



**HAL**  
open science

# Les usages locaux en Bretagne dans le cadre de la profession de Géomètre Expert

Titouan Epivent

► **To cite this version:**

Titouan Epivent. Les usages locaux en Bretagne dans le cadre de la profession de Géomètre Expert. Sciences de l'ingénieur [physics]. 2019. dumas-02466347

**HAL Id: dumas-02466347**

**<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-02466347>**

Submitted on 4 Feb 2020

**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**  
**ECOLE SUPERIEURE DES GEOMETRES ET TOPOGRAPHES**

---

**MEMOIRE**

**Présenté en vue d'obtenir**

**Le DIPLOME D'INGENIEUR CNAM**

**SPECIALITE : Géomètre et Topographe**

**par**

**Titouan EPIVENT**

---

**Les usages locaux en Bretagne dans le cadre de la profession de Géomètre  
Expert**

**Soutenu le vendredi 6 septembre 2019**

---

**JURY**

Madame Marie FOURNIER	Présidente du jury
Monsieur Xavier NICOLAS	Maître de stage
Monsieur Nicolas CHAUVIN	Enseignant référent

## Remerciements

Tout d'abord, j'adresse mes remerciements à MM. Xavier NICOLAS et David NICOLAS pour leur accueil au sein de leur structure. Plus particulièrement M. Xavier NICOLAS, qui fut mon interlocuteur principal et qui a su me diriger tout au long de ce TFE.

Je remercie également tous les collaborateurs de la société qui m'ont accueilli, et ont facilité mon intégration. Une pensée particulière à M. Pierre-Yves Lamour, Mme Hélène BOISNARD, M. Tony LAUNAY, M. Florian MARIE et M. Jérémy BELLAMY, pour leurs conseils, ainsi que leurs expériences professionnelles.

Un remerciement spécial à M. THIROUIN géomètre expert, agréé en aménagement foncier rural d'avoir pris de son temps pour répondre à certaines de mes interrogations.

Pour finir, je remercie M. CHAUVIN qui fut mon professeur référent, m'aiguillant notamment dans la structuration de mon mémoire, et assurant le suivi sur mon TFE, tout au long de mon stage.

## Liste des abréviations

**PLU(i)** : Plan Local d'Urbanisme (intercommunal)

**SCoT** : Schéma de Cohérence Territoriale

**CCAF/CIAF** : Commission Communale/Intercommunale d'Aménagement Foncier

**CDAF** : Commission Départementale d'Aménagement Foncier

**OGE** : Ordre des Géomètres Experts

**DMPC** : Document Modificatif du Parcellaire Cadastral

**AFAF** : Aménagement Foncier Agricole et Forestier

**AFAFE** : Aménagement Foncier Agricole Forestier et Environnemental

**PQPN** : Personne qualifiée en matière de faune, flore et de la protection de la nature

**DREAL** : Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement

**CGEDD** : Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable

## Glossaire

**Acte de disposition :** Acte juridique comportant transmission d'un droit réel ou souscription d'un engagement juridique important et pouvant avoir pour effet de diminuer la valeur du patrimoine

**Acte d'administration :** Acte ayant pour but la gestion normale d'un patrimoine, en conservant sa valeur et en le faisant fructifier.

**Trame verte et bleue :** La trame verte et bleue (TVB) est une démarche qui vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'échanges pour que les espèces animales et végétales puissent, comme l'homme, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer, et assurer ainsi leur cycle de vie.

**Compte de propriété :** C'est l'inventaire des terres d'un propriétaire, concernées par une opération d'aménagement foncier, avec la surface, la classe des terres, ainsi que le nombre de points attribués.

**Usus :** Attribut du droit de propriété qui est le droit de détenir et utiliser une chose, sans en percevoir les fruits.

**Fructus :** Attribut du droit de propriété, qui est le droit d'en percevoir les fruits au sens large du terme, sans altération de la substance de la chose.

**Abusus :** Attribut du droit de propriété qui est le droit de disposer de la chose.

# Table des matières

<b>LES USAGES LOCAUX : LE CAS DE LA BRETAGNE.....</b>	<b>13</b>
<b>I RECENSEMENT DES USAGES LOCAUX EN MATIERE DE DELIMITATION DE PROPRIETE EN BRETAGNE.....</b>	<b>13</b>
I.1 LE BORNAGE ET LA BORNE .....	14
I.1.1 Procédure de bornage.....	14
I.1.2 Identification de la borne .....	14
I.2 LA CLOTURE MITOYENNE .....	15
I.3 LE TALUS .....	16
I.3.1 Vocabulaire du « talus » .....	16
I.3.2 Propriété du talus .....	17
I.3.3 Dimensions du talus.....	17
I.3.4 Propriété du fossé.....	17
I.3.5 Dimensions du fossé .....	18
I.3.6 Droit de « douve » et droit de « pelle ».....	21
I.3.7 La jouissance du fossé .....	22
I.4 LA HAIE.....	23
I.4.1 La haie « vive ».....	24
I.4.2 La haie « sèche ».....	24
I.5 LE MUR MITOYEN.....	25
I.5.1 Le mur mitoyen dans le Code civil .....	25
I.5.2 Les marques de non-mitoyenneté .....	26
<b>II LES USAGES LOCAUX ET LE BORNAGE.....</b>	<b>27</b>
II.1 LE BORNAGE.....	27
II.1.1 Définition.....	27
II.1.2 Cadre législatif et réglementaire .....	27
II.1.2.1 Dans le Code civil.....	28
II.1.2.2 Dans le code forestier .....	28
II.1.2.3 Dans le code rural.....	28
II.1.2.4 Dans le code de l’environnement .....	29
II.1.2.5 Dans le code de l’urbanisme .....	29
II.1.2.6 Dans la doctrine.....	29
II.1.3 L’initiative du bornage.....	30
II.1.4 La procédure du bornage amiable.....	31
II.1.4.1 Caractère définitif du bornage amiable .....	32
II.1.4.2 Définition de la mission .....	32
II.1.4.3 Répartition des frais .....	33
II.1.4.4 Recherche de bornage antérieur.....	33
II.1.4.5 Rendez-vous de bornage .....	33
II.1.4.6 Analyse du géomètre-expert.....	34
II.1.4.7 Matérialisation des limites .....	35
II.2 LA HIERARCHISATION DES MODES DE PREUVES .....	35
II.2.1 Cas général.....	36
II.2.2 Les titres.....	36
II.2.2.1 Les bornages antérieurs .....	36
II.2.2.2 Les possessions.....	37
II.2.2.3 Les sachants et les usages locaux.....	37
II.2.2.4 Les présomptions .....	38
II.2.2.5 Le cadastre .....	38
II.2.3 Cas de la prescription acquisitive.....	39

II.2.3.1	Conditions de la prescription acquisitive .....	39
II.2.3.2	Prescription acquisitive « utile » .....	39
II.2.3.3	Le critère temporel.....	40
II.2.4	Rôle du géomètre expert .....	40
<b>III</b>	<b>L'AMENAGEMENT FONCIER AGRICOLE FORESTIER ET ENVIRONNEMENTAL ET LES USAGES</b>	
<b>LOCAUX</b>	.....	<b>42</b>
<i>III.1</i>	<i>L'AFAFE EN GENERAL</i> .....	42
III.1.1	Le remembrement .....	42
III.1.1.1	Évolution de la procédure .....	42
III.1.1.2	Impact sur le paysage .....	43
III.1.2	L'Aménagement Foncier Agricole et Forestier.....	44
III.1.3	L'Aménagement Foncier Agricole Forestier et Environnemental .....	45
<i>III.2</i>	<i>LE BORNAGE EN REMEMBREMENT</i> .....	45
III.2.1	Procédure de bornage en AFAFE.....	46
III.2.2	Réclamations devant la justice .....	48
III.2.3	Différences avec le bornage amiable .....	48
III.2.4	Prise en compte des usages locaux.....	49
<i>III.3</i>	<i>VALEUR DU PLAN D'AFAFE</i> .....	50
<b>CONCLUSION</b>	.....	<b>51</b>
Bibliographie	.....	53
Liste des figures	.....	56

## Introduction

Les usages locaux font partie des vestiges du droit coutumier. Avant l'entrée en vigueur du Code civil de 1804, unifiant les lois sur le territoire français, la France était divisée en deux parties. Au Nord se trouvait un pays coutumier, tandis qu'au Sud, le pays était de droit romain. Bien que la limite entre Nord et Sud, aire d'application du droit coutumier ou droit romain soit floue, une chose est certaine, cette séparation quelle qu'elle soit se trouve bien en dessous de la Bretagne qui est une région coutumière. Le Code civil de 1804 avait pour objectif d'uniformiser la loi et de supprimer les particularités. Cependant avec ses 36 lois et 2281 articles, le Code civil n'était pas assez complet pour couvrir toutes les situations possibles et présentes sur le territoire. D'après François Terré<sup>1</sup>, « *l'ancien droit fait l'objet d'une abrogation générale expresse, mais seulement dans les matières qui sont l'objet du Code civil. Il en résulte que, dans les matières du droit civil qui n'ont donné lieu à aucun article du code, les dispositions de l'Ancien droit doivent être considérées comme étant en vigueur* ». C'est la raison pour laquelle aujourd'hui encore on retrouve dans des codes tels que le code rural à l'article L651-2, « *La vaine pâture s'exerce soit par troupeau séparé, soit au moyen du troupeau en commun, conformément aux usages de lieux* ». Ou encore dans le Code civil, « *Si le bail a été fait sans écrit, l'une des parties ne pourra donner congé à l'autre qu'en observant les délais fixés par l'usage des lieux* »<sup>2</sup>.

La liberté sera donc donnée aux juges afin de statuer, d'utiliser un article du Code civil, ou une source non écrite telle que l'usage local.

En 1946, la loi du 7 mai crée l'Ordre des Géomètres Experts, lui confiant la délégation de service public, pour les travaux visant à fixer les limites de propriété. C'est désormais au géomètre expert, de recueillir toutes les informations et preuves permettant de retrouver les limites entre fonds contiguës. Tel le juge, le géomètre expert est impartial, il garantit les limites de la propriété.

---

<sup>1</sup> Professeur émérite de l'université de droit Paris II Panthéon-Assas

<sup>2</sup> Code civil - Article 1736.



Dans le cadre du bornage amiable, le juge n'a plus aucun rôle à jouer. Il interviendra lors de conflits, lorsque le bornage amiable ne sera pas possible et que l'affaire sera amenée devant les tribunaux. Une procédure de bornage judiciaire démarrera et le juge retrouvera son rôle à statuer en matière de délimitation foncière.

L'objectif de ce mémoire est d'étudier l'impact des usages locaux dans la profession du géomètre expert en Bretagne. La Bretagne est une région de l'Ouest de la France composée de quatre départements, l'Ille-et-Vilaine, les Côtes-d'Armor, le Finistère et le Morbihan, d'une superficie totale de 27 208 km<sup>2</sup>. C'est une région avec une multitude de paysages, dont deux prédominants : l'Armor le littoral, et l'Argoat l'intérieur de la Bretagne, majoritairement agricole. L'Argoat, territoire très bocager, composé de nombreux talus, fossés, ou encore chemins d'exploitation. Cette partie de la Bretagne est fortement sujette à l'application des usages locaux dans la délimitation de la propriété. Le territoire breton est un espace marqué par les AFAFE (anciennement remembrement). L'essai « *Soixante années de remembrement* »<sup>3</sup> de M. Philippe<sup>4</sup> et Mme Polombo<sup>5</sup>, identifie le pourcentage de communes remembrées, dans les Côtes-d'Armor, l'Ille-et-Vilaine, et le Finistère est entre 33% et 66%, tandis que le Morbihan est au-delà des 66%. Il serait donc intéressant d'étudier l'impact des usages locaux pendant la procédure d'AFAFE.

Il est nécessaire de définir les termes que sont usages et coutumes. En effet dans l'esprit général ils sont souvent équivalents ou synonymes, pour preuve l'expression « us et coutumes ». Cependant, leurs différences sont notables et non insignifiantes.

Il n'y a pas de définition unique applicable à tous les domaines pour les usages locaux. Le service public définit les usages locaux comme les « *règles non écrites fixées par l'usage des lieux : coutumes locales qui s'appliquent à tous, ou usages propres qui s'appliquent à certaines catégories de personnes* »<sup>6</sup>. Le lexique des termes juridiques, définit les usages fonciers tels qu'ils sont les « *pratiques particulières à une région*

---

<sup>3</sup> Philippe et Polombo, *Soixante années de remembrement : Essai de bilan critique de l'aménagement foncier en France*.

<sup>4</sup> Maître de conférences à l'Université de Tours au département aménagement

<sup>5</sup> Chercheur au sein de l'Université de Tours et au CNRS

<sup>6</sup> « Usages locaux | service-public.fr ».

