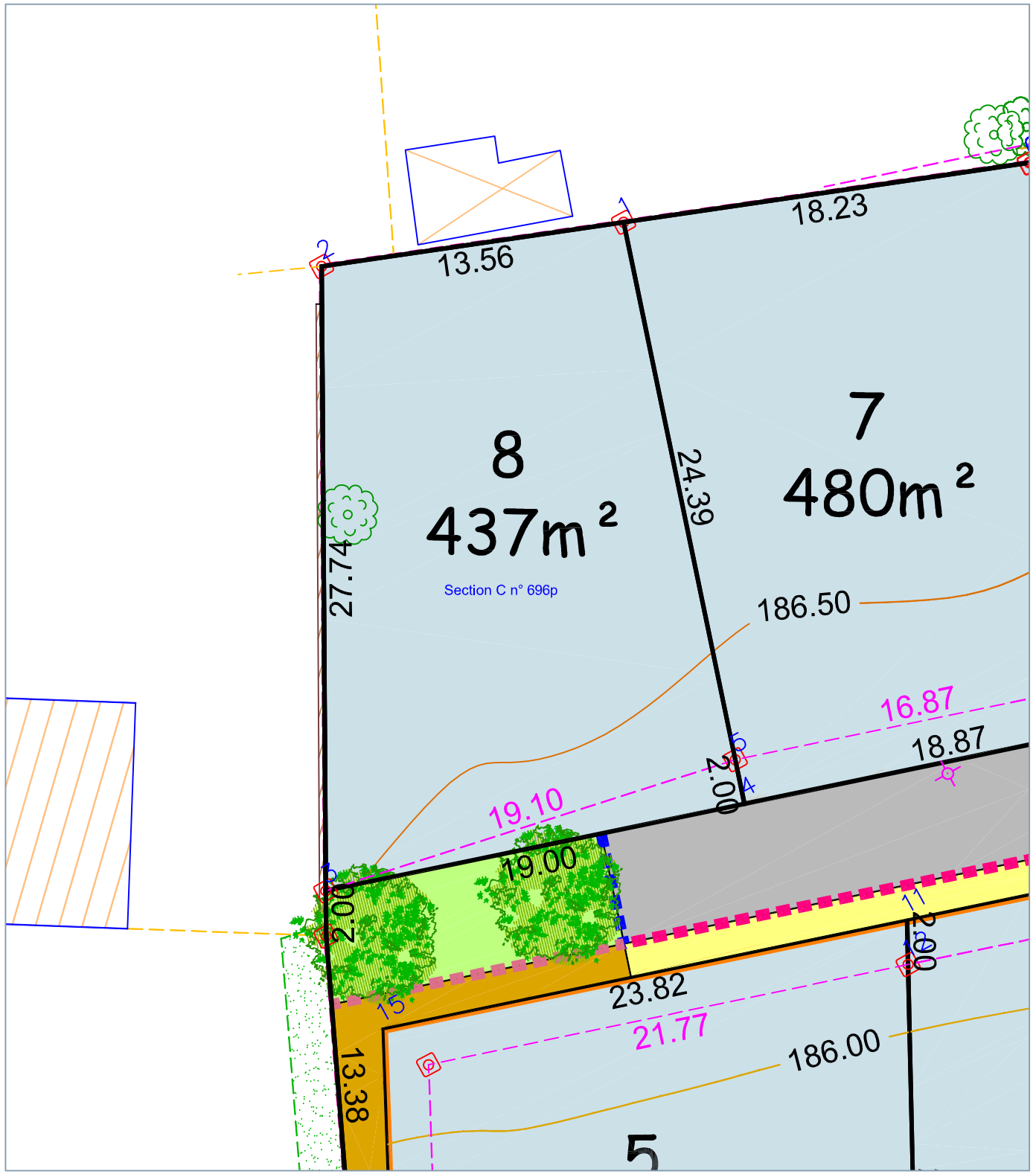
Plan de situation (sans echelle)



SELARL NICOLAS Associés - Géomètres-Experts
Agence de LOUDEAC
37, henri Le Vezouët BP 421 22600 LOUDEAC CEDEX
Tel: 02 96 28 01 74
Fax: 02 96 28 21 00
E-mail: loudeac@sarlnicolas.fr

Réf: L15-311

Plan de vente établi:
Le 28.03.2017



Résulte du bornage effectué AVANT TRAVAUX le 22.03.2017
(Conforme au plan de bornage et au document modificatif du parcellaire cadastral)

Echelle: 1/250

Légende composition

- PERIMETRE DU LOTISSEMENT
- VOIRIE
- STATIONNEMENT
- PLACETTE
- TROTTOIR
- HAIES
- LONGRINE BETON (30 X 20)
- PAVE COLLE SUR 1 RANG
- BORDURETTE P1
- ALLEE SABLEE
- SERVITUDE DE CANALISATION EU
- ENROCHEMENTS
- ZONE A REMBLAYER
- ESPACE VERT
- ARBRES
- BORDURE T2

