

Communs de village, biens non délimités, propriétés en déshérence, comment faire aboutir une procédure de bornage amiable ?

Florane Pleiber

▶ **To cite this version:**

Florane Pleiber. Communs de village, biens non délimités, propriétés en déshérence, comment faire aboutir une procédure de bornage amiable ?. Sciences de l'ingénieur [physics]. 2021. dumas-03577144

HAL Id: dumas-03577144

https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-03577144

Submitted on 16 Feb 2022

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

Florane PLEIBER

Communs de village, biens non délimités, propriétés en déshérence, comment faire aboutir une procédure de bornage amiable ?

Soutenu le 07 septembre 2021

JURY

Madame Marie FOURNIER	Président du jury
Madame Marion MOUSSET	Maître de stage
Madame Élisabeth BOTREL	Enseignant référent

Remerciements

Je tiens à remercier le cabinet Prisme et plus particulièrement Marion MOUSSET et Antoine VINCENEUX pour leur accueil, leur aide, leurs conseils et leur disponibilité. Je les remercie également de m'avoir permis d'effectuer mon travail de fin d'études dans de très bonnes conditions.

Je remercie Mme BOTREL pour sa disponibilité, l'aide ainsi que les conseils qu'elle a pu me donner tout au long du TFE.

Je remercie également toute l'équipe du cabinet Prisme pour leur excellent accueil et leur aide.

Je remercie tous les professionnels que j'ai pu rencontrer et qui m'ont accordé de leur temps pour répondre à mes nombreuses questions. Je remercie notamment M. CHARRON, M. ONILLON, M. LOREAU, M. CHOUQUET, M. DEVOUGE, M. MAZUYER, Me CAPELLE, Me DEJOIE, M. GENETAY et Mme ONILLARD.

Je remercie également tous les géomètres-experts qui ont répondu nombreux au questionnaire que j'ai diffusé. Cela m'a permis de me rendre compte de l'importance des affaires ayant trait aux biens non délimités, aux communs de village et aux propriétés en déshérence.

Liste des abréviations

act. : Actualisation
AFUL : Association foncière urbaine libre
AJDI : Actualité juridique de droit immobilier (revue)
AJDA : Actualité juridique, droit administratif (revue)
AN : Assemblée Nationale
Art. : Article
art. précit. : Article précité
ASL : Association syndicale libre
BND : Bien non délimité
BOFIP : Bulletin officiel des finances publiques (revue)
Bull. civ. : Bulletin des arrêts des chambres civiles de la Cour de cassation
CA : Cour d'appel
Cass : Cour de cassation
C. civ. : Code civil
civ. : Chambre civile
CE : Conseil d'État
Cf : Conférer, consulter
CGCT : Code Général des Collectivité Territoriales
CGPPP : Code général de la propriété des personnes publiques
coll. : Collection
comm. : Commissaire ou commission
D. : Recueil Dalloz (revue)
DP : Déclaration préalable
EPCI : Établissement Public de coopération intercommunale
JCPN : La semaine Juridique Notariale et Immobilière (revue)
JO : Journal officiel
LPA : Les Petites Affiches (revue)
OGE : Ordre des Géomètres-Experts
PA : Permis d'aménager
PVCN : Procès-verbal de carence normalisé
RDI : Revue de droit immobilier (revue)

RTD Civ. : Revue trimestrielle de droit civil (revue)

Rep min. : Réponse ministérielle

sect. : Section

spéc. : Spécialement

TI : Tribunal d’instance

Table des matières

Remerciements 2

Liste des abréviations 3

Table des matières 5

Introduction 7

I. LES INCERTITUDES QUANT AU STATUT DE LA PROPRIÉTÉ ET À L'IDENTITÉ DES PROPRIÉTAIRES, SOURCES DE CARENCE LORS D'UNE OPÉRATION DE BORNAGE AVEC DES COMMUNS DE VILLAGE, DES BND OU DES BIENS SANS PROPRIÉTAIRE 21

I.1 LES COMMUNS DE VILLAGE, BND, ET BIENS SANS PROPRIÉTAIRE CONNU, FORMES INCERTAINES DE PROPRIÉTÉ, PEU EN ADÉQUATION AVEC LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE « CLASSIQUE » 21

I.1.1 Des formes de propriété en contradiction avec la conception classique de la propriété privée en droit français 21

I.1.2 Des incertitudes sur le cadre juridique applicable aux communs de village et aux BND rendant plus complexes le bornage 27

I.2 LA DIFFICILE IDENTIFICATION ET CONFRONTATION DES TITULAIRES DE DROITS, FACTEUR DE CARENCE D'UN BORNAGE AMIABLE 33

I.2.1 Des informations sur les titulaires de droits inexactes ou incomplètes compliquant l'identification des parties 34

I.2.2 L'absence ou l'abondance d'informations rendant difficile le respect du contradictoire pour la détermination d'une limite 42

I.3 DES PRATIQUES PROFESSIONNELLES DÉVELOPPÉES DANS LES CAS DES COMMUNS DE VILLAGE, DES BND ET DES BIENS SANS PROPRIÉTAIRE, NON EXEMPTES DE DÉFAUT 45

I.3.1 Les BND, des propriétés divises traitées comme un ensemble 46

I.3.2 Les communs de village, des méthodes de travail variées 48

I.3.3 Les biens sans propriétaire, un travail de recherche ardu 49

II DES DISPOSITIFS À DÉPLOYER POUR ÉVITER LA CARENCE OU ENCADRER UN BORNAGE AVEC DES COMMUNS DE VILLAGE, DES BND OU DES BIENS SANS PROPRIÉTAIRE 51

II.1 DES PROPOSITIONS À DÉVELOPPER POUR RÉSOUDRE LA CARENCE DU BORNAGE DANS LE CAS DE PROPRIÉTÉS ATYPIQUES 51

II.1.1 La création d'un organisme d'assistance pour identifier les titulaires de droits 51

II.1.2 Un cadre juridique à préciser pour lever les incertitudes actuelles et faciliter le déroulement de l'opération 54

II.2 DES PROCÉDURES À METTRE EN PLACE POUR ENCADRER LE BORNAGE SUBISSANT UNE CARENCE INÉLUCTABLE 58

II.2.1 Proposition de méthodologies à déployer lors d'un bornage avec un commun de village, un BND ou un bien sans propriétaire 59

II.2.2 La proposition d'un procès-verbal de carence normalisé comme futur facilitateur du bornage judiciaire 65

II.2.3 Une validation « automatique » du procès-verbal de carence, pour éviter un blocage définitif 67

Conclusion 70

Bibliographie 72

Table des annexes 81

Annexe 1 Exemple de désignations d'un bien non délimité, de communs de village et d'un bien sans propriétaire dans la matrice cadastrale 82

Annexe 2 Tableau récapitulatif des critères de classification d'une propriété en bien sans maître et succession en déshérence ou vacante (production personnelle) 83

Annexe 3 Résultats du sondage de l'enquête: « Les communs de village, les biens non délimités et les biens sans maître dans le cadre du bornage » 84

Annexe 4 Histoire des communs et des communs de village (production personnelle) 87

Annexe 5 Extrait de la note sur les communs de village du 19 mars 2021 de Stéphane Charrier, géomètre-expert, à l'occasion d'une réunion sur les communs de village à Nantes Métropole 90

Annexe 6 Diagramme des étapes à réaliser lors d'un bornage 92

Annexe 7 Règles de l'art du bornage proposées dans le recueil des prestations de l'Ordre des Géomètres-Experts de juin 2011 93

Liste des figures 94

Introduction

La déclaration des droits de l'Homme et du Citoyen, dans son article 17, annonce que la propriété est « *un droit inviolable et sacré* » et que « *nul ne peut en être privé* ». L'importance de la propriété est ici clairement indiquée. Mais pour connaître précisément sa propriété, et éviter de potentiels contentieux avec ses voisins, il est nécessaire d'en connaître les limites. Il s'agit de l'objet du bornage qui est une action définie dès le XIX^{ème} siècle par la doctrine comme ayant « *pour but de fixer d'une manière certaine la limite qui sépare des propriétés contiguës, afin de bien constater le point où chacune d'elles commence et finit, et de prévenir ainsi les empiétements que l'un pourrait commettre sur l'autre, avec intention ou par erreur*»[1].

Juridiquement **le bornage** est encadré par l'article 646 du Code civil, qui, datant du code Napoléonien, est le seul à évoquer le bornage. Cette extrême brièveté du code sur le sujet a engendré la création d'une jurisprudence très riche pour répondre aux interrogations[2]. La jurisprudence a ainsi progressivement donné un cadre à suivre pour réaliser un bornage. Il faut que les fonds soient contigus, qu'il n'y ait pas de délimitation antérieure, que les propriétaires soient distincts et relèvent de la propriété privée[3]. Deux fonds qui seraient séparés par un cours d'eau domanial, un chemin public ou encore une limite naturelle et infranchissable, ne peuvent prétendre au bornage[4]. La limite à borner doit également être exempte, au moins en partie, de construction[5]. Il s'agira sinon de réaliser une reconnaissance de limite[6]. De plus, le bornage est perpétuel[7], à condition qu'aucun vice de procédure et qu'aucune erreur matérielle ou humaine n'existent.

Cet article 646 du code civil dispose que « *tout propriétaire **peut** obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës.* » L'usage du verbe « pouvoir » montre que le bornage n'est donc pas obligatoire, il s'agit d'une simple faculté. Cependant, dans

---

[1] **DEMOLOMBE C.**, *Traité des servitudes ou services fonciers*, T. 1, Durand-Hachette, 1855, n° 240

[2] **BOTREL E. (**2016), « La voie de la conciliation à encourager », Dossier 32 : La voie de la conciliation à encourager. Revue *Géomètre* (n°2133), spéc. p.34.

[3] **BERGEL J-L., CASSIN I. et al.** , Le Lamy droit immobilier - Expert, 2020

[4] **idem**, spéc. p. 2

[5] **LAPORTE-LECONTE S.**, Fasc. 261-45 : « LE BORNAGE », in JurisClasseur Construction-Urbanisme, 2010, spéc. p. 11.

[6] **BOTREL E. et POLIDORI L.** (2020), Le pixel et la balance, LexisNexis, spéc. p. 129.

[7] **GAONAC'H A.**, « Bornage », in Répertoire de droit immobilier, D., 2018, spéc. p. 3

un arrêt de 1983, la Cour de cassation avait indiqué que *« l'obligation de délivrance à la charge du lotisseur ne se limite pas à la simple remise du titre de propriété et du plan de lotissement mais implique l'obligation de fixer nettement sur le terrain, les limites des lots vendus* »[8]. En indiquant cela, elle a créé une obligation de bornage car la seule manière de fixer nettement des limites est de procéder à un bornage. Cette jurisprudence, qui s'applique aux lotissements, aux Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) et aux Associations Foncières Urbaines (AFU), a été reprise par la loi SRU et inscrite à l'article L.111-5-3 du Code de l'urbanisme.

Le lotissement est une opération d'aménagement permettant de diviser un bien en un ou plusieurs lots dans le but de construire[9]. Cette opération peut être une division en propriété ou en jouissance, sur une ou plusieurs propriétés foncières, du moment que l'objectif est la construction d'un bâtiment[10]. L'obligation de bornage s'applique donc à tout terrain à bâtir, quelle que soit la demande à réaliser pour construire (DP ou PA). La jurisprudence[11], puis le droit à travers l'article L. 115-4 du Code de l'urbanisme, ont toutefois atténué cette obligation pour les terrains à bâtir n'étant pas issus de division. La Cour de cassation a indiqué que l'article L111-5-3 impose au vendeur d'informer l'acquéreur sur le descriptif du terrain et de dire si celui-ci est issu d'un bornage, mais ne l'oblige pas à réaliser un bornage[12], la description des terrains pouvant se faire par tout moyen, du moment que le descriptif des limites est assez fiable[13]. Le droit définit donc le bornage de différentes façons. L'article L 111-5-3 du code de l'Urbanisme présente le bornage comme une description des limites alors que l'article 646 du code Civil indique que le bornage permet de fixer la limite entre des propriétés contigües. Nous utiliserons cette seconde définition dans cette étude. La définition de l'article 646 contient également des informations sur les modalités de répartition des frais engendrés par l'opération en précisant que le « *bornage se fait à frais commun* ». Cette partie, contrairement à la première, n'est pas d'ordre public. Pour éviter qu'une partie n'ayant pas demandée le bornage paye, une clause est généralement ajoutée dans le procès-verbal pour indiquer que

---

[8] Cass 3e civ., 8 février 1983, n°81-15.509

[9] **Recueil Lebon**, «Opérations constituant un lotissement ». Recueil des décisions du conseil d'Etat 2013, spéc. p. 878.

[10] L 442-1 du Code de l'urbanisme

[11] Cass 3e civ., 30 juin 2016, n°15-20.263

[12] **BERGEL J.-L.** (2016), « Des documents d'arpentage et de piquetage peuvent faire office de bornage requis pour la vente de lots de lotissement », RDI 2016, p539

[13] **LAPORTE-LECONTE S.** (2008), « Pour une modernisation du bornage », Congrès européen des géomètres à Strasbourg, spéc. p. 8.

les frais du bornage sont supportés uniquement par la partie demanderesse[14]. Ces frais sont créés par l'intervention d'un géomètre-expert, qui est la seule profession en France délégataire de ce service public depuis la loi du 7 mai 1946. Les géomètres-experts ont une obligation de conseil, c'est-à-dire qu'ils doivent donner des conseils aux parties pour qu'elles puissent fixer la limite de manière éclairée. Ils doivent être en capacité de prouver que ces conseils ont été correctement prodigués. Les géomètres-experts ont également une obligation de moyen[15], c'est-à-dire qu'ils doivent mettre en œuvre tous les moyens à leur disposition pour définir les limites sans être obligés d'y parvenir. Pour les aider dans cette mission, l'Ordre des Géomètres-Experts a édité des règles de l'art à suivre tout au long de la procédure[16].

Il existe deux types de bornage, le bornage amiable et le bornage judiciaire. En pratique ces deux bornages sont très semblables puisque la finalité est la même : définir la limite. Il existe toutefois des différences notables comme par exemple l'identité des personnes fixant les limites : les parties en bornage amiable, le juge en bornage judiciaire[17]. Ce mémoire ne concerne que le bornage amiable, aussi nous ne nous concentrerons que sur cette opération. Celui-ci se décompose en deux phases : une phase juridique permettant la détermination de la limite et une phase physique consistant à la matérialiser[18]. Lors de la phase dite « juridique », le géomètre-expert écoute les parties dans le cadre du débat contradictoire et hiérarchise les éléments (titre de propriété, plan, marque de possession, déclaration de sachant …) qu'il trouvera pour déterminer la position de la limite. Le géomètre-expert présente ensuite ses connaissances sur les limites aux parties pour les guider dans leur décision. Seules ces dernières ont le pouvoir de fixer les limites, un géomètre-expert ne pourra jamais les leur imposer. Lorsqu'un accord est trouvé, celui-ci est constaté par la signature du procès-verbal par toutes les parties[19]. Une fois les consentements recueillis, les limites peuvent être matérialisées sur le terrain à l'aide de

---

[14] **MAZUYER F. et RIGAUD P.** (2011), *Le bornage, entre résolution et prévention des conflits*, Publi-Tope, spéc. p. 35.
[15] **Idem**, spéc. p. 29
[16] **Ordre des Géomètre-Experts Français,** Recueil des normes ordinales sur l'acte foncier, 2011 (maj 2019)
[17] **MAYUZER F.** (2016), « Ne pas remettre en cause ce qui fonctionne ». Revue *Géomètre (*n°2133), pp 45-48
[18] **ROUX J.** (2016), « Une phase juridique et une phase physique ». Revue *Géomètre (*n°2133), spéc. pp. 38-40
[19] **GAONAC'H A.**, « Bornage », in Répertoire de droit immobilier, D., 2018, spéc. n°1.

repères physiques appelés « bornes ». Ces repères doivent être posés de manière apparente et durable[20].

L'objet du bornage paraît simple : fixer les limites. Il est pourtant source d'ambiguïté. Le bornage, en déterminant les limites, fixe l'étendue du droit de propriété mais n'a pas vocation à reconnaître le droit de propriété[21]. De plus *« sans se prononcer sur la valeur des titres fournis, il doit en apprécier la pertinence pour y trouver une indication quant aux limites. La fixation des limites séparatives doit tenir compte des signes de possession sans en déduire la propriété* »[22]. L'accord des parties porte sur les limites du fonds et non sur la propriété des fonds[23]. Dans ce cadre, la signature d'un procès-verbal de bornage n'empêche pas une action en revendication de propriété par prescription acquisitive, lorsque celle-ci s'étend au-delà des limites à déterminer[24]. De cette ambiguïté nait une incertitude sur la classification du bornage qui divise la doctrine. Julien LAURENT, dans l'article « Action en justice par un indivisaire : le bornage est un acte d'administration » présente différentes visions qui se confrontent. Selon lui, certains considèrent que le bornage ne peut pas être classé et qu'il convient d'étudier les situations au cas par cas. D'autres, majoritaires, considèrent le bornage comme un acte de disposition au regard des atteintes pour la propriété immobilière qui peuvent avoir lieu lors du bornage[25]. D'autres auteurs pensent qu'il s'agit d'un acte déclaratif puisqu'il ne permet pas d'accorder de droit réel[26]. D'autres considèrent qu'il s'agit d'un acte de conservation ou d'administration. Enfin une autre partie des auteurs considère que le bornage est soit un acte de disposition, soit un acte d'administration[27]. Pour justifier ce dernier point de vue, les auteurs expliquent que lorsqu'il n'existe pas de désaccord, le bornage consiste simplement à fixer officiellement et à matérialiser les limites. En revanche, en cas de contestation, la limite peut se retrouver « décalée » et donc induire une légère modification

[20] **ROUX J.** (2016), **«** Une phase juridique et une phase physique ». art. précit., spéc. pp. 38- 40

[21] **BOTREL E. (**2016), « La voie de la conciliation à encourager », art. précit., spéc. p.35.

[22] **LAPORTE-LECONTE S.**, « Fasc. 261-45 : LE *BORNAGE* ». JurisClasseur Construction-Urbanisme, 2010, spéc. p. 3

[23] **BERGEL J-L., CASSIN I. et al.** , Le Lamy droit immobilier - Expert, 2020, spéc. p. 1.

[24] **LAPORTE-LECONTE S.** (2008), « Pour une modernisation du bornage », Congrès européen des géomètres à Strasbourg, spéc. p. 4

[25] **LAURENT J**., « Action en justice par un indivisaire : le bornage est un acte d'administration ». D., Recueil *D. 2018*, spéc. B. « La qualification de l'action en bornage d'acte administration ». L'auteur indiquant que cette position est majoritaire en doctrine.

[26] **LAPORTE-LECONTE S.**, « Fasc. 261-45 : LE *BORNAGE ». Doc. précit.* , spéc. p. 3.

[27] **LAURENT J**., « Action en justice par un indivisaire : le bornage est un acte d'administration ». art. précit., spéc. B. « La qualification de l'action en bornage d'acte administration »

de la superficie de la parcelle[28]. En revanche, depuis 2003, la Cour de cassation affirme que le bornage n'est pas un acte conservatoire. La distinction entre acte d'administration et acte de disposition est plus complexe à effectuer, aussi auparavant la jurisprudence ne tranchait pas et posait simplement que « *l'action en bornage entre dans la catégorie des actes d'administration et de disposition* »[29]. Cependant, depuis la modification des règles de majorité en indivision en 2006, la jurisprudence a besoin d'être plus précise. Le 12 avril 2018, la Cour de cassation a reconnu que le bornage n'était pas un acte de conservation et qu'en cas d'indivision, il était nécessaire de recueillir la signature des indivisaires ayant au moins deux tiers des droits indivis[30]. Il semblerait que le bornage soit donc un acte d'administration, sans toutefois pouvoir l'affirmer. Face aux divergences au sein de la doctrine et en l'absence d'une classification précise par la jurisprudence, l'Ordre des Géomètres-Experts conseille de considérer le bornage comme un acte de disposition. En prenant en compte le cas le plus contraignant, la sécurité juridique du bornage est davantage assurée, ce qui diminue les possibilités de remise en cause de l'acte[31].

La classification du bornage n'est pas la seule difficulté à laquelle les géomètres-experts peuvent être confrontés. Au cours de leur exercice, ils sont amenés à rencontrer des formes de propriété très diverses: indivision, copropriété, etc. Si la plupart ne poseront pas de difficulté en bornage, certaines seront régulièrement source de difficultés, voire de carence. Ce sera le cas lorsque le géomètre-expert rencontrera des communs de village, des biens non délimités et des biens sans propriétaire, qui sont trois types de propriétés ayant des modes de gestion et de répartition des droits très différents les uns des autres. Elles possèdent toutefois un point commun : elles complexifient toutes trois la procédure de bornage amiable. Pour s'en rendre compte, il convient de les définir avant de pouvoir les analyser.

Tout d'abord, les **communs de village** sont des propriétés collectives créées lors de la Révolution française, spécifiques à la Bretagne historique, c'est-à-dire aux actuels

---

[28] **ATIAS C. actualisé par GRIMONPREZ B.**, « Bornage», *in* Répertoire de droit immobilier, D., 2016, spéc. n°5

[29] Cass 3e civ., 9 juillet 2003, n°01-15.613 ; note de ABRAM O. (2003), « De l'impossibilité pour un indivisaire seul de former une action en bornage », D., AJDI, spéc. p.693.

[30] Cass 3e civ., 12 avril 2018, n°16-24.556, Bull. Civ. III, n°45, obs. Pelet ; D.2018. 847

[31] **MAZUYER F. et RIGAUD P.** (2011), *Le bornage, entre résolution et prévention des conflits*, doc. précit. , spéc. p. 26.

départements du Morbihan, du Finistère, des Côtes-d'Armor, de l'Ille-et-Vilaine et de la Loire-Atlantique. Il n'existe pas de communs de village en dehors de ces 5 départements, sauf exception, dans certains lieux du Maine-et-Loire, plus particulièrement des Mauges, qui correspondent à d'anciens territoires appartenant à l'Évêché de Nantes[32].

Étymologiquement, le terme « communs » viendrait du latin « communis » signifiant « ce qui appartient à tous, à plusieurs »[33]. Dans la région nantaise un village désigne un regroupement de bâtis en écart[34]. Village peut également être interprété comme un dérivé de « villa » qui désignait les exploitations rurales représentant autrefois une unité économique et familiale[35]. Au regard de la signification des mots, les communs de village désignent donc des terres à l'usage collectif d'un groupe de population. Il s'agit bien de cela, puisque les communs de village sont des biens appartenant exclusivement aux habitants du village qui doivent se charger de leur entretien et de leur gestion[36].

Toutefois il n'est pas toujours facile d'identifier les communs de village car il n'existe pas de profil type. Ils peuvent être bâtis (four, puits, calvaire, etc), non bâtis, en périphérie, au sein d'un village[37], comporter une ou plusieurs parcelles[38], etc. De plus, la consultation du plan cadastral ne permet pas toujours d'identifier facilement les communs. Certains communs de village sont cadastrés, d'autres non. Cela semble aléatoire puisqu'il est possible de trouver au sein d'un même village des communs cadastrés et d'autres qui ne le sont pas[39]. En outre, plusieurs erreurs existent sur leur statut ou leur attribution. Il est possible, par exemple, de trouver des communs de village désignés en tant que BND[40], des communs de village attribués à la commune, etc. De plus, différents termes sont utilisés pour désigner des biens qui correspondent en réalité à des communs de village : aires, aires

---

[32] **CHARRON B.**, « Terre Vaines et vagues et communs de village en région nantaise de Haute Bretagne » (2021), spéc. p. 3. L'auteur est un géomètre-expert honoraire et ancien expert de justice. Ce document n'est pas édité et n'est pas téléchargeable.

[33] **CNRTL,** consultable à l'adresse suivante : www.cnrtl.fr/etymologie/commun

[34] **ORILLARD M.** (2017), « L'inventaire des villages à communs en Pays du Vignoble Nantais ». Cahiers nantais *(*n°2017-1), spéc. p. 19.

[35] **BOURJOL M.** (1989), *Les biens communaux, collection décentralisation et développement local*, édition LGDJ, spéc. p. 182.

[36] **ORILLARD M.** (2017), « L'inventaire des villages à communs en Pays du Vignoble Nantais ». Art. préc. , spéc. p. 19.

[37] **Idem,** spéc. p.20.

[38] **Pays d'art et d'histoire du Vignoble Nantais**, « Communs : air(e) de village, exposition itinérante de mai à décembre 2017 », conférence de presse du 10 mai 2017, spéc. p. 4.

[39] Entretien du 07/06/2021 avec **Sylvain GENETAY**, Inspecteur des Finances Publiques, pôle de Topographie et de Gestion Cadastrale de Nantes.

[40] **CHARRON B.**, « Terre Vaines et vagues et communs de village en région nantaise de Haute Bretagne », doc. précit. , spéc. p. 11.

à battre, issues, rues, rouages, chemins, chemin de servitudes, etc. Les dénominations ont changé au cours des transactions, par méconnaissance ou par facilité de la part des notaires[41]. Une autre appellation que l'on retrouve souvent est celle des terres vaines et vagues de Bretagne. Il semblerait qu'il s'agisse d'un autre terme pouvant être utilisé pour désigner les communs de village, sans distinction[42].