*auxquelles renvoie le législateur pour régler certains rapports de voisinage, ou la jouissance du fond de terre »*<sup>7</sup>. Ces définitions ont une idée en commun : les usages locaux sont des spécificités appliquées à certaines personnes sur un territoire particulier. Il est important de noter que ces pratiques ne sont pas des initiatives de l'État, elles sont apparues spontanément, et ce sont répandues à une population, dans un temps continu pour répondre à une problématique, non prise en compte par la législation. Dernière remarque, l'utilisation du terme « coutumes » par les services publics, pour définir les usages, démontre encore une fois le flou général dans l'esprit collectif, entre les usages et les coutumes.

Pour qu'une pratique soit considérée comme un usage local, elle doit vérifier quatre caractéristiques<sup>8</sup> : ancienne, constante, reconnue et territoriale. Conditionner la qualification d'« usage local » à une pratique, par quatre conditions cumulatives, induirait l'idée qu'il est aisé de départager les pratiques qui sont des usages locaux, et celles qui n'en sont pas. Cependant, certaines de ses conditions présentent des zones de flou, posant problème lors de la qualification d'un usage.

Il faut que la pratique soit ancienne, et répétée, qu'elle corresponde à une habitude. Ancienne à quel point ? À partir de combien de temps une pratique est-elle considérée comme ancienne ou récente ? La jurisprudence ne donne pas de réponse à cette question. Lorsqu'elle justifie le critère d'ancienneté, elle qualifie l'usage de « *très ancien* », « *de longue date* », ou encore « *de haute date* »<sup>9</sup>. Il faut que l'usage soit répété dans le temps, et soit d'une époque antérieure. Toutefois, cette condition reste à l'interprétation du juge, il est impossible d'obtenir une certitude sur la considération de l'usage par celui-ci.

La pratique doit être constante, de manière ininterrompue, elle ne doit pas avoir été remplacée par un nouvel usage. Il ne faut pas que l'usage soit tombé en désuétude. La seule exception est le cas de force majeure, ou une décision de l'administration. La pratique

---

<sup>7</sup> Guinchard et Debard, *Lexique des termes juridiques*.

<sup>8</sup> PUBLI-TOPEX, *Revue GEOMETRE* « *Les usages locaux : Un clair-obscur préjudiciable* ».

<sup>9</sup> PUBLI-TOPEX.

sera considérée comme constante après l'événement de force majeure, ou si l'administration a commis une faute manifeste.

Elle doit être reconnue, c'est-à-dire qu'elle doit être acceptée par l'ensemble des personnes concernées. Dans une décision de la Cour de cassation de 1992<sup>10</sup>, « *L'usage doit être général, c'est-à-dire observé par la majorité de ceux appartenant au groupe social dans lequel il doit s'appliquer* ». Ici aussi, une zone de flou existe. Il n'est pas indiqué le nombre d'individus représentant la majorité, étant donné qu'il n'est pas forcément aisé, ni évident de répertorier toutes les personnes faisant partie du groupe social auquel s'applique l'usage. Il n'est pas non plus indiqué la taille du groupe pour ne pas considérer la pratique comme particulière.

Enfin, il y a le critère de territorialité. Comme son nom l'indique, l'usage local doit être « local ». Cependant, il n'existe aucune information concernant l'étendue de ce territoire. Il n'est indiqué dans aucun texte à partir de quelle superficie, le territoire est trop grand pour être considéré comme local. À l'inverse, il n'est pas mentionné non plus la superficie à laquelle l'usage local devient usage particulier, et donc perd son critère de généralité.

La notion d'usage local est assez aisée à appréhender au premier abord, mais c'est dans la pratique, que réside une grande partie de l'incertitude. Une personne pensant agir sous la protection d'un usage local, vérifiant les quatre conditions cumulatives, ne pourra jamais en avoir la certitude.

La coutume quant à elle, est une « *pratique, usage, habitude qui, avec le temps, et grâce au consentement et à l'adhésion populaire, devient une règle de droit, bien qu'elle ne soit pas édictée en forme de commandement par les pouvoirs publics. Elle est issue d'un usage général et prolongé (repetitio) et de la croyance en l'existence d'une sanction à l'observation de cet usage (opinio necessitatis). Elle constitue une source de droit sous*

---

<sup>10</sup> Cour de cassation, Chambre commerciale, du 6 octobre 1992, 90-19.464, Inédit.

*réserve de ne pas être contraire à la loi* »<sup>11</sup>. Pour qu'une coutume soit qualifiée en tant que telle au regard du droit français, il faut qu'elle ait deux éléments.

L'élément matériel, le « *repetitio* », c'est un usage suivi de manière répétée ou habituelle et prolongée. Il doit aussi être général, suivi à l'échelle d'un territoire (pays ou région par exemple), d'une catégorie sociale ou professionnelle (agriculteurs et particuliers par exemple). La réunion de ces conditions qui validera l'élément matériel de la coutume.

Ensuite, l'élément psychologique, l'« *opinio necessitatis* », est la croyance par la population exerçant l'usage, que cette pratique est une règle de droit. Par conséquent, elle est obligatoire, et à défaut de la suivre ils seraient sous le coup d'une sanction de l'État.

Lorsque l'usage revêt ses deux caractéristiques, il est alors considéré comme coutume et devient une règle de droit non écrite.

Les similitudes entre usages locaux et coutumes sont nombreuses, et c'est très probablement la raison pour laquelle un amalgame est souvent fait entre les deux. La principale différence est que la coutume a valeur de loi, alors que l'usage n'a qu'une valeur supplétive. La personne suivant une coutume est convaincue que si elle ne la suit pas, elle va à l'encontre de sanctions. Elle considère la coutume comme une règle obligatoire. Au contraire, l'usage est supplétif, il vient compléter la loi, il va s'appliquer lorsqu'il n'y a pas de loi. La coutume étant une règle non écrite, elle a valeur de loi, même sans être écrite, alors que l'usage aura une valeur juridique, lorsqu'il sera codifié.

L'autre principale différence vient de l'étendue d'application de ces deux pratiques. En effet, la coutume est censée s'appliquer à un pays ou une région entière, tandis que l'usage cible plus particulièrement un canton, une ville, ou un hameau. Il faut garder en mémoire qu'aucun texte ne définit l'étendue d'application, que ce soit de la coutume ou de l'usage local. Il reviendra au juge d'apprécier la valeur de chacun.

Une dernière remarque pourra être faite, en se basant sur *l'ouvrage « les usages locaux pour dire la propriété »*<sup>12</sup> dans lequel les coutumes sont définies comme « Les

---

<sup>11</sup> Guinchard et Debard, *Lexique des termes juridiques*.

<sup>12</sup> BOISSONNAT, *Les usages locaux pour dire la propriété*.

*usages écrits, plus solennel et plus obligatoire que les usages* ». Cette définition remet en question la définition de l'usage local, puisque s'il est écrit il devient coutume, alors tous les usages répertoriés par les chambres d'agriculture, dès lors qu'ils sont écrits deviennent des coutumes ? Encore une fois, cela montre que la limite entre usage et coutume peut être faible, et permet de comprendre que la nuance entre les deux est parfois assez complexe.

Dans un premier temps seront recensés les usages locaux en matière de délimitation de la propriété sur le territoire breton. En second lieu sera étudiée la portée des usages locaux dans la procédure du bornage. Pour finir, les usages locaux seront étudiés à travers la procédure de l'AFAFE, lourde opération foncière dont de nombreuses communes bretonnes ont fait l'objet.

## Les usages locaux : Le cas de la Bretagne

### I Recensement des usages locaux en matière de délimitation de propriété en Bretagne

Depuis la création du Code civil en 1804, la question du répertoriage des usages s'est posée. Le Code civil a été créé dans un souci d'homogénéisation de la législation sur le territoire français, mais comme il a été vu précédemment<sup>13</sup>, celui-ci fait référence dans certains articles, aux usages locaux. Il était donc nécessaire pour le législateur, d'inventorier les usages locaux sur tout le territoire, afin de pouvoir faire appliquer la loi. Cependant, jusque 1924, seules des circulaires<sup>14</sup> sont publiées, afin de demander aux préfets de répertorier les coutumes et les usages. Celles-ci sont peu suivies, et les recueils d'usages sont rares et répartis sur le territoire à l'initiative de quelques commissions.

La loi du 3 janvier 1924 crée les Chambres d'Agriculture, dans son article 24, repris aujourd'hui dans le code rural<sup>15</sup>, leur donne la mission de « *grouper coordonner, codifier les coutumes et usages locaux* ». Il est désormais obligatoire de faire l'inventaire des usages locaux pour les Chambres d'Agriculture, et à défaut, elles seraient hors-la-loi. À partir de cette date, les Chambres d'Agriculture ont commencé à constituer des commissions, pour codifier les coutumes et usages locaux. Elles ont produit des recueils, validés par les conseils généraux des départements.

---

<sup>13</sup> Voir Introduction

<sup>14</sup> En 1844 et 1855, notamment celle du 26 juillet 1844

<sup>15</sup> Code rural et de la pêche maritime - Article L511-3.

Pour la Bretagne quatre recueils ont été validés, un par département, L’Ille-et-Vilaine<sup>16</sup>, les Cotes-d’Armor<sup>17</sup>, le Morbihan<sup>18</sup>, et le Finistère<sup>19</sup>. La recherche de ceux-ci fut relativement aisée étant donné qu’ils sont disponibles sur le portail Géofoncier.

## ***I.1 Le bornage et la borne***

### **I.1.1 Procédure de bornage**

Dans chacun des ouvrages un chapitre est consacré au le bornage. Il traite tous les types de limites pouvant être utilisés, ainsi que de la typologie de la borne. Dans le recueil du Morbihan, il est précisé qu’il doit être laissé « *à l’usage local le soin de déterminer le procédé de bornage* ». Cette information n’est pas reprise par les autres recueils, car ceux-ci datent d’après la loi 46-942 du 7 mai 1946 créant l’ordre des géomètres experts, leur confiant la mission de bornage. C’est ensuite par l’instauration de règles de l’art, que l’ordre définit la procédure en matière de bornage.

### **I.1.2 Identification de la borne**

Dans la suite des ouvrages, la typologie des bornes est décrite. À l’exception de l’Ille-et-Vilaine, les bornes sont des « *pierres longues* », parfois anguleuses, placées en terre, dont le sommet dépasse au-dessus du sol. Afin d’identifier les bornes, on joint souvent à celle-ci des « *témoins* ». Dans le Morbihan, le témoin est une pierre cassée en deux, disposée de chaque côté de la borne, de façon à ce que la face cassée de chaque morceau soit du côté de la limite séparative des deux fonds. Dans les Côtes-d’Armor, le témoin peut également être placé sous la borne, et il est indiqué qu’il peut être de « *Pierre ou autre matière* ».

---

<sup>16</sup> Chambre d’agriculture d’Ille-et-Vilaine, *USAGES LOCAUX A CARACTERE AGRICOLE DU DEPARTEMENT D’ILLE ET VILAINE*.

<sup>17</sup> Chambre d’agriculture des Côtes du Nord, *CODIFICATION DES USAGES LOCAUX EN MATIERE AGRICOLE DANS LE DEPARTEMENT DES COTES-DU-NORD*.

<sup>18</sup> BOUCHE, *COUETUMES ET USAGES LOCAUX A CARACTERE AGRICOLE EN VIGUEUR DANS LE DEPARTEMENT DU MORBIHAN*.

<sup>19</sup> Chambre d’Agriculture du Finistère, *CODIFICATION DES COUETUMES ET USAGES LOCAUX A CARACTERE AGRICOLE EN VIGUEUR DANS LE DEPARTEMENT DU FINISTERE*.

Plus de précisions dans le Finistère, la disposition des témoins est la même que dans les Côtes-d'Armor, mais la matière de ceux-ci est précisée. Ils peuvent être une pierre, une tuile, une ardoise ou un débris de verre. Ensuite, il y a des particularités en fonction des cantons. Dans les cantons de Châteaulin et de Quimper, « *Pas de borne sans témoin* » et les bornes sont en moellon. À Fouesnant, le témoin est une ardoise cassée en quatre et disposée de chaque côté des quatre faces de la borne. Le recueil d'Ille-et-Vilaine est plus récent que les trois autres, il fait part de la disparition de l'utilisation des bornes avec témoins, avec l'apparition des bornes actuelles (plastique, ou granit et béton pour les plus anciennes) ciglées « OGE », qui ne laissent plus la place à l'hésitation, quant à savoir si c'est une borne ou une simple pierre. Toutefois, les usages concernant les anciennes bornes sont mentionnés dans le recueil. Là encore, les bornes étaient des pierres longues et plates, ou dans les marécages, des morceaux de bois durcis au feu. Il y avait aussi l'usage de témoins comme dans les trois autres départements bretons, ceux-ci pouvant être en pierre, brique, verre ou vaisselle.

Aujourd'hui, ces usages n'ont plus lieu d'être, du fait de l'apparition de nouvelles bornes, comme mentionné dans l'ouvrage de l'Ille-et-Vilaine. Il reste primordial de mentionner ces anciens usages, car le droit de propriété est imprescriptible, et un bornage effectué en 1930 avec des bornes avec témoins sera valable indéfiniment. Le géomètre expert doit donc connaître ces usages, pour ne pas confondre sur le terrain une simple pierre, et une borne.