Légende bornage

- Borne existante
- Borne nouvelle
- 4.61 Cotation de lot
- 4.61 Cotation entre bornes
- 82.50 / 82.00 Courbe de niveaux

COMMUNE
de St Etienne du Gué de l'Isle

Son ZE ~~Ville~~

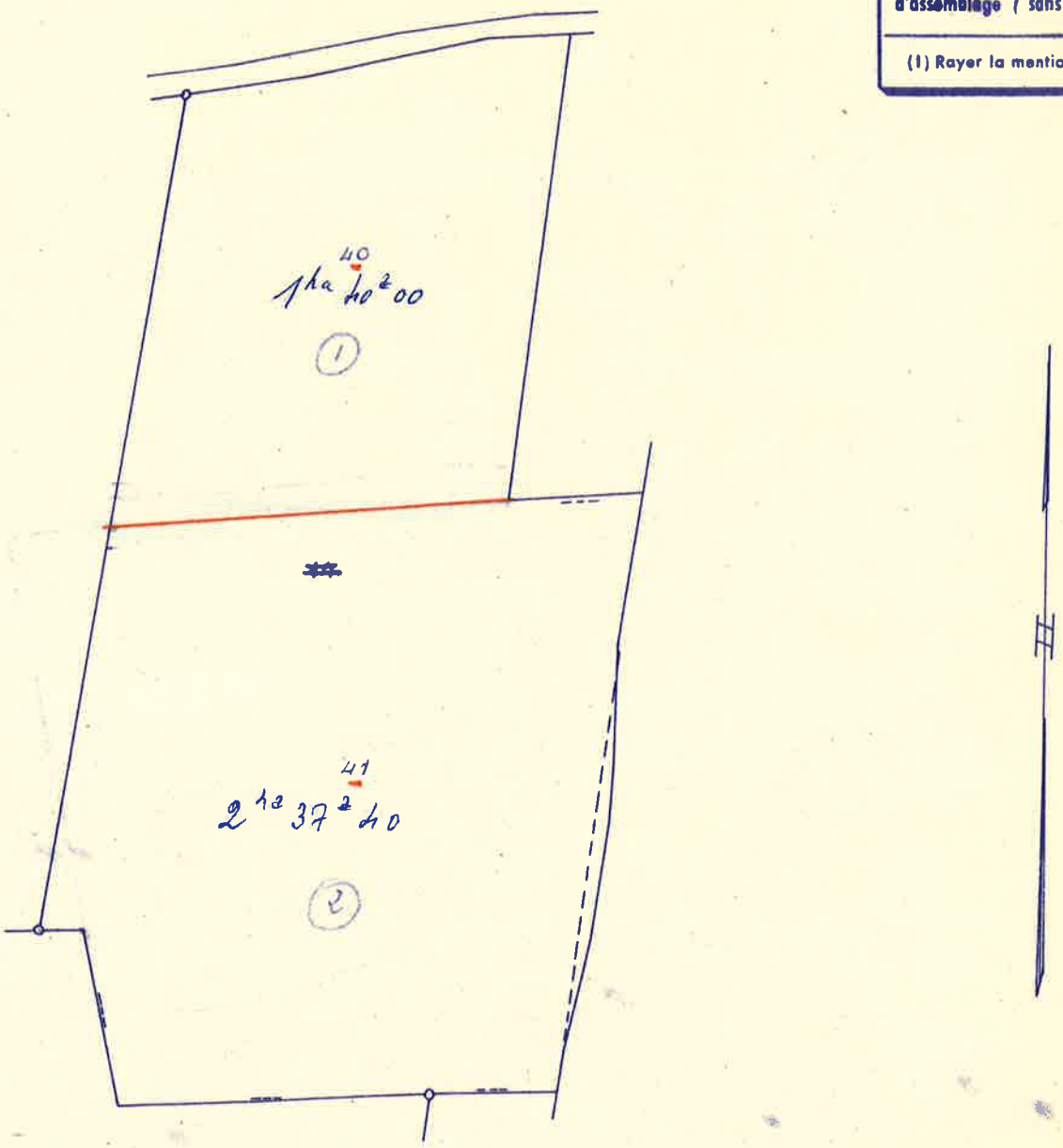
Echelle : 1 / 2000

Annexe 13
Document d'arpentage

6462 T
anc. Mod. 30 cad.

N° d'ordre du document d'arpentage	145
Tableau d'assemblage	~~à modifier~~ (1) / sans chang' (1)

(1) Rayer la mention inutile.



Extrait du plan minute établi
- par le Service du Cadastre (1),
- ~~par la personne agréée dans les bureaux du Cadastre~~ (1).

Cachet du Service d'origine.

Le présent document d'arpentage a été établi sur un extrait de plan cadastral
— ~~d'après les indications fournies au bureau par les propriétaires~~ (1)
— en conformité d'un piquetage effectué sur le terrain par les propriétaires (1).
— ~~d'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le~~ _____ par
Monsieur Nicolas Georges, géomètre à 22 - Loudéac (1).