Les communs de village sont donc une notion difficile à appréhender. Cela explique que des confusions soient parfois faites avec d'autres formes de propriété comprenant également le mot « commun », mais ne renvoyant pas au même type d'organisation et au même statut juridique. Par exemple, les communs de village sont parfois associés à tort aux biens communaux car ces deux types de propriété sont à la jouissance collective des habitants. De plus certains d'entre eux ont des origines très proches car le décret-loi du 28 août 1792 relatif au « *rétablissement des communes et des citoyens dans les propriétés et droits dont ils ont été dépouillés par l'effet de la puissance féodale* » a attribué la propriété de terres pauvres aux communes à l'article 9 et l'article 10 de ce même document a attribué certaines de ces terres aux habitants de la Bretagne historique. Mais la ressemblance s'arrête là. Dans les biens communaux, les habitants peuvent avoir un droit de propriété en collectivité ou ne pas être propriétaires[43]. Aujourd'hui on considère que les biens communaux appartiennent aux communes et font partie de leur domaine privé[44] alors que les habitants du village sont les propriétaires du commun de village. La jouissance des biens communaux est définie par le conseil municipal qui peut choisir de permettre une jouissance collective ou individuelle. Lorsque la jouissance est collective elle se limite aux habitants de la commune et non à tout le monde contrairement aux biens du domaine public[45]. Pour les communs de village, la jouissance est réservée aux habitants du village, c'est-à-dire que tous les habitants de la commune ne peuvent pas les utiliser, seulement les habitants situés dans le groupement de maisons concerné de la commune. La gestion des biens communaux échoit à la commune alors que celle-ci n'a aucun droit sur les communs de village[46].

---

[41] **Idem**, spéc. p. 11.
[42] **MARILLA G.-D**, « Encyclopédie des collectivités locales ». Folio n°5150, Domaine des collectivités locales : communaux Coll. Loc, 2009, spéc. n°112.
[43] **BOURJOL M.** (1989), *Les biens communaux*, op.cit., spéc. pp. 141-142.
[44] **LAVROFF D., «** Domaine des collectivités locales ». Répertoire de droit immobilier, Dalloz, 2009-1. Spéc n°295.
[45] **MARILLA G.-D**, « Encyclopédie des collectivités locales ». doc. précit., spéc. n°7 et 15 à 19.
[46] **ORILLARD M.** (2017), *« L'inventaire des villages à communs en Pays du Vignoble Nantais »*. art. précit. spéc. p. 19.

Les communs de village sont également confondus avec les biens de section. Il s'agit de biens dont une partie de la commune possède « *à titre permanent et exclusif des biens ou des droits distincts de ceux de la commune* »[47]. A l'instar des communs de village, seule une partie des habitants de la commune a des droits et peut utiliser ces biens. En revanche, le propriétaire de la section de commune est une personne morale de droit public[48] alors que les communs de village ne sont pas la propriété d'une personne morale[49]. La gestion des biens de section dépend de personnes morales : le conseil municipal, le Maire et la commission syndicale lorsqu'elle existe[50], alors qu'il n'existe pas d'organe de gestion pour les communs de village.

Les biens communaux et les biens de section sont donc des types de propriétés distinctes des communs de village. Pour autant, ces deux propriétés collectives créeront également des difficultés au géomètre-expert pour mener le bornage amiable à terme. Toutefois notre étude se concentre uniquement sur les communs de village. Bien qu'étant toutes trois des propriétés collectives, nous venons de démontrer qu'elles avaient des fonctionnements différents. Elles doivent donc être traitées différemment en bornage, ce qui requiert une étude à part entière de ces propriétés face à ce type d'opération.

Le second type de propriété faisant l'objet de notre étude sont les **Biens Non Délimités**. Il s'agit d'une notion administrative créée avec le cadastre Napoléonien[51] pour les parcelles dont il n'a pas été possible de définir les limites. Ces parcelles sont regroupées sous une unique parcelle cadastrale[52] alors même qu'il s'agit de propriétés divises. Dans ce type de biens, les limites périmétriques de l'ensemble sont connues mais pas la position des différentes propriétés entre elles à l'intérieur du périmètre du BND. Dans la matrice cadastrale, chaque parcelle concernée, appelée lot, est désignée par la mention « BND ».

---

[47] Art. L2411-1 du CGCT

[48] **Association Départementale des Maires et Présidents de Communautés de l'Aveyron** (2016), *Les biens de sections*, spéc. p. 10.

[49] **BOURJOL M.** (1989), *Les biens communaux,* op.cit., spéc. p. 182

[50] **Association Départementale des Maires et Présidents de Communautés de l'Aveyron** (2016), *Les biens de sections*, spéc. p. 6.

[51] **DUPUIS-BERNARD R.** et **LORISSON G.**, « Les biens non délimités ». Revue Lamy Droit civil (n°159), 2018, spéc. p. 1

[52] **MAURIN A.** (1992), *Le cadastre en France, Histoire et Rénovation*, éditions du CNRS spéc. p. 139

Elle possède un numéro de lot fictif écrit entre parenthèses[53] et une contenance indiquée sous le numéro du BND suivi de la lettre « p » pour indiquer une partie[54].

Les BND sont loin d'être anecdotiques puisqu'on en dénombre environ 1 366 par département en France continentale[55], soit plusieurs centaines de milliers au niveau de la France[56]. Ce sont la plupart du temps des parcelles sans valeur en milieu rural. Leurs propriétaires, les considérant sans intérêt, les délaissent et ne souhaitent pas dépenser de l'argent pour permettre une délimitation qui mettrait fin à l'indétermination[57]. Or les BND vont posés par définition problème en cas de bornage puisqu'ils ne sont pas délimités.

Le troisième point de notre étude porte sur les propriétés qui n'ont pas de propriétaire attribué, c'est-à-dire les **biens sans maître** et les **successions en déshérence** ou encore **vacantes**. Dans ce mémoire, nous utiliserons les termes de « bien sans propriétaire » pour désigner ces trois types de biens. Ces trois statuts ne s'appliquent qu'aux immeubles par nature[58] et aussi, probablement, aux immeubles par destination[59]. Chacun correspond à des critères différents. Il convient de les distinguer et de les définir car suivant la classification du bien, les conséquences ne seront pas les mêmes sur plusieurs aspects. En revanche, en terme de bornage, les difficultés seront les mêmes.

Les biens sans propriétaire, tout d'abord, sont visés par l'article 539 du Code civil depuis 1804[60]. Pendant longtemps il n'existait pas de distinction entre les successions en déshérence et les biens sans maître, puisque tous deux étaient destinés à être incorporés par l'État. Cela a changé avec la loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales. Désormais les communes peuvent acquérir les biens sans maître

---

[53] **DELAVAQUERIE G.**, « Les biens non délimités ». LPA (n°135s0), 2018, spéc. pp. 7-8.

[54] **P.J. C.**, « Publicité foncière. Etat descriptif de division. Assiette foncière constitué par un bien non délimité. Possibilité. Régularité (oui) » JCP N 1987, 20 mars, n°12, Pratique, n°84, spéc. pp. 157-158.

[55] **MAZUYER F.** (2019), « Des spécialités corses », Dossier 28 : Circonstances régionales. *Revue Géomètre (*n°2175), spéc. p. 46.

[56] **SALVAT O.**, « Une lacune du cadastre rénové, les biens non délimités ». JCPN (n°2), 2010, 1004, spéc. p. 2.

[57] **LOCHOUARN D.**, « Bien non délimité mais divis ». Revue Droit rural (n°481), 2020, comm. 42, spéc. p. 1.

[58] **Ministère de l'intérieur et de l'aménagement du territoire et ministère de l'Économie, des finances et de l'industrie**, Circ. NOR MCT/B/06/00026/C, 08/03/2006, circulaire relatives aux modalités d'application de l'article 147 de la loi n°2004-809 du 13 Août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales. *NOR ; JCP N 2006. 289, obs. Le Chuiton et Dutrieux*

[59] **FREMONT A.** (2016), *Les communes et les biens sans maître*, École Supérieure des Géomètres et Topographes, Mémoire DPLG, spéc. pp. 23-24.

[60] **PISANI C. et BOSGIRAUD C.** (2006), « Premières réflexions de la pratique sur le code général de la propriété des personnes publiques », AJDA 2006. 1098, spéc. p. 7.

situés sur leur territoire[61], tandis que les successions en déshérence sont toujours attribuées à l'État[62]. L'attribution de ces biens n'étant plus destinée à la même entité, la distinction entre les deux est devenue importante[63] et le législateur a dû créer de nouvelles définitions. Il a ainsi défini les successions vacantes à l'article 809 du Code civil. Cet article indique qu'une succession est vacante lorsque :

- il n'y a « *personne pour réclamer la succession et qu'il n'y a pas d'héritier connu*»,
- « *tous les héritiers connus ont renoncé à la succession* »
- « *après l'expiration d'un délai de six mois depuis l'ouverture de la succession, les héritiers connus n'ont pas opté, de manière tacite ou expresse.* »

Une succession est donc vacante lorsqu'aucun héritier ne se présente et que personne ne souhaite revendiquer la succession ou que tous les héritiers sont connus mais ne se prononcent pas sur la succession. Cet article définit une succession vacante et non une succession en déshérence. Une succession est en déshérence lorsque l'État en a demandé la possession au tribunal[64]. Pour pouvoir réaliser un envoi en possession, l'État doit effectuer plusieurs actions. Il doit commencer par réaliser un inventaire si celui-ci n'a pas été fait lors de la curatelle. Il doit également procéder à la publicité de la procédure, en diffusant un avis dans un journal d'annonces légales. Au terme de quatre mois échus à compter de la publicité et si aucun héritier n'a réclamé la succession, l'État devient possesseur de la succession une fois que le tribunal a statué[65]. La distinction entre vacance et déshérence dépend donc de la possession de l'État sur la succession[66]. La simple gestion n'est pas un critère de distinction puisque les deux peuvent être gérées par l'Administration des domaines[67]. Une différence importante entre vacance et déshérence est les pouvoirs qu'ont les héritiers. Tant que la succession est vacante et que l'État, par le biais de l'Administration des Domaines, est chargé uniquement de la gestion de la succession, les héritiers peuvent toujours revendiquer la succession. Les héritiers ayant renoncé à la succession peuvent également revenir sur leur décision. Une fois que l'État demande la

---

[61] **FREMONT A.** (2016), *Les communes et les biens sans maître*, op. cit., spéc. pp. 6-7.
[62] Art. L 1122-1 du CGPPP
[63] Art. 539 du Code civil
[64] Art. 811 du Code civil
[65] **EGEA V.,** « Libéralités - Action en justice spécifiques à certaines libéralités », Répertoire de procédure civile, D., 2012 (act. 2019), spéc. n°143 à 145
[66]**FERRE-ANDRE S. et BERRE S.** (2021), *Successions et libéralités 2021*, collection HyperCours, 7e edition, D., spéc. p. 371.
[67] **idem**, spéc. p. 369.

possession devant le tribunal, il possède les mêmes droits qu'un héritier. A partir de cet envoi, les héritiers ne peuvent plus revenir sur leur décision de renonciation. Toutefois un héritier « retardataire » a encore dix ans pour accepter la succession[68].

Il existe d'autres biens qui n'ont pas de propriétaire mais qui ne sont pas des successions vacantes ou en déshérence. Il s'agit des biens sans maître. Le législateur a définit les biens correspondant à cette catégorie à l'article L. 1123-1 du CGPPP. Il s'agit de biens qui :

- « *soit font partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté* ; »
- « *soit sont des immeubles qui n'ont pas de propriétaire connu et pour lesquels depuis plus de trois ans la taxe foncière sur les propriétés bâties* [et non bâties] *n'a pas été acquittée ou a été acquittée par un tiers. Ces dispositions ne font pas obstacle à l'application des règles de droit civil relatives à la prescription* ».

Les biens sans maître regroupent donc des biens dont l'origine peut être très différente allant de la succession vacante de plus de trente ans, au bien dont la taxe foncière n'a pas été payée pendant trois ans. Si le premier critère repose sur un évènement naturel, la mort du dernier propriétaire connu, la seconde situation repose sur un critère purement financier. L'absence de propriétaire a des causes différentes : le propriétaire peut être inconnu, disparu ou décédé à une date connue. Un propriétaire est disparu lorsque celui-ci était connu mais qu'il a disparu, à une date de décès incertaine, sans laisser d'héritier ou de nouveaux propriétaires. Un propriétaire est considéré comme inconnu lorsque l'on ne possède aucune information sur lui, ni à la publicité foncière, ni au cadastre, ni d'attestation immobilière[69].

La première situation évoquée à l'article L. 1123-1 correspond à des successions vacantes qui n'auraient pas été réclamées par l'État. Cette situation sera probablement moins courante aujourd'hui car le délai d'option[70] a été raccourci de 30 à 10 ans en 2007.

---

[68] **RENAULT-BRAHINSKY C.** (2017), *L'essentiel du Droit des successions*, Gualino, Les Carrés Rouge, spéc. pp. 62 à 66.

[69] **MAUREY H., TARRADE P**, « Les biens sans maître : à consommer avec modération ! » Droit et Patrimoine (n°226), 2013, spéc. pp. 5-6.

[70] **Option successorale** : « Tout successible se voit offrir par l'art. 768 c. civ. la possibilité d'accepter purement et simplement la succession du de cujus, d'y renoncer ou de ne l'accepter qu'à concurrence de l'actif net. Cette faculté est appelée « option successorale ». » Définition **BUAT-MENARD E.**, « Minorité et succession ». AJ Famille 2011, p. 348.

Auparavant le délai de 30 ans ne permettait pas à l'État d'acquérir ce genre de bien sans risque, alors qu'aujourd'hui l'insécurité diminue au bout de 10 ans[71].Les deuxième et troisième situations évoquées au deuxième tiret correspondent aux biens « *présumés sans maître* »[72]. Il s'agit des propriétés, bâties et non bâties, dont la taxe foncière n'a pas été payée par le propriétaire depuis 3 ans. Pour éviter de bloquer l'acquisition par la commune, le législateur a précisé en 2006 qu'un tiers payant la taxe foncière à la place du véritable propriétaire ne bloquait pas l'acquisition, à condition que l'absence du propriétaire ait été constatée après le 1er juillet 2006[73].

Le régime des biens sans propriétaire devrait connaître de nouvelles modifications prochainement. En effet, un projet de loi relatif à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale est actuellement en étude[74]. Suite à cette réforme, les successions vacantes deviendraient des biens sans maître au bout de 10 ans lorsque les biens se situent « *dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme au sens de l'article L. 312-3 du code de l'urbanisme et dans le périmètre d'une opération de revitalisation de territoire au sens de l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation* ».

Ainsi il existe de nombreux critères distincts pour classifier un bien sans propriétaire dans la catégorie des biens sans maître, des successions en déshérence ou des successions vacantes. Afin de synthétiser ces éléments, un diagramme récapitulatif a été réalisé en Annexe 2.

Les communs de village, les biens non délimités et les biens sans propriétaire sont très différents les uns des autres comme nous venons de le montrer. Ils ont pourtant un point commun : ils créent régulièrement des difficultés aux géomètres-experts lorsqu'ils interviennent dans le cadre d'un bornage. Malgré tous les moyens mis en œuvre, les

---

Temps d'option : Temps accordé aux héritiers pour accepter ou renoncer à la succession (définition personnelle).

[71]**MAUREY H., TARRADE P**, « *Les biens sans maître : à consommer avec modération !* » art. précit., spéc. p. 4

[72]**Idem**, spéc. p. 3

[73] **Dictionnaire Permanent Construction et urbanisme – Domaine public**, maj 2021, spéc. n°63.

[74]**SENAT**, Projet de loi relatif à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, présenté au nom de M. Jean CASTEX, https://www.senat.fr/leg/pjl20-588.html [Consulté le 10/06/2021]

géomètres-experts ne pourront pas toujours faire aboutir le bornage et seront contraints de rédiger un procès-verbal de carence. En fonction de la situation et du projet, la carence du bornage aura des conséquences plus ou moins importantes. Dans un lotissement, la carence bloquera toutes opérations puisque sa réalisation est une condition nécessaire à la vente de lots. Pour de simples terrains à bâtir, cette obligation n'existe pas. La carence pourra toutefois être problématique selon le projet de construction. On comprendra aisément que l'enjeu en terme de limites ne sera pas le même entre un petit terrain avec une maison mitoyenne à construire et un grand terrain avec une maison au milieu.

Quelque soit l'enjeu, la carence d'un bornage n'est jamais anodine et représente un échec. Il convient de réfléchir à des solutions pour diminuer ces situations. Pourtant, à notre connaissance peu de travaux ont été menés sur les communs de villages, les BND et les biens sans propriétaire dans le cadre d'une procédure de bornage. Or ces propriétés ne sont pas anecdotiques puisque parmi les 126 géomètres-experts français ayant répondu à notre enquête, 74,8% d'entre eux ont déjà rencontré des BND en bornage, 84.6% des biens sans propriétaire et 12.2% des communs de village (ce dernier chiffre comporte un biais car le sondage a été diffusé à l'ensemble des géomètres-experts français, alors que les communs de village n'existent qu'en Bretagne historique)[75]. La majorité des géomètres-experts sera donc amenée à rencontrer au moins une fois dans leur carrière une de ces trois formes. C'est pourquoi il convient de pallier à ce manque en s'interrogeant sur les moyens à mettre en place pour **faire aboutir une procédure de bornage amiable lorsqu'un commun de village, un bien non délimité ou une propriété en déshérence est rencontré.**

Afin de pouvoir apporter des éléments de réponse, ces trois formes de propriété ont été étudiées pour comprendre pourquoi elles posent problème dans le cadre de bornage amiable (Partie I). Leur perception par le droit a notamment été étudié (I.1), ainsi que les difficultés liées aux principes du bornage amiable (I.2). Un état des lieux des pratiques professionnelles s'étant développées dans ce contexte a également été mené (I.3). Une fois la source des difficultés de ces trois propriétés atypiques cernée, il a été possible de proposer des moyens à mettre en œuvre et des outils à développer pour encadrer ou prévenir la carence (Partie II). Nous n'avons pas la prétention de proposer des solutions qui permettront d'éviter la carence dans toutes les situations mais nous avons tenté de

[75] Voir Annexe 3. Questionnaire « Les communs de village, les Biens Non Délimités et les biens sans maître dans le cadre du bornage », ouvert du 22/04/2021 au 08/06/2021, diffusion par mail aux géomètres-experts français.

présenter des outils qui permettraient de résoudre la carence (II.1), ou à minima, de guider l'opération pour qu'elle puisse se dérouler dans les meilleures conditions possibles (II.2).

I. Les incertitudes quant au statut de la propriété et à l'identité des propriétaires, sources de carence lors d'une opération de bornage avec des communs de village, des BND ou des biens sans propriétaire

Lorsque que le géomètre-expert rencontre un BND, un commun de village ou un bien sans propriétaire, plusieurs difficultés peuvent apparaître, liées notamment à des décalages par rapport à la conception du droit privé. De plus, les communs de village et les BND étant des formes de propriétés atypiques et/ou mal connues, ils n'ont pas été expressément encadrés par la loi. Cela fait peser un certain nombre d'incertitudes sur le statut de la propriété qui complique les opérations de bornage (I.1). En outre, le bornage impose une concertation et un accord des titulaires de droit réel. Or l'identification et la confrontation des différentes parties peuvent se révéler être des tâches délicates (I.2). Face à ces difficultés, les professionnels ont su adapter leurs pratiques ; cependant, elles ne sont pas toujours dénuées de critiques (I.3).

I.1 Les communs de village, BND, et biens sans propriétaire connu, formes incertaines de propriété, peu en adéquation avec la propriété privée « classique »

Le droit moderne conçoit la propriété privée selon certains critères; or il arrive que des formes de propriété s'écartent de cette vision (I.1.1), complexifiant la reconnaissance et l'encadrement de ces dernières par le droit. En l'absence d'un cadre bien défini, des incertitudes demeurent et complexifient le travail des praticiens, notamment en matière de bornage (I.1.2).

I.1.1 Des formes de propriété en contradiction avec la conception classique de la propriété privée en droit français

Le droit de propriété français possède plusieurs caractéristiques le définissant. Il arrive que des organisations, telles que celles faisant l'objet de ce travail, soient pourtant en contradiction avec celles-ci, ce qui explique la difficulté du droit français à les intégrer.

On peut rappeler succinctement qu'en France, la propriété est un droit sacré visé dans la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789, texte ayant une valeur constitutionnelle[76]. Ce droit est également codifié à l'article 544 du Code civil comme étant le « *droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements* ». A partir de ces textes, la propriété a été définie comme un droit réel absolu, exclusif et perpétuel. Ces caractères sont à respecter pour pouvoir considérer une propriété privée conforme au modèle « classique » du droit français. Ces critères excluent de fait d'autres formes de propriété qui existent pourtant.

Premièrement, le droit de propriété est exclusif et donc par nature individuel[77] alors que la collectivité induit une concurrence des droits que les révolutionnaires ont tenté de gommer. Mise à part l'indivision et la copropriété, pour lesquels plusieurs propriétaires existent sur un même bien[78], le droit privé français ne reconnaît pas d'autres formes de **propriété collective**[79]. Pour que le droit puisse reconnaître des propriétés privées collectives il faudrait surmonter plusieurs obstacles :

- Les nombreuses incompatibilités des propriétés collectives avec le droit de propriété[80], notamment en terme de concurrence des droits sur un même bien[81].
- La méconnaissance de la doctrine juridique sur le sujet des communs[82].
- La pluralité des propriétés collectives, compliquant tout travail de définition[83].
- La perception négative des propriétés collectives : la propriété privée est considérée généralement comme un gage de paix sociale permettant une bonne rentabilité[84] alors que la propriété collective est perçue comme un héritage d'un modèle archaïque[85] voué à une surexploitation[86].

---

[76] **SERIAUX A.**, « Propriété », in Répertoire de droit immobilier, D., 2016, spéc. n°16
[77] **Fiche d'orientation**, « Propriété ». D., 2021, spéc. n°1.2.2.
[78] **Idem**, spéc. n°2.2.2.
[79] **BOURJOL M.** (1989), *Les biens communaux, op. cit.* , spéc. p. 7.
[80] **PICARD E.**, in *Dynamiques du commun,* doc. précit., spéc. pp. 49-50.
[81] **Fiche d'orientation**, « Propriété ». doc. précit., spéc. n°1.2.2.
[82] **PICARD E.**, in *Dynamiques du commun,* doc. précit., spéc. pp. 49-50.
[83] **Idem.**, spéc. pp. 49-50.
[84] **SERIAUX A.**, « Propriété » art. précit., spéc. n°1.
[85] **BOURJOL M.** (1989), *Les biens communaux, op. cit.*, spéc. p.7
[86] **LUCAS-SCHLOETTER A.**, Le « domaine commun informationnel ». D. IP/IT 2018, spéc. p. 90.

Malgré ce désamour pour les propriétés collectives, celles-ci ont réussi à perdurer au cours des siècles[87], dans l'ombre des propriétés privées. Ainsi, à l'époque féodale on retrouvait des terres utilisées collectivement[88]. À cette époque, en Bretagne, la règle « nulle terre sans seigneur » s'appliquait pour définir la propriété[89]. Toutes les terres étaient supposées appartenir au Seigneur ou au Roi et les vassaux ne pouvaient posséder des droits qu'avec l'accord de leurs Seigneurs[90]. Ces derniers ont donc accordé des droits de « communer » sur la plupart des terres incultes, très nombreuses à cette époque[91]. Il ressort des travaux historiques que ce droit était une servitude permettant aux vassaux d'effectuer divers usages sur la parcelle du seigneur : faire paître les animaux, couper du bois, cueillir des herbes, …[92] Mais avec la Révolution Française et l'abolition du régime féodal, le régime de la propriété a connu d'importants changements. L'assemblée législative a notamment souhaité rétablir les propriétés aux « véritables » propriétaires volés par les Seigneurs à travers un décret-loi du 28 août 1792 relatif au « *rétablissement des communes et des citoyens dans les propriétés et droits dont ils ont été dépouillés par l'effet de la puissance féodale* ». Dans l'article 9 de ce décret, l'assemblée législative a prévu une nouvelle préemption de propriété sur les terres vaines et vagues et autres terres pauvres en faveur des communes. Cette préemption connaissait une exception en Bretagne, avec la création des **communs de village** à l'article suivant. Nous ne connaissons pas la motivation du législateur à l'origine de cette particularité, et les auteurs ont simplement pu émettre des hypothèses[93]. Certains pensent que l'assemblée a tenu compte de l'absence de droit de propriété pour la très grande majorité des anciens vassaux bretons, en raison de l'adage « *nulle terre sans seigneur* »[94] précédemment évoqué. Cette règle n'était pas appliquée avec autant de vigueur dans toute la France. On pouvait même trouver l'adage contraire de « *nul seigneur sans titre* », c'est-à-dire que le Seigneur devait prouver ses

---

[87] Voir Annexe n°4

[88] **LEBRAS J.** (1934), *Contribution à l'étude de la situation actuelle des terres vaines et vague de Bretagne*, Thèse de doctorat, Université de Rennes, Faculté de droit et des sciences économique, spéc. p. 15.

[89] **idem**, spéc. p. 33.

[90] **idem**, spéc. p. 34.

[91] **RIHOUAY G.** (1995) « *Vestiges d'un droit breton – le domaine congéable et les communs de village* ». Bulletin LE LIEN (n°53), spéc. p. 7.

[92] **NADAUD H.L.L** (1828), *Mémoire sur les terres vaines et vagues et les biens communaux et en particulier sur les propriétés de cette nature situées dans l'ancienne province de Bretagne*., Société Académique de Nantes, 164p, édité par Millinet-Malassis, spéc. pp. 26 à 29.

[93] **LEBRAS J.** (1934), *Contribution à l'étude de la situation actuelle des terres vaines et vague de Bretagne*, op. cit.,, spéc. p. 20.