## ***1.2 La clôture mitoyenne***

Lorsqu'il n'y a pas de borne, ou qu'il n'y a jamais eu de bornage sur une parcelle, le géomètre doit appuyer son jugement sur les limites apparentes existantes, notamment déterminer si une clôture est mitoyenne ou non. L'article 666 du Code civil énonce « *Toute clôture qui sépare des héritages est réputée mitoyenne, à moins qu'il n'y ait qu'un seul des héritages en état de clôture, ou s'il n'y a titre, prescription ou marque contraire. Pour les fossés, il y a marque de non-mitoyenneté lorsque la levée ou le rejet de la terre se trouve d'un côté seulement du fossé. Le fossé est censé appartenir exclusivement à celui du côté*



*duquel le rejet se trouve »*<sup>20</sup>. Ici, il n'est pas fait mention des usages locaux. Cependant, ils y sont étroitement liés, car les marques de non-mitoyenneté viennent de l'usage des lieux et sont répertoriées dans les recueils d'usages locaux.

Il convient également de préciser la définition de terrain clos, présente à l'article R.651-1 du code rural et de la pêche maritime : « *Est réputé clos pour l'application de l'article L. 651-4 tout terrain entouré soit par une haie vive, soit par un mur, une palissade, un treillage, une haie sèche d'une hauteur d'un mètre au moins, soit par un fossé d'un mètre vingt centimètres à l'ouverture et de cinquante centimètres de profondeur, soit par des traverses en bois ou des fils métalliques distants entre eux de trente-trois centimètres au plus s'élevant à un mètre de hauteur, soit par toute autre clôture continue et équivalente faisant obstacle à l'introduction des animaux* ». Cet article reprend une grande partie des types de clôtures, sur lesquels les usages locaux s'appliquent. Les usages locaux s'appliquant sur ces clôtures seront énumérés par la suite.

### ***1.3 Le talus***

La Bretagne est une région bocagère, dès lors, le type de limite le plus représenté en Bretagne est le talus. Dans chacun des recueils, un chapitre est réservé aux talus. Toutefois, il est nécessaire de faire quelques précisions de vocabulaire.

#### **1.3.1 Vocabulaire du « talus »**

Dans le Code civil, et plus largement dans la langue française commune, il est appelé « *fossé* » ou « *douve* », une tranchée en terre plus ou moins longue et plus ou moins profonde. Le « *talus* » ou « *levée* » est le rejet de terre, le long du fossé, qui provient du creusement de celui-ci. Cependant en Bretagne, il était d'usage d'appeler « *douve* » le

---

<sup>20</sup> Code civil - Article 666.

fossé, et « *fossé* » le talus. Il est aussi précisé que le terme « *talus* » est quant à lui réservé aux rejets de terre, revêtu d'un parement de maçonnerie sèche<sup>21</sup>.

### **I.3.2 Propriété du talus**

D'après l'article 666 du Code civil, le talus (ou rejet) est considéré comme mitoyen lorsqu'il n'y a pas de marque contraire. En Bretagne, cet article est complété par la maxime : « *Qui a le fossé a la douve* », comprendre « *Qui a le talus a le fossé* ». Cela permet de constater la concordance entre la loi et l'usage, dans ce cas précis, et permet d'agir sans doute possible. Cela n'aurait pas été le cas si l'usage avait été contraire à la loi. Cependant, s'il y a un fossé de chaque côté du talus, celui-ci est présumé mitoyen.

### **I.3.3 Dimensions du talus**

La parcelle du propriétaire du talus s'étend donc au-delà de celui-ci, jusqu'à l'extrémité du fossé. La largeur du talus n'est pas importante, puisqu'elle ne représente pas la limite de propriété. Dans le recueil du Morbihan, il est mentionné le cas des cantons de Gourin, Guéméné-sur-Scorff, et Le Faouët<sup>22</sup>, où les talus sont tels qu'on pourrait y faire passer des routes. La tendance étant à la réduction des frais, les talus sont généralement plus petits. Il est par conséquent possible de faire un talus de la taille que l'on souhaite. Toutefois, certaines commissions cantonales ont établi des dimensions considérées comme normales sur leur territoire. Encore une fois, ces dimensions ne sont qu'indicatives puisque la largeur des talus n'est pas régie par les usages locaux.

### **I.3.4 Propriété du fossé**

Le fossé définit la limite de propriété. Il appartient au propriétaire du talus, c'est l'endroit d'où provient la terre nécessaire à l'édification du talus. Il paraît évident qu'une

---

<sup>21</sup> Parement en pierre du talus dans le cas général.

<sup>22</sup> BOUCHE, *COUTUMES ET USAGES LOCAUX A CARACTERE AGRICOLE EN VIGUEUR DANS LE DEPARTEMENT DU MORBIHAN*, p30.

personne ne peut creuser dans le terrain du voisin pour créer son talus. Dans la définition de la limite de propriété, le fossé a donc une grande importance, celle-ci se trouvant à l'extrémité du fossé.

### **I.3.5 Dimensions du fossé**

Les dimensions du fossé sont régies par les usages locaux, parfois la profondeur, à chaque fois la largeur. Avant de passer en revue toutes les dimensions en vigueur, pour chaque canton de chaque département, il convient de s'attarder sur la mesure du fossé, et sa composition. Il y a trois départs possibles pour la mesure du fossé. Tout d'abord, le plus commun, le pied du talus, la mesure du fossé commence à la base du talus. Ensuite, il peut être mesuré à partir de la mi-hauteur du talus. Pour finir, il peut être mesuré à partir de la hauteur du champ voisin. Le fossé peut aussi comprendre un « *franc bord* » (« *berge* » dans les Côtes-d'Armor, « *semelle* », « *sabotée* », ou encore « *répare* »), d'une largeur variable, défini dans les usages locaux, qui est une bande de terre sur la limite extérieure du fossé, servant à maintenir la terre du voisin, pour qu'elle ne s'éboule pas dans le fossé. En général, la taille du « *franc bord* » est comprise dans la largeur du fossé.

Sur tout le territoire breton, deux cas de figure apparaissent, soit il y a ou il y eut un fossé, et dans ce cas ils ont des dimensions variables suivant le département, le canton, le type de terre, allant de quarante centimètres à parfois un mètre trente. Toutes ces dimensions sont répertoriées dans les tableaux ci-après. Soit il n'y a jamais eu de fossé, et dans ce cas, c'est un droit de pelle ou de douve qui s'applique.

Canton	Largeur du talus		Départ de la mesure	Franc bord
	Cas général	Terre meuble		
Dinan	0.5 m	1 m	Niveau du champ voisin	0.165 m
Evran	0.5 m	1 m	Niveau du champ voisin	0.165 m
Ploubalay	0.6 - 0.66 m		Niveau du champ voisin	0.165 m
Plénée-Jugon	0.8 m		Niveau du champ voisin	0.165 m
Broons	0.6 m		Niveau du champ voisin	0.3 m
Caulnes	0.6 m		Mi-hauteur	0.165 m
Rostrenen	0.66 m		Niveau du champ voisin	0.165 m
Maël-Carhaix	0.66 m		Niveau du champ voisin	0.165 m
Saint-Brieuc	0.83 m		Niveau du champ voisin	0.165 m
Guingamp	0.83 m		Niveau du champ voisin	0.165 m
Plourivo	0.83 m		Niveau du champ voisin	0.165 m
Paimpol	0.83 m		Niveau du champ voisin	0.165 m
Pléneuf	0.83 m		Niveau du champ voisin	0.165 m
Yffiniac	0.83 m		Niveau du champ voisin	0.165 m
Lamballe	0.83 m		Mi-hauteur	0 m
Callac	0.83 m		Mi-hauteur	0 m
Louannec	0.83 m		Mi-hauteur	0 m
Treguier	0.83 m		Mi-hauteur	0 m
Cas général	0.83 m		Mi-hauteur	0.165 m

Figure 1 : Recensement des usages locaux sur les talus en Côtes-d'Armor

Canton	Largeur du talus	
	Cas général	terre meuble
<b>Rennes</b>		
	Avec talus	1 m
	Sans talus	0.5 m
	Ancien arrondissement Montfort	0.5 m
	Arrondissement de Montfort	0.5 m
	Liffre	0.90 m
	Hede	0.5 m
	Retiers	0.66 m
<b>Redon</b>		
	Avec talus	1 m
	Sans talus	0.55 m
<b>Fougères</b>		
	0.5 m	0.33 m
	Louvigne du Desert	0.33 m
	St Brice en Cogles	0.41 m
	St Aubin du Cormier	0.33 ; 0.66 ; 0.84 selon la classe dans la matrice cadastrale
	Dans les cantons de Fougères Nord et SUD, et Louvigné du Désert si la différence de niveau entre les propriétés est d'au moins 1 m et que le talus suit la pente naturelle, alors il n'y a pas de fossé.	
	<b>marais</b>	<b>terre meuble</b>
<b>Saint Malo</b>		
	1.33 m	0.5 m
	Cancale	1 - 3 m

Figure 2 : Recensement des usages locaux sur les talus en Ille-et-Vilaine

Canton	Ville	Largeur du talus		Départ de la mesure	Franc bord	
		Cas général	Terre meuble			
<b>Brest</b>						
			0.5 m	Pied de talus	0 m	
	<b>Morlaix</b>		Droit de pelle : 0.5 m	Mi-hauteur	0 m	
		Sizun	Droit de douve : 0.5 m	Pied de talus	0 m	
		Landivisiau	Droit de douve : 0.36 m	Pied de talus	0 m	
		Saint-Pol	Droit de pelle	Pied de talus	0 m	
		Plouescat	Droit de pelle	Pied de talus	0 m	
		Plouzévédé	Droit de pelle	Pied de talus	0 m	
		Lanmeur	Droit de pelle : 0.5 m	Mi-hauteur	0 m	
		Taulé	Droit de pelle : 0.5 m	Mi-hauteur	0 m	
	Plouigneau	Droit de pelle : 0.33 m	Pied de talus	0 m		
	St-Thegonnec	Droit de pelle : 0.33 m	Pied de talus	0 m		
<b>Chateaulin</b>		1 m		Pied de talus	Pas d'informations	
	Le Faou	0.66 m		Pied de talus	0 m	
	Crozon	1 m		Pied de talus	0 m	
	Pleyben	0.66 m		Mi-hauteur	0 m	
	Chateaulneuf-du-Faou	0.83 m		Pied de talus	Oui mais pas d'informations sur la dimension	
	Huelgoat	0.83 m		Pied de talus	Pas d'informations	
	Carhaix	0.83 m		Pied de talus	0 m	
	<b>Quimper</b>		0.83 m		Mi-hauteur	Pas d'informations
		Pont-Croix	0.66 m	0.8 m	A 1 m de la base du talus	Pas d'informations
Pont-l'Abbé		0.83 m		Mi-hauteur	Pas d'informations	
Plogastel		0.66 m		Mi-hauteur	Pas d'informations	
Ploneour		Talus double : 0.825 m ; Talus simple : 0.5 m		Mi-hauteur	Pas d'informations	
Plozevet		1 m	0.5 m	Mi-hauteur	Pas d'informations	
Peumerit		0.6 - 0.8 m	0.4 - 0.5 m	Mi-hauteur	0 m	
Plouhinec		1 m	0.8 m (0.66 m en prairie)	Mi-hauteur	Pas d'informations	
<b>Quimperlé</b>			0.82 m		Pas d'informations	Pas d'informations
	Scaer	0.82 m (1 m pour les prairies)		Pas d'informations	Pas d'informations	
	Arzano	0.82 m	0.66 m	Pas d'informations	Pas d'informations	
	Guilligomarc'h	0.82 m	0.66 m	Pas d'informations	Pas d'informations	