A Loudéac, le 31 janvier 68

Les propriétaires,

Le géomètre - expert (2),

Nicole

MAIRIE DE St ETIENNE DU GUÉ DE L'ISLE

(1) Rayer les mentions inutiles.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre-expert foncier, inspecteur ou technicien retraité du Service du Cadastre).

Pénétrer sur une propriété privée : les recommandations

Règles à respecter par le géomètre-expert tenu de pénétrer sur les propriétés riveraines

Note de recommandations

Afin de pouvoir appréhender au mieux les éléments remarquables sur le terrain, notamment les signes de possession, le géomètre-expert et ses collaborateurs peuvent être amenés à devoir pénétrer sur les propriétés riveraines.

Il est donc souligné et confirmé que le géomètre-expert ou ses collaborateurs ne peuvent pénétrer sur une propriété privée sans en avoir reçu l'autorisation préalable du propriétaire riverain.

Rappelons que le géomètre-expert qui irait faire des relevés de points dans un lieu habité ou non, sans l'autorisation de l'occupant pourrait être poursuivi. Il faudrait pour cela qu'il entre physiquement chez cette personne, même simplement en enjambant une clôture, sans avoir obtenu son autorisation.

En revanche, la prise de points à distance, acte immatériel, ne semble pas pouvoir entrer dans le champ de cette infraction pénale qui suppose un acte matériel d'intrusion. Il faut avoir à l'esprit que le principe de légalité (article 111-3 Code pénal), principe fondamental en droit pénal, impose une interprétation stricte des textes (article 111-4 même code). Ce principe signifie que le juge ne peut procéder par déduction, extension ou analogie lorsqu'il interprète un texte pénal.

Dès lors, la faculté pour le géomètre-expert de pénétrer sur les propriétés riveraines dans le cadre de l'accomplissement de sa mission de délégation de service public reste possible, mais à la condition de s'être assuré préalablement qu'il n'y a pas d'opposition formelle du propriétaire riverain à ce que des relevés soient effectués sur sa propriété ou d'avoir obtenu préalablement son autorisation écrite.

Il s'entend par propriétaire riverain, la ou une des personnes habilitées à engager sa responsabilité dans l'exercice du droit de propriété sur le fonds voisin.

Le géomètre-expert est le garant des droits constitutionnels de tout propriétaire. Respecter la propriété des riverains constitue la première des qualités qu'il doit mettre en avant dans l'exercice de sa délégation de service public, le premier témoignage de son impartialité, de la transparence de son intervention, du respect indispensable du principe du contradictoire.

Annexe 14
Recommandations pour pénétrer sur une propriété privée

Résumé

La profession de géomètre-expert a été créée par la Loi du 7 mai 1946. Elle lui donne une délégation de service public pour la délimitation des biens fonciers. Le bornage et le rétablissement de limite sont deux procédures foncières qui constituent le quotidien du métier de géomètre-expert. Il est donc amené chaque jour à choisir entre ces deux procédures.

Le procès-verbal de bornage est un acte définitif, sa normalisation en 2010 a permis d'harmoniser les pratiques des géomètres-experts de France, ce qui en fait maintenant une procédure à part entière.

Le rétablissement de limite, pratique mise en place par l'Ordre des Géomètres-Experts ne fait l'objet d'aucun encadrement légal. Le géomètre-expert prend donc seule la responsabilité du rétablissement de la limite. Il devra donc faire preuve de pédagogie pour expliquer aux personnes concernées par l'opération son analyse et ses choix par rapport aux documents anciens, et montrer que le rétablissement de limite est sans ambiguïté.

Face à ces deux procédures, nous pouvons nous demander quelles sont les différences dans l'application de la procédure du procès-verbal de bornage et celle de rétablissement de limite et comment choisir entre ces deux procédures ? Par ce mémoire, j'apporte un résultat structuré sur l'application de la procédure du procès-verbal de bornage et celle de rétablissement de limite, ainsi que, de la décision du géomètre-expert de choisir l'une ou l'autre procédure.

~~~

Abstract

Surveyor profession has been created by the Law of May 7, 1946. This law gives it a public service delegation contract for a property delimitation. Boundary marking and boundary reestablishment are two property procedure who constitute of daily job of surveyor. So, he must choose every day between this two procedures.

Boundary minute is definitive act. This normalization in 2010 could harmonize French surveyor practice, now it's entirely procedure.

Boundary reestablishment is a practice created by Surveyor Order. It's not subject to no one legal framework. Surveyor take so over responsibility of this. He must be proving of pedagogy to explain to operation concerned people his analysis and choice against old documents and finally show that boundary reestablishment is unambiguous.

In front of this two procedures, we can ask what are differences in minute of the boundary determination procedure application and those of boundary reestablishment, and next, how to choose between this two procedures? Thanks to this report, I give a structured result on the application of minute of the boundary determination procedure and those of boundary reestablishment, and surveyor choice on this.
~~~