[94] **BOURJOL M.** (1989), *Les biens communaux, op. cit.*, spéc. p.101.

droits par des titres écrits[95]. Cette hypothèse est toutefois mise à mal par l'existence de droits d'usage dans d'autres régions et qui n'ont pas fait l'objet d'un traitement particulier. D'autres auteurs pensent que l'exception accordée à la Bretagne provenait de son organisation féodale particulière en fief. À la Révolution, les communs avaient été attribués aux communes nouvellement créées à partir des anciennes paroisses[96]. En Bretagne, cette attribution n'aurait pas été cohérente puisque les paroisses comportaient généralement plusieurs petits fiefs. Un vassal ne pouvait avoir des droits qu'à l'intérieur d'un fief, suivant le seigneur dont il était inféodé. L'assemblée aurait donc préféré attribuer les biens directement aux vassaux plutôt qu'aux communes[97], dont le périmètre ne correspondait pas à la jouissance sur les communs. Quelle que soit l'hypothèse à l'origine de leur création, les communs de village restent des terres utilisées en collectivité et se retrouvent donc être contraire au principe d'exclusivité du droit de propriété. Cette contradiction explique pourquoi le législateur a tenté de les faire disparaître à travers deux textes, aujourd'hui abrogés : la loi du 6 décembre 1850 relative à la procédure de partage des terres vaines ou vagues dans les cinq départements composant l'ancienne province de Bretagne et le décret n° 55-884 du 30 juin 1955 relatif à la procédure de partage des terres vaines et vagues en ce qui concerne les départements de Côtes-du-Nord, du Finistère, d'Ille-et-Vilaine, et la Loire-Inférieure et du Morbihan. Ces textes ont entrainé une diminution importante des communs de village, leur nombre passant de plus de 70 000 hectares en 1842, à 2 500 hectares en 1955 et à seulement quelques centaines d'hectares aujourd'hui selon le Ministère de l'agriculture, de l'alimentation, de la pêche, de la ruralité et de l'aménagement du territoire[98]. Toutefois ces textes ne sont pas parvenus à tous les faire disparaître et des communs de villages ont pu subsister là où aucune demande de partage n'a été formulée. Toutefois les communs de village ne représentant aujourd'hui plus qu'une faible superficie, le législateur semble se désintéresser de cette forme de propriété et attendre qu'ils disparaissent progressivement au fils du temps suite à l'impossibilité pour les habitants de prouver leur droit de propriété[99]. Cette situation

[95] **Idem**, spéc. p.81.
[96] **Association Départementale des Maires et Présidents de Communautés de l'Aveyron** (2016), Les biens de sections, spéc. p.4.
[97] **LEBRAS J.** (1934), *Contribution à l'étude de la situation actuelle des terres vaines et vague de Bretagne*, op. cit., spéc. p.71.
[98] Rep. min. n° 99685, 8 féviers 2011 : JO AN 13 septembre 2011, p9757
[99] **Idem**

explique pourquoi les praticiens ont beaucoup de difficultés à travailler lorsqu'ils sont confrontés à ces biens, puisque le législateur souhaite leur disparition.

S'il est exclusif, le droit de propriété est aussi un droit absolu. Cela signifie qu'un bien a besoin d'être identifié, individualisé et délimité pour connaître l'assiette des droits de propriété de chacun[100]. Les **biens non délimités** ne permettent pas le respect de cet absolutisme, puisqu'ils regroupent plusieurs propriétés divises non délimitées. Les géomètres du cadastre, lors de l'établissement des plans, n'ont pas pu définir les limites pour différentes raisons :

- Les limites ne sont pas connues par les propriétaires. Il peut y avoir différentes origines à cela : diminution et déplacement de la population locale entrainant une perte de la mémoire collective et un manque d'entretien des limites matériels induisant leur disparition progressive ; modification des pratiques notariales depuis 1955 (immeubles décrits simplement par leurs références cadastrales et non plus par rapport à leurs limites géographiques[101]).
- Le personnel du cadastre n'a pas pu contacter les propriétaires, soit parce qu'ils n'habitent plus sur place, soit parce que leur lieu de résidence est inconnu[102].
- La position des limites est contestée par les propriétaires[103].
- Les propriétaires n'ont jamais transmis d'informations sur les limites[104].
- Le cadastre n'a pas pu se rendre sur place car les terrains sont inaccessibles (marais, bois, …)[105].
- Les parcelles sont d'anciens communaux dont la délimitation n'a jamais été clairement établie ou que les habitants ont continué d'utiliser en commun après la délimitation[106].

A partir des années 1930, l'Administration a procédé à la rénovation du cadastre. Cette opération n'est pas parvenue à faire disparaître tous les BND car la majorité existent en raison d'une méconnaissance ou d'un désaccord sur les limites. Une simple rénovation ne permet pas de résoudre ces problèmes.

---

[100] **DELAVAQUERIE G.**, « Les biens non délimités ». LPA (n°135s0), 2018, spéc. p.1.
[101] **Idem**, spéc. p.30
[102] **SALVAT O.**, « Une lacune du cadastre rénové, les biens non délimités ». JCPN (n°2), 2010, 1004, spéc. n°9
[103] **DELAVAQUERIE G**, spéc. introduction
[104] **Idem**, spéc. introduction
[105] **Idem**, spéc. introduction
[106] **LOCHOUARN D.** (2020), « Bien non délimité mais divis ». Art. précit. , comm. 42

La création de la notion de BND pour le cadastre ne pose pas de difficulté du point de vue du droit puisque le cadastre est un simple outil administratif. Il permet de déterminer l'assiette de l'impôt foncier[107] mais pas les limites. L'absence de limites sur le cadastre ne remet donc pas en cause l'existence de potentielles limites. Ainsi il arrive que la situation du bien situé dans un BND soit parfaitement connue et donc que l'absolutisme de la propriété privée soit respecté. C'est par exemple le cas pour les voies privées en BND de l'agglomération nantaise. Les propriétaires, qui sont les personnes jouxtant la voie, possèdent une surface située au droit de leur parcelle[108]. Le véritable problème n'est pas la notion de BND, mais ce qu'ils mettent en lumière : la méconnaissance des limites. Il est possible de lever cette incertitude grâce à une division parcellaire réalisée à l'initiative des propriétaires[109]. En pratique de nombreux BND demeurent car les propriétaires ne trouvent généralement pas d'intérêt à dépenser de l'argent pour sortir de cette situation.

Si le droit de propriété exclusif et absolu, il est également perpétuel. La perpétuité signifie que le droit de propriété n'est pas limité dans le temps. Il ne s'éteint pas en cas de non-usage. De plus, la mort du titulaire ne suffit pas à faire disparaître ce droit qui se transmet automatiquement aux héritiers via la succession[110]. Lorsqu'il n'est pas possible de retrouver les héritiers alors qu'ils existent, leurs droits ne disparaissent pas pour autant et l'on se retrouve dans la situation des successions vacantes. En conséquence, un bien qui a un jour été approprié, doit nécessairement avoir un propriétaire aujourd'hui. Or il n'est pas possible d'associer de propriétaire(s) à des **successions vacantes et des biens sans maître**. Pour remédier à cette situation jugée anormale, le droit a créé des procédures pour attribuer ces biens à des personnes publiques. Cependant ces procédures ne permettront pas de résoudre les difficultés rencontrées par les géomètres-experts en bornage car l'appropriation peut demander un long délai. Dans l'impossibilité de réaliser le bornage dans un délai raisonnable, les géomètres-experts seront contraints de rédiger un procès-verbal de carence[111].

---

[107] **MAURIN A.** (1992), *Le cadastre en France*, Histoire et Rénovation, éditions du CNRS, spéc. p.175.

[108] Entretien du 07/06/2021 avec **Sylvain GENETAY**, Inspecteur des Finances Publiques, pôle de Topographie et de Gestion Cadastrale de Nantes

[109] Rep. min. n° 63766, 26 avril 2005 : JO AN 7 février 2006

[110] **Fiches d'orientation**, « Propriété ». doc. précit., spéc. n°1.2.3

[111] **MAZUYER F. et RIGAUD P.** (2011), *Le bornage, entre résolution et prévention des conflits*, doc. précit. , spéc. p. 44

Nous venons de démontrer que les trois types de propriétés, objets de notre étude, apparaissent poser des difficultés par rapport aux différents principes du droit de propriété : les BND ne permettent pas dans toutes les situations de s'assurer du respect de l'absolutisme, les communs de village induisent une concurrence des droits et les biens sans propriétaire ne sont pas appropriés pendant toute la durée nécessaire à la régularisation de cette situation. Si le droit, en prévoyant des procédures d'appropriation, propose des solutions pour remédier à l'absence de propriétaire, il n'a pas apporté de cadre clair pour les BND et les communs de village. Cela crée d'importantes incertitudes qui compliquent fortement le travail des praticiens chargés de fixer les limites des fonds.

I.1.2 Des incertitudes sur le cadre juridique applicable aux communs de village et aux BND rendant plus complexes le bornage

Comme nous l'avons vu, les BND et les communs de village sont des formes de propriété anciennes : les communs de village existent depuis 1792 et les biens sans limites ont été représentés sur des plans dès 1807[112]. Pourtant, malgré leur ancienneté et la jurisprudence qui s'est développée autour de ces notions, plusieurs zones d'ombre demeurent. Ce manque de certitude complique grandement le travail des géomètres-experts. Les biens sans propriétaires sont également difficiles à traiter. Cependant ces difficultés ne sont pas liées à des incertitudes, aussi les biens sans propriétaire ne seront pas abordés dans cette partie.

Concernant les **BND,** les biens compris dans ce type de propriété ont pu se voir attribuer différents statuts. En principe, il ne devrait pas y avoir d'incertitude pour ce qui les concerne puisque l'administration a donné une définition précise. Elle indique qu'il s'agit d'« *immeubles sur lesquels plusieurs personnes ont des droits non indivis de propriété, mais dont le fractionnement n'a pas pu être opéré sur le plan cadastral* »[113]. Les BND sont donc des biens divis, c'est-à-dire que chaque propriétaire a des droits indépendamment des autres. Ce n'est ni une copropriété, ni une indivision[114] mais bien un groupement de propriétés individuelles indépendantes les unes des autres. En règle

[112] **CEPAS L.** (2020), *Le Géomètre-Expert face aux biens non délimités, Problématique et état des lieux des modes de résolution*, École Supérieure des Géomètres et Topographes, Mémoire DPLG, spéc. pp. 15-16.
[113] **BOFIP,** BOI-IF-TFNB-10-20, n° 550, 06/11/2015, spéc. § 550.
[114] Rep min. n°05929, 18 avril 2013 et Rep min n° 07279, 4 juillet 2013 : JO Sénat 7 novembre 2013, p. 3231

générale, la jurisprudence suit cette définition, puisqu'elle écarte toute possibilité de partage au motif qu'il ne s'agit pas d'une indivision[115]. Elle précise également que « *l'absence de délimitation des deux parcelles sur le cadastre ne les rend pas pour autant indivises au vu des mentions très précises figurant dans les actes notariés tant pour la contenance de chacun des biens que sur leur appartenance [...]. Aucune des deux parcelles ne peut être considérée à cet égard comme un accessoire de l'autre du fait de son positionnement ou de son accessibilité* »[116]. Le statut des BND semble être défini et clair. Toutefois, malgré ces affirmations, des juges du fond et la Cour de cassation ont parfois reconnu une indivision forcée pour quelques BND[117]. Cela arrive lorsqu'une délimitation des lots porterait atteinte à l'usage commun fait sur le BND[118]. De plus les juges du fond reconnaissent une indivision en l'absence d'autre solution[119]. La Cour d'Appel de Toulouse a pu préciser que ce statut n'est pas incompatible avec la définition de l'administration dans la mesure où un BND est créé suite à l'absence d'information sur les limites, ce qui ne détermine pas un régime juridique précis[120]. La jurisprudence a également reconnu des indivisions avec jouissance divise pour des BND. Cela s'est, par exemple, produit lorsque les propriétaires étaient d'accord entre eux sur l'assiette de leurs droits, ou qu'ils avaient convenu de les exercer en alternance[121].

Cette vision par la jurisprudence crée une incertitude pour les propriétaires qui, en cas d'action en justice, pourront être soumis à une indivision forcée, au lieu de la propriété privée[122]. Ce changement de statut a plusieurs conséquences :

- Les propriétaires ne pourront plus effectuer seul des actes sur leur terrain.
- La délimitation n'est plus possible pour sortir du statut de BND. Les propriétaires seront contraints de rester dans l'indivision.

L'indivision forcée peut également être constatée sur seulement une partie du BND. Dans ce cas l'indivision et ses conséquences concerneront uniquement l'assiette de l'accessoire[123]. Le reste du BND restera des propriétés divises.

---

[115] Cass 3e civ., 12 décembre 2019, n°18-19.291 ; AJDI 2020, p229
[116] CA Nîmes, 27 novembre 2007, n°05/03645
[117] **DELAVAQUERIE G.**, « Les biens non délimités ». LPA (n°135s0), 2018, spéc. p.3.
[118] **LALEUR-LUGREZI J,** rédaction chapitre 1 ; **SAINT-DIDIER C.** (dir) (2017), *La preuve de la propriété immobilière*, édition Mare & Martin.
[119] **DELAVAQUERIE G.**, « Les biens non délimités ». art. précit., spéc. p.3.
[120] CA Toulouse – civ. 01 sect. 01, 15 septembre 2008, n°07/03728
[121] **VERN F.**, « Action en division des biens non délimités ». JCPN (n°10), 2020, 1060, spéc. p.3.
[122] **DELAVAQUERIE G.**, « Les biens non délimités ». art. précit., spéc. p.3.

Les BND ne sont pas la seule forme de propriété existante étant confrontée à ces difficultés. Les **communs de village** sont également entourés d'incertitudes. L'article 10 de la loi-décret de 1792 qui les a créés a indiqué que : « *Dans les cinq départements qui composent la ci-devant Province de Bretagne les terres actuellement vaines et vagues non arrentées afféagés ou accensés jusqu'à ce jour connues sous le nom de communs, frost, frostages, franchises, galois, etc. appartiendront exclusivement, soit aux communes, soit aux habitants des villages, soit aux ci-devant vassaux qui sont actuellement en possession du droit de communer, motoyer, couper des landes, bois ou bruyères, pacager ou mener leurs bestiaux dans lesdites terres situées dans l'enclave ou le voisinage des ci-devant fiefs.*» Cet article indique quelles régions et quels biens sont concernés et à qui sont destinées ces terres. Il n'apporte pas d'autre précision, ce qui laisse un certain nombre d'incertitudes sur leur cadre. Quel est le statut de la propriété ? Qu'est-ce qu'un habitant ? Comment identifier les propriétaires ? … La doctrine autorisée a pu relever que la jurisprudence très complexe et les nombreuses retouches législatives qui ont suivi démontrent la difficulté à aborder cette notion[124]. Les incertitudes sont si nombreuses qu'il n'est pas possible de toutes les évoquer dans ce mémoire ; c'est pourquoi nous allons présenter les plus importantes à relever dans le cadre du bornage.

Dans l'article 10, le statut de la propriété des communs de village n'est évoqué qu'à travers la mention « *appartiendront exclusivement* », ce qui ne suffit pas à attribuer un type de propriété. Les opinions des praticiens et de l'administration divergent sur ce point. Certains pensent qu'il s'agit d'un droit d'usage plutôt que d'un véritable droit de propriété[125]. D'autres pensent qu'il s'agit d'une indivision[126]. Certains pensent que le droit des habitants a disparu suite à la promulgation ou à l'abrogation de textes. Partant de ce postulat, les communs de village n'existeraient plus et tous les communs devraient être

---

[123] **VERN F.**, « Action en division des biens non délimités ». JCPN (n°10), 2020, 1060, B- Le mode d'appropriation des biens non délimités, spéc. p.6.

[124] **PLANIOL M.** (1984), *Histoire des institutions de la Bretagne, tome cinquième, XVIe siècle, souveraineté et administration générale, finances – institutions militaires, les villes - les réformations de la coutume, la justice – la noblesse et les fiefs, les campagnes – droit privé*, édition Mayenne Association pour la publication du manuscrit de M. Planiol, spéc. p.330.

[125] **ORIA F.**, technicien SIG à Clisson, Sèvre et Maine Agglo, échange par mail avec **ORILLARD M.** en date du 11 février 2021

[126] **LEBRAS J.** (1934), *Contribution à l'étude de la situation actuelle des terres vaines et vague de Bretagne*, Thèse de doctorat, Université de Rennes, Faculté de droit et des sciences économique, spéc. p 12. / **BOURJOL M.** (1989), *Les biens communaux,* op. cit., spéc. p 182

attribués de plein droit aux communes[127]. Certains défendent la propriété des habitants sur les communs de village[128].

Pour tenter d'écarter certains points de vue, il est possible de suivre la jurisprudence. Dès les années 1840-1850 il semble que la jurisprudence s'est fixée sur le statut de la propriété. Elle considère que le texte de 1792 a converti le droit d'usage en droit de propriété sur les terres utilisées par les anciens vassaux[129]. La doctrine ayant analysé la jurisprudence et l'administration ont également précisé à plusieurs reprises que l'article 10 de la loi-décret de 1792 est toujours en vigueur et qu'il fonde la propriété des habitants sur les communs de village en Bretagne[130]. Concernant le statut en lui-même, la forme de l'indivision a été appliquée aux communs de village pour la première fois avec la loi du 6 décembre 1850 relatif au partage des terres vaines et vagues. Le législateur a ensuite réutilisé ce statut à plusieurs reprises notamment dans l'ancien Code rural et de la pêche maritime, aux articles 58 et suivants[131]. Il était écrit que « *les « habitants de villages », considérés ut universi, sont, en Bretagne, propriétaires indivis des « communs de village* » »[132]. Plus récemment, en 2011, le ministère de la ruralité et de l'aménagement du territoire a confirmé que les communs de village sont des indivisions[133]. La volonté affichée du législateur est donc de considérer les communs de village en tant qu'indivision. Pourtant Maurice BOURJOL, professeur émérite de droit public, considère que ce statut est une « *fiction juridique* » créée pour justifier le partage des terres[134]. Les biens collectifs n'étant pas reconnus, c'est le statut de l'indivision qui a été choisi puisqu'il s'agit de la forme reconnue par le droit la plus proche d'une propriété collective[135]. Cela ne signifie pas pour autant que le droit des habitants sur les communs devrait être soumis au statut de l'indivision.

L'attribution du statut de l'indivision crée des complications concernant une autre grande incertitude sur les communs de village : leur inaliénabilité. Une indivision est un

---

[127] **LEBRAS J.** (1934), *Contribution à l'étude de la situation actuelle des terres vaines et vague de Bretagne*, op. cit., spéc. pp. 91-92.
[128] **Idem**, spéc. p. 122
[129] **AUBERT F.**, *Les communs en Bretagne à la fin de l'ancien régime (1667-1789*) par Pierre LEFEUVRE, Bibliothèque de l'école des chartes, 1908, tome 69, compte-rendu, spéc. p. 692.
[130] **LEBRAS J.** (1934), *Contribution à l'étude de la situation actuelle des terres vaines et vague de Bretagne*, op. cit., spéc. pp. 91-92.
[131] Rep. min. n° 99685, 8 féviers 2011 : JO AN 13 septembre 2011, p. 9757.
[132] **BOURJOL M.** (1989), *Les biens communaux, op. cit.*, spéc. p. 145.
[133] Rep. min. n° 99685, 8 féviers 2011 : JO AN 13 septembre 2011, p. 9757.
[134] **BOURJOL M.** (1989), *Les biens communaux, op. cit.*, spéc. p. 182.
[135] **Idem**., spéc. p.142.

état provisoire, dans lequel tout indivisaire peut demander le partage[136]. Or l'inaliénabilité a pour effet d'empêcher le transfert de propriété du bien[137]. Dans le cadre d'un partage, la propriété du bien appartenant à l'indivision est transférée à différents propriétaires. L'inaliénabilité n'est donc pas compatible avec l'indivision, sauf s'il s'agit d'une indivision forcée. Toutefois, tous les praticiens rencontrés ont confirmé que les communs de village étaient inaliénables[138]. Il semblerait que ce caractère soit issu d'une tradition orale ayant débuté avec Anne de Bretagne. La reine aurait attribué les terres vaines et vagues « *aux habitants passés, présents et à venir* »[139], induisant l'inaliénabilité de ces terres. Les communs de village, étant issus, dans la très grande majorité, de terres vaines et vagues, auraient acquis l'inaliénabilité par ce biais. Ce caractère a parfois été respecté. Par exemple, lors de la construction du périphérique nantais, le tracé de la future route traversait un commun de village situé entre les communes de Vertou et de Rezé. Le juge saisi a refusé d'exproprier les propriétaires du commun de village au motif que ceux-ci sont inaliénables. En conséquent un pont a été construit au-dessus du commun pour le « contourner » et permettre la construction du périphérique[140]. Mais globalement, si l'inaliénabilité des communs de village est le principe, elle a rarement été respectée comme en atteste les nombreuses disparitions de communs de village. Dans le pays du vignoble nantais, peu d'espaces communs sont restés en propriétés collectives des habitants. La plupart sont devenues des biens communaux ou ont été divisées pour former des propriétés privées individuelles[141]. Par exemple, dans les communes de La Planche et de Vieillevigne, les communs de village, au nombre de 115 au XIX^{e} siècle, n'étaient plus que 4 en 2014 selon l'inventaire réalisé en 2014 par le musée et Pays d'art et d'histoire du vignoble nantais[142]. De plus, le législateur, en permettant le partage des terres vaines et vagues à travers la loi de 1850 et le décret de 1955 a méconnu ce caractère.

---

[136] **COLLARD F, LAFOND J.** (2017), *L'indivision*, LexisNexis, spéc. p75

[137] **ANCEL M.-A., ANSAULT J.-J et al.** , Le Lamy Droit des sûretés, 2020, spéc. n°253-27 « Inaliénabilité conventionnelle des parts sociales »

[138] **Bertand CHARRON**, géomètre-expert honoraire, expert de justice retraité; **Bernard LOREAU**, géomètre-expert retraité ; **Antoine DEJOIE**, notaire

[139] **CHARRON B.**, « Terre Vaines et vagues et communs de village en région nantaise de Haute Bretagne » (2021), doc. précit. , spéc. p. 5.

[140] Entretien du 27/24/2021 avec **Bernard LOREAU**, géomètre-expert retraité

[141] **ORILLARD M.** (2015), « Les Structures des « villages à communs » », numéro de dossier IA44005632, spéc. p. 2.

[142] **ORILLARD M.** (2017), « L'inventaire des villages à communs en Pays du Vignoble Nantais ». art. précit., spéc. p. 20.

Les problèmes liés à la nature de la propriété ne sont qu'une partie des incertitudes à surmonter dans le cadre des communs de village. En effet même lorsqu'il n'y a pas de doute sur la propriété indivise des habitants, le géomètre-expert aura beaucoup de difficultés pour identifier les propriétaires. Dans ce sens rappelons que l'article 10 de 1792 a attribué les terres vaines et vagues aux communes ou aux habitants des villages (la distinction entre habitants et vassaux n'ayant pas lieu d'être puisqu'il s'agit en réalité la même catégorie de personnes[143]). En opérant à l'attribution des terres, le législateur n'a pas donné à l'époque de définition sur ce qu'est un habitant. Il n'est donc pas possible de connaître les qualités requises pour pouvoir se revendiquer propriétaire d'un commun de village (terres attribuées aux habitants du village).

En l'absence de cadre précis, chaque communauté a établi ses propres règles[144]. Dans certains communs une ancienneté est exigée, dans d'autres il faut simplement être propriétaire[145]. Parfois le locataire a des droits, parfois il faut être propriétaire pour pouvoir en avoir[146]. Le cadre autour de la notion d'habitant n'est en réalité par totalement inexistant puisque la jurisprudence a apporté des précisions au fil du temps. On sait que :

- Le statut d'habitant ne souffre pas d'autre restriction que le statut d'habitant en lui-même[147]. Cela signifie qu'il n'y a pas besoin d'être le descendant d'un habitant de 1792 pour être propriétaire.
- Les propriétaires sont nécessairement des habitants du village, puisque le droit de propriété sur les communs de village est un accessoire au droit de propriété d'un autre bien. La vente du bien principal entraîne obligatoirement la vente du droit de propriété sur le commun[148].

Pour essayer d'obtenir plus d'information pour la définition d'habitant, il est possible de comparer avec l'analyse de la jurisprudence effectuée par la doctrine sur les biens communaux et les biens de section. La propriété collective étant l'essence de ces biens, la même logique pourrait s'appliquer concernant la définition des habitants. En lisant les analyses de la doctrine on apprend que :

---

[143] **LEBRAS J.** (1934), *Contribution à l'étude de la situation actuelle des terres vaines et vague de Bretagne*, op. cit., spéc. p. 17.
[144] **BOURJOL M.** (1989), *Les biens communaux, op. cit.*, spéc. p. 147
[145] Entretien du 02/04/2021 avec **Marion ORILLARD**, chargée de conservation et recherche au musée et Pays d'art et d'histoire du vignoble nantais.
[146] **Idem**
[147] **BOURJOL M.** (1989), *Les biens communaux, op. cit.*, spéc. p. 182.
[148] **LEBRAS J.** (1934), *Contribution à l'étude de la situation actuelle des terres vaines et vague de Bret*agne, op. cit., spéc. pp. 168-169.

- Les personnes morales ne peuvent pas être considérées comme des habitants[149].
- Un locataire est un habitant[150].
- Un habitant est une personne ayant un « *domicile réel et fixe* » sur le territoire, c'est-à-dire qu'elle y réside plus de 6 mois par an[151].

Nous venons de constater qu'en l'absence de cadre juridique précis, les BND et les communs de village sont entourés d'incertitudes. Les BND sont en principe des biens divis mais peuvent parfois devenir des indivisions. Les incertitudes sur les communs de village portent aussi bien sur la nature de la propriété que sur l'identité des propriétaires. Il semblerait qu'il faille les considérer comme une indivision entre les habitants du village, même si ce statut n'est pas parfaitement justifié. On entend par habitant, une personne physique, propriétaire ou locataire, résidant au moins six mois dans le village.