Figure 1 : Recensement des usages locaux sur les talus du Finistère

Ville	Largeur du talus		Départ de la mesure	Franc bord
	Cas général	Landes		
Allaire		1 m	Pied de talus	0.17 m
Elven		1 m	Pied de talus	0.17 m
La Gacilly		1 m	Pied de talus	0.17 m
Sarzeau		1 m	Pied de talus	0.17 m
Plouay		0.83 m	Pied de talus	0.17 m
Vannes		0.83 m	Pied de talus	0 m
Muzillac		0.83 m	Pied de talus	0 m
Auray		0.83 m	Pied de talus	0 m
Belz		0.83 m	Pied de talus	0 m
Pluvigner		0.83 m	Pied de talus	0 m
Pont-Scorff		0.83 m	Pied de talus	0 m
Guéméné		0.83 m	Pied de talus	0 m
Gourin		0.83 m	Pied de talus	0 m
Cléguerec		0.83 m	Pied de talus	0 m
Baud		0.83 m	Pied de talus	0 m
Saint-Jean-Brevelay			Pied de talus	0 m
	Partie bretonne	0.83 m	Pied de talus	0 m
	Partie Gallo	0.66 m	Pied de talus	0 m
Bignan		0.83 m	Pied de talus	0 m
Saint-Allouestre	0.83 m	1 m	Pied de talus	0 m
Grand Champ		0.83 m	Mi-hauteur	0 m
Le Faouet		0.83 m	Mi-hauteur	0 m
Port-Louis		0.83 m	Mi-hauteur	0 m
Hennebont		0.83 m	Mi-hauteur	0 m
Lorient		0.83 m	Mi-hauteur	0 m
Quiberon		0.66 m	Pied de talus	0 m
Locminé	0.66 m	1 m	Pied de talus	0 m
Pontivy		Landes : 1 m ; Meuble : 0.66 m ; Prairies : 0.5 m	Pied de talus	0 m
Questembert		1 m	Pied de talus	0 m
Rochefort en Terre		1 m	Pied de talus	0 m
Belle Ile en Mer		1 m	Pied de talus	0 m
La Roche-Bernard		Anciennes douves : 1.33 m, nouvelles : 1 m	Pied de talus	0 m
Malestroit		1 m	Pied de talus	0 m
Guer		1 m	Pied de talus	0 m
Josselin		0.66 m	Pied de talus	0 m
Ploermel		0.66 m	Pied de talus	0 m
La Trinité-Porhoet		0.66 m	Pied de talus	0 m
Mauron		0.66 m	Pied de talus	0 m
Rohan		Landes : 1 m ; Meuble : 0.83 m ; Prairies : 0.66 m	Pied de talus	0 m

Figure 2: Recensement des usages locaux sur les talus dans le Morbihan

### I.3.6 Droit de « douve » et droit de « pelle »

Le droit de douve et le droit de pelle, sont deux notions relativement similaires, leur principale différence serait l'assiette de leur emprise. Le droit de douve est le droit qu'a le propriétaire du talus de prendre les matériaux nécessaires aux réparations de son talus dans le fossé, ou dans la bande de terre où aurait dû être le fossé. Le droit de pelle lui est le même droit, à l'exception près que les matériaux devront être extraits d'une bande, le long du talus, d'environ une pelle à une pelle et demie, soit l'équivalent de trente

centimètres. Cette largeur pouvant être définie par les usages locaux, comme on peut le voir dans le cas des cantons de Lanmeur et Taulé dans le Finistère<sup>23</sup>.

### **I.3.7 La jouissance du fossé**

Au-delà de la dimension de la bande de terre à l'extérieur du talus, propriété du détenteur du talus, la question la plus importante est de savoir quel droit a le propriétaire sur ce fossé ou cette bande de terre si celui-ci n'existe plus. Est-ce que le fossé est propriété du possesseur du talus ou appartient-il au voisin, mais est grevé d'une servitude, appelée droit de pelle ou droit de douve ?

Le droit de pelle et le droit de douve ne sont pas prévus par la loi, ils ne peuvent donc pas être considérés comme des servitudes légales. S'ils sont des servitudes, alors ils dépendent de l'existence du talus et disparaissent si le talus disparaît. Dans ce cas précis, la limite de propriété se trouverait à l'extrémité extérieure du talus ou de l'ancien talus.

L'autre hypothèse serait que l'usage reconnaît la qualité d'accessoire obligatoire du fossé au talus, dès lors, en accord avec l'article 546 du Code civil, « *La propriété d'une chose soit mobilière soit immobilière, donne droit sur tout ce qu'elle produit, et sur ce qui s'y unit accessoirement* »<sup>24</sup>. Par conséquent, la propriété du talus imposerait la propriété du fossé, ou de l'emplacement de celui-ci s'il n'est plus matérialisé. Fait appuyé de plus, par l'article 666 du Code civil : « *Le fossé est censé appartenir exclusivement à celui du côté duquel le rejet se trouve* ». D'après le recueil des usages locaux du Finistère, il semble que c'est la deuxième hypothèse qui soit validée. Cela permet de comprendre les confusions et les litiges autour des talus, puisque les usages locaux portant sur les talus sont le droit de pelle et de douve, et que ce sont les seules actions du propriétaire du talus, exercées (ou non) sur la douve. Ils sont dans la pratique exercés comme des servitudes avec un fond dominant (terrain avec talus) et un fond servant (terrain avec le fossé), puisque souvent l'usufruit du fossé est au voisin. Il y a aussi la question de la prescription acquisitive<sup>25</sup>, si le

---

<sup>23</sup> Voir figure n°3 p22.

<sup>24</sup> Code civil - Article 546.

<sup>25</sup> La prescription acquisitive est un moyen d'acquérir la propriété d'un fond.

propriétaire du côté du fossé, l'utilise de bonne foi, pendant trente ans, il viendra faire valoir la prescription acquisitive. Or c'est impossible comme l'affirme M. LIMON<sup>26</sup>, « *la douve ne peut être acquise, indépendamment du talus, quels que fussent les actes de possession exercés par le voisin sur elle* ».

Dans son ouvrage de 1852, M. LIMON expliquait les droits de chacun sur les fossés et talus. Le propriétaire du talus est considéré comme nu propriétaire du fossé, avec en plus, uniquement le droit de prendre les mottes de terre nécessaires à l'entretien du talus. Le voisin quant à lui a l'usufruit du fossé, il peut l'ensemencer ou y laisser paître ses animaux, tirant profit des fruits qui émaneront du fossé. À noter le cas particulier du Morbihan, où le voisin n'a pas le droit d'ensemencer, il peut seulement laisser ses bêtes paître dans le fossé.

Pour revenir sur la position de la limite divisoire entre les parcelles, s'il y a un talus, et qu'à l'origine il y avait un fossé, alors la limite de propriété s'étendra jusqu'à l'extrémité du fossé. Si le fossé n'existe plus, alors la limite sera définie au-delà du talus, à la distance correspondant à la taille du fossé défini par l'usage des lieux. Ceci est la règle générale, toutefois dans le cas où il n'y aurait jamais eu de fossé (Canton de Morlaix), ou que les talus seraient mitoyens (commune de Brennilis), alors la limite de propriété est respectivement au pied de talus, et au milieu du talus.

#### ***1.4 La haie***

Les recueils des usages locaux considèrent deux types de haies :

- Les haies dites « vives » constituées d'arbuste et/ou arbres.
- Les haies dites « sèches » qui sont des haies artificielles constituées de palissades, de pieux reliés avec des plaques en bois ou avec des fils de ronces.

---

<sup>26</sup> J.M.P.A. LIMON, rédacteur des Usages et règlements locaux en vigueur dans le département du Finistère de 1852



#### **I.4.1 La haie « vive »**

Concernant les haies vives, dans les quatre départements bretons, aucuns usages ne sont répertoriés, tous se réfèrent à l'article 671 du code civil : il est possible de planter des arbres « *à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations* ».

Dans le cas où la haie serait privative, elle doit s'établir à 0.5 m de la limite de propriété, et deux mètres si les arbres plantés font deux mètres ou plus. Si la haie est mitoyenne, alors chaque voisin est propriétaire de la haie jusque son milieu, c'est-à-dire le centre de son pied ou de son tronc.

Le recueil du Finistère, fait mention d'une tolérance concernant un cas en particulier. Il est toléré de planter sur les talus des arbres qui sont ou seront des arbres têtards, et des arbres fruitiers. Par conséquent ses arbres mesurant plus de deux mètres, se retrouvent à moins de deux mètres de la limite de propriété. Cette tolérance permet aux agriculteurs d'exploiter le bois de chauffe des talus, ainsi que de protéger du vent les cultures. Il semblerait que cette tolérance soit valable pour tous les départements bretons, car aucun usage ne mentionne la plantation sur les talus, cependant, il est très fréquent de voir les talus plantés et exploités en Bretagne.

#### **I.4.2 La haie « sèche »**

Pour les haies « sèches », il n'y a pas de distance à respecter, elles sont généralement implantées sur la limite séparative des héritages. Dans le département d'Ille-et-Vilaine, il est toutefois mentionné que dans le cas de l'implantation d'une clôture électrique, pour permettre au voisin de cultiver jusqu'en limite de sa parcelle, celle-ci doit être implantée avec un retrait de cinquante centimètres.

## ***1.5 Le mur mitoyen***

Un autre type de limite est étudié dans les recueils des usages locaux, le mur. Une grande partie des usages concernant les murs traite de l'épaisseur, de la hauteur ou encore du type de matériaux du mur. Cette partie ne présente que peu d'intérêt, car il est possible d'y déroger avec l'accord de son voisin. De plus, les usages locaux s'appliquent dans le cas où il n'y a pas de réglementation d'urbanisme, or aujourd'hui de moins en moins de communes sont dépourvues de documents d'urbanisme, que ce soit des PLU, PLUi, ou SCoT<sup>27</sup> par exemple. La partie la plus intéressante concernant le sujet de ce mémoire est celle sur les signes de non-mitoyenneté des murs.

### **1.5.1 Le mur mitoyen dans le Code civil**

Il est d'abord rappelé dans le Code civil<sup>28</sup> : « *Dans les villes et les campagnes, tout mur servant de séparation entre bâtiments jusqu'à l'héberge, ou entre cours et jardins, et même entre enclos dans les champs, est présumé mitoyen s'il n'y a titre ou marque du contraire* ». Une liste des marques de non-mitoyenneté est présente à l'article du Code civil<sup>29</sup>, cependant, cette liste valable sur tout le territoire n'est pas complète, elle ne prend pas en compte les marques de non-mitoyenneté locales. Pour que ces marques affirment la non-mitoyenneté du mur, il faut qu'elles réunissent deux conditions. Il faut que ces marques aient été faites lors de la construction du mur, et puis, il faut qu'elles ne soient présentes que d'un seul côté du mur. Si cela ne vérifie pas ces deux conditions, alors le mur sera présumé mitoyen.

---

<sup>27</sup> Plan Local d'Urbanisme (PLU), Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

<sup>28</sup> Code civil - Article 653.

<sup>29</sup> Code civil - Article 654.

### **I.5.2 Les marques de non-mitoyenneté**

Dans le département du Finistère, aucune marque de non-mitoyenneté supplémentaire au Code civil n'est répertoriée.

Dans les Côtes-d'Armor, deux marques sont identifiées. La présence d'os ou crochets dans le mur pour soutenir des espaliers ou des vignes. La seconde est l'existence d'ouvertures parementées, appelées « *épargnes* » ou « *orbes* », dans le mur afin d'y abriter des objets divers.

En Ille-et-Vilaine, en plus des deux mêmes marques que dans les Côtes-d'Armor, s'ajoute l'existence de pierres ou barreaux sans saillies dans le mur destinés à l'attache des bêtes.

Le département du Morbihan reprend les mêmes conditions que les départements précédents, à la différence que les pierres ou barreaux doivent faire saillie dans le mur. En plus, il est mentionné une quatrième condition, le mur ne sera pas mitoyen s'il y a un encastrement de poutres ou poutrelles dans le mur, ou s'il y a appuis de chevrons ou de montant de charpente sur le mur.

## II Les usages locaux et le bornage

### II.1 Le Bornage

#### II.1.1 Définition

La commission « Techniques foncières » a défini le bornage, c'est « *l'opération qui a pour objet de fixer définitivement la limite séparative de deux propriétés contiguës* ». Par le terme « *fixer* », il est généralement associé « *matérialiser* ». Cette matérialisation se fait usuellement à l'aide de repères appelés « *bornes* », placées à chaque angle de la propriété. Celles-ci peuvent prendre une multitude de formes différentes. Aujourd'hui, la majorité des bornes posées sont en plastique avec une tige en métal pour s'ancrer dans le sol, mais dans le Passé furent utilisées des bornes en ciment ou en granit par exemple. Dans certains cas particuliers, la matérialisation se fait à l'aide de clous, ou encore à la demande des requérants, il peut ne pas y avoir de matérialisation des limites du fond.

#### II.1.2 Cadre législatif et réglementaire

Le bornage est une opération relative au droit de propriété, qui lui est, d'après la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen, un des quatre « *droits naturels et imprescriptibles de l'Homme* »<sup>30</sup>. Toujours dans la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen, la propriété est dite « *inviolable et sacrée* » ainsi que « *nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité* »<sup>31</sup>. Portant sur un droit aussi important que celui de la propriété, il paraît évident que le bornage soit encadré par des lois et réglementations.

---

<sup>30</sup> « Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789 », article 2.

<sup>31</sup> « Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789 », article 10.

### **II.1.2.1 Dans le Code civil**

Dans le Code civil, le bornage est évoqué au seul article 646 « *Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leur propriété contiguë. Le bornage se fait à frais communs* ». Deux parties sont distinguées ici, une première qui est d'ordre public, la seconde à laquelle il est d'usage de déroger. En effet, en l'absence d'accord entre les parties, les frais du bornage incomberont au requérant.