Ces indications ne suffisent pourtant pas pour identifier les propriétaires des communs en raison d'autres incertitudes, notamment sur la définition de village. Si les biens sans propriétaire ne sont pas concernés par les incertitudes évoquées dans cette partie, l'identification des parties est en revanche également problématique. Les BND sont également concernés. Or sans identification, il n'est pas possible de réaliser le bornage.

I.2 La difficile identification et confrontation des titulaires de droits, facteur de carence d'un bornage amiable

On le sait, le bornage est une opération contradictoire[152], c'est-à-dire que les informations détenues par les différentes parties doivent pouvoir être entendues et confrontées. La réussite du bornage est subordonnée à la participation de toutes les personnes concernées. Le géomètre-expert prend contact avec elles à partir des informations à sa disposition, la plupart du temps issues de la matrice cadastrale. Ces informations ne sont pas toujours à jour, justes ou complètes. Dans ce cas le géomètre-expert, s'il n'utilise que cet outil, ne pourra pas établir de contact avec les riverains (I.2.1). Dans d'autres situations, les propriétaires pourront être identifiés mais seront extrêmement

[149] CE , avis, 20 mai 1953: *inédit*
[150] **ROGER Nicolas** (2016), *Le Quereu charentais : Un espace d'antan à faire évoluer?*, École Supérieure des Géomètres et Topographes, Mémoire DPLG, spéc. p. 38.
[151] **Association Départementale des Maires et Présidents de Communautés de l'Aveyron** (2016), Les biens de sections, spéc. p.33.
[152] **GAONAC'H A.**, « Bornage », *in* Répertoire de droit immobilier, D., 2018, spéc. p. 3

nombreux. La surabondance d'interlocuteurs complique le travail du géomètre-expert qui aura des difficultés pour obtenir des informations et recueillir le consentement de tous, d'autant plus que dans ces cas, il arrive qu'il n'y ait pas d'informations sur les limites (I.2.2).

I.2.1 Des informations sur les titulaires de droits inexactes ou incomplètes compliquant l'identification des parties

L'identification des parties est une étape obligatoire du bornage[153]. Pour contacter les parties, le géomètre-expert recherche généralement les informations contenues dans la matrice cadastrale. Celle-ci renseigne le nom du propriétaire, sa date et son lieu de naissance ainsi que l'adresse de son domicile. Cependant ces informations ne permettent pas toujours de prendre contact avec les propriétaires pour trois raisons principales : les informations sont incorrectes, incomplètes ou inexistantes. D'autres moyens peuvent être utilisés pour identifier les propriétaires. Il est par exemple possible de demander l'identité des voisins au requérant, aux élus ou personnels municipaux dans les petites communes, de consulter les fiches immobilières, … Afin de respecter les règles de l'art, les géomètres-experts devraient consulter le fichier immobilier pour s'assurer que les titres présentés soient les bons[154]. Lorsque le véritable propriétaire ne pourra être retrouvé malgré ces démarches, le bornage mènera obligatoirement à une carence.

Si l'on ne connait pas les propriétaires, il n'est pas possible de s'assurer que les ayants-droits sont des personnes distinctes et que les biens sont soumis au régime de la propriété privée, conditions nécessaires pour pouvoir faire un bornage[155]. Pour procéder au bornage amiable, le géomètre-expert a également besoin d'identifier les parties pour pouvoir effectuer un débat contradictoire puis recueillir le consentement de toutes par la signature du procès-verbal.

En France, l'identité des propriétaires peut être trouvée par différents moyens. Le moyen le plus facile et rapide, mais pas le plus sûr, est la consultation de la matrice cadastrale grâce au SPDC (Serveur Professionnel de Données Cadastrales), site accessible

[153] **Ordre des Géomètre-Experts Français,** Recueil des normes ordinales sur l'acte foncier, 2011 (maj 2019), spéc. p28. Pour que le géomètre-expert puisse convoquer tous les intéressés, il faut qu'il soit parvenu préalablement à identifier toutes les parties.
[154] **Ordre des Géomètre-Experts Français,** Recueil des normes ordinales sur l'acte foncier, 2011 (maj 2019), spéc. n°3.1.3.6
[155] **BOTREL E. et POLIDORI L.** (2020), *Le pixel et la balance*, LexisNexis, spéc. p. 128

aux professionnels. Cependant la désignation d'une personne dans la matrice ne permet pas d'affirmer qu'il s'agit du véritable propriétaire puisque le cadastre n'a pas vocation à reconnaître le droit de propriété. Le cadastre indique simplement le propriétaire apparent, c'est-à-dire celui qui paye l'impôt foncier et qui exerce des marques de possession sur la parcelle. Cette personne peut être distincte du propriétaire réel, c'est-à-dire le véritable propriétaire du droit de propriété[156]. Le propriétaire réel et le propriétaire apparent sont en général une seule et unique personne, mais il arrive que cela ne soit pas le cas. Seule la consultation des actes de propriétés permet de vérifier l'identité du « vrai » propriétaire. Il convient donc d'être méfiant lorsque l'on contacte les riverains à partir de la matrice cadastrale. La consultation de la matrice cadastrale ne devrait d'ailleurs pas être le seul moyen utilisé pour identifier les parties. Bien que plus longue et onéreuse, la consultation de la fiche immeuble de chaque parcelle concernée permettrait d'apporter plus de garanti sur l'identité des propriétaires.

Toutefois, en pratique, la matrice cadastrale semble être le moyen le plus utilisé par les géomètres-experts pour établir un premier contact avec les parties au bornage. Cependant, au moment de la consultation des données, le géomètre-expert doit prendre en compte les inexactitudes possibles liées aux données du cadastre. Lorsqu'un propriétaire est indiqué, la mention « état civil certifié » permet de s'assurer que les données sur le propriétaire sont exactes[157]. Sans cette indication, il est possible que **certaines informations soient incorrectes**. Le cadastre actualise ses données en fonction des informations qui lui sont transmises par le service de la publicité foncière[158]. Si des informations ne sont pas publiées, le cadastre ne pourra pas correspondre à la réalité. Ces erreurs arrivent notamment lorsque les notaires oublient de noter une parcelle dans un acte de mutation. Il est possible de se rendre compte de ces oublis lorsque la date de naissance du propriétaire supposé est incohérente ou que la situation de la parcelle est étrange (parcelle enclavée, …). Trois procédures peuvent être utilisées pour régulariser la situation selon Maître CAPELLE[159]. Le notaire peut rédiger une attestation de propriété lorsque le

---

[156] **SALVAT O.**, « Une lacune du cadastre rénové, les biens non délimités ». JCPN (n°2), 2010, 1004, spéc. N°13.

[157] Entretien du 07/06/2021 avec **Sylvain GENETAY**, Inspecteur des Finances Publiques, pôle de Topographie et de Gestion Cadastrale de Nantes.

[158] Entretien du 07/06/2021 avec **Sylvain GENETAY**, Inspecteur des Finances Publiques, pôle de Topographie et de Gestion Cadastrale de Nantes / **BERGEL J.-L.**, **CASSIN I.** et al., Le Lamy Droit immobilier, maj. 2021, spéc. « 326 – Fichier immobilier »

[159] Entretien du 24/26/2021 avec **Maître CAPELLE**, notaire

dernier propriétaire reconnu est mort. Cela permet de reconnaître le droit des héritiers sur la succession qui n'a pas été correctement effectuée. La seconde méthode est la prescription acquisitive. Pour que cela soit possible il faut que la possession soit utile, c'est-à dire non équivoque, paisible, continue et publique. Elle peut être de bonne ou de mauvaise foi, du moment que le possesseur prouve qu'il utilise le bien depuis 30 ans[160]. Le notaire rédige alors un acte de notoriété acquisitive qui accorde une présomption de propriété. La troisième solution est la rédaction d'une attestation rectificative. Le notaire recueille la signature de tous les intéressés afin de modifier l'acte incomplet précédent.

Des données incorrectes ne sont pas les seuls problèmes que peuvent rencontrer les géomètres-experts en consultant la matrice cadastrale. Il est également possible de rencontrer soit des informations inexistantes sur les propriétaires soit **des informations partielles**. Cela arrive pour les successions vacantes, en déshérence et les biens sans maître. Aucun propriétaire ne pouvant être attribué aux parcelles, le cadastre ne peut pas indiquer ce qui n'existe pas. Au moment de la consultation de la matrice cadastrale, trois cas de figure peuvent se présenter selon M. GENETAY[161] :

- Les informations du dernier propriétaire connu sont indiquées : informations complètes mais la date de naissance est souvent aberrante.
- Les informations sur le dernier propriétaire supposé sont indiquées : informations incomplètes. Par exemple le nom du propriétaire est indiqué mais pas sa date de naissance[162].
- L'absence de propriétaire est reconnue par des mentions tels que «Propriétaire inconnu », « Personne non dénommée », etc.

Le géomètre-expert, dans le cadre de son obligation de moyen[163], doit effectuer des recherches avant de pouvoir déclarer qu'un bien n'a pas de propriétaire. Il n'est pas tenu de retrouver les ayants-droits puisqu'il n'a pas d'obligation de résultat. Toutefois jusqu'où doit aller le géomètre-expert pour prouver qu'il a mis tout en œuvre pour les retrouver ? La simple consultation des actes de propriété est-elle suffisante ou doit-il effectuer des recherches plus poussées ? La responsabilité du géomètre-expert ne serait-elle pas engagée

---

[160] **GRIMONPREZ B.**, « Prescription acquisitive », D., 2018, spéc. n°10, 11 et 19

[161] Entretien du 07/06/2021 avec **Sylvain GENETAY**, Inspecteur des Finances Publiques, pôle de Topographie et de Gestion Cadastrale de Nantes

[162] Voir Annexe 1

[163] **MAZUYER F. et RIGAUD P.** (2011), *Le bornage, entre résolution et prévention des conflits*, doc. précit., spéc. p. 29.

si un propriétaire qu'il n'aurait pas réussi à identifier apparaissait tardivement et remettait en cause le bornage ? De plus de longues recherches sont couteuses en temps et en argent. Une demande de fiche immeuble coûte 12€ l'unité[164], 15€ pour un titre[165], auquel il faut ajouter 2€ de frais d'expédition, multiplié par le nombre de document demandé en cas de demande de titre. La somme à dépenser pour analyser plusieurs titres et fiches peut donc rapidement être importante. Un cabinet de géomètres ne pourra pas l'assumer, au risque de perdre de l'argent sur le dossier. Le seul moyen d'éviter cela, lorsque les recherches s'avèrent longues, est de réaliser des devis distincts pour la recherche des ayants-droits et le bornage.

Des **informations incorrectes ou partielles** sur un propriétaire ne sont pas les seules difficultés qu'un géomètre-expert peut rencontrer. Parfois, la matrice cadastrale pourra contenir des informations correctes mais incomplètes pour déterminer l'ensemble des ayants-droits. Cela arrive lorsque les ayants-droits sont très nombreux. Le personnel du cadastral n'a pas besoin de connaître tous les propriétaires, puisque n'ayant qu'un rôle fiscal, il lui suffit de connaître un nombre suffisant de propriétaires pour s'assurer que l'impôt sera payé. De plus, l'interface du cadastre ne peut contenir que des informations sur six propriétaires à la fois. Lorsque les ayants-droits sont plus nombreux, les employés du cadastre peuvent ajouter les propriétaires supplémentaires à la main, sans que ceux-ci ne puissent devenir visibles de l'interface[166]. Pour avoir la liste complète, il faut contacter le cadastre, qui transmet le nom de tous les propriétaires, en supposant qu'il a fait ce travail.
Avant de procéder au bornage, le géomètre-expert devra donc s'assurer que tous les ayants-droits ont été contactés, d'autant plus lorsqu'il s'agit d'une indivision contenant 6 membres dans la matrice cadastrale.

Parfois les difficultés d'identification ne proviendront pas d'une information erronée ou incomplète sur les propriétaires mais de la **désignation générale** utilisée par les services du cadastre. Dans un **BND**, les services du cadastre désignent les propriétaires par le terme suivant : «Propriétaires du BND [*numéro du BND*] »[167]. De plus, en consultant la

[164] Formulaire CERFA n°3233-SD
[165] Formulaire CERFA n°3236-SD
[166] Entretien du 07/06/2021 avec **Sylvain GENETAY**, Inspecteur des Finances Publiques, pôle de Topographie et de Gestion Cadastrale de Nantes
[167] Voir Annexe 1

matrice cadastrale, il arrive qu'un seul propriétaire soit indiqué alors que ce n'est pas possible dans un BND. Ceci est un problème lié à la mise à jour automatique des données. Lors de la publication d'un acte, les informations sur les propriétaires sont mises à jour, mais seul le dernier acquéreur est conservé. Les autres propriétaires du BND sont donc effacés. Dans ces situations, le géomètre-expert peut quand même recueillir les données de tous les propriétaires en demandant directement les informations complémentaires aux employés du cadastre[168]. Toutefois, il est possible que ces derniers ne connaissent pas tous les propriétaires. Pour vérifier que tous les ayants-droits sont désignés, il est possible d'additionner la surface de chaque lot. Si tous les propriétaires sont identifiés, la somme doit être égale à la surface de la parcelle englobante du BND. Dans le cas contraire, le géomètre-expert devra utiliser d'autres moyens pour tenter de retrouver les propriétaires manquants. Il pourra notamment demander les coordonnées manquantes aux ayants-droits identifiés. Il a également la possibilité d'effectuer des recherches auprès de la publicité foncière. Cependant, plus le BND possédera de lots, plus le géomètre-expert devra multiplier les demandes et consacrer du temps, plus il sera donc confronté à la problématique de rentabilité évoquée précédemment. En théorie, le géomètre-expert ne devrait pas avoir besoin d'identifier tous les ayants-droits puisqu'un BND regroupe un ensemble de propriétés divises. Seul le propriétaire du lot jouxtant la parcelle bornée devrait être convoqué. Mais en pratique, il est généralement impossible de localiser les différents lots et donc d'identifier le propriétaire concerné par le bornage. C'est pourquoi, en l'absence de certitude, il est nécessaire de contacter tous les propriétaires du BND et donc d'effectuer les recherches pour les identifier.

Parfois, enfin, un BND correspond, en réalité, à un bien commun. Dans cette situation, il ne sera pas possible d'identifier avec certitude tous les ayants-droits. La matrice cadastrale n'identifie que quelques propriétaires, alors que le bien est utilisé par plusieurs personnes, qui devraient avoir un droit sur le BND.

Comme nous l'avons vu, des désignations généralistes sont également utilisées pour présenter les propriétaires d'un **commun de village**. Le cadastre utilisait historiquement la désignation d'« habitant de ». Pour faciliter la visibilité des biens de section, il a été recommandé de modifier cette dénomination par « section de ». Les

[168] I**dem**

communs de village, pourtant distincts, ont été concernés par ces modifications[169]. Aujourd'hui, pour éviter des confusions, le cadastre remplace progressivement cette désignation par le terme « historiquement »[170]. Quel que ce soit le terme utilisé, le géomètre-expert n'a pas d'indication sur l'identité des propriétaires. Contacter le cadastre ne permet pas d'obtenir des d'informations supplémentaires. Le géomètre-expert doit donc effectuer des recherches pour identifier les ayants-droits, recherches qui se heurteront à plusieurs difficultés.

Lorsque les informations cadastrales sont incomplètes, le géomètre-expert consulte généralement la publicité foncière. Cependant cette action n'est pas possible pour les communs de village car, en 1792, lorsque le législateur a accordé des droits aux habitants, il n'a, semble-t-il, pas attribué de titre de propriété aux ayants-droits des communs de village. Une demande adressée à la publicité foncière ne pourra donc apporter aucune information. Malgré cette absence de titre, le géomètre-expert pourra parfois trouver des mentions d'un droit de propriété sur les communs dans des actes de propriété d'autres biens rédigés avant les années 1960[171]. L'existence d'une telle mention ne permet toutefois pas d'identifier tous les propriétaires et elle est à prendre avec parcimonie, au regard des nombreuses confusions qui ont été faites sur les communs au cours du temps. La seule preuve écrite valable de propriété sur les communs semble être le titre de 1792 accordant un droit d'usage sur le bien, puisque cet élément est demandé aux habitants pour prouver leur droit en cas de litige sur la propriété des communs[172]. Toutefois ce document ne constitue pas un moyen d'identification accessible des ayants-droits. En effet, aujourd'hui, retrouver un tel document est très difficile, si ce n'est impossible[173]. Le géomètre-expert ne pourra donc consulter aucun document pour lui permettre d'identifier les ayants-droits.

A défaut d'élément pour le guider, le géomètre-expert pourrait considérer que les propriétaires du commun sont l'ensemble des habitants du village. Toutefois, cette présomption ne permet pas d'identifier tous les habitants facilement et de manière certaine

---

[169] Voir Annexe 1

[170] Entretien du 07/06/2021 avec **Sylvain GENETAY**, Inspecteur des Finances Publiques, pôle de Topographie et de Gestion Cadastrale de Nantes

[171] Entretien du 27/04/2021 avec **Bernard LOREAU**, géomètre-expert retraité

[172] **TGI Nantes**, 22 février 1977. Extrait du jugement disponible dans le document de **CHARRON B.**, « Terre Vaines et vagues et communs de village en région nantaise de Haute Bretagne », spéc. pp. 16-17.

[173] **CHARRON B.**, « Terre Vaines et vagues et communs de village en région nantaise de Haute Bretagne » (2021), doc. précit., spéc. pp. 16-17.

car il existe plusieurs incertitudes sur ces notions. Nous avons vu précédemment qu'il était possible de deviner certaines qualités à avoir pour être considérer comme un habitant, sans pouvoir toutefois l'affirmer. De plus, les propriétaires sont les habitants du village, c'est-à-dire qu'ils doivent habiter dans le village. Or, il n'existe pas de définition de la notion de village ni de limites établies. Toutefois, d'après la thèse de Jacques LEBRAS, il semblerait que le périmètre à prendre en compte soit toujours celui des anciens fiefs, puisque, interrogé sur ce sujet, « *un ancien avoué de Redon déclarait que ses connaissances des anciens fiefs de cet arrondissement, lui permettaient de les délimiter tous et de déterminer les propriétaires des communs* »[174]. Ce découpage est cohérent, puisque les vassaux n'ont pu obtenir des droits d'usage que sur les terres du seigneur dont ils étaient inféodés, c'est-à-dire dans le périmètre d'un fief[175]. Le géomètre-expert doit donc retrouver des plans de 1792 indiquant les limites de chaque fief pour déterminer le périmètre. En supposant que de tels plans existent, il faudrait parvenir à replacer les limites aujourd'hui, alors que la configuration des lieux a probablement beaucoup changé.

En supposant qu'il soit possible de définir les limites, considérer tous les habitants du village comme propriétaires n'est pas exact. En effet, la seule qualité d'habitant du village ne permet pas de garantir des droits de propriété sur tous les communs. Premièrement, pour avoir un droit de propriété sur les communs, le propriétaire originel doit avoir eu un droit d'usage[176]. Si ce n'était pas le cas, le vassal n'a pas pu obtenir de droit, même s'il résidait dans le village. Les « héritiers » de ce vassal, bien qu'habitants du village ne sont donc pas propriétaires des communs de village. Deuxièmement, être propriétaire d'un commun de village ne permet pas d'affirmer que ce droit de propriété concernant tous les communs situés dans le village, puisque les anciens vassaux ayant obtenu un droit de propriété ont un droit « *limité à l'étendue des communs qui, en 1792, étaient nécessaires à l'exploitation de leurs terres cultivés* »[177]. Troisièmement, l'article 10 de la loi-décret de 1792 indique que des vassaux situés dans le voisinage des fiefs ont pu obtenir des droits sur les communs[178]. La recherche de propriétaires dans le seul périmètre du village ne semble donc pas être suffisante. Tous ces éléments complexifient

---

[174] **LEBRAS J.** (1934), *Contribution à l'étude de la situation actuelle des terres vaines et vague de Bretagne*, op. cit., spéc. p. 126

[175] **Idem**. p. 71.

[176] Art. 10 de la loi-décret du 28 août 1792

[177] **LEFEUVRE P.** (1907), *Les communs de Bretagne à la fin de l'Ancien Régime (1667-1789)*, Thèse de droit, université de Rennes, imprimerie oberthur, spéc. p. 149.

[178] Art. 10, loi-décret du 28 août 1792.

l'identification des ayants-droits, alors même que ce travail était déjà difficile à réaliser lorsque le géomètre-expert considérait tous les habitants du village comme propriétaires des communs.

Finalement, pour identifier les propriétaires d'un commun, le géomètre-expert doit fournir un travail titanesque, relevant plus du travail de l'historien que de celui du professionnel de la mesure. En supposant qu'il soit possible de retrouver les documents, le géomètre-expert travaillerait à perte. Pour toutes ces raisons, il nous semble impossible d'identifier l'ensemble des propriétaires d'un commun de village avec certitude. Il existe simplement une préemption de propriété des habitants sur certains communs, évoquée dans le recueil des Usages locaux de 1861 de Maurice SIBILLE : les « *terrains vagues ou déclos sont présumés communs entre tous les propriétaires qui les entourent, à moins que l'un de ces propriétaires ne justifie par titre ou possession qu'il en est seul possesseur* »[179]. Les termes de « *terrains vagues et déclos* » correspondent aux terres laissées à la propriété des propriétaires riverains à la suite d'un partage des landes[180]. Cela signifie que les reliquats de terres vaines et vagues partagées sont supposées appartenir aux propriétaires qui l'entourent.

Nous venons de constater que la simple consultation de la matrice cadastrale ne permet pas de garantir une identification de l'ensemble des propriétaires puisque les informations peuvent être inexactes, incomplètes ou inexistante. Le géomètre-expert, pour identifier les ayants-droits, doit effectuer des recherches complémentaires qui, malgré les efforts mis en œuvre, ne suffisent pas toujours. Cela peut arriver lorsque les ayants-droits n'existent pas, qu'il n'existe aucune information à leur sujet, ou que le droit actuel n'est pas assez précis pour permettre une identification.

Les difficultés rencontrées pour l'identification des parties vont également compliquer une autre étape importante du bornage : le débat contradictoire pour le positionnement des limites.

---

[179] **SIBILLE M**., *Recueil des usages locaux*, Nantes Ernest Merson Editeur, spéc. art. 726.
[180] **Idem**, spéc. Art. 725.

I.2.2 L'absence ou l'abondance d'informations rendant difficile le respect du contradictoire pour la détermination d'une limite

La nécessité de respecter le contradictoire lors du bornage est également à l'origine de la plupart des problèmes[181]. Lorsque le géomètre-expert est confronté à un grand nombre d'interlocuteurs, ou à l'inverse, à leur absence, il aura nécessairement des difficultés à mener la mission à bien. Malgré cette complexité, le géomètre-expert ne pourra pourtant pas se soustraire au caractère contradictoire, sous peine de nullité du bornage. La difficulté pour mener un débat induit un autre problème : la détermination des limites. Les éléments pour les définir peuvent faire défauts et compliquer la désignation de limites « justes ».

Dans un bornage amiable, le géomètre-expert a un simple rôle de conseil. Il écoute les parties et les guide dans leur décision à l'aide de ses connaissances. Seules les parties ont le pouvoir de fixer les limites[182]. Pour pouvoir se construire un avis libre et éclairé, les parties ont besoin de participer à un échange contradictoire[183]. Cela suppose que tous les avis aient pu être écoutés. Mais ce n'est pas facile à respecter lorsque **les interlocuteurs sont très nombreux**, comme cela peut être le cas pour les BND ou les communs de village. En effet, un BND, tout d'abord, comprend en moyenne quatre propriétés différentes. Les interlocuteurs d'un BND seront donc en moyenne au minium quatre, mais ce chiffre peut rapidement augmenter. Dans les cas extrêmes, le nombre de lot peut monter jusqu'à 80[184]. De plus le propriétaire d'un lot peut être une indivision[185] ou une copropriété, ce qui signifie que les interlocuteurs peuvent être également nombreux alors que le nombre de lots est faible. Ensuite, concernant les communs de village, supposons que tous les habitants soient titulaires du droit de propriété. La densité des villages, au sens d'écart, est extrêmement variable, allant de 3 à 350 bâtiments, avec une moyenne de 30

---

[181] **LAPORTE-LECONTE S.** (2008), « Pour une modernisation du bornage », Congrès européen des géomètres à Strasbourg, spéc. p. 11.

[182] **MAZUYER F. et RIGAUD P.** (2011), *Le bornage, entre résolution et prévention des conflits*, doc. précit. , spéc. p. 29

[183] **LAPORTE-LECONTE.S.**, « Fasc. 261-45 : LE *BORNAGE* ». JurisClasseur Construction-Urba*nisme*, 2010 (maj : 2013), spéc. p. 1.

[184] **LALEUR-LUGREZI J,** rédaction chapitre 1 ; **SAINT-DIDIER C.** (dir) (2017), *La preuve de la propriété immobilière*, édition Mare & Martin.

[185] **MAZUYER F.** (2019), « Des spécialités corses », Dossier 28 : Circonstances régionales. *Revue Géomètre (*n°2175), spéc. p. 46.

bâtiments[186]. Le droit de propriété est probablement détenu par foyer, puisque l'ancienne coutume évoquait une « jouissance par feux »[187]. En 2019, un foyer réunissait en moyenne 2,2 personnes[188]. Ainsi on se retrouve en moyenne avec 66 interlocuteurs. Or, lorsque les interlocuteurs sont très nombreux, le travail du géomètre-expert est compliqué. La difficulté est technique Il sera difficile pour le géomètre-expert d'écouter et de communiquer ses informations à l'ensemble des propriétaires. Il n'est parfois pas possible de tous les accueillir en même temps sur le terrain. Il est également difficile d'attirer l'attention de tout le groupe pour communiquer une information. De plus le géomètre-expert doit réussir à extraire les informations utiles parmi toutes les données communiquées. Il est également confronté à des difficultés financières. Le coût engendré pour contacter autant de personnes et le temps nécessaire pour recueillir et analyser les documents fournis, répondre aux interrogations des parties, … sont décuplés.

Si la surabondance d'interlocuteurs pose problème, l'**absence d'ayants-droits**, comme c'est le cas pour les biens sans propriétaire, est encore plus problématique. L'absence de partie induit l'impossibilité pure et simple de réaliser un bornage, puisque la jurisprudence impose l'existence de propriétaires différents pour procéder à un bornage[189]. Il ne sera pas non plus possible d'effectuer un bornage judiciaire, puisqu'une procédure contentieuse nécessite la présence d'au moins deux parties. L'absence de partie a donc pour conséquence de suspendre la possibilité de bornage jusqu'à l'appropriation du bien sans propriétaire par la personne publique ou par une personne privée.

Pour pouvoir éclairer les parties sur la définition des limites, le géomètre-expert a besoin d'éléments pour le guider. Dans la pratique, le géomètre-expert peut être confronté à un **manque d'informations** écrites, orales ou encore matérielles. Ainsi, lorsque le bornage concerne l'intérieur d'un **BND**, le géomètre-expert aura des difficultés pour trouver des éléments sur les limites. Il existe quelques situations où il y arrivera car il est quelquefois possible de retrouver la description des limites en cherchant dans les anciens actes. Il arrive aussi que les propriétaires d'un BND se soient clôturés en se mettant

---

[186] **ORILLARD M.** (2015), « Les Structures des « villages à communs » », numéro de dossier IA44005632, spéc. p. 1.
[187] **BOURJOL M.** (1989), *Les biens communaux*, *op. cit.*, spéc. p. 182
[188] INSEE, Ménages-Familles, https://www.insee.fr/fr/statistiques/3676599?sommaire=3696937, consulté de 03/06/2021
[189] **BOTREL E. et POLIDORI L.** (2020), *Le pixel et la balance*, LexisNexis, spéc. p. 128

d'accord sur l'emplacement de chaque lot, sans publier la délimitation. Il arrive également que les propriétaires sachent où est situé leur lot[190]. C'est le cas des voiries privées en BND de l'agglomération nantaise, où chaque riverain est propriétaire de la partie jouxtant sa propriété. Mais en dehors de ces cas particuliers, le géomètre-expert n'aura généralement aucun élément sur lequel s'appuyer : ni connaissance de la part des propriétaires, ni plan, ni élément de possession sur le terrain. Le géomètre-expert ne pourra pas non plus s'appuyer sur le cadastre, qui certes ne permet pas de définir les limites, mais qui apporte des informations en dernier recours. La seule indication qui lui reste généralement est la superficie de chaque lot. Le géomètre-expert sera donc contraint de réaliser une division parcellaire et non un bornage, en proposant un découpage du BND en fonction des superficies de chaque lot.

En ce qui concerne la définition des limites d'un **commun de village**, celle-ci est également source de difficultés pour les géomètres-experts. Le niveau de connaissance que le géomètre-expert pourra acquérir est extrêmement variable d'un commun de village à un autre. Comme nous l'avons vu précédemment, très peu de traces écrites existent sur les communs de village. Il n'existe pas d'acte de propriété qui pourrait offrir une description des limites. Il est également peu probable de trouver des plans précis délimitant le commun. Le seul document que le géomètre-expert est certain d'avoir est le plan cadastral. Cependant ce plan ne garantit pas les limites. En supposant que les limites soient correctes, l'échelle au 1/2 000, voir au 1/2.500, ne permet pas une précision satisfaisante pour la délimitation du commun. N'ayant pas d'autres éléments écrits à sa disposition, le géomètre-expert se retrouve contraint de respecter la possession des lieux, ou en l'absence de matérialisation, d'utiliser le cadastre alors même que celui-ci ne permet qu'une définition assez aléatoire des limites[191]. Beaucoup de connaissances sur les communs se sont transmises oralement, de génération en génération. Le géomètre-expert peut donc espérer obtenir des informations en rencontrant un « ancien » du village. Mais plus le temps passe, plus il sera difficile de recueillir des informations auprès des habitants. Avec le déplacement des populations et l'arrivée de nouveaux habitants, les connaissances sur les communs se perdent progressivement. Quelques fois des éléments matériels sont présents sur une partie de la limite du commun de village : mur, haie, borne, …[192]. En

[190] Entretien du 26/05/2021 avec **Stéphane DEVOUGE**, géomètre-expert et ancien président de la commission

[191] **CHARRIER S.**, note sur les communs de village du 19 mars 2021, spéc. p. 3.

[192] Entretien du 27/05/2021 avec **Bernard LOREAU**, géomètre-expert retraité

présence d'une borne, Stéphane CHARRIER, géomètre-expert, propose d'évaluer la qualité de celle-ci en fonction de son ancienneté[193]. Une borne traditionnelle en pierre aura une certaine valeur, alors qu'une borne récente sera à considérer avec plus de méfiance[194]. Pourtant, dans la plupart des cas, il n'existe aucun élément matériel car les communs de village sont généralement des parcelles ouvertes. Le bien pouvant être utilisé par plusieurs personnes, il n'était pas utile de le clôturer, contrairement aux propriétés privées.

Comme nous venons de le constater, établir une limite « juste » contradictoirement n'est pas une tâche aisée. Le géomètre-expert n'aura pas toujours à sa disposition des éléments pour éclairer les parties sur la position des limites. La surabondance des interlocuteurs, ou à l'inverse leur absence, compliquera également ce caractère contradictoire.

De plus nous venons de démontrer jusqu'ici que les BND, les communs de village et les biens sans propriétaire créent de nombreuses difficultés au cours d'un bornage, tant sur le statut de la propriété, que sur l'identification des parties, ou encore sur l'établissement contradictoire des limites. Face à ces problématiques, les professionnels ont dû s'adapter pour répondre aux besoins de leurs clients. Leurs pratiques ne sont toutefois pas toutes conformes au cadre législatif.

I.3 Des pratiques professionnelles développées dans les cas des communs de village, des BND et des biens sans propriétaire, non exemptes de défaut

Comme nous avons eu l'occasion de l'indiquer, dans le cadre de leur travail, les géomètres-experts sont parfois confrontés à des situations particulières, comme celles faisant l'objet de notre étude. Lorsqu'un client souhaite réaliser un bornage en périphérie ou sur une de ces formes de propriété, le géomètre-expert devra s'adapter pour mener à bien l'opération. En absence de cadre dicté par l'OGE, chaque professionnel a développé sa propre méthodologie. Parfois les approches sont semblables, comme pour les BND dont certaines règles de l'indivision sont généralement reprises (I.3.1). D'autres fois, les approches diffèrent d'un professionnel à l'autre, comme pour les communs de village

[193] Voir Annexe 5
[194] **CHARRIER S.**, note sur les communs de village du 19 mars 2021, spéc. p. 4.

(I.3.2). Face aux biens sans maître, il n'y a pas de méthodologie particulière, mais plutôt un travail de recherche important pour essayer de retrouver les propriétaires (I.3.3).

I.3.1 Les BND, des propriétés divises traitées comme un ensemble

La majorité des géomètres-experts a déjà été confrontée au moins une fois à un BND dans le cadre d'un bornage : 78,8 % selon le sondage diffusé en 2021 aux géomètres-experts français[195]. Malgré leur importance, il n'existe pas de méthodologie proposée par l'OGE. C'est pourquoi certains géomètres-experts ont réutilisé les règles de l'indivision, tandis que d'autres font participer tous les propriétaires du BND. De plus, lorsque l'on évoque le bornage avec un BND il convient de distinguer deux situations différentes : le bornage concerne le BND ou le bornage concerne une propriété riveraine au BND. Selon l'une ou l'autre de ces situations, le travail à effectuer ne sera pas le même.

En premier lieu, concernant un bornage sur une parcelle riveraine à un BND, les géomètres-experts interrogés ont indiqué qu'ils étaient contraints de convoquer l'ensemble des propriétaires du BND, en l'absence de certitude sur le propriétaire concerné par le bornage. Juridiquement il s'agit de la solution la plus adaptée puisqu'un BND regroupe un ensemble de propriétés divises mais qu'il n'est pas possible de savoir où se situent les lots les uns par rapport aux autres. On ne sait, de fait, pas qui doit être convoqué au bornage. Ensuite, aucunes démarches particulières n'ont été évoquées pour la recherche de pièces ou pour le rendez-vous contradictoire. En revanche, concernant le recueil des signatures, un géomètre-expert a indiqué s'inspirer des règles de l'indivision, c'est-à-dire qu'il considère que le procès-verbal est valide lorsqu'il obtient la signature des deux-tiers des propriétaires du BND. Cette règle permet de simplifier la procédure et peut débloquer des situations lorsque, par exemple, un seul propriétaire du BND refuse de signer le procès-verbal de bornage. Cependant cette règle ne garantit pas la validité du bornage. Un BND n'est pas une indivision, et de fait, la règle des deux-tiers n'a pas vocation à s'appliquer. En obtenant la signature des titulaires possédant au moins deux-tiers des droits indivis, il y a un risque pour que le propriétaire concerné se retrouve dans les propriétaires n'ayant pas signé. Si un jour le morcellement du BND est effectué et que le lot riverain est attribué à un propriétaire

[195] Questionnaire « Les communs de village, les Biens Non Délimités et les biens sans maître dans le cadre du bornage », ouvert du 22/04/2021 au 08/06/2021, diffusion par mail aux Géomètres-Experts français.

qui n'a pas signé, celui-ci pourra remettre le bornage en cause, puisque le procès-verbal de bornage peut être contesté par les parties qui ne l'auraient pas signé[196].

Au cours des entretiens réalisés, un géomètre-expert a indiqué avoir déjà rencontré des BND dont les propriétaires connaissaient l'emplacement de leur lot. Dans ce cas le géomètre-expert ne fait signer que le propriétaire du lot riverain. Cette procédure nous semble logique puisque les géomètres-experts ne font signer tous les propriétaires qu'en raison de l'impossibilité d'identifier le seul propriétaire. Lorsque le propriétaire est connu, l'incertitude n'existe plus et le bornage devient donc un bornage « classique ».

En deuxième lieu, lorsque le bornage a lieu sur un BND, l'opération à mener est en réalité une division parcellaire. Cette situation semble extrêmement rare, car aucun des géomètres-experts interrogés n'a été confronté à cette situation. Un géomètre-expert a toutefois indiqué la démarche qu'il aurait adoptée s'il y avait été confronté :

- Définir le périmètre de la parcelle globale, en procédant à une opération de bornage « classique ».
- Comparer la surface réelle obtenue et la surface cadastrale de la parcelle englobante du BND. S'il y a un écart, compenser proportionnellement la surface de chaque lot pour obtenir la surface réelle.
- Division parcellaire du BND. Respecter les éléments matériels de séparation lorsqu'ils existent.

Un géomètre-expert a également indiqué qu'il était possible de travailler pour un BND dont tous les actes ont été publiés. Dans ce cas, lorsqu'il est possible de retrouver des descriptions sur les limites dans les anciens actes, le géomètre-expert procédera « simplement » à la retranscription des limites sur le terrain. Toutefois, lorsqu'une définition des limites à l'intérieur d'un BND est à réaliser, le devis a rarement été prévu pour cette opération. Il faut donc émettre un second devis. Cependant les parties ne souhaitent généralement pas prendre en charge les frais supplémentaires et la définition de limites intérieures ne peut pas être effectuée.

Nous venons de constater que la non-définition des lots induisait l'impossibilité d'identifier le propriétaire. Les géomètres-experts seront contraints de convoquer tous les propriétaires des BND, sauf cas particulier.

---

[196] **RAPP L., TERNERYE P., et al.**, Le Lamy Droit public des affaires - Expert, 2020, spéc. p. 1.

Les géomètres-experts rencontrent aussi des difficultés à identifier les titulaires de droits des communs de village. Face à ce constat, les approches divergent.

I.3.2 Les communs de village, des méthodes de travail variées

Nous avons vu que la répartition des communs de village est très variable d'un département breton historique à l'autre. Dans certains endroits, comme la région nantaise, beaucoup de communs de village existent encore. Cependant le régime juridique qui s'applique à ces biens n'est pas toujours connu des géomètres-experts, ce qui est compréhensible au regard des nombreuses incertitudes qui pèsent sur ce type de bien. En l'absence de cadre clair, chaque praticien a ainsi développé une méthode différente pour procéder au bornage.

Tous les géomètres-experts contactés ont indiqué qu'il était impossible d'identifier l'ensemble des propriétaires. Face à ce constat, les approches pour y remédier divergent ensuite. Certains géomètres-experts rédigent systématiquement un procès-verbal de carence. D'un point de vue des règles du droit, cette démarche est la seule correcte puisqu'un bornage a besoin d'être signé de tous les ayants-droits pour être définitif[197]. D'autres géomètres-experts rédigent ce que l'on pourrait considérer comme une « pseudo-carence ». Comme dans une carence, le géomètre-expert ne procède pas à la matérialisation des limites et ne fait pas signer le procès-verbal. Cependant il indique oralement l'emplacement probable de la limite, tout en déconseillant de construire en limite puisque celle-ci n'est pas garantie. D'autres encore font signer le procès-verbal de bornage pour le valider, lorsqu'ils considèrent que la limite a pu être définie de manière non équivoque, à partir d'éléments en nombre suffisant. Pour que cela soit possible il est important de recueillir le témoignage de représentant du village. Juridiquement, le bornage n'est pas garanti puisqu'il n'est pas possible, même par le biais d'un représentant, de connaître avec certitude l'ensemble des propriétaires. Toutefois, en cas de bornage judiciaire, un expert de justice nous a indiqué que le juge validerait probablement le bornage amiable si assez d'éléments avaient été utilisés pour placer la limite, notamment des témoignages de sachants.

---

[197] **LAPORTE-LECONTE S.** (2008), « Pour une modernisation du bornage », Congrès européen des géomètres à Strasbourg, spéc. p. 11.

L’absence d’interlocuteur est souvent le seul problème que les communs de village rencontrent puisqu’il a aussi été indiqué que certains bornages, ayant subi une carence, ont pu être validés une fois que le commun de village était devenu un bien communal.

Comme nous l’avons rappelé, lorsqu’un géomètre-expert rencontre un commun de village, la seule solution juridiquement acceptable est la carence. Pour éviter que des situations restent figées, certains géomètres-experts décident toutefois de valider le bornage, en présence d’éléments suffisants pour définir la limite.

Dans le cas de biens sans propriétaire, les géomètres-experts n’auront plus cette possibilité. Ils devront effectuer des recherches importantes pour tenter d’éviter une carence.

I.3.3 Les biens sans propriétaire, un travail de recherche ardu

Des trois situations étudiées dans ce mémoire, les biens sans propriétaire sont ceux qui sont le plus couramment rencontrés par les géomètres-experts selon le sondage diffusé. Parmi les 126 géomètres-experts ayant répondu au sondage, 84,6 % d’entre eux indiquent avoir déjà rencontré des biens sans propriétaire en bornage.

Lorsqu'un bornage est confronté à ce type de bien, le géomètre-expert n’a pas besoin de développer une méthode particulière pour procéder au bornage en lui-même puisqu’il s’agit d’une propriété privée « classique ». La différence entre un bornage classique et un bornage avec un bien sans propriétaire repose seulement sur la méthodologie déployée pour rechercher les ayants-droits. Malgré tout, un bornage concernant un bien sans maître a de grande chance de déboucher sur une carence. La seule manière d’y échapper est de parvenir à identifier les propriétaires. Tous les géomètres-experts interrogés sur la question ont indiqué les mêmes étapes à suivre :

- Consulter de la matrice cadastrale.
- Consulter la fiche d’immeuble à la publicité foncière. Il sera parfois possible de retrouver un ancien acte de propriété renseignant sur un propriétaire.
- Contacter l’Administration des domaines pour s’assurer qu’aucun propriétaire n’a été attribué et constater la déshérence.

Lorsqu'un bien est sans maître, il est possible d'en faire part à la commune pour qu'elle le préempte à l'issue d'une procédure spécifique[198]. Cependant la procédure d'acquisition est longue et ne permet pas d'éviter la carence du bornage, en raison de l'impossibilité d'avoir un interlocuteur dans un délai raisonnable. Cela permettra toutefois de pouvoir d'annuler la carence lorsque le bien sera attribué.

La majorité des géomètres-experts, pour tenter de retrouver les propriétaires, consultait la matrice cadastral, la publicité foncière et recherche des actes anciens dans les archives. Cependant, dans la plupart des cas, ces recherches ne seront pas suffisantes pour éviter la carence.

Comme nous venons de le constater dans cette première partie, les difficultés rencontrées par les géomètres-experts pour les communs de village, les BND et les biens sans propriétaire s'expliquent de différentes façons. Premièrement, ces trois types de bien sont en contradiction avec la vision de la propriété privée du droit français. Le droit, ne parvenant pas à les intégrer, n'offre pas de cadre juridique suffisamment complet pour lever toutes les incertitudes des communs de village et des BND. Deuxièmement, l'identification des titulaires de droit est généralement problématique. Les propriétaires sont parfois inconnus et parfois non identifiable à cause d'incertitudes. Il faut quelquefois effectuer des recherches longues et onéreuses pour les retrouver. Troisièmement, le contradictoire n'est pas toujours facile à respecter à cause de la surabondance des interlocuteurs ou au contraire leur absence, du manque d'information sur les limites,… Les géomètres-experts tentent de faire aboutir le bornage amiable en développant des méthodologies particulières. Cependant, ils n'y parviendront généralement pas dans le respect du cadre juridique.

Pour changer cette situation, des outils pourraient être mis en place pour éviter certaine carence, ou à minima, faciliter le déroulement du bornage amiable et anticiper le bornage judiciaire.

[198] **Préfet de Seine-et-Marne**, Annexe 4 les Biens sans Maître

II Des dispositifs à déployer pour éviter la carence ou encadrer un bornage avec des communs de village, des BND ou des biens sans propriétaire

L'analyse des BND, des communs de village et des biens sans propriétaire a permis d'identifier des points de blocage. Les principaux sont l'identification des ayants-droits, la détermination des limites et le respect du contradictoire. A partir de nos lectures et entretiens, nous avons réfléchi à des dispositifs pouvant être mis en place pour pallier ces situations.

Certaines carences pourraient sans doute être évitées en mettant en place des outils ou en précisant le cadre juridique (II.1). D'autres, en revanche, sont inévitables. Seuls des procédures ou outils d'accompagnement pourront être mis en place (II.2).

II.1 Des propositions à développer pour résoudre la carence du bornage dans le cas de propriétés atypiques

Lors de notre analyse de propriétés atypiques (BND, communs de village et biens sans propriétaire), nous nous sommes rendus compte que de nombreuses carences survenaient parce qu'il n'était pas possible d'identifier des ayants-droits. Pour aider le géomètre-expert dans ses recherches, on pourrait songer à créer un organisme actif sur l'ensemble du territoire français, chargé d'identifier les ayants-droits (II.1.1). D'autres bornages ne peuvent aboutir en raison des incertitudes qui pèsent sur le bien. Le législateur pourrait également prendre des dispositions pour lever ces zones d'ombre et ainsi éviter des carences (II.1.2).

II.1.1 La création d'un organisme d'assistance pour identifier les titulaires de droits

Comme nous l'avons vu précédemment, certains biens n'ont pas de propriétaire connu ou identifiable. Pourtant, l'identification des parties est une étape essentielle. Pour éviter une carence du bornage, le géomètre-expert a alors besoin d'effectuer un long travail de recherche. Pour épauler les professionnels dans ce travail, il serait possible de créer un

organisme dédié à cette mission. Ce genre d'organisme existe déjà en Corse avec le GIRTEC (groupement d'intérêt public pour la reconstitution des titres de propriété en Corse) qui a pour mission de résorber le « désordre foncier en Corse »[199]. En effet, l'île fait face à d'importants problèmes d'identification des propriétaires liés, entre autre, à des spécificités fiscales. Les propriétés sans titre sont si importantes qu'elles portent préjudice au développement de l'île. Pour tenter de remédier à ce problème, le GIRTEC a été créé par la loi n°2006-726 du 23 juin 2006, portant réforme des successions et libéralités[200]. Cet organisme est « *chargé de rassembler tous les éléments propres à reconstituer les titres de propriété en Corse pour les biens fonciers et immobiliers qui en sont dépourvus [...]. A cet effet, il peut prendre toute mesure permettant de définir ces biens et d'en identifier leurs propriétaires et créer ou gérer l'ensemble des équipements ou services d'intérêt commun rendus nécessaires pour la réalisation de son objet* »[201]. Depuis 2017, le GIRTEC doit également transmettre aux personnes publiques toutes informations nécessaires pour identifier un propriétaire dans le cadre d'une mission d'intérêt général[202]. Sa mission principale reste cependant la reconstitution de titres de propriété[203]. Dans ce but, le GIRTEC a recueilli des documents relatifs à la propriété tels que des anciens actes[204], a numérisé les plans cadastraux jusqu'à l'époque napoléonienne et a développé des outils informatiques pour exploiter les données cartographiques du cadastre[205]. Cette base de données est aujourd'hui mise gratuitement à la disposition des notaires[206] pour les aider à retrouver les ayants-droits, afin de reconstituer des titres de propriété. Pour créer ce genre de document, les notaires suivent un modèle imposé. Un « avis de création de titre de propriété » est ensuite affiché en mairie, publié dans un journal local et sur le site du conseil régional des notaires. La publication foncière ne peut avoir lieu qu'un mois après la réalisation de la dernière formalité[207]. Parallèlement, le législateur a prévu un régime

---

[199] **VERGON C.**, (2021), https://girtec.atlassian.net/wiki/spaces/LFFP/pages/513933313/Le%2BGIRTEC

[200] **MAZUYER F.** (2019), « Des spécialités corses », Dossier 28 : Circonstances régionales. *Revue Géomètre (*n°2175), spéc. p. 47

[201] Art. 42 de la loi n°2006-728 du 23 juin 2006 portant réforme des successions et des libéralités.

[202] Art. 4 de la convention constitutive du GIRTEC adoptée le 10 octobre 2017, (consultable à l'adresse suivante : www.textes.justice.gouv.fr/art_pix/convention_constitutive_girtec_20171010.pdf

[203] **RAVELET M.** (2019), « *La Corse malade de son foncier* », Dossier 28 : Circonstances régionales. Revue Géomètre *(*n°2175), spéc. p. 50.

[204] **DELZANNO C.**, « *PROPRIETES Droits de succession : l'affaire Corse* ». Droit et Patrimoine (n°229), 2013, p14

[205] **Corsica statistica** (2017), « La fiscalité sur les successions en Corse, Les "arrêtés Miot" », spéc. p. 2.

[206] **Idem**, spéc. p. 2.

[207] **PERRUCHOT-TRIBOULET V.**, « Contestation d'une notoriété acquisitive : charge de la preuve ». Revue Lamy Droit civil, n°127, 1er juin 2015

particulier en Corse et en Outre-mer pour faciliter les prescriptions acquisitives jusqu'en 2027. Avec ce régime, la publication d'un acte de notoriété confère un droit de propriété certain au bout de 5 ans, s'il n'y a pas eu de contestation[208]. D'autres mesures ont également été prises en faveur d'une amélioration de la situation : favorisation du partage des biens, préemption de propriété du possesseur, …[209] En plus de l'aide offerte aux notaires, le GIRTEC peut aider financièrement et administrativement des héritiers dans leur démarche de titularisation. Il peut par exemple prendre en charge une partie des frais occasionnés par un généalogiste ou un géomètre-expert[210].

Toutes ces mesures sont efficaces puisque le travail du GIRTEC a permis l'émission de 7 243 titres de propriété entre 2009 et 2015[211]. Toutefois beaucoup de biens restent toujours sans propriétaire et le travail du GIRTEC demande du temps et de l'argent pour produire ce résultat. En effet, d'après les représentants du GIRTEC, près de 41% des parcelles cadastrées répertoriées en 2009 appartenaient à des propriétaires présumés décédés. Ce chiffre s'est abaissé à 33% en 2015 grâce notamment à l'organisme. Cependant, si la diminution est significative, le nombre de parcelle sans propriétaire est encore conséquent[212]. En outre, les titularisations devraient s'effectuer moins rapidement dans les années à venir puisque les situations les plus simples ont été traitées en premier[213].

Au regard des éléments présentés, le GIRTEC nous semble être un modèle adapté et qui a prouvé son utilité. Un organisme similaire, compétent sur l'ensemble de la France, serait appréciable. Il pourrait être saisi par n'importe quel professionnel en cas de difficulté pour identifier des parties. Toutefois, le GIRTEC, pour pouvoir fonctionner seulement en Corse, a besoin d'1 million d'euro par an[214]. Un organisme effectif sur la France demanderait donc des moyens colossaux.

---

[208] **Ministère de la justice**, www.justice.gouv.fr/justice-civile-11861/desordres-fonciers-en-corse-et-dans-es-outre-mer-31745.html

[209] **Sénat**, Rapport, session ordinaire de 2016-2017. spéc. p. 12.

[210] **PERROTIN F.**, « Focus sur la reconstitution des titres de propriété foncière en Corse ». LPA (n°133m0), 2018, p. 6.

[211] **REY-LEFEBVRE I.,** « Corse : une loi pour mettre fin au désordre foncier », Le Monde, consultable à l'adresse suivante : https://www.lemonde.fr/politique/article/2017/02/08/corse-une-loi-pour-mettre-fin-au-desordre-foncier_5076590_823448.html. Propos de Paul GRIMALDI, président du GIRTEC

[212] **Sénat**, Rapport, session ordinaire de 2016-2017. spéc. p. 8.