### **II.1.2.2 Dans le code forestier**

Article L.132-1 du code forestier : « *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* ». Les procédures en vigueur concernant cet article sont décrites dans les articles du code forestier R.132-1 à R.132-18. Quelle que soit la délimitation, la procédure est contradictoire, et doit se faire impérativement en présence d'un ingénieur de l'ONF<sup>32</sup> représentant l'État, désigné par le préfet.

### **II.1.2.3 Dans le code rural**

Le code rural lui traite de la procédure de bornage des chemins ruraux. Il est primordial de noter que les chemins ruraux sont des biens privés, qu'ils appartiennent à des propriétaires publics ou privés. Leur bornage se fera donc selon l'article 646 du Code civil, de manière contradictoire. Lorsque la demande sera faite, le géomètre-expert désigné sera tenu d'établir un procès-verbal de bornage, mais la matérialisation des limites ne se fera qu'à la demande de l'une des parties<sup>33</sup>.

---

<sup>32</sup> Office National des Forêts

<sup>33</sup> Code rural et de la pêche maritime - Article D161-13.

#### **II.1.2.4 Dans le code de l'environnement**

L'article L.215.2 du code de l'environnement énonce la règle en vigueur pour la délimitation des cours d'eau non domaniaux : « *Le lit des cours d'eau non domaniaux appartient aux propriétaires des deux rives. Si les deux rives appartiennent à des propriétaires différents, chacun d'eux à la propriété de la moitié du lit, suivant une ligne que l'on suppose tracée au milieu du cours d'eau, sauf titre ou prescription contraire* ». Cet article est relativement explicite, et implique la non matérialisation de la limite par le géomètre-expert, entre les fonds de chaque côté de la rive.

#### **II.1.2.5 Dans le code de l'urbanisme**

Le code de l'urbanisme est aussi important, car à l'article L 115-4, sont énumérés les cas dans lesquels le bornage est obligatoire : « *Lorsque le terrain est un lot de lotissement, est issu d'une division effectuée à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté par la personne publique ou privée chargée de l'aménagement ou est issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine* »<sup>34</sup>. Le bornage est donc obligatoire dans trois situations, dans le cas du lotissement, lors d'une division au sein d'une ZAC<sup>35</sup>, ou lors d'un aménagement foncier.

#### **II.1.2.6 Dans la doctrine**

Pour finir, il y a aussi des doctrines, notamment une, adoptées par l'Ordre des Géomètres Experts, qui donnent les obligations en matière de bornage pour le géomètre expert. Doctrine du 26 mars 2013 portant sur la détermination des limites divisaires : « *A minima, il s'agira de fixer contradictoirement les aboutissants des limites divisaires* ». Le géomètre expert, a donc l'obligation de déterminer les extrémités d'une limite divisaire,

---

<sup>34</sup> Code de l'urbanisme - Article L115-4.

<sup>35</sup> Zone d'Aménagement Concerté

par la procédure qu'il souhaite, bornage, reconnaissance de limite, ou délimitation de la propriété de la personne publique.

### **II.1.3 L'initiative du bornage**

Avant d'énumérer les personnes ayant la capacité à demander le bornage, il faut commencer par s'intéresser à la nature juridique du bornage.

Il peut être considéré de deux manières, comme un acte de disposition, ou un acte d'administration. Dans le cas où le bornage portera sur une limite connue et incontestable, il sera considéré comme un acte d'administration de l'immeuble. Lorsque la limite est incertaine et qu'il est de la tâche du géomètre de la déterminer ainsi que l'assiette de la propriété, le bornage sera considéré tel qu'un acte de disposition.

Pourra être à l'initiative du bornage, le propriétaire. La notion de propriétaire sera étendue à tous les titulaires de droits réels du fond, à l'exception près du titulaire d'une servitude.

Un copropriétaire ne pourra signer seul le bornage, ce dernier sera signé uniquement à la majorité de l'article 26<sup>36</sup>.

Le possesseur précaire<sup>37</sup> ne peut demander le bornage, il n'y a pas non plus d'obligation à le faire participer à la procédure, cependant, il est celui qui occupe et a occupé le fond, il pourra être d'une grande aide au géomètre expert sur le terrain pour retrouver les marques de possessions, les limites du fonds ainsi que les bornes par exemple.

Le tuteur d'un mineur émancipé pourra procéder au bornage d'un fond, sans l'accord de la personne protégée, uniquement dans le cadre d'un acte d'administration.

---

<sup>36</sup> Gaillard, *Code du géomètre-expert 2019*, p347.

<sup>37</sup> Gaillard, *Code du géomètre-expert 2019*, p347.

De la même manière, l'usufruitier pourra demander le bornage si cela concerne un acte d'administration, sinon, il faudra l'accord du nu-propiétaire. Lors du lancement de la procédure de bornage, il est judicieux de convoquer, usufruitier et nu-propiétaire, afin de pouvoir poursuivre la procédure de manière optimale. Si le nu-propiétaire n'est pas convoqué, alors on risque de se retrouver paralysé à devoir attendre son accord, s'il s'avère que les limites du fond ne sont pas si évidentes, qu'elles ne l'étaient au premier abord.

Un époux pourra agir seul dans le cas d'un acte d'administration, sinon il sera requis la signature des deux époux.

Dans le cas de l'indivision, si le bornage est considéré comme un acte d'administration, la demande devra être faite par les titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis<sup>38</sup>. Sinon, le bornage nécessite le consentement de tous les indivisaires.

Pour finir il y a le cas du bornage du domaine privé de la commune, deux hypothèses : Soit c'est un acte d'administration, et le maire agit en tant que représentant de la commune. Soit c'est un acte de disposition, et là, le maire devra obtenir l'accord du conseil municipal.

#### **II.1.4 La procédure du bornage amiable**

Le bornage amiable résulte de l'accord des parties convoquées sur les lieux. Dans cette opération, le géomètre-expert aura le devoir d'information et de conseil à toutes les parties, y compris celle qui ne le paye pas, il doit rester impartial dans toutes situations. Pour appuyer sa décision, il ne pourra seulement conseiller, proposer et convaincre loyalement dans le respect des droits légitimes de chacun.

---

<sup>38</sup> Cass 3<sup>e</sup> civ. E.Botrel, Mensuel Géometre Juin 2018



#### **II.1.4.1 Caractère définitif du bornage amiable**

Pour revêtir un caractère définitif, le bornage doit vérifier trois conditions cumulatives. Il se doit d'être contradictoire, constaté par un procès-verbal normalisé, et signé par l'ensemble des parties intéressées.

Le bornage sera considéré comme contradictoire s'il est réalisé en présence de l'intégralité des intéressés, ou de leurs représentants légaux, ou mandatés.

Le procès-verbal est régi par les règles de l'art, et il est normalisé afin d'uniformiser les procédures sur l'ensemble du territoire, et ainsi d'offrir les mêmes prestations partout en France. Il devra donc obligatoirement inclure : *« l'identification, et la désignation complète de l'état civil des parties à l'acte et de la totalité des titulaires de droits attachés aux immeubles, ainsi que l'origine de propriété de l'ensemble des immeubles »*<sup>39</sup>. Le tout sera suppléé d'une partie à compléter par le géomètre-expert en respectant une trame obligatoire. Pour finir, le procès-verbal sera accompagné d'un plan régulier afin d'illustrer le bornage.

Enfin, le procès-verbal devra être signé par toutes les parties intéressées, chaque page du procès-verbal devra être également paraphée. À noter, que le recueil des signatures sur un même document n'est pas une obligation, mais une recommandation, il sera donc possible pour le géomètre expert de faire signer un exemplaire par chaque partie pour des raisons de commodités, par exemple.

#### **II.1.4.2 Définition de la mission**

Vient maintenant la procédure de l'opération en elle-même. Dans un premier temps, il y a la réception du client et la définition de la mission. C'est une étape primordiale ayant le but de comprendre les désirs et besoins du requérant. Il est nécessaire de recueillir un maximum d'informations auprès du client, afin de répondre au mieux à ses attentes. Cela sera l'occasion de poser des questions telles que : quel est le réel propriétaire ? Quel

---

<sup>39</sup> Gaillard, *Code du géomètre-expert 2019*, p352.

est le but de l'opération ? (Simple matérialisation de limites, divisions futures, conflit de voisinage) Quelle est la situation du terrain ? (Friches, champs, zone humide...). Il conviendra d'expliquer au requérant la position d'impartialité du géomètre expert.

#### **II.1.4.3 Répartition des frais**

Ensuite viennent l'établissement du devis et la répartition des frais. Le géomètre expert, en fonction des informations en sa possession établira un devis, qui devra être retourné par le ou les requérants. Concernant la répartition des frais, il est d'usage que ce soit le requérant qui paie les frais de bornage, toutefois, s'il s'est arrangé avec ses voisins ou toute autre partie, il pourra répartir les frais. Cependant, en aucun cas il n'est au géomètre expert de réclamer des frais à telle ou telle partie. Cette répartition devra être effectuée au préalable, par le ou les requérants.

#### **II.1.4.4 Recherche de bornage antérieur**

Il est du devoir du géomètre expert de consulter le portail Géofoncier, afin de s'informer et de vérifier qu'il n'y a pas eu de bornage précédent sur la parcelle. Dès le retour de devis signé, la mission devra être entrée dans le portail Géofoncier.

Afin de vérifier l'existence d'un bornage antérieur, ou l'identité des propriétaires, il est du devoir du géomètre expert de demander le titre de propriété au requérant.

Une fois tout cela vérifié, il pourra être réalisé un levé préalable ou d'état des lieux, afin de mieux comprendre le terrain et de mettre en évidence des anomalies, si elles existent. Ce levé permet une analyse des lieux.

#### **II.1.4.5 Rendez-vous de bornage**

Il faut désormais commencer à prévoir le rendez-vous de bornage, il est donc impératif de trouver tous les riverains, et pour cela, le géomètre expert pourra s'aider du cadastre, bien qu'il faille se méfier des informations de celui-ci, ainsi que du service des hypothèques. Des informations concernant l'identité des voisins pourront être obtenues lors du levé préalable également. Après identifications de ceux-ci, il conviendra de tous les convoquer pour le jour du bornage. Le rendez-vous de bornage sera donc l'occasion

d'obtenir d'autres titres et documents concernant le fond à borner, et par conséquent pouvoir définir et garantir la propriété de chacun.

C'est à cette étape, que l'expertise prend tout son sens, lorsque commence l'analyse des titres. « *Le géomètre expert doit procéder à un examen particulièrement minutieux des titres de propriété avant d'établir un bornage* »<sup>40</sup>, mais il est nécessaire de faire attention aux contenus des titres, car ceux-ci ont la valeur la plus importante dans la hiérarchie des modes de preuves du bornage, seulement si leur contenu est pertinent. Il faut que les titres soient de nature à rétablir une ou plusieurs limites, sans équivoque, sinon le titre ne vaut rien dans l'analyse des limites.

#### **II.1.4.6 Analyse du géomètre-expert**

Il y a ensuite l'analyse des lieux et de la possession, « *toutes limites naturelles s'imposent par leur présence et leur pérennité sauf titre contraire ou prescription* »<sup>41</sup>. Ces limites ainsi que les limites de possessions vont permettre de rétablir d'autres limites, toutefois, elles ne constituent pas des preuves, mais des présomptions, qu'il ne faut pas oublier de considérer. Leur force est supérieure à celle des documents fournis par le cadastre par exemple. Il est aussi nécessaire de mettre en lien les marques de possessions avec le plan d'état des lieux, car il va permettre de mettre en évidence des éléments cités dans les titres et par conséquent renforcer la force probante de ceux-ci. Cela peut être le cas, lors de mention de clôture, de muret, de mur de soutènement dans les titres, et la présence de vestiges de ceux-ci dans l'état des lieux.

Le géomètre expert, se porte par la suite sur l'analyse des autres documents existants, des sachants et des us et coutumes. Concernant les autres documents existants, ce sont souvent des plans, mais il peut aussi s'agir de conventions par exemple. Dans le cas des plans, pour qu'ils puissent être pris en compte, il faut qu'ils soient pertinents et explicites. Si le terrain ne permet pas d'être clairement identifié, alors le plan ne vaut rien.

---

<sup>40</sup> CA Poitiers, 28 août 1986, Chaillou/Zabe, Juris-Data n°43098

<sup>41</sup> MAZUYER et RIGAUD, *LE BORNAGE entre résolution et prévention des conflits*.

Les sachants et les us et coutumes sont pris en compte s'ils existent. Les dires d'un sachant, qui ne soit pas révoqués par une des parties, peuvent tout à fait permettre de résoudre une situation, où la limite de propriété serait incertaine et/ou aucun autre document ne permet une identification des limites. Les us et coutumes (ou usages locaux), permettent aussi d'identifier des limites, car elles sont issues des anciennes pratiques et des droits coutumiers. Ce travail est réalisé dans le but de montrer la force et l'importance de ceux-ci en Bretagne dans le cadre du travail du géomètre expert.

#### **II.1.4.7 Matérialisation des limites**

Une fois les limites retrouvées, il convient d'implanter les bornes en présence des riverains et titulaires de droits, et finir par faire signer le procès-verbal de bornage. Il faut faire attention, lors de l'implantation des bornes, d'être certains que toutes les parties soient d'accord, à défaut, le procès-verbal ne sera jamais signé et le bornage jamais effectif.

## ***II.2 La hiérarchisation des modes de preuves***

Comme il a été vu précédemment, les usages locaux sont pris en compte dans l'étape d'analyse du géomètre expert. Mais pour comprendre la force probante de ceux-ci, il faut étudier la hiérarchie des modes de preuves dans le cadre du bornage. Cette hiérarchisation doit être établie par l'expert, il n'y a pas de hiérarchisation « universelle », celle-ci doit être construite à l'aide des documents que le géomètre expert détient, et de la valeur qu'il donne à ces documents.

L'OGÉ dans ses règles de l'art<sup>42</sup> donne les premières directives en matière d'analyse des preuves. À défaut d'établir une hiérarchie, ces directives énoncent les éléments que l'ordre impose aux géomètres d'analyser. Ensuite, la liberté du classement des preuves est laissée au géomètre expert.

---

<sup>42</sup> « DIRECTIVES DU CONSEIL SUPÉRIEUR DE L'ORDRE DES GÉOMÈTRES-EXPERTS VALANT RÈGLES DE L'ART. – Directives pour le bornage et le descriptif adoptées le 5 mars 2002 et complétées le 27 mars 2013 ».

Dans la pratique, l'usage de la profession utilise une hiérarchie détaillée par Mme Katel SALÛN, dans son mémoire de TFE, « *La hiérarchie des modes de preuves dans la fixation de la limite de propriété : les difficultés pratiques et théoriques d'application* », sur laquelle sera appuyé la suite de l'étude.

### **II.2.1 Cas général**

Dans le cas général de la profession du géomètre expert, voici la hiérarchie qui est présentée.

### **II.2.2 Les titres**

Au sommet de cette hiérarchie se situent les titres de propriété, qui regroupent les actes sous seing privé antérieurs à 1955, les actes authentiques et les procès-verbaux d'adjudication valant titre. Ces actes ont la plus grande force, car ils sont rédigés par des officiers publics, qui vont garantir le contenu de l'acte, et qui vont le publier auprès des services de la publicité foncière et ainsi rendre l'acte opposable à tout acte publié postérieurement. Toutefois, pour que l'acte ait la plus grande force probante, il faut que celui-ci, désigne la limite, la caractérise ou la décrive. Si aucune description de la limite n'est faite, alors la force de l'acte en sera réduite, car peu ou pas d'informations seront utiles au géomètre expert afin de retrouver les limites du fond. Il est aussi important de mentionner que si l'acte mentionne des pièces graphiques jointes, identifiant les limites, telles qu'un plan de bornage par exemple, alors ce plan de bornage aura la même force probante que l'acte, et donc sera considéré comme un titre.

#### **II.2.2.1 Les bornages antérieurs**

À l'échelon suivant, se situent les bornages antérieurs. Les géomètres experts ont le devoir de rechercher les bornages antérieurs, un même fond ne peut être borné deux fois. Il l'est une fois et ensuite si la limite doit être rematérialisée, alors il sera effectué un rétablissement de limite. À l'heure actuelle, il est de plus en plus facile d'effectuer cette recherche, car les opérations des géomètres experts ont l'obligation de figurer sur le portail Géofoncier. Par conséquent, lors de la demande de bornage par un client, la première

vérification se fait sur le portail. Cependant, la mise en ligne des bornages et des Documents Modificatifs du Parcellaire Cadastral, peut mettre un certain temps, et le portail étant récent, la complétion de celui-ci se fera avec le temps. Un autre facteur augmentant le nombre de bornages de limites est que pour toute division foncière, les limites sur lesquelles vont s'appuyer ces nouvelles divisions devront faire l'objet d'un bornage. Ceci étant une conséquence des articles L.442-1 et L115-4 du code de l'urbanisme.

### **II.2.2.2 Les possessions**

Si aucun document n'atteste qu'il y ait eu un bornage réalisé antérieurement, alors le géomètre expert se tournera vers la preuve de l'échelon suivant : les marques de possessions. C'est la configuration du terrain, tous les éléments qui le composent, talus, fossés, clôtures, murs, haies ... Autant d'éléments que le géomètre doit analyser en réalisant un levé préalable afin de pouvoir les prendre en compte clairement, et de les faire figurer sur un plan. En l'absence de preuves supérieures, ce sont les possessions qui définiront la limite, comme le confirme un arrêt de la cour d'appel de Bourges<sup>43</sup>, signifiant qu'un titre non précis est moins fort qu'un signe de possession. Il faut tout de même faire attention à ses marques visuelles, car elles peuvent aussi bien matérialiser une limite que matérialiser une limite erronée, et comme le confirme la Cour de cassation<sup>44</sup>, une clôture posée sur un fond avec l'accord des deux voisins ne vaut pas bornage.

### **II.2.2.3 Les sachants et les usages locaux**

À l'échelon suivant, se trouvent les dires des sachants et les usages locaux. Les usages locaux comme vus précédemment sont des pratiques réalisées par un groupe de personnes d'un même secteur, pensant que ces pratiques sont obligatoires. Ces pratiques concernent les talus, les fossés, les haies, les clôtures, les plantations, soit les signes de possessions, ils sont donc en étroits liens avec ceux-ci et sont donc pris en compte lors du

---

<sup>43</sup> À chercher sur dalloz

<sup>44</sup> Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 19 mai 2015, 14-11.984, Inédit.

levé préalable. C'est ensuite au bureau, qu'il faudra qualifier chaque élément pour étudier si un usage local s'appliquait lors de la construction de tel ou tel élément, et porter la limite séparative des fonds au bon endroit.

Les sachants, quant à eux, sont des tiers aptes à connaître la position des limites entre fonds. Ces témoignages ont une force peu importante, car ils sont oraux et non écrits à l'instar des autres preuves. Il est aussi nécessaire que ce tiers ne soit pas révoqué par un des voisins, s'il l'était, alors ses dires n'auraient aucune valeur.

#### **II.2.2.4 Les présomptions**

À l'avant-dernier échelon, se trouvent les présomptions de fait. Ce sont tous les indices qui ne sont pas issus de la loi ni de la justice. Elles permettent d'appuyer l'hypothèse d'une position de limite, si elles vont dans le même sens. Toutefois, elles ne peuvent pas à elles seules attester la limite entre deux fonds. Les présomptions permettent au géomètre expert d'avoir un faisceau d'indices lui permettant d'orienter ses recherches dans la bonne direction.

#### **II.2.2.5 Le cadastre**

Tout en bas de l'échelle se trouve le cadastre. Les documents cadastraux n'ont qu'une valeur fiscale, en aucun cas ils ne représentent la propriété<sup>45</sup>. Ces documents sont à considérer comme des indices, car ils peuvent faire apparaître des bornes, l'appartenance de murs, et ils représentent les limites apparentes des parcelles. Il est fréquent que lors d'un bornage, les différences entre le plan réalisé par le géomètre et le cadastre soient relativement conséquentes. Toutefois, dans le cas des territoires « remembrés »<sup>46</sup>, le cadastre ayant été défini, par rapport aux plans réalisés par les géomètres en charge des remembrements (AFAFE aujourd'hui), celui-ci est donc plutôt cohérent avec la minute de

---

<sup>45</sup> SALAUN, *La hiérarchie des modes de preuve dans la fixation de la limite de propriété: les difficultés pratiques et théoriques d'application*, p38.

<sup>46</sup> Les territoires ayant fait l'objet d'un remembrement, ou d'un AFAFE

remembrement<sup>47</sup>. Il est tout de même nécessaire de mentionner, que c'est le plan de remembrement qui sera à rétablir si besoin est, et non le cadastre. Mais, un habitant d'un secteur « remembré » aura une idée assez vraie de sa parcelle en regardant les plans cadastraux.

### **II.2.3 Cas de la prescription acquisitive**

Cette hiérarchie est utilisée dans la majorité des cas, cependant, il existe un cas où elle est bouleversée : le cas de la prescription acquisitive. Si l'hypothèse de prescription acquisitive est validée, alors les signes de possessions auront une valeur probante plus forte que les titres ou les bornages antérieurs.

#### **II.2.3.1 Conditions de la prescription acquisitive**

Pour que la prescription acquisitive soit invoquée, il faut tout d'abord que la possession soit vérifiée. Pour cela, l'article 2228 du Code civil<sup>48</sup> impose la réunion de deux conditions : le corpus et l'animus. Le corpus est l'élément matériel, c'est le fait de se comporter comme le propriétaire et d'exercer l'usus, le fructus et l'abusus. L'animus quant à lui est la volonté de se comporter en tant que propriétaire.

#### **II.2.3.2 Prescription acquisitive « utile »**

Ensuite, la prescription acquisitive doit être « utile », pour cela elle doit être exemptée de vices. Il est donc nécessaire qu'elle vérifie cinq conditions<sup>49</sup> : elle doit être continue et ininterrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire.

---

<sup>47</sup> Plan joint au procès-verbal de remembrement, indiquant toutes les nouvelles limites à l'issue du remembrement.

<sup>48</sup> Art. 2228 du Code Civil, « La possession est la détention ou la jouissance d'une chose ou d'un droit que nous tenons ou que nous exerçons par nous-mêmes, ou par un autre qui la tient ou qui l'exerce en notre nom. »

<sup>49</sup> Code civil - Article 2261.



### **II.2.3.3 Le critère temporel**

Pour finir le dernier élément à vérifier est celui évoqué à l'article 2272 du Code civil<sup>50</sup> : la temporalité. Pour un possesseur de bonne foi, il faudra attendre 10 ans sinon 30 ans.

Si le géomètre expert veut faire valoir la prescription acquisitive, il devra alors regrouper des preuves et des indices permettant de valider toutes ces conditions.

### **II.2.4 Rôle du géomètre expert**

La prise en compte de la prescription acquisitive, dans la mission de bornage est à l'initiative du géomètre expert. En effet, la profession est divisée sur le sujet, deux positions s'opposent. Premièrement, ceux qui estiment que la mission du géomètre expert consiste uniquement à borner la propriété, et que c'est au juge, d'attribuer la propriété en cas de prescription acquisitive valide. De l'autre côté, ceux qui estiment que si la prescription acquisitive est valide, alors le transfert de propriété est effectif. Dès lors, les limites des fonds sont modifiées, et il est au géomètre expert, de placer la limite au-delà de la surface acquise par prescription.

Aujourd'hui, aucune position n'est imposée au géomètre expert, la variante qui existera entre ses deux positions réside dans la hiérarchisation des modes de preuves si l'on prend en compte ou non la prescription acquisitive.

Cette hiérarchisation, permet de comprendre la place des usages locaux au sein de la procédure de bornage. Les usages locaux étant étroitement liés avec les signes de possession, il pourrait être considéré que ceux-ci soient au même niveau que les signes de possessions. Ils interviendraient donc en 3<sup>e</sup> position, derrière les titres et les bornages antérieurs. Représentant les pratiques exercées depuis toujours au sein des territoires, ils

---

<sup>50</sup> Code civil - Article 2272.

permettent souvent de résoudre les conflits de voisinage. La connaissance et l'application des usages locaux par le géomètre expert, tendent à mettre en confiance et ouvrir le dialogue avec les particuliers qui prennent conscience de la précision de l'étude effectuée sur leurs propriétés. En bornage, l'usage local peut donc être un argument redoutable, il ne tient qu'au géomètre expert de s'y appuyer si la situation le permet et le nécessite.

### **III L'Aménagement Foncier Agricole Forestier et Environnemental et les usages locaux**

Comme il a été évoqué en introduction, la Bretagne est un territoire où l'aménagement foncier a été prépondérant. En 2008 dans l'Ille-et-Vilaine, les Côtes-d'Armor et le Finistère entre 33 et 66% des communes ont subi un aménagement foncier, pour le Morbihan cela va au-delà des 66%. Ces opérations ont transformé le paysage et les propriétés, mais étaient nécessaires pour faire face à la « *machine à hacher le foncier* »<sup>51</sup> qu'est le partage successoral.

#### ***III.1 L'AFAFE en général***

##### **III.1.1 Le remembrement**

###### **III.1.1.1 Évolution de la procédure**

Avant d'aborder L'AFAFE, tel qu'on le connaît aujourd'hui, il est nécessaire de parler du remembrement. C'était l'ancienne procédure d'aménagement foncier utilisée par les communes. Celle-ci a eu un énorme impact dans l'esprit commun, il est tel que même actuellement, la procédure d'aménagement étant l'AFAFE, la majorité, pour ne pas dire la totalité des profanes utilise le terme « remembrement » pour parler de l'AFAFE.