[213] Corse Matin, « Entre 40 et 45% du territoire Corse sans titre ou en indivision », 12 novembre 2010 (www.corsematin.com/articles/entre-40-et-45-du-territoire-corse-sans-titre-ou-en-indivision-13229)

[214] **Corse Net Infos** (juillet 2017), « Gilles Simeoni : « Il faut pérenniser le GIRTEC pour au moins 10 ans, mais ce ne sera pas suffisant! » ». Gilles SIMEONI est le président du Conseil exécutif de la Collectivité territoriale de Corse (CTC)

Le législateur pourrait également prendre d'autres mesures pour éviter certaine carence, sans que cela soit onéreux. Il serait notamment possible de renforcer le cadre juridique des BND et des communs de village pour lever des incertitudes.

II.1.2 Un cadre juridique à préciser pour lever les incertitudes actuelles et faciliter le déroulement de l'opération

Le cadre juridique propre des BND et des communs de village comporte plusieurs incertitudes à l'origine de plusieurs carences. Pour y remédier, le législateur pourrait apporter des précisions pour ces deux types de bien.

Les **BND** ont été définis par l'administration mais n'ont pas eu de définition juridique[215], ce qui explique que ces biens, en principe divis, ont pu être associés à des indivisions forcées par des juges du fond. Cela fait peser une incertitude sur la nature de propriété de ces biens qui pourrait être diminuée si le droit reconnaissait l'existence des BND. Le législateur pourrait rédiger une définition pour les BND en précisant qu'il s'agit de propriétés individuelles indépendantes les unes des autres lorsque les propriétaires peuvent clore leur bien sans que cela porte atteinte à l'usage qui est fait du BND. Lorsque cela n'est pas possible, le BND doit être considéré comme une indivision forcée. Cette définition permettrait ainsi de clarifier les critères pour différencier des biens divis d'une indivision forcée. Toutefois le législateur ne souhaitera probablement pas reconnaître les BND, puisqu'il s'agit d'une situation purement cadastrale sans conséquence, théoriquement, sur la nature de propriété des biens.

A défaut de reconnaître la situation, le législateur pourrait prendre des dispositions pour les faire disparaître. Dans la situation actuelle, seuls les propriétaires peuvent décider de quitter le statut de BND en effectuant une division parcellaire. Beaucoup de BND demeurent des années, voir siècles, car les propriétaires ne souhaitent pas dépenser d'argent pour effectuer cette opération. Pour éviter que cette situation s'éternise, le législateur pourrait accorder des pouvoirs aux collectivités. Celles-ci pourraient imposer la division parcellaire du BND aux propriétaires, après publication d'une enquête publique. La commune, ou un organisme d'État, pourrait également prendre une partie des frais du

[215] **DELAVAQUERIE G.**, « Les biens non délimités ». LPA (n°135s0), 2018,, spéc. 5ème paragraphe

géomètre-expert à sa charge, notamment lorsque la surabondance des BND complique les projets d'aménagement.

Les incertitudes entourant les **communs de village** sont encore plus importantes que pour les BND. Elles sont si importantes qu'il n'est pas possible de faire aboutir le bornage dans l'état actuel du droit. Comme vu, ces biens sont définis juridiquement par un seul texte : l'article 10 de la loi du 28 août 1792. Cet article ne suffit pas pour encadrer de manière satisfaisante les communs de village. Il serait intéressant que le législateur réponde aux différentes questions en créant de nouveaux textes. Le législateur pourrait notamment préciser qu'il s'agit d'une indivision forcée, mettant fin aux débats. Il pourrait également définir la notion d' « habitant » et de « village » pour qu'il soit possible d'identifier les ayants-droits. À notre sens, il serait logique qu'un habitant soit une personne physique résidant au moins 6 mois dans le village, sans autre restriction. En d'autre terme, n'importe quelle personne, locataire ou propriétaire, pourrait revendiquer des droits sur le commun, tant qu'il habite dans le périmètre du village. Un géomètre-expert qui interviendrait en périphérie de commun de village saurait que les propriétaires sont l'ensemble des habitants du village et ne serait plus obligé de rédiger une carence dans l'impossibilité d'identifier les seuls ayants-droits. En cas de décès d'un des habitants, le nombre de titulaire de droit sur les communs diminuerait lorsque les héritiers ne pourront pas justifier des qualités d'un habitant. Le nombre de titulaire pourrait à l'inverse augmenter lorsque, par exemple, un nouveau logement serait construit au sein du village. Le plus compliqué resterait à déterminer les limites actuelles du village. Le législateur aurait également besoin de préciser s'il s'agit d'un bien inaliénable. Toutefois il est peu probable qu'il soit enclin à prendre de telles mesures qui reconnaîtraient une spécificité locale. En effet l'État souhaite homogénéiser les règles sur l'ensemble de la France comme le montre la réponse ministérielle n°65475 du 23 mars 2010. Récemment, le ministère de l'Alimentation, de l'agriculture et de la pêche a d'ailleurs remis en cause l'existence des communs de village et leur propriété par des habitants[216]. Cependant, l'émergence, depuis quelques années, d'une doctrine favorable aux communs pourrait aider à préserver les propriétés collectives. En effet, depuis les années 1970, le rôle des propriétés collectives dans la protection de l'environnement commence à être reconnu[217]. À une époque où les

[216] Rep. min. n°65475, 01 décembre 2009 : JO AN 23 mars 2010, p3303

[217] **DEMELAS M. et VIVIER N. (dir.)** (2003), *Les propriétés collectives face aux attaques libérales (1750-1914)*, spéc. p.21

enjeux écologiques sont colossaux, cette reconnaissance pourrait contribuer à leur préservation.

Il serait également intéressant de créer un **organe de gestion et d'administration** pour faciliter la gestion des **communs de village**. Cet organisme, qui représenterait les habitants du village, résoudrait plusieurs problématiques : absence d'entretien, méconnaissance des nouveaux habitants, absence d'interlocuteur. Plusieurs solutions sont envisageables. Le législateur pourrait s'inspirer de la commission syndicale gérant les biens de section pour créer un organe spécifique aux communs de village. La commission syndicale nous semble être un modèle adapté car elle participe à la gestion du bien, conjointement avec le Maire et le Conseil Municipal. Elle est constituée de membres de la section élus pour 6 ans De plus elle peut exercer certaines actions seule comme par exemple effectuer des transactions et actions judiciaires, changer l'usage du bien, désigner des délégués pour représenter la section de commune, …[218].

Le législateur pourrait autrement choisir d'imposer la création d'une ASL, ce qui permettrait aux habitants d'être indépendants de la commune pour la gestion du commun. Les ASL sont « *des groupements de propriétaires fonciers constitués en vue d'effectuer des travaux spécifiques d'amélioration ou d'entretien intéressant l'ensemble de leurs propriétés* »[219]. Cette organisation peut s'appliquer aux communs de village qui sont des accessoires communs à différentes propriétés puisque le droit de propriété des communs de village est subordonné à la possession d'un droit de propriété sur un autre bien du village. De plus les missions que peut accomplir une ASL répondent aux besoins de cette propriété collective. Parmi les objets prévus à l'article 1er de l'ordonnance du 1er juillet 2004, on retrouve l'entretien, la gestion des ouvrages ainsi que la mise en valeur des propriétés. La création d'une ASL permettrait d'éviter la recherche des ayants-droits, puisqu'une ASL représentant les habitants du village, peut passer des actes en leur nom et donc signer le procès-verbal. Cela permettrait de procéder à un bornage sans difficulté, en présence d'un interlocuteur. De plus, l'ASL pourrait être le propriétaire du commun de village. Aujourd'hui, sans intervention du législateur, une ASL ne pourra pas représenter avec certitude tous les habitants du village. En effet, pour former une ASL il faut recueillir le

[218] **Association Départementale des Maires et Présidents de Communautés de l'Aveyron** (2016), Les biens de sections, spéc pp. 7 et 8.
[219] **PITTARD Y.,** « Association Syndicale libre », Répertoire de droit civil, 2009, spéc. n°1

consentement de tous les propriétaires[220]. Il existe deux exceptions à ce principe : le démembrement de la propriété et le lotissement. Dans un lotissement, les propriétaires sont obligatoirement membres de l'association, le simple achat d'une parcelle dans le lotissement ayant valeur d'acceptation et adhésion à l'ASL[221]. Une fois l'ASL créée et son périmètre défini, les nouveaux acquéreurs sont obligatoirement membres, puisque l'adhésion est définie par rapport aux immeubles et non aux personnes[222]. Le législateur pourrait appliquer les mêmes règles aux communs de village. Le simple achat ou la location d'une propriété vaudrait acceptation pour devenir membre de l'ASL. A défaut d'obligation, la création d'une ASL représentant réellement l'ensemble des habitants sera difficile, voire impossible, car elle se heurtera au même problème que le bornage : l'impossibilité d'identifier tous les propriétaires et donc de recueillir leur consentement.

Dans la pratique, il arrive que les habitants se soient regroupés d'eux mêmes en association. Ces associations sont importantes car elles permettent de pérenniser la gestion du commun. En les mettant en valeur, en les entretenant et en organisant des évènements sur les communs, les ASL permettent de faire connaître des habitants, et notamment des nouveaux arrivants. Ces communs, connus et ayant une utilité commune, ne risqueront plus de faire l'objet d'appropriation, ce qui permet de les sauvegarder.

En absence d'action de la part du législateur, il est quand même possible d'envisager la création d'une ASL pour un commun de village. Il s'agit d'un long processus devant être porté par la commune pour réussir. Pour présenter les différentes étapes à effectuer, nous nous appuierons sur ce qui a été réalisé à la Boissière-du-Doré, en Loire-Atlantique. Dans cet exemple la commune souhaitait acquérir des parcelles pour faciliter la gestion d'équipements communs, tels que des routes. Cependant certains se trouvaient sur des biens communs, ce qui rendait toute vente impossible, en l'absence d'information sur les titulaires de droits. Pour débloquer la situation, elle a encouragé les habitants à se regrouper en association syndicale libre en procédant en plusieurs étapes :

- Organisation de concertations publiques sur plusieurs mois pour informer les habitants de l'existence des communs de village et des conséquences. Dans un second temps, échanges entre la commune et les habitants pour la création de l'ASL.

---

[220] **PITTARD Y. «** Association syndicale libre ». Répertoire de droit civil, 2009, spéc. n°32
[221] **Idem**, spéc. n° 55
[222] **Idem**, spéc. n°34 et 35.

- Création de l'ASL par un notaire au nom des habitants du village. Frais de notaire partagés entre la commune et l'ASL.
- Vente de certains communs ou parties de commun à la commune et à des particuliers. Remboursement des frais de notaire de l'ASL par ces ventes.[223]

D'un point de vue juridique, l'ASL ne représente pas véritablement les habitants du commun de village en suivant simplement cette procédure. Il s'agit d'un risque volontairement pris pour débloquer la situation en l'absence d'autres moyens. Pour pouvoir créer une ASL, il faut le consentement de tous les propriétaires ; or ce n'est pas possible pour les communs de village, où l'identification des propriétaires est une problématique forte. Un propriétaire qui n'aurait pas signé ne serait pas inclus dans l'association, et de fait, celle-ci ne représenterait qu'une partie des habitants. Toutefois l'organisation d'enquêtes publiques et de concertations permet de conférer une certaine légitimité à l'ASL en tant que représentante des habitants. Tous les habitants ont été informés de la démarche en cours et ont pu formuler leur observation. En cas de recours judiciaire contre un acte passé par l'ASL, un habitant n'ayant jamais participé à un de ces débats et n'ayant pas adhéré à l'ASL, aurait probablement moins de légitimité puisqu'il n'aurait jamais montré d'intérêt pour le commun. De plus, cette même personne ne pourra probablement pas prouver qu'elle est propriétaire du commun.

Comme nous venons de la constater, un cadre juridique plus complet autour des BND et des communs de village permettrait de lever les incertitudes et/ou d'apporter de nouveaux outils pour éviter des carences.

A défaut de volonté de la part du législateur pour mettre en place les outils proposés dans cette partie, d'autres solutions sont envisageables. Elles ne permettront pas d'éviter une carence mais pourraient encadrer au mieux le bornage.

II.2 Des procédures à mettre en place pour encadrer le bornage subissant une carence inéluctable

Afin de s'assurer que le bornage se déroule dans les meilleures conditions et que la carence ne pouvait être évitée, il est possible de mettre en place des procédures différentes pour les trois situations faisant l'objet de cette étude (II.2.1). Pour les situations où le

[223] Exemple présenté lors de l'entretien du 21/04/2021 avec **Régis OILLON**, géomètre-expert et expert de justice

bornage ne peut aboutir, il est important de penser à l'après bornage amiable, pour que celui-ci puisse être le plus utile possible en cas de bornage judicaire. Il serait notamment possible de créer un « procès-verbal de carence normalisé » pour faciliter les prochaines opérations (II.2.2). Nous pourrions également envisager une validation « automatique » du bornage lorsque la définition des limites n'est pas le véritable problème (II.2.3).

II.2.1 Proposition de méthodologies à déployer lors d'un bornage avec un commun de village, un BND ou un bien sans propriétaire

Pour que le bornage puisse se dérouler correctement, le géomètre-expert doit suivre différentes étapes, présentées dans le recueil des normes ordinales sur l'acte foncier de l'OGE[224]. Dans certaines situations, ces règles ne suffiront pas et le géomètre-expert devra réaliser des étapes supplémentaires pour tenter de faire aboutir le bornage. Ces étapes varient selon les situations, aussi nous avons présenté un diagramme différent pour chacune des propriétés faisant l'objet de notre mémoire. Ces diagrammes, ci-dessous, sont une proposition de procédure. Nous avons souhaité les présenter les plus complets possible, afin de montrer les différents moyens à la disposition des géomètres-experts. Nous avons conscience qu'il ne sera pas toujours possible de réaliser toutes ces opérations, aussi chaque géomètre-expert devra adapter la méthodologie en fonction de la situation. Pour chaque bien, différentes démarches peuvent être entreprises en fonction des éléments que le géomètre-expert parviendra à trouver. Elles peuvent être réalisées dans un ordre différent que celui proposé dans les diagrammes. De plus, nous avons tenté de présenter les différentes possibilités. Cependant la sécurité juridique du bornage ne sera pas toujours assurée à l'issue de la procédure. Lorsque que ce n'est pas le cas, nous avons indiqué le niveau de sécurité estimé qui permettra à chaque professionnel d'évaluer le risque encouru en cas de signature du procès-verbal.

[224] Voir Annexe 6 et 7

Bornage en périphérie d'un BND :

L'illustration ci-dessous présente les démarches à suivre pour identifier les propriétaires puis dans un second temps les étapes du bornage à respecter.

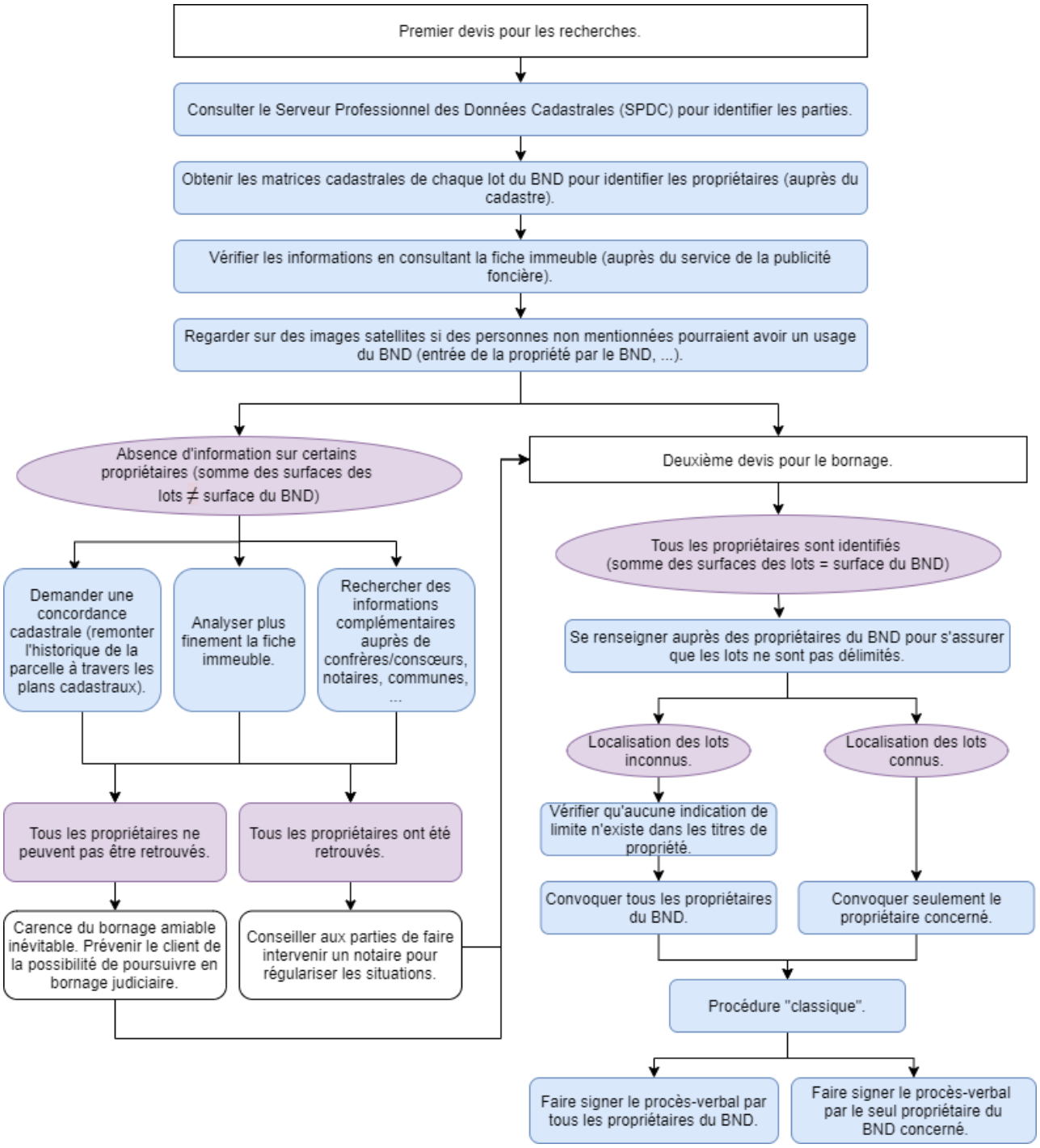


Figure 1 : Méthodologie à appliquer en périphérie d'un BND (production personnelle)

Plusieurs outils existent pour retrouver un propriétaire. Cependant, effectuer toutes les démarches proposées pour y parvenir sera coûteux en temps et en argent pour le géomètre-expert. C'est pour cette raison que nous proposons de réaliser des devis distincts pour les recherches et pour le bornage. Une fois tous les ayants-droits identifiés, le géomètre-expert pourra suivre la méthode qu'il utilise habituellement pour réaliser un bornage « classique ». Cependant, le nombre d'interlocuteurs pourra être beaucoup plus important et le géomètre-expert sera alors confronté aux problèmes liés à une surabondance d'interlocuteurs évoqués précédemment.

La méthode décrite dans cette partie sera également à utiliser lorsqu'une détermination des limites intérieures d'un BND sera demandée.

Bornage/Division parcellaire à l'intérieur d'un BND :

Le diagramme ci-dessous présente les étapes à réaliser lorsque le bornage demandé concerne les limites intérieures d'un BND. Comme nous l'avons vu précédemment, il s'agira généralement d'une division parcellaire et non d'un bornage. Une fois le bornage périmétrique réalisé en suivant la méthodologie précédemment proposée, le géomètre-expert divise les lots proportionnellement aux surfaces indiquées. Dans cette situation, la principale difficulté est donc de parvenir à retrouver la surface de chaque lot.

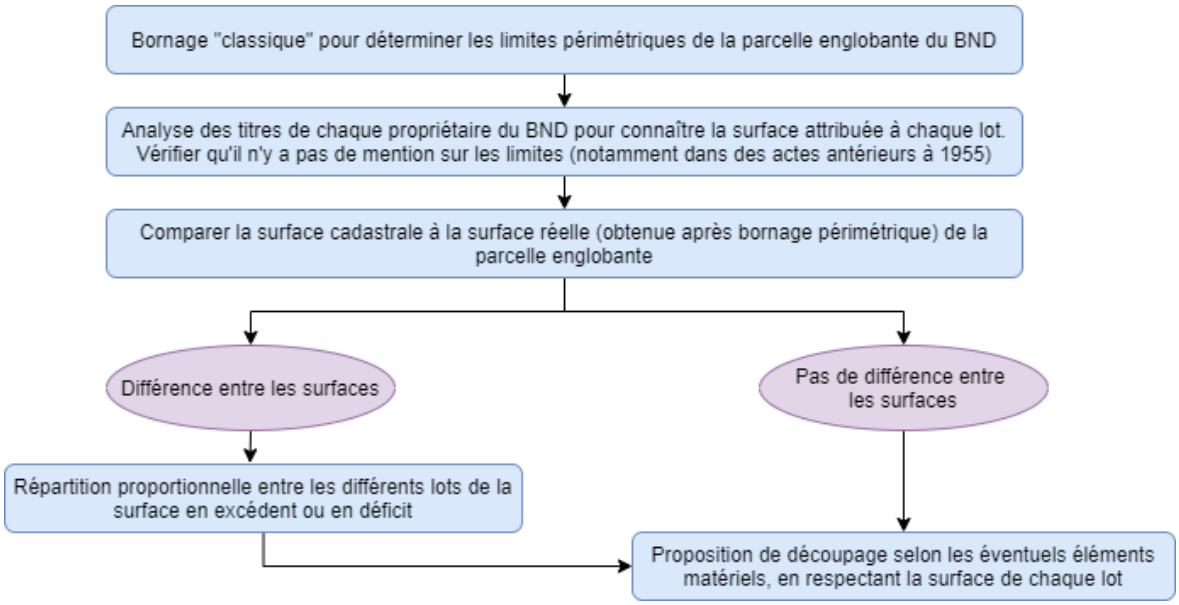


Figure 2 : Méthodologie à appliquer à l'intérieur d'un BND (production personnelle)

Les situations pouvant être rencontrées pour un commun de village sont beaucoup nombreuses et ne permettant pas de toute assurer une sécurité juridique satisfaisante contrairement aux BND.

Bornage avec un commun de village, bien propre à la Bretagne historique (Morbihan, Finistère, Côtes-d'Armor, Ille-et-Vilaine et Loire-Atlantique) :

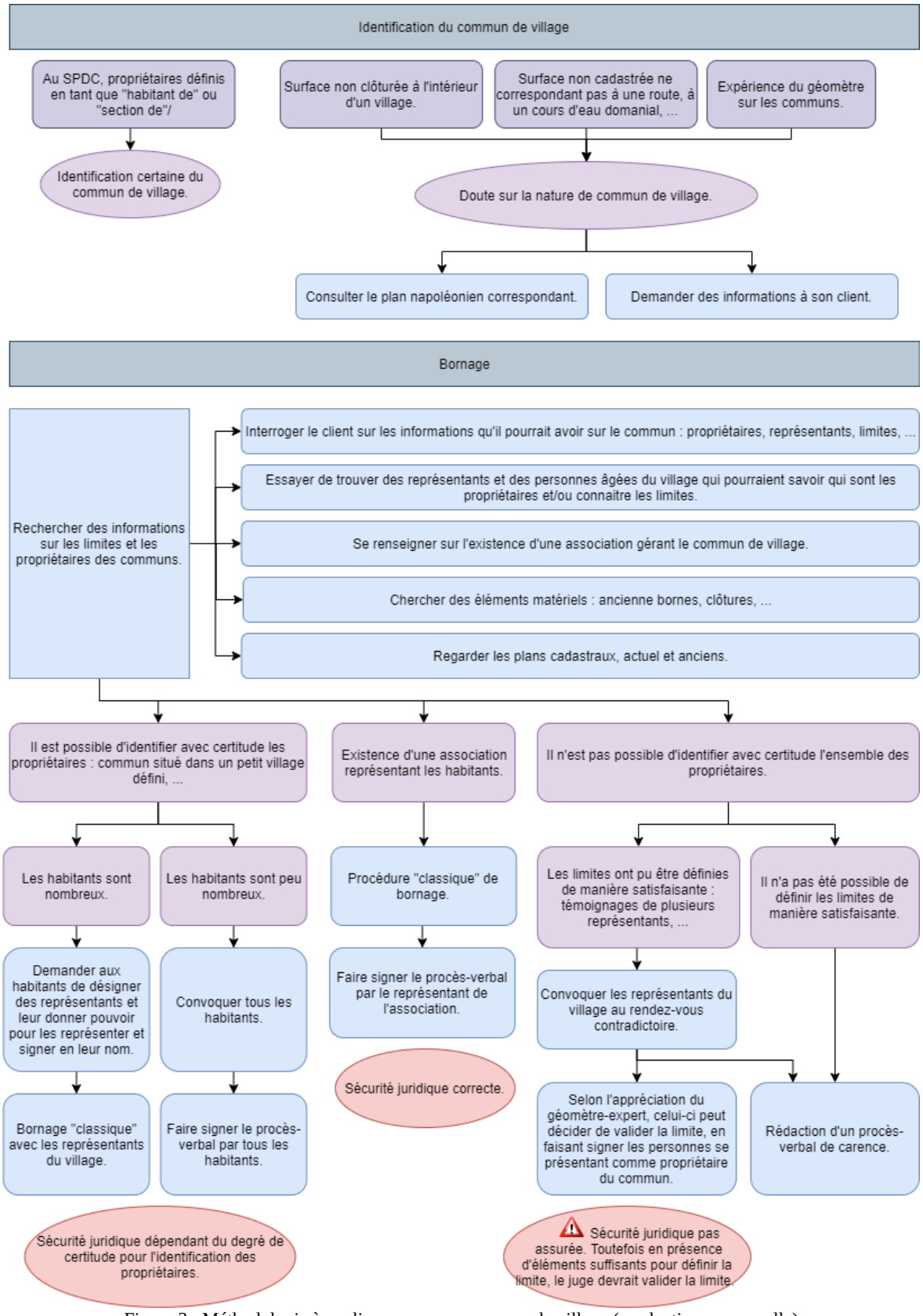


Figure 3 : Méthodologie à appliquer avec un commun de village (production personnelle)

La première difficulté à surmonter est de parvenir à identifier le commun de village, tant les situations peuvent être différentes. De plus, comme nous l'avons vu précédemment, un bien portant une autre appellation peut s'avérer être un commun de village. Ensuite, la deuxième difficulté concerne l'identification des parties. Dans la majorité des cas, il ne sera pas possible de connaître avec certitude tous les propriétaires. Pour cela le géomètre-expert sera contrait de rédiger un procès-verbal de carence pour respecter le cadre législatif du bornage. Cependant, en présence d'informations suffisantes pour le guider, le géomètre-expert pourra décider de poursuivre le bornage. La sécurité juridique n'étant pas assurée dans cette situation, il appartient à chaque géomètre-expert de choisir quelle procédure il souhaite suivre. Parfois, le géomètre-expert pourra rencontrer une association qui s'occupe du commun. Si la sécurité juridique du bornage est correcte, elle ne sera pas toujours maximale. En effet, comme nous l'avons vu précédemment, il est possible que certaines associations aient été créées au nom des habitants du village, sans qu'il soit possible de s'assurer que tous les propriétaires du commun soient effectivement membres.