Le remembrement est arrivé pour répondre à un problème, le morcellement du foncier. Cette difficulté est apparue au fil des années à cause des partages successoraux successifs, rendant notamment la pratique de l'agriculture complexe. Le foncier étant « *un bien rare, non reproductible* »<sup>52</sup>, il était donc nécessaire de le réorganiser, pour désenclaver les parcelles, éviter la spéculation foncière et l'étalement urbain, tout en gardant l'objectif de fournir un territoire pouvant être exploité rationnellement.

---

<sup>51</sup> Philippe et Polombo, *Soixante années de remembrement : Essai de bilan critique de l'aménagement foncier en France*.

<sup>52</sup> « La maîtrise foncière, clé du développement rural ».

Les premières opérations d'aménagements sont apparues spontanément, par nécessité au début du XVIIIe siècle, dans la commune de Rouvres-en-Plaine (21) notamment. Ensuite, ce sont les lois « Chauveau » du 27 novembre 1918 et du 4 mars 1919 qui élèvent le remembrement au rang d'outil agricole et rural d'utilité publique, afin de « réparer » les conséquences de la Première Guerre mondiale sur le foncier. Toutefois, jusqu'en 1954, à part les opérations d'après-guerre (685) peu de communes vont être remembrées. C'est un décret du 20 décembre 1954 <sup>53</sup>, qui va promouvoir le remembrement, en utilisant pour la première fois, le terme « aménagement foncier », et par conséquent relancer les procédures de remembrement. Une des raisons pour laquelle la procédure va avoir un nouveau souffle, est la possibilité pour les communes d'acquérir jusqu'à 2% du périmètre de l'opération permettant ainsi de construire de nouveaux équipements publics.

### **III.1.1.2 Impact sur le paysage**

L'objectif du remembrement, est le regroupement de parcelles en un nombre d'ilots de propriétés le plus petit possible (ou dans le pire des cas, égal au nombre d'ilots précédents l'opération), dans l'optique de permettre une meilleure exploitation des terres. Pour qu'il n'y ait pas de propriétaires lésés, les terres sont classées en fonction de leur nature, et réattribuées en fonction des apports de chacun en gardant un équilibre entre les terres apportées et les terres réattribuées.

Avec la mécanisation de l'agriculture, le bocage est devenu une contrainte à l'exploitation des terres, les parcelles étaient notamment difficiles d'accès aux tracteurs. Pour cette raison, le remembrement a été une véritable catastrophe sur le paysage bocager, puisqu'en regroupant les terres d'un propriétaire, celui-ci a pu supprimer les haies et les talus. Entre 1945 et 1983, c'est environ 835 000 kilomètres de haies et de talus qui

---

<sup>53</sup> Décret n°54-1251 du 20 décembre 1954 MESURES TENDANT A L'ACCELERATION DE L'AMENAGEMENT FONCIER AGRICOLE ET REMEMBREMENT.

seront détruits<sup>54</sup>. C'est pour cette raison qu'en 1975, la présence de trois PQPN (personnes qualifiées pour la protection de la nature) au sein de la CCAF (commission communale d'aménagement foncier), ainsi que la réalisation d'une étude d'impact sont rendues obligatoires. Cependant, ils n'ont eu que de faibles impacts sur la prise en compte de l'environnement, puisque la CCAF n'avait que l'obligation de suivre l'étude d'impact dans les grandes lignes. Face au lobby agricole, de nombreuses continuités écologiques, sources de biodiversité, ont été supprimées.

### **III.1.2 L'Aménagement Foncier Agricole et Forestier**

La procédure de remembrement, a été continuellement améliorée et mise à jour, avec la prise en compte progressive de la qualité environnementale des terres, des volets hydrauliques et paysagers (en 1992 et 1993) dans les études préalables. Jusqu'en 2005 où, par la loi n°2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux<sup>55</sup>, l'Aménagement Foncier Agricole et Forestier est créé, et le terme remembrement est supprimé. La loi DTR transfère également la compétence en aménagement foncier au département. Désormais, le département sera seul maître d'ouvrage de l'opération.

Le remembrement était un outil strictement agricole, l'AFAFE est quant à lui un outil d'aménagement du territoire rural. L'AFAF fort de l'expérience acquise avec le remembrement, permet désormais de faire des cessions et des échanges de droits de propriétés et d'exploitations, des travaux d'infrastructure, de mettre en valeur les terres incultes, établir des objectifs de boisement, et pour finir regrouper et agrandir les exploitations afin d'augmenter la productivité des terres. L'AFAF a par conséquent un objectif plus large, il est mis en place pour mettre en valeur les espaces naturels ruraux.

---

<sup>54</sup> Philippe et Polombo, *Soixante années de remembrement : Essai de bilan critique de l'aménagement foncier en France*, p3.

<sup>55</sup> LOI n° 2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux.

### **III.1.3 L'Aménagement Foncier Agricole Forestier et Environnemental**

C'est la loi dite « biodiversité » du 8 août 2016, qui modifie l'article L123-1 du code rural<sup>56</sup> et de la pêche maritime, qui va introduire un volet environnemental dans la procédure d'AFAFE. L'environnement était de plus en plus pris en compte, lors de la procédure d'AFAP, mais l'environnement était plus abordé tel qu'une contrainte de la procédure. Aujourd'hui avec l'AFAFE, l'environnement est sur le même piédestal que les autres volets de l'opération.

Le but de l'AFAFE, est désormais d'allier tous les avantages de la procédure d'AFAP, avec l'amélioration de l'environnement, en maintenant, et renforçant les continuités écologiques, également avec la prise en compte de la trame verte et bleue<sup>57</sup>.

C'est l'outil d'aménagement préféré des communes, car il permet simultanément d'intervenir sur le parcellaire et sur les continuités écologiques, de garantir l'opération en réalisant des études d'impact, par exemple. Il permet également de réaliser des travaux connexes pour une optimisation du territoire (Chemins ruraux, ouvrages hydrauliques, création de haies et talus...), l'étude de l'exercice de l'agriculture à travers le prisme des bassins versants. Pour finir avec la procédure d'AFAFE, il peut être mis en place des baux ruraux environnementaux.

### ***III.2 Le bornage en remembrement***

La procédure d'AFAFE étant relativement lourde, il ne serait pas dans l'intérêt de l'étude de la détailler dans son intégralité. Après discussions, avec différentes personnes travaillants ou ayant travaillées sur des opérations telles que le remembrement, l'AFAP et l'AFAFE, il en ressort que l'utilisation des usages locaux intervient dans une seule étape, commune aux trois opérations, le bornage.

---

<sup>56</sup> Code rural et de la pêche maritime - Article L123-1.

<sup>57</sup> Voir glossaire

En effet, pour pouvoir réorganiser le territoire dans le périmètre de l'aménagement, il faut connaître les limites de chaque fond ainsi que les propriétaires. Pour réaliser les échanges de terres, chaque propriétaire reçoit un compte de propriété avec la valeur de ses terres en points<sup>58</sup>. En fonction de ces points, lui seront réattribuées des terres de mêmes valeurs à la fin de l'aménagement. Le bornage de l'opération est donc déterminant pour le bon déroulement de l'opération, et, est une source considérable de conflits.

### **III.2.1 Procédure de bornage en AFAFE**

Tout d'abord, il convient de rappeler les acteurs principaux de cette procédure, qui sont : la commission communale ou intercommunale d'aménagement foncier et la commission départementale d'aménagement foncier (CDAF). Ce sont ces deux organes, qui prendront les décisions lors de la procédure d'AFAFE.

Il n'y a pas de bornage comme on a l'habitude de le voir, en bornage amiable ou judiciaire. Dans le cadre de l'AFAFE, c'est plus une suite de notifications, de consultations, et de réclamations, qui vont aboutir à une délimitation des fonds de chaque propriétaire.

Lorsque le projet d'AFAFE est validé, avec un périmètre, un mode d'aménagement<sup>59</sup>, ainsi que des prescriptions environnementales, alors tous les propriétaires à l'intérieur du périmètre, se voient notifiés par la CCAF.

Le projet est ensuite soumis à enquête publique pendant 1 mois. Les réclamations sont analysées et prises en compte. Il est soumis pour avis, au conseil municipal et au conseil départemental. S'il est accepté, alors le président du conseil départemental prend un arrêté ordonnant l'AFAFE.

---

<sup>58</sup> À chaque fond, en fonction de sa nature et de sa qualité, est affecté un nombre de point.

<sup>59</sup> Il peut être l'inclusion ou l'exclusion, lors de la présence d'un grand ouvrage linéaire.

Dès lors, la procédure de classement de terre démarre. Chaque propriétaire et chaque locataire, est convoqué sur le terrain pour établir, avec le géomètre, la classification de sa terre.

Chaque propriétaire est notifié par la suite du classement et du démarrage de la consultation du classement pendant 1 mois. Les propriétaires pourront y faire des réclamations auprès de la CCAF/CIAF. Celle-ci prendra en compte les réclamations, et apportera les modifications nécessaires si besoin est. Ensuite, c'est elle qui déterminera l'adoption définitive du classement des parcelles.

La suite de la procédure passe par une audition des propriétaires, et des locataires par le géomètre, pour connaître leurs souhaits, sur le futur agencement de leurs terres.

Le géomètre établit un avant-projet parcellaire, en fonction de toutes les observations recueillies. Celui-ci deviendra un projet parcellaire, après consultation des différents organes de l'AFAFE, ainsi que la DREAL ou la CGEDD, autorité environnementale de l'État.

Ce projet est notifié à tous les propriétaires par la CCAF/CIAF, et une enquête publique d'un mois démarre. Les propriétaires peuvent dès lors, apporter des observations ou des réclamations.

Toutes les observations et réclamations sont étudiées par la CCAF/CIAF. Les décisions en découlant sont notifiées aux propriétaires concernés, et le parcellaire est modifié si nécessaire.

Pour porter une réclamation, il faudra désormais se tourner vers la CDAF, c'est elle qui jugera la pertinence de ses réclamations. Elle informera les propriétaires concernés de ses décisions, avec une modification du parcellaire si nécessaire.

S'il n'y a plus de réclamations, et que tous les propriétaires sont satisfaits alors, le plan parcellaire devient le plan définitif, et le président du conseil départemental prend un arrêté de clôture de l'AFAFE.

Le plan est alors transmis au cadastre, publié au service de la publicité foncière, et les nouveaux titres de propriété sont fournis aux propriétaires. L'AFAFE a donc atteint ses objectifs, l'opération est par conséquent terminée.



### **III.2.2 Réclamations devant la justice**

Il arrive souvent que certains propriétaires ne soient pas satisfaits de l'AFAFE, pour diverses raisons. Celles-ci peuvent être qu'ils estiment que leur terre n'a pas été bien qualifiée, que leurs limites de propriétés n'étaient pas les bonnes dans l'étude au départ, ou encore ils considèrent leurs comptes de propriétés inégaux. Bien qu'ils aient fait des réclamations tout au long de la procédure, que ce soit la CCAF/CIAF ou la CDAF n'ont pas estimé ses réclamations pertinentes, et ne les ont pas prises en compte.

Dans ce cas, un propriétaire peut se tourner vers la justice et le tribunal administratif. Cela sera au juge administratif de déterminer si celui-ci a raison ou non. Si le juge estime qu'il a raison, alors la CDAF devra prendre en compte la décision. Si le juge estime que la CDAF ou CCAF/CIAF avait raison alors le propriétaire peut porter l'affaire en cassation et même aller jusqu'au Conseil d'État.

Tant que des procédures en justice sont en cours, l'AFAFE ne peut être finalisé et clôturé.

Toutefois, après discussions avec des collaborateurs, ayant exercés sur plusieurs remembrements, AFAF, ou AFAFE, il en ressort que les réclamations jusqu'au TA sont rares, parfois elles vont jusqu'à la CA, mais quasiment jamais jusqu'au Conseil d'État.

### **III.2.3 Différences avec le bornage amiable**

Les deux procédures ont été présentées dans cette étude, la principale différence concerne la décision de la position de la limite. En effet, dans le cadre du bornage amiable, le géomètre recueille les pièces de chaque personne, ainsi que tous les éléments susceptibles d'avoir un intérêt, en respectant la hiérarchie des modes de preuves<sup>60</sup>.

---

<sup>60</sup> Voir II.2 p35.

Ensuite, il propose une limite, si les personnes sont d'accord, elles signent le procès-verbal de bornage, et la limite est établie, sinon c'est envoyé en bornage judiciaire, et un expert sera nommé pour déterminer la limite entre les fonds.

Tandis qu'en AFAFE, les propriétaires et les locataires sont convoqués et consultés plusieurs fois, pour recueillir un maximum d'informations. Après le géomètre déterminera la position de la limite et c'est la CCAF/CIAF qui validera le bornage, sans la possibilité pour les propriétaires de refuser le bornage, ils pourront seulement porter l'affaire devant le TA après l'avis de la CDAF.