L'identification des parties est également le problème principal rencontré pour les biens sans propriétaire.

Bornage avec un bien sans propriétaire :

La seule particularité des biens sans propriétaire est de ne pas être attribuée à une personne connue. Aussi l'illustration ci-dessous présentera seulement les outils à la disposition du géomètre-expert pour essayer de retrouver le titulaire du droit. Lors le professionnel sera confronté à une succession vacante dont la gestion est assurée par l'Administration des Domaines, le bornage pourra aboutir si la curatelle a débuté il y a plus de 6 mois. En revanche le bornage pourra être remis en cause si le propriétaire apparaissait après l'opération et décidait de la contester. La sécurité juridique du bien ne sera maximale que lorsque une personne publique aura acquis le bien depuis plus de 10 ans (délai de prescription[225]). De plus, le géomètre-expert devra savoir s'il s'agit d'un bien sans maître ou d'une succession en déshérence pour savoir à qui s'adresser pour demander si une acquisition par la personne publique est possible.

[225] **RENAULT-BRAHINSKY C.** (2017), *L'essentiel du Droit des successions*, Gualino, Les Carrés Rouge, spéc. p.66

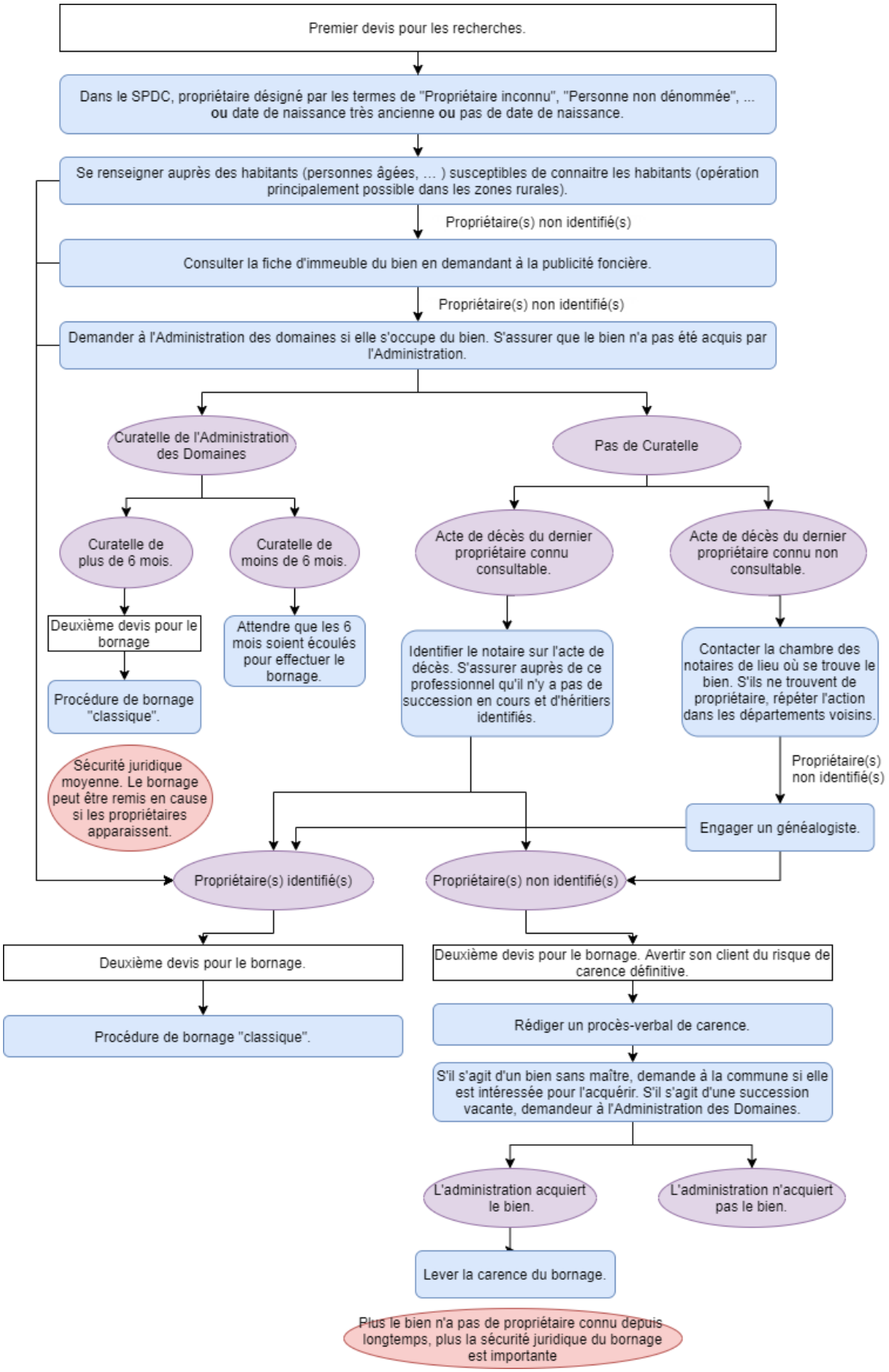


Figure 4 : Méthodologie à appliquer avec un bien sans propriétaire (production personnelle)

Ces trois méthodologies permettront, éventuellement, d'éviter certaines carences. Toutefois la plupart du temps, le géomètre-expert sera contraint de rédiger un procès-verbal de carence. Pour que ce document acquiert plus d'utilité qu'il en a aujourd'hui, l'OGE pourra s'intéresser à la création d'un procès-verbal de carence normalisé.

II.2.2 La proposition d'un procès-verbal de carence normalisé comme futur facilitateur du bornage judiciaire

Aujourd'hui le procès-verbal de carence en bornage a une utilité restreinte, comme le constate Stéphanie LAPORTE-LECONTE dans son article intitulé « Pour une modernisation du bornage ». Elle indique que ce document, pour être utile, devrait avoir la même valeur qu'un procès-verbal. Cependant cela signifierait que le géomètre-expert intervenant après implantation des bornes et dans le cadre d'un compromis, aurait un véritable rôle d'arbitre[226]. Pour se rapprocher de cette situation, il serait possible de créer un procès-verbal de carence normalisé.

C'est ce que propose Stéphanie YVROUD dans son mémoire sur la problématique des limites des biens fonciers en Guadeloupe[227]. Le PVCN permettrait de faciliter et d'accélérer la procédure de bornage judiciaire en évitant la redondance entre le bornage amiable et le bornage judiciaire. En bornage judiciaire le juge n'aurait plus besoin de nommer d'expert de justice, puisqu'il pourrait trancher sur la position de la limite en consultant simplement le procès-verbal (notamment lorsque la carence est survenue car les parties n'ont pas pu se mettre d'accord en amiable). Pour que cela soit possible, il faudrait que le document soit clair, argumenté et précis. Une normalisation du document permettrait d'aider les Géomètres-Experts à respecter ces critères. Le document devra être proche d'un procès-verbal de bornage normalisé, en ne s'intéressant qu'aux limites qui n'ont pas pu être définies, tout en s'inspirant d'un rapport d'expert pour permettre une lecture par le juge. Pour créer le PVCN, l'Ordre des Géomètres-Experts devra travailler en collaboration avec le tribunal judiciaire pour s'assurer que tous les éléments nécessaires soient présents.

---

[226] **LAPORTE-LECONTE S.** (2008), « Pour une modernisation du bornage », Congrès européen des géomètres à Strasbourg, spéc. p. 12.

[227] **YVROUD S.** (2014), *Garantir la limite des biens fonciers : Une problématique accrue en Guadeloupe*, op. cit., spéc. à partir de la page 57.

Dans son mémoire Stéphanie YVROUD propose de suivre le plan suivant[228]:

« *<u>La première partie […] normalisée correspondant à :</u>*

- *l'identification de l'expert ;*
- *l'identification du requérant ;*
- *l'identification des autres parties (absents ou opposants) relevées au cadastre, à la publicité foncière et sur le terrain ;*
- *la désignation des limites non définies objet du bornage ;*
- *les convocations envoyées en recommandé avec accusé réception en précisant s'ils ont été retournées ou refusées ;*

<u>La deuxième partie d'analyse expertale, non normalisée relatera :</u>

- *les documents analysés (titres de propriété, plans existants) ;*
- *les éléments de preuve ou de présomption considérés (haie, mur, clôture etc…) ;*
- *les éventuelles observations des autres riverains ;*
- *la fiche de présence signée par les riverains témoins ;*
- *la précision des circonstances de l'impossibilité de garantir la limite (opposition, absence des riverains, courriers revenus adresse inconnue…) ;*

<u>La dernière partie donnera :</u>

- *les explications de la ou des propositions de la limite*
- *le plan de bornage, en précisant qu'il n'a aucune valeur juridique tant que les propriétaires riverains concernés n'ont pas notifié leur accord, ou tant qu'une décision judiciaire n'a pas entériné la proposition du géomètre-expert.* »

Pour que les juges acceptent de s'appuyer sur un tel document, il faudra que le géomètre-expert ait respecté rigoureusement les règles de l'art. Celui-ci devra particulièrement faire attention à convoquer toutes les parties au rendez-vous, à consulter leur documents et titres et à respecter le caractère contradictoire du bornage. A défaut d'un de ces trois éléments, les juges refuseront de suivre le PVCN. Toutefois, même si tous les critères sont validés, les juges restent souverains et peuvent décider ou non d'utiliser un tel document. Or, selon un géomètre-expert, certains d'entre eux sont frileux à l'idée d'utiliser un document produit par un géomètre-expert en amiable car ils considèrent que ceux-ci ne sont pas neutre puisqu'ils sont mandatés par une des parties[229]. De plus, le travail d'un

[228] **YVROUD S.** (2014), *Garantir la limite des biens fonciers : Une problématique accrue en Guadeloupe*, op. cit., spéc. p. 58.

[229] Entretien du 26/05/2021 avec **Stéphane DEVOUGE**, géomètre-expert et ancien président de la commission foncière.

expert de justice est important puisqu'il n'est pas rare que la limite proposée en bornage amiable ne soit pas la même que celle retenue en bornage judiciaire. En bornage judiciaire, l'expert de justice a plus de moyens à sa disposition, ce qui lui permet d'effectuer des recherches plus poussées et de retrouver des documents que le géomètre-expert n'aurait pas trouvé en amiable. Ces nouveaux éléments peuvent modifier la position de la limite qui avait été déterminée précédemment. Cela est d'autant plus vrai lorsque le bornage amiable a fait face à une carence en raison d'une situation complexe. La création d'un PVCN ne garantit donc pas la qualité de la limite proposée en amiable. Grâce à la normalisation, toutes les informations nécessaires seraient écrites, mais elles pourraient être faussées par une procédure de bornage mal effectuée ou encore des moyens insuffisants pour la recherche des documents. En utilisant uniquement le PVCN, le juge validerait une limite aberrante par rapport à l'historique des parcelles ou de leur situation. Le PVCN nous semble donc être un outil dangereux, s'il n'est pas possible de s'assurer de la qualité du travail du géomètre-expert.

Comme nous venons de le constater, il serait possible d'attribuer plus d'utilité au procès-verbal de carence. La normalisation, sans être parfaite, pourrait être une solution pour accélérer le bornage judiciaire. Nous pourrions également envisager que le procès-verbal de carence obtienne « automatiquement » la valeur d'un procès-verbal de bornage, lorsque les parties non identifiables n'ont pas contesté le bornage dans un certain délai.

II.2.3 Une validation « automatique » du procès-verbal de carence, pour éviter un blocage définitif

Parfois, certains bornages sont confrontés à une carence alors qu'il n'existait pas de doute sur la définition des limites, les parties n'ayant simplement pas réussi à trouver un accord. Pour éviter que ce désaccord provienne de la mauvaise fois ou de l'absence d'un des propriétaires, il serait possible de valider « automatiquement » le procès-verbal de carence lorsqu'il n'y a pas de contestation en justice, c'est-à-dire que procès-verbal de carence obtiendrait la valeur d'un procès-verbal de bornage sans qu'une démarche ne soit à effectuer.

C'est ce qu'a proposé en 2008 l'Association Henri Capitant qui a travaillé pendant 2 ans sur un projet de réforme du livre II du code civil relatif aux biens. L'objectif de cette

proposition était de simplifier et de moderniser le droit des biens[230]. Dans cet esprit, le groupe de travail avait proposé de créer un chapitre comportant 6 articles sur le bornage. Cinq de ces articles permettaient de codifier les décisions rendues par la jurisprudence. Seul l'article 653 apportait un élément réellement nouveau, qui nous intéresse particulièrement dans le cadre de notre travail. Cet article était rédigé de la manière suivante : « *Le propriétaire qui n'a pas accepté une proposition de bornage amiable contradictoire établie par un professionnel agréé doit intenter l'action en bornage judiciaire, dans les 6 mois de la signification, par son voisin, du projet de bornage.*
A défaut, la limite proposée est réputée lui être opposable et définitive. » Par cet article l'Association Henri Capitant entendait inverser les rôles. Ce ne serait plus obligatoirement à la partie ayant initié le bornage amiable de saisir le juge mais au propriétaire ayant refusé de signer le procès-verbal de bornage pour éviter qu'une partie, de mauvaise foi, bloquent la procédure de bornage simplement pour gêner leur voisin. A défaut d'initiative de leur part dans le temps imparti, la partie faisant défaut serait supposée avoir donné son accord et le bornage sera validé. Si cet article a été pensé pour éviter les carences « abusives », il pourrait également s'appliquer aux propriétaires non identifiables. Au bout d'un délai de recours, éventuellement allongé pour cette situation, le bornage serait validé en l'absence de réaction des parties faisant défaut. Pour s'assurer que des propriétaires identifiables ne soient pas évincés, l'impossibilité d'identifier les ayants-droits pourrait être constatée dans le procès-verbal de carence et attestée par un huissier de justice. Toutes les carences survenues en raison de propriétaires inexistants pourraient ainsi être levées. Le bornage étant un droit, aucun propriétaire ne devrait en être privé simplement parce qu'il n'est pas possible d'identifier ses voisins.

L'application de cet article ne pose pas problème d'un point de vue pratique puisque le procès-verbal de carence permet simplement d'attester des difficultés rencontrées à un moment donné. Il devient caduc dès qu'un accord entre les parties est trouvé[231]. Cette proposition fait toutefois l'objet de critiques, notamment de la part d'une avocate[232]. Elle estime que l'absence de réponse ne peut pas valoir consentement et de ce fait priver les propriétaires des garanties offertes par le bornage judiciaire. Elle indique

---

[230] **Association Henri CAPITANT, des Amis de la Culture Juridique Française** (2008), Proposition de réforme du livre II du Code Civil relatif aux biens, spéc. p. 8.
[231] **Ordre des Géomètre-Experts Français**, Procès-verbal de carence, commission Foncier présidée par Stéphane DEVOUGE, 2011
[232] **Me CHARLES-NEVEU B.,** Réseau Eurojuris France (2009), Le projet de réforme du bornage

qu'il arrive que le propriétaire ne soit pas d'accord avec les limites mais n'engage pas de procédure à cause du coût et des désagréments que représente une telle opération. Selon nous l'argument économique est un faux argument puisqu'actuellement, en cas de bornage judiciaire, les frais sont en principe partagés[233], or dépens[234]. Quelle que soit la personne engageant le bornage judiciaire, la partie faisant défaut devra payer. De plus, elle avance également que le bornage dissimule souvent une revendication de propriété[235]. Valider automatiquement le bornage serait faire fi de cette revendication. Or le bornage n'a pas pour objet de reconnaître des revendications de propriété, mais simplement de constater les limites.

Valider « automatiquement » le bornage ne changerait en rien l'opération en elle-même, ni la qualité du travail effectué. Cela permettrait en revanche de désengorger le système judicaire en évitant tous les cas où la définition des limites ne porte pas en principe à débat.

Comme nous venons de le voir dans cette seconde partie, plusieurs outils pourraient être développés pour aider les géomètres-experts. La plupart dépendent de la volonté du législateur : création d'un organisme d'assistance dans la recherche des titulaires de droits, définition juridique des BND, définition des notions de « village » et d' « habitant », création d'un organe de gestion pour les communs de village, division parcellaire du BND imposée par la commune, validation « automatique » du procès-verbal de carence. Toutefois l'OGE pourrait mettre en place le procès-verbal de carence normalisé. Ces outils éviteraient plusieurs carences par an ou, à minima, en diminueraient les conséquences.

---

[233] **ATIAS C. actualisé par GRIMONPREZ B.**, « Bornage», in Répertoire de droit immobilier, D., 2016, spéc. n°121

[234] « Les dépens correspondent à des sommes qu'il a été nécessaire d'exposer pour obtenir une décision de justice (frais liés aux instances, actes et procédures d'exécution). […] En principe, elle est supportée par la partie qui succombe au litige c'est-à-dire la partie perdante.». Définition de la **Direction générale des Finances publiques** (www.impots.gouv.fr/portail/particulier/questions/quest-ce-que-la-condamnation-aux-depens#:~:text=Les%20dépens%20corespondent%20à%20des%20sommes%20qu%27il%20a,précise%20obligatoirement%20qui%20doit%20en%20supporter%20la%20charge.) [consulté le 31/07/2021]

[235] **Me CHARLES-NEVEU B.,** Réseau Eurojuris France (2009), Le projet de réforme du bornage

Conclusion

La majorité des géomètres-experts rencontreront des BND ou des biens sans propriétaire au cours de leur carrière. Les géomètres-experts exerçant en Bretagne historique pourront également rencontrer des communs de village. Dans ce cas, ils feront probablement face à plusieurs difficultés à différentes étapes du bornage : l'identification des parties, la détermination du statut de la propriété et la définition des limites. En effet, les communs de village et les BND sont entourés d'incertitudes. Celles-ci rendent l'identification de tous les propriétaires impossible pour les communs et crée un doute sur le régime applicable pour les deux types de biens. De plus, la surabondance d'interlocuteurs pour certains communs de village et BND, ou au contraire leur absence pour les biens sans propriétaire, complique le déroulement du débat contradictoire. Le géomètre-expert sera également confronté dans certaines situations à un manque d'information, que se soit pour déterminer les limites ou identifier les parties. Pour ces raisons, le géomètre-expert sera souvent contraint de rédiger une carence.

Pour s'assurer que la carence est inévitable, le géomètre-expert doit effectuer des recherches très importantes. Cependant le cabinet ne peut pas toujours supporter le coût engendré par un travail aussi important. Il sera donc contraint d'effectuer des recherches moins complètes qui ne seront généralement pas satisfaisantes. Lorsque le géomètre-expert ne parvenant pas à identifier les propriétaires ou à trouver des informations sur les limites, il sera contraint de rédiger un procès-verbal de carence.

Pour éviter que cela arrive et faciliter le travail des professionnels, il serait judicieux de développer de nouveaux outils et d'apporter certaines précisions juridiques. Plusieurs solutions sont envisageables :

- Un organisme d'assistance pour la recherche des propriétaires,
- Compléter le cadre juridique pour lever les incertitudes,
- Un organe de gestion pour faciliter l'administration des communs de village,
- La possibilité pour la commune d'imposer la division parcellaire d'un BND après enquête publique,
- La validation « automatique » du procès-verbal de carence pour éviter que l'absence d'un propriétaire bloque le bornage.

Ces outils nécessitent l'intervention du législateur. A défaut de volonté de sa part, l'Ordre des Géomètres-Experts pourrait mettre en place un procès-verbal de carence normalisé pour accélérer le processus du bornage judiciaire.

Nous avons conscience que ces outils ne sont pas des remèdes « miracles » aux difficultés rencontrées en bornage. Toutefois leur mise en place permettrait d'éviter plusieurs carences par an. Chaque bornage amiable réussi est un bornage judiciaire potentiel qui n'aura pas lieu. Cela permettra de désengorger un peu les tribunaux judiciaires (anciennement tribunaux d'instance), lorsque l'on sait qu'en 2019 ils ont reçu plus de 31 385 nouvelles affaires en droit des biens, soit 10% des affaires totales et que le temps de traitement était d'un peu plus de 6 mois[236].

[236] **Ministère de la justice**, « Les chiffres-clés de la Justice 2020 », 2020 (téléchargeable à l'adresse suivante : www.justice.gouv.fr/art_pix/Chiffres%20Cles%202020.pdf)

Bibliographie

Ouvrages

BOULISSET P. et DE CHANVILLE V. (2017), *Relation et conflits de voisinage*, Encyclopédie Delmas

BOTREL E. et POLIDORI L. (2020), *Le pixel et la balance*, LexisNexis

BOURCIER D., CHEVALLIER J., HERIARD DUBREUIL G., LAVELLE S., PICAVET E. (dir) (2021), *Dynamiques du commun – Entre État, Marché et Société*, éditions de la Sorbonne, coll. Philosophies pratiques

BOURJOL M. (1989), *Les biens communaux*, collection décentralisation et développement local, édition LGDJ.

CORNU M., ORSI F. et ROCHEFELD J. (dir.) (2017), *Dictionnaire des biens communs*, Presses universitaires de France

COLLARD F, LAFOND J. (2017), *L'indivision*, LexisNexis

DANGER F. (1963), *Le Bornage*, édition Eyrolles

DEMELAS M. et VIVIER N. (dir.) (2003), *Les propriétés collectives face aux attaques libérales (1750-1914)*, Presses universitaires de Rennes

FERRE-ANDRE S. et BERRE S. (2021), *Successions et libéralités 2021*, collection HyperCours, 7e édition, D.

GOUBEAUX G. et VOIRIN P. (2010), *Droit civil tome 2 Régimes matrimoniaux, successions – libéralité*, 26e édition, Lextenso éditions

LEROYER A.-M. (2020), *Droit des successions*, Collection Le Cours D., 4e édition, D.

MAURIN A. (1992), *Le cadastre en France, Histoire et Rénovation*, éditions du CNRS

PLANIOL M. (1984), *Histoire des institutions de la Bretagne, tome cinquième, XVIe siècle, souveraineté et administration générale, finances – institutions militaires, les villes - les réformations de la coutume, la justice – la noblesse et les fiefs, les campagnes – droit privé*, édition Mayenne Association pour la publication du manuscrit de M. Planiol

RENAULT-BRAHINSKY C. (2017), *L'essentiel du Droit des successions*, Gualino, Les Carrés Rouge

RIVIERE A. (1856), *Histoire des biens communaux, depuis leur origine jusqu'au XIIIe siècle*, imprimerie Ladevèze

SAINT-DIDIER C. (dir) (2017), *La preuve de la propriété immobilière*, édition Mare & Martin

SIMLER P. (2018), *Les biens*, Presses universitaires de Grenoble.

VIVIER N. (1998), *Propriété collective et identité communale : les biens communaux en France, 1750-1914*, Publications de la Sorbonne.