### **III.2.4 Prise en compte des usages locaux**

Qu'advient-il des usages locaux dans une procédure où la délimitation entre les fonds est unilatérale ? C'est la question qui a été posée, à différents acteurs du remembrement, notamment M.THIROUIN géomètre expert agréé en aménagement foncier et intervenant à l'ESGT dans la cadre d'un cours sur l'AFAFE, M.LAMOUR Pierre-Yves et M.BELLAMY Jérémy, géomètres au cabinet NICOLAS et associés.

Concernant la valeur des usages locaux, elle est strictement la même que lors d'un bornage amiable, le géomètre se doit de réaliser la même étude du terrain, et des pièces qui lui sont fournies, en respectant la hiérarchie des modes de preuves, pour fournir un travail d'expertise précis. Bien que la décision soit unilatérale, le travail du géomètre expert doit être irréprochable, l'obligation de moyen est la même que cela soit en bornage amiable, ou en aménagement foncier.

Sur le terrain, le géomètre se doit de connaître les usages locaux concernant le périmètre de l'aménagement foncier. Généralement, il est assez simple de les appliquer, puisque souvent l'aménagement foncier est sur une seule commune, alors cela réduit considérablement les règles à apprendre.

Par exemple, dans le cas d'un talus, si les usages mentionnaient l'existence d'une douve, alors le géomètre décalera la limite de propriété, à la distance convenue par les usages locaux.

### ***III.3 Valeur du plan d'AFAFE***

L'importance des usages locaux se mesure aussi en analysant les pièces dépendantes de ceux-ci. En effet, le plan parcellaire définitif de l'aménagement foncier, joint au procès-verbal d'AFAFE, peut dépendre des usages locaux si ceux-ci sont utilisés, pour déterminer les limites de fonds. Les usages locaux jouent un rôle dans la morphologie des parcelles, par conséquent, ils ont une influence sur le plan parcellaire, qui sera établi.

À la fin de la procédure d'AFAFE, les nouveaux titres de propriété sont envoyés à chaque propriétaire. Cependant, le plan n'est pas joint, tel que le pourrait être un plan de bornage avec un titre de propriété, pour que le plan de bornage soit publié par le service de la publicité foncière, et qu'il soit ainsi considéré comme un titre de propriété.

Toutefois, le plan qu'il soit de remembrement, d'AFAF ou d'AFAFE, a bien valeur de titre de propriété. La jurisprudence l'a encore rappelé récemment<sup>61</sup>, en l'absence de recours dans les cinq années qui suivent la clôture de l'aménagement foncier, « *le procès-verbal de remembrement [...] constitue désormais le titre de propriété des parties et le plan de remembrement [...] fixe la contenance et les limites des parcelles* ».

Le plan d'AFAFE étant considéré comme un titre, il se situe au sommet de la hiérarchie des modes de preuves. C'est une preuve supplémentaire, que les usages locaux ont une incidence considérable, dans la délimitation de la propriété.

---

<sup>61</sup> Cour d'appel de Caen, 3 novembre 2016, n° 14/04236

## Conclusion

Les usages locaux sont les vestiges des pratiques ancestrales, transmises de génération en génération. Elles perdurent dans le temps, malgré les mesures d'uniformisation de la législation sur le territoire, principalement représentées par la création du Code civil. Grâce aux recueils d'usages locaux des quatre départements bretons, il a été possible de recenser, réunir, et synthétiser, à un seul endroit, ceux portant sur la délimitation de la propriété.

Bien que le Code civil, s'applique sur tout le territoire français, il n'est pas prévu pour répondre à toutes les situations particulières, dans chaque recoin de France. C'est pour cette raison, qu'il fait appel aux usages locaux dans certaines conditions, telles que l'édification de clôtures entre fonds contiguës. Les usages locaux s'appliquent donc dans deux hypothèses : la loi y fait référence, la loi est silencieuse.

Ces ouvrages ont été édités par les Chambres d'Agriculture, à des époques différentes, ce qui a permis de constater une évolution des usages locaux. Ceux-ci s'appliquent majoritairement dans les milieux ruraux. L'évolution constatée est principalement due au progrès technologique. En effet, il peut être pris en exemple le recueil du Morbihan, qui date de 1939.

À cette époque, les techniques d'agriculture et les machines n'étaient pas les mêmes. Avec le temps, les agriculteurs sont devenus capables de cultiver des surfaces, de plus en plus grandes, ce qui a amené, un agrandissement des parcelles, et une destruction des talus, haies ou fossés. Cette suppression est à l'origine de la disparition ou de la raréfaction de certains usages. Preuve en est, le recueil de l'Ille-et-Vilaine, qui date de 1970 dans lequel il est répertorié beaucoup moins d'usages.

La réponse à la demande de l'agrandissement des parcelles, s'est faite par les aménagements fonciers. Ils ont été l'origine du regroupement des parcelles d'un même propriétaire, et par la même occasion, la suppression des anciennes limites. Aujourd'hui, ce n'est plus le cas, grâce à la prise en compte de l'environnement dans la procédure d'AFAFE.

Bien que moins nombreux que précédemment, les usages locaux s'appliquent toujours. Pour le géomètre expert, ils représentent une grande source de présomptions dans la délimitation des propriétés. L'OGE impose leur prise en compte dans la procédure de bornage, et les place au cœur de la hiérarchie des modes de preuves.

Au-delà de la force probante dans la procédure de bornage, la connaissance des usages locaux par le géomètre expert, témoigne auprès des requérants, de sa profonde connaissance du territoire, et tend à mettre en confiance les propriétaires.

L'étude des usages locaux dans la délimitation de la propriété, permet de mettre en lumière certaines limites. Les recueils d'usages locaux commencent à devenir anciens, et, ils n'ont pas été mis à jour en même temps que le territoire a évolué. Aujourd'hui, nombreux sont les usages mentionnés dans les recueils qui n'ont plus de sens. Il serait également intéressant, de répertorier les nouveaux usages, si ceux-ci existent. La difficulté réside notamment dans le fait, que les usages sont des pratiques qui apparaissent d'elles-mêmes. Elles sont créées pour répondre à un problème, et leur mode de transmission est oral. Il est donc difficile de les connaître, lorsque l'on n'y est pas confrontés.

La réalisation de cette étude, m'a permis d'approfondir mes connaissances sur les usages locaux, ainsi que leur importance dans les opérations de bornage et d'aménagement foncier. Cela m'a également permis de perfectionner mes savoirs, dans ces opérations qui sont au cœur de la profession de géomètre expert. Il paraît ainsi évident, que ce TFE est l'amorce de ma carrière professionnelle, et que celui-ci me sera utile tout au long de ma vie active.

## Bibliographie

### Ouvrages imprimés :

BOISSONNAT, Gérard. *Les usages locaux pour dire la propriété*. Publi-Topex., 2002.

BOUCHE, Yves. *COUTUMES ET USAGES LOCAUX A CARACTERE AGRICOLE EN VIGUEUR DANS LE DEPARTEMENT DU MORBIHAN*, 1939, 72 pages.

Chambre d'agriculture des Côtes du Nord. *CODIFICATION DES USAGES LOCAUX EN MATIERE AGRICOLE DANS LE DEPARTEMENT DES COTES-DU-NORD*. Les presses bretonnes., 1957, 144 pages.

Chambre d'agriculture d'Ille et Vilaine. *USAGES LOCAUX A CARACTERE AGRICOLE DU DEPARTEMENT D'ILLE ET VILAINE*, 1970, 74 pages.

Chambre d'Agriculture du Finistère. *CODIFICATION DES COUTUMES ET USAGES LOCAUX A CARACTERE AGRICOLE EN VIGUEUR DANS LE DEPARTEMENT DU FINISTERE*, 1956, 105 pages.

Guinchard, Serge, et Thierry Debard. *Lexique des termes juridiques*. Paris: Dalloz, 2018.

Libes, Michel. *Le droit de l'Aménagement foncier agricole et forestier un remembrement tourné vers l'environnement*. Paris: Berger-Levrault, 2011, 474 pages.

MAZUYER, François, et Philippe RIGAUD. *LE BORNAGE entre résolution et prévention des conflits*. Publi-Topex., 2011, 131 pages.

Ordre de Géomètres Experts. *LA PROPRIETE*. Publi-Topex. Publi-Topex, 1999.

Gaillard, Gaëlle. *Code du géomètre-expert 2019*, 2019, 480 pages.

### Travaux universitaires :

DOGLIO, Agnès. *LA MATERIALISATION DES LIMITES DE PROPRIETES ET LES USAGES LOCAUX EN MIDI-PYRENEES*, 2010, 54 pages.

GENY, Philippe. *Les usages locaux au sein des régions naturelles Ségala, Limargue et Causses di Quercy dans le département du Lot. Portée juridique dans la mission de délimitation de la propriété foncière réalisée par le Géometre-Expert.*, 2012, 48 pages.

LOGNONE, Sébastien. *Les usages locaux (us et coutumes locaux) dans la délimitation de la propriété. Définition, valeur juridique et champs d'application. Exemple du département de la Manche*, 2015, 75 pages.

Philippe, Marc-André, et Nadine Polombo. Soixante années de remembrement : Essai de bilan critique de l'aménagement foncier en France. Etudes foncières. Compagnies d'édition foncière, 2010, 49 pages.

SALAUN, KATEL. La hiérarchie des modes de preuve dans la fixation de la limite de propriété: les difficultés pratiques et théoriques d'application, 2016, 65 pages.

**Article de périodique :**

PUBLI-TOPEX. Revue GEOMETRE « Les usages locaux : Un clair-obscur préjudiciable ». n°2116, 2014, 64 pages.

PUBLI-TOPEX. Revue GEOMETRE « Les usages locaux : Un rempart juridique ». n°2062, 2009, 58 pages.

**Rapport / guide :**

Département d'Ille et Vilaine. « Présentation de l'Aménagement Foncier Agricole, Forestier et environnemental (AFAFE) », 17 octobre 2017.

**Code :**

Code civil

Code rural et de la pêche maritime

Code de l'urbanisme

**Lois :**

« Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789 ».

Loi "Chauveau" du 27 novembre

LOI n° 2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux, 2005-157 § (2005).

**Décrets :**

Décret n°54-1251 du 20 décembre 1954 MESURES TENDANT A L'ACCELERATION DE L'AMENAGEMENT FONCIER AGRICOLE ET REMEMBREMENT, 54-1251 § (1954).

### **Jurisprudence :**

Cour de cassation, Chambre commerciale, du 6 octobre 1992, 90-19.464, Inédit (Cour de cassation 1992).

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 19 mai 2015, 14-11.984, Inédit (Cour de cassation 2015).

Cour d'appel de Caen, 3 novembre 2016, n° 14/04236

### **Sites web :**

« La maîtrise foncière, clé du développement rural », 13 juillet 2005.

<https://www.lemoniteur.fr/article/la-maitrise-fonciere-cle-du-developpement-rural.490754>.

<https://lexis360.lexisnexis.fr>

<http://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/>

<https://www.service-public.fr>

<https://www.dalloz.fr/>

<https://www.lextenso.fr/>

<https://www.legifrance.gouv.fr/>

### **Communication dans un congrès :**

« DIRECTIVES DU CONSEIL SUPÉRIEUR DE L'ORDRE DES GÉOMÈTRES-EXPERTS VALANT RÈGLES DE L'ART. – Directives pour le bornage et le descriptif adoptées le 5 mars 2002 et complétées le 27 mars 2013 ».



## Liste des figures

Figure 1 : Recensement des usages locaux sur les talus en Côtes-d'Armor .....	19
Figure 2 : Recensement des usages locaux sur les talus en Ile-et-Vilaine .....	19
Figure 3 : Recensement des usages locaux sur les talus du Finistère.....	20
Figure 4: Recensement des usages locaux sur les talus dans le Morbihan.....	21

## RESUME

Les usages locaux sont des vestiges du droit coutumier, qui ont survécu à la volonté de l'Etat d'uniformiser les lois sur l'ensemble du territoire. Bien qu'anciens ceux-ci persistent encore, notamment en Bretagne. Le territoire bocager et agricole de la Bretagne est une terre fertile pour les usages locaux.

Le travail du Géomètre Expert en est impacté. En effet il a une délégation de service publique en matière de délimitation de la propriété. Or de nombreux usages locaux concernent les limites de propriétés. Il est donc important de savoir précisément l'impact des usages locaux sur le travail du Géomètre Expert, et notamment sur les procédures de bornage et d'aménagement foncier.

**Mots clés : Usages locaux, Droit coutumier, Bretagne, Géomètre Expert, Bornage, Aménagement foncier.**

---

## SUMMARY

Local practices are customary law vestiges, which have survived of the state's will to standardize laws throughout the territory. Although old these still persist, especially in Brittany. The farmland with hedges and banks in Brittany is a fertile area for local practices.

Land surveyor's job is impacted. Indeed he has a public service delegation in matters of property delimitation. However, many local practices concern boundary. It is therefore important to know precisely local practices impacts on the land surveyor job's, and in particular on boundary and real estate management procedures.

**Key words : Local practices, customary law, Brittany, Land surveyor, Boundary, Real estate management.**