Thèses et travaux universitaires

LEBRAS J. (1934), *Contribution à l'étude de la situation actuelle des terres vaines et vague de Bretagne*, Thèse de doctorat, Université de Rennes, Faculté de droit et des sciences économique, 220p

LEFEUVRE P. (1907), *Les communs de Bretagne à la fin de l'Ancien Régime (1667-1789)*, Thèse de droit, université de Rennes, imprimerie oberthur, 179p
NADAUD H.L.L (1828), *Mémoire sur les terres vaines et vagues et les biens communaux et en particulier sur les propriétés de cette nature situées dans l'ancienne province de Bretagne*., Société Académique de Nantes, 164p, édité par Millinet-Malassis

Articles de revue universitaire et périodique scientifiques

ANCEL M.-A., ANSAULT J.-J et al. , Le Lamy Droit des sûretés, 2020
AUBERT F. (1908), « Compte rendu : Les communs en Bretagne à la fin de l'ancien *régime (1667-1789) »*, par Pierre Lefeuvre. Bibliothèque de l'école des chartes. 1908, tome 69. pp. 691-693
ATIAS C. actualisé par GRIMONPREZ B., « Bornage », in *Répertoire de droit immobilier*, D., 2016 (act. 2019)
BEAUSSONIE G., « L'indivision faute de mieux pour les « biens non délimités » ». JCPN (n°12), 2009, p1116
BERGEL J.-L., « Des documents d'arpentage et de piquetage peuvent faire office de bornage requis pour la vente de lots de lotissement », RDI 2016, p539
BERGEL J.-L., **CASSIN I. et al.** , Le Lamy Droit immobilier, maj. 2021,
BERNNER C., **CROCQ P et al.** , Le Lamy Droit de l'exécution forcée
DE LA VAISSIERE F., « Délai de contestation de la notion de bien sans maître », AJDI 2019, p304
DELAVAQUERIE G., « Les biens non délimités ». LPA (n°135s0), 2018, p30
DELEBECQUE P., **MALINVAUD P.,** « Dossier 440 – Privilèges immobiliers », D. action Droit de la construction, 2018-2019
DUPUIS-BERNARD R. et **LORISSON G.**, « Les biens non délimités ». Revue Lamy Droit civil (n°159), 2018
DJOUDI J., « Occupation (Civ.) », in *Répertoire de droit civil*, D., 2018
DROUOT G., « L'action en bornage exercée par des indivisaires est un acte d'administration ». Revue Juridique Personnes et Famille (n°7-8), 2018
DROSS W. « Les immeubles non délimités : bornage ou partage ? » D., RTD Civ 2020, p 424
EGEA V., « Libéralités - Action en justice spécifiques à certaines libéralités », Répertoire de procédure civile, D., 2012 (act. 2019)
GAONAC'H A., « Bornage », in *Répertoire de droit immobilier*, D., 2018 (act. : 2019)
GIL G., « Art. 646 - Fasc. unique : SERVITUDES. – Servitudes dérivant de la situation des lieux. – Bornage ». JurisClasseur Civil Code, 2015
GRAND R., « Le sort des biens sans maître faute d'héritier ne méconnaît pas le droit de propriété ». AJDA 2011, p645
GRIMALDI M., VERNIERES C., D. action droit patrimonial de la famille, 2018
GRIMONPREZ B., « Prescription acquisitive », D., 2018
LAPORTE-LECONTE S., « Fasc. 261-45 : LE BORNAGE ». JurisClasseur Construction-Urbanisme, 2010 (maj : 2013)
LAURENT J., « Action en justice par un indivisaire : le bornage est un acte d'administration ». D., Recueil D. 2018, p 1582

LAVROFF D., « Domaine des collectivités locales ». Répertoire de droit immobilier, D., 2009-1
LOCHOUARN D., « Bien non délimité mais divis. » in Revue Droit rural (n°481), Lexis360, 2020, comm. 42
LUCAS-SCHLOETTER A., *Le «* domaine commun informationnel *»*. D. IP/IT 2018, p90
MAUREY H., TARRADE P, « Les biens sans maître : à consommer avec modération ! *»* Droit et Patrimoine (n°226), 2013
MARILLA G.-D, « Encyclopédie des collectivités locales ». Folio n°5150, Domaine des collectivités locales : communaux Coll. Loc, 2009
PERROTIN F., « Focus sur la reconstitution des titres de propriété foncière en Corse *»*. LPA (n°133m0), 2018, p. 6.
PERRUCHOT-TRIBOULET V., « Contestation d'une notoriété acquisitive : charge de la preuve ». Revue Lamy Droit civil, n°127, 1er juin 2015
P.J. C., « Publicité foncière. Etat descriptif de division. Assiette foncière constitué par un bien non délimité. Possibilité. Régularité (oui) », JCP N 1987, 20 mars, n°12, Pratique, n°84, pp. 157-158.
PIEDELIEVRE S., « Usage-habitation civ. ». Répertoire de droit immobilier, 2015 (act. 2020)
PISANI C. et BOSGIRAUD C. (2006), *«* Premières réflexions de la pratique sur le code général de la propriété des personnes publiques », AJDA 2006. 1098
PITTARD Y. « Association syndicale libre ». Répertoire de droit civil, 2009
RAPP L., TERNERYE P., et al., Le Lamy droit public des affaires - Expert, 2020
SALVAT O., « Une lacune du cadastre rénové, les biens non délimités ». JCPN (n°2), 2010, 1004
SERIAUX A., « Propriété *»*, in Répertoire de droit immobilier, D., 2016
STREIFF V, POMMIER C., « Le bornage : un droit aux contours incertains ». Droit et Patrimoine (n°257), 2016
VEILLE, « *«* Biens non délimités » : quelles sont les solutions ? ». JCPN (n°4), 2019, act. 197
VERN F., « Action en division des biens non délimités ». JCPN (n°10), 2020, 1060
Dictionnaire Permanent Construction et urbanisme, maj 2021, Editions Législatives
Fiches d'orientation, Propriété. D., 2021

Mémoires

Mémoires DPLG

CEPAS L. (2020), *Le géomètre-expert face aux biens non délimités, Problématique et état des lieux des modes de résolution*, École Supérieure des Géomètres et Topographes [Mémoire DPLG], 107p
FREMONT A. (2016), *Les communes et les biens sans maître*, École Supérieure des Géomètres et Topographes [Mémoire DPLG], 75p
ROGER Nicolas (2016), *Le Quereu charentais : Un espace d'antan à faire évoluer* ?, École Supérieure des Géomètres et Topographes [Mémoire DPLG], 100p
YVROUD S. (2014), *Garantir la limite des biens fonciers : Une problématique accrue en Guadeloupe*, École Supérieure des Géomètres et Topographes [Mémoire DPLG], 89p

Mémoire ingénieur

MOUSSET M. (2006), *La définition de la propriété privée : diagnostic et perspectives*, École Supérieure des Géomètres et Topographes [Mémoire TFE ingénieur], 72p

Mémoires master foncier

DELAROUX R. (2018), *La recherche de l'accord des parties en matière de bornage*, École Supérieure des Géomètres et Topographes [Mémoire TFE master foncier], 94p

GOLITIN N. (2017), *Analyse des moyens et des procédures pour la maîtrise du foncier dans les opérations d'aménagements publiques et privées. Comment résoudre l'acquisition des biens vacants sans maître*, École Supérieure des Géomètres et Topographes [Mémoire TFE master foncier], 101p

Publications et rapports institutionnels

Association Départementale des Maires et Présidents de Communautés de l'Aveyron (2016), Les biens de sections (téléchargeable à l'adresse suivante : https://maires-aveyron.fr/wp-content/uploads/2018/01/Biens-de-section.pdf)

Association Henri CAPITANT, des Amis de la Culture Juridique Française (2008), Proposition de réforme du livre II du Code Civil relatif aux biens

Corsica statistica (2017), « La fiscalité sur les successions en Corse, Les "arrêtés Miot" » (téléchargeable à l'adresse suivante : https://www.adec.corsica/attachment/945176/)

Direction départementale des Territoires de la Mer de la Haute-Corse, Les biens vacants et sans maître, les rencontres de la Sous-préfecture, 3 novembre 2015 (téléchargeable à l'adresse suivante : http://www.haute-corse.gouv.fr/IMG/pdf/151103_SSpref_Corte_present_Biens_vacants_ss_maitre.pdf)

LAPORTE-LECONTE S. (2008), « Pour une modernisation du bornage », Congrès européen des géomètres à Strasbourg

MAZUYER F. et RIGAUD P. (2004), *Où sont vos limites ?* Formation sur le Bornage, Commission Foncier de l'Ordre

MAZUYER F. et RIGAUD P. (2011), *Le bornage, entre résolution et prévention des conflits*, Publi-Topex

Ordre des Géomètre-Experts Français, Recueil des prestations, juin 2014 (téléchargeable à l'adresse suivante : http://extranet.geometre-expert.fr/jcms/rec_11209234/fiche-recueil-bornage)

Ordre des Géomètre-Experts Français, Procès-verbal de carence, commission Foncier présidée par Stéphane DEVOUGE, 2011 (maj 2016) (téléchargeable à l'adresse suivante : http://extranet.geometre-expert.fr/jcms/rec_2041756/le-guide-redactionnel)

Ordre des Géomètre-Experts Français, Recueil des normes ordinales sur l'acte foncier, 2011 (maj 2019) (téléchargeable à l'adresse suivante : http://extranet.geometre-expert.fr/jcms/rec_11586516/le-recueil-des-normes-ordinales-sur-l-acte-foncier-version-pdf)

Ordre des Géomètre-Experts Français, Note de doctrine : Bornage dont le propriétaire d'un fonds est une indivision, commission Foncier présidée par Vincent BALP, 19 mars 2019 (téléchargeable à l'adresse suivante : http://extranet.geometre-expert.fr/jcms/rec_10653456/la-note-de-doctrine-sur-le-bornage-en-presence-d-indivision)

Ordre des Géomètre-Experts Français, Note de doctrine : La prescription acquisitive appliquée au bornage amiable, commission Foncier présidée par Stéphane DEVOUGE, 2017 (téléchargeable à l'adresse suivante : http://extranet.geometre-expert.fr/jcms/rec_2471266/prescription-acquisitive-appliquee-au-bornage-la-doctrine-ordinale)

Ordre des Géomètre-Experts Français, Modalités d'application de la base de données geofoncier valant directives ordinales, Conseil supérieur, 2011 (téléchargeable à l'adresse suivante : http://extranet.geometre-expert.fr/jcms/rec_1195148/les-directives-ordinales-sur-les-obligations-concernant-le-portail-geofoncier)

Préfet de Seine-et-Marne, Annexe 4 les Biens sans Maître, (téléchargeable à l'adresse suivante : https://www.seine-et-marne.gouv.fr/content/download/34315/267657/file/biens%20sans%20maitre.pdf#:~:text=Un%20bien%20sans%20maître%20appartient%2C%20par%20principe%2C%20à,sans%20maître%20pour%20pouvoir%20l'incorporer%20dans%20son%20domainecommunal.)

Sénat, Rapport, session ordinaire de 2016-2017 (téléchargeable à l'adresse suivante : www.senat.fr/rap/l16-351/l16-3511.pdf)

Articles de revues professionnelles ou généralistes

BOTREL E. (2016), « La voie de la conciliation à encourager », Dossier 32 : La voie de la conciliation à encourager. Revue Géomètre (n°2133), pp 34- 37

CASSANOVA J. (2016), « Un bornage sans limite », Dossier 32 : La voie de la conciliation à encourager. Revue Géomètre (n°2133), pp 41-44

DELZANNO C., « PROPRIETES Droits de succession : l'affaire Corse ». Droit et Patrimoine (n°229), 2013, p14

EPINAT M (2016), « S'efforcer de satisfaire les parties par l'accord », Dossier 32 : La voie de la conciliation à encourager. Revue Géomètre (n°2133), p 32

MAYUZER F. (2016), « Ne pas remettre en cause ce qui fonctionne », Dossier 32 : La voie de la conciliation à encourager. Revue Géomètre (n°2133), pp 45-48

MAZUYER F. (2019), « Des spécialités corses », Dossier 28 : Circonstances régionales. Revue Géomètre (n°2175), pp 46-49

ORILLARD M. (2017), « L'inventaire des villages à communs en Pays du Vignoble Nantais ». Cahiers nantais (n°2017-1), pp 17-33

RAVELET M. (2019), « La Corse malade de son foncier », Dossier 28 : Circonstances régionales. Revue Géomètre *(*n°2175), pp 50-51

ROUX J. (2016), **«** Une phase juridique et une phase physique », Dossier 32 : La voie de la conciliation à encourager. Revue Géomètre (n°2133), pp 38- 40

RIHOUAY G. (1995) « Vestiges d'un droit breton – le domaine congéable et les communs de village ». Bulletin LE LIEN (n°53), p7

Textes législatifs, réglementaires et réponses ministérielles

Codes

Code de l'environnement

Code civil

Code général des collectivités territoriales

Code général de la propriété des personnes publiques

Lois

Loi du 6 décembre 1850, relative à la procédure de partage des terres vaines ou vagues dans les cinq départements composant l'ancienne province de Bretagne

Décrets

Décret du 28 août 1792 Relatif au rétablissement des communes et des citoyens dans les propriétés et droits dont ils ont été dépouillés par l'effet de la puissance féodale

Décret de la Convention nationale, sur le mode de partage des biens communaux : du 10 juin 1793, l'an IIe de la République française

Décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière

Décret n°55-884 du 30 juin 1955 relatif à la procédure de partage des terres vaines et vagues en ce qui concerne les départements des Côtes-du-Nord, du Finistère, d'Ille-et-Vilaine, de la Loire-Inférieurs et du Morbihan.

Circulaires

BOFIP, BOI-IF-TFNB-10-20, n° 550, 06/11/2015, § 550

BOFIP, BOI-CAD-MAJ-10-20-20, 04/07/2018, § 390

Ministère de l'intérieur et de l'aménagement du territoire et ministère de l'Économie, des finances et de l'industrie, Circ. NOR MCT/B/06/00026/C, 08/03/2006, circulaire relatives aux modalités d'application de l'article 147 de la loi n°2004-809 du 13 Août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales. NOR ; *JCP N 2006. 289, obs. Le Chuiton et Dutrieux*

Réponses ministérielles

Sénat

Rep. min. n°15924, 10 février 2005 : JO Sénat 14 juillet 2005, p 1909

Rep. Min n°23056, 11 mai 2006 : JO Sénat 26 octobre 2006, p2715

Rep. min. n°02161, 18 octobre 2007 : JO Sénat 20 mars 2008, p562

Rep min. n°05929, 18 avril 2013 et Rep min n° 07279, 4 juillet 2013 : JO Sénat 7 novembre 2013, p. 3231

Rep. Min. n°10693, 6 juin 2019 : JO Sénat, 27 juin 2019, p 3401

Assemblée Nationale

Rep. min. n° 63766, 26 avril 2005 : JO AN 7 février 2006

Rep. min. n° 45708, 31 mars 2009 : JO AN 4 août 2009, p 7654

Rep. Min. n°65475, 01 décembre 2009 : JO AN 23 mars 2010, p3303

Rep. min. n° 99685, 8 féviers 2011 : JO AN 13 septembre 2011, p9757

Rep. min. n°18785, 16 avril 2019 : JO AN 4 juin 2019, p5184 ; Defrénois flash, n° 151j9, p 6, JOAN (2019)

Rep. min. n° 19885, 28 mai 2019 : JO AN 25 juin 2019, p 5893

Décisions de justice (jurisprudence)

Avis du Conseil d'État

CE, avis, 20 mai 1953
CE, avis, 10 juin 1947

Arrêt du Conseil d'État

CE – 3e SSJS, 10 octobre 2014, n°376142, Inédit au recueil Lebon
CE, 10 décembre 2003, n°259545, AJDA 2004, p.893

Arrêt de la Cour de cassation

Cass 3e civ., 12 décembre 2019, n°18-19.291 ; AJDI 2020, p229
Cass 3e civ., 12 avril 2018, n°16-24.556, Bull. Civ. III, n°45 obs. Pelet ; D.2018. 847
Cass 1ere civ., 18 décembre 2013, n°12-26.255, Inédit
Cass 3e civ., 31 octobre 2012, n°11-24602, Bull. Civ. III, n°157
Cass 1ere civ., 8 avril 2009, n°07-21.628
Cass 3e civ., 9 juillet 2003, n°01-15.613, Bull. Civ. III, n°155
Cass 3e civ., 12 mai 1998, n°96-18.104, Inédit
Cass 3e civ., 8 février 1983, n°81-15.509
Cass 3e civ., 17 avril 1970, n°69-11189, Bull. Civ. III, n°259, p191
Cass 1ere civ., 12 juin 1965, n°61-11042, Bull. Civ. I, n°381

Arrêt Cours d'Appel

CA Bordeaux – civ. 02, 17 décembre 2020, n°17/03132
CA Bastia – civ. sect. 02, 11 septembre 2019, n°17/00522
CA Rennes, 6 novembre 2016, n° 15/03974
CA Toulouse, 20 septembre 2016, n° 16/00646
CA Angers – ch 1, 3 juillet 2012, n° 10/03030
CA Chambéry, 17 juin 2010, n°08/02728
CA Rennes – ch 01 A, 20 octobre 2009, n° 08/02147
CA Besançon, 14 octobre 2009, n°09/00811
CA Toulouse – civ. 01 sect. 01, 14 janvier 2008, n°07/00078
CA Toulouse – civ. 01 sect. 01, 15 septembre 2008, n°07/03728
CA Nîmes, 27 novembre 2007, n°05/03645

Jugement du Tribunal d'Instance

TI Nantes, 24 octobre 1980, publié le 18/02/2014, volume 2014p n°2657

Consultation, dossier de presse, dossiers professionnels, compte-rendu

AUBERT F., Les communs en Bretagne à la fin de l'ancien régime (1667-1789) par Pierre LEFEUVRE, Bibliothèque de l'école des chartes, 1908, tome 69, pp. 691-693 [compte-rendu]

CHARRIER S., géomètre-expert, note sur les communs de village du 19 mars 2021 (dossier remis par R. ONILLON)

CHARRON B., géomètre-expert honoraire et ancien expert de justice, « Terre Vaines et vagues et communs de village en région nantaise de Haute Bretagne » (2021) [dossier professionnel], (dossier remis par B. CHARRON)
CHARRON B., géomètre-expert honoraire et ancien expert de justice, « La Fabrique » (document remis par B. CHARRON)
PITTARD Y., dossier n°027348/96, interjuris [consultation], (dossier remis par le cabinet Prisme)
Pays d'art et d'histoire du Vignoble Nantais, « Communs : air(e) de village, exposition itinérante de mai à décembre 2017 », conférence de presse du 10 mai 2017 [dossier de presse] (téléchargeable à l'adresse suivante : http://www.vignoble-nantais.eu/fileadmin/SCOT/06_PAH/06_LaDocumentation/DP_Communs.pdf)
ORILLARD M. (2015), « Les Structures des « villages à communs » », numéro de dossier IA44005632, (dossier remis par M. ORILLARD)

Entretiens

DEVOUGE S., géomètre-expert, ancien président de la commission foncière, entretien le 26/05/2021
GENETAY S., inspecteur des Finances Publiques, pôle de Topographie et de Gestion Cadastrale de Nantes, entretien le 07/06/2021
ORIA F., technicien SIG à Clisson, Sèvre et Maine Agglo, échange par mail avec **ORILLARD M.** chargée de conservation et recherche au musée et Pays d'art et d'histoire du vignoble nantais
ONILLON R., géomètre-expert, expert de justice, entretien le 21/04/2021
CHARRON B., géomètre-expert honoraire, expert de justice retraité, entretiens entre mai et juillet 2021
LOREAU B., géomètre-expert retraité, entretien le 27/04/2021

Questionnaire

Questionnaire « Les communs de village, les Biens Non Délimités et les biens sans maître dans le cadre du bornage », ouvert du 22/04/2021 au 08/06/2021, diffusion par mail aux géomètres-experts français.

Webographie

BECEDIA, La Coutume de Bretagne : Droit et Histoire, http://www.bcd.bzh/becedia/fr/la-coutume-de-bretagne-droit-et-histoire [consulté le 26/05/2021]
Corse Net Infos (juillet 2017), « Gilles Simeoni : "Il faut pérenniser le GIRTEC pour au moins 10 ans, mais ce ne sera pas suffisant!" », https://www.corsenetinfos.corsica/Gilles-Simeoni-Il-faut-perenniser-le-GIRTEC-pour-au-moins-10-ans-mais-ce-ne-sera-pas-suffisant-_a28166.html [consulté le 15/06/2021]. Gilles SIMEONI est le président du Conseil exécutif de la Collectivité territoriale de Corse (CTC)
M^e^ DAHAN A., Les « Communs de Village », héritage féodal de l'Ancien Régime, https://www.alexia.fr/fiche/9390/les-communs-de-village-heritage-feodal-de-l-ancien-regime.htm [consulté le 08/03/2021]

HAMON T. (2016), BCD Sevenaduriou, La Coutume de Bretagne : Droit et Histoire, http://www.bcd.bzh/becedia/fr/la-coutume-de-bretagne-droit-et-histoire [consulté le 20/05/2021]

La Nouvelle République (2012, maj 2017), Partager ou allouer « un commun de village », https://www.lanouvellerepublique.fr/france-monde/partager-ou-allouer-un-commun-de-village [consulté le 08/03/2021]

Me CHARLES -NEVEU B., Réseau Eurojuris France (2009), Le projet de réforme du bornage, https://www.eurojuris.fr/articles/le-projet-de-reforme-du-bornage-2396.htm [consulté le 09/04/2021]

SENAT, Projet de loi relatif à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, présenté au nom de M. Jean CASTEX, https://www.senat.fr/leg/pjl20-588.html [consulté le 10/06/2021]

Table des annexes

Annexe 1 Exemple de désignations d'un bien non délimité, de communs de village et d'un bien sans propriétaire dans la matrice cadastrale 82
Annexe 2 Tableau récapitulatif des critères de classification d'une propriété en bien sans maître et succession en déshérence ou vacante (production personnelle) 83
Annexe 3 Résultats du sondage de l'enquête: « Les communs de village, les biens non délimités et les biens sans maître dans le cadre du bornage » 84
Annexe 4 Histoire des communs et des communs de village (production personnelle) 87
Annexe 5 Extrait de la note sur les communs de village du 19 mars 2021 de Stéphane Charrier, géomètre-expert, à l'occasion d'une réunion sur les communs de village à Nantes Métropole 90
Annexe 6 Diagramme des étapes à réaliser lors d'un bornage 92
Annexe 7 Règles de l'art du bornage proposées dans le recueil des prestations de l'Ordre des Géomètres-Experts de juin 2011 93

Annexe 1
Exemple de désignations d'un bien non délimité, de communs de village et d'un bien sans propriétaire dans la matrice cadastrale

BND :

LISTE DES TITULAIRES DE LA PARCELLE VR 0050

Personne(s) morale(s)

Raison sociale	Numéro SIREN	Sigle	Droit	Adresse des titulaires de droit
PROPRIETAIRES DU BND 109 VR0050	U25046593		P	44000 NANTES

Communs de village :

LISTE DES TITULAIRES DE LA PARCELLE DO 0043

Personne(s) morale(s)

Raison sociale	Numéro SIREN	Sigle	Droit	Adresse des titulaires de droit
COMMUNE DE VERTOU	214402158		PI	HOTEL-DE-VILLE PL SAINT MARTIN 44120 VERTOU
SECTION DU CHENE	U25400897		PI	PAR MAIRIE PL SAINT MARTIN 44120 VERTOU

LISTE DES TITULAIRES DE LA PARCELLE D 0640

Personne(s) morale(s)

Raison sociale	Numéro SIREN	Sigle	Droit	Adresse des titulaires de droit
COMMUNS PAR LES HABITANTS DE LA MINAUDIERE	U24726021		P	LA MAIRIE LE BOURG 44430 REMAUDIERE (LA)

LISTE DES TITULAIRES DE LA PARCELLE A 0650

Personne(s) morale(s)

Raison sociale	Numéro SIREN	Sigle	Droit	Adresse des titulaires de droit
SECTION DES TUILERIES	U24700539		P	8 PL DE LA MAIRIE 44430 BOISSIERE-DU-DORE (LA)

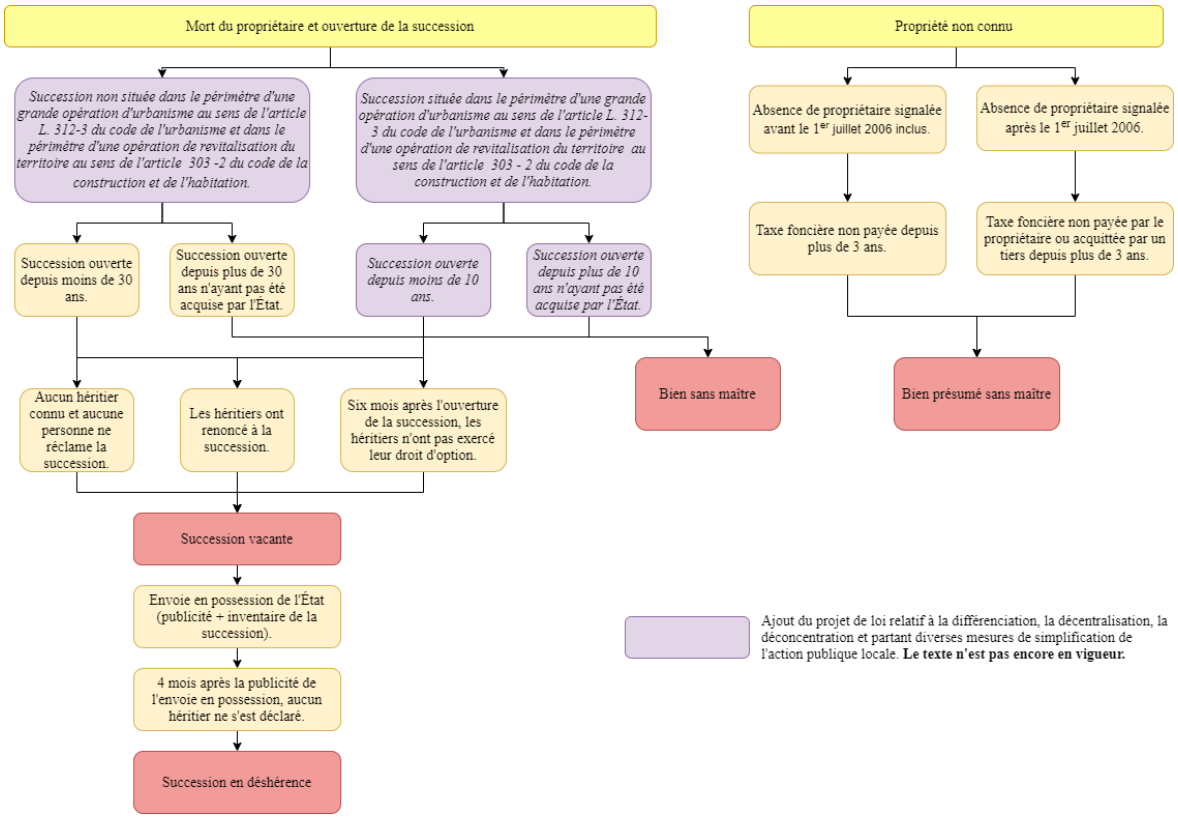
Bien sans propriétaire :

LISTE DES TITULAIRES DE LA PARCELLE AO 0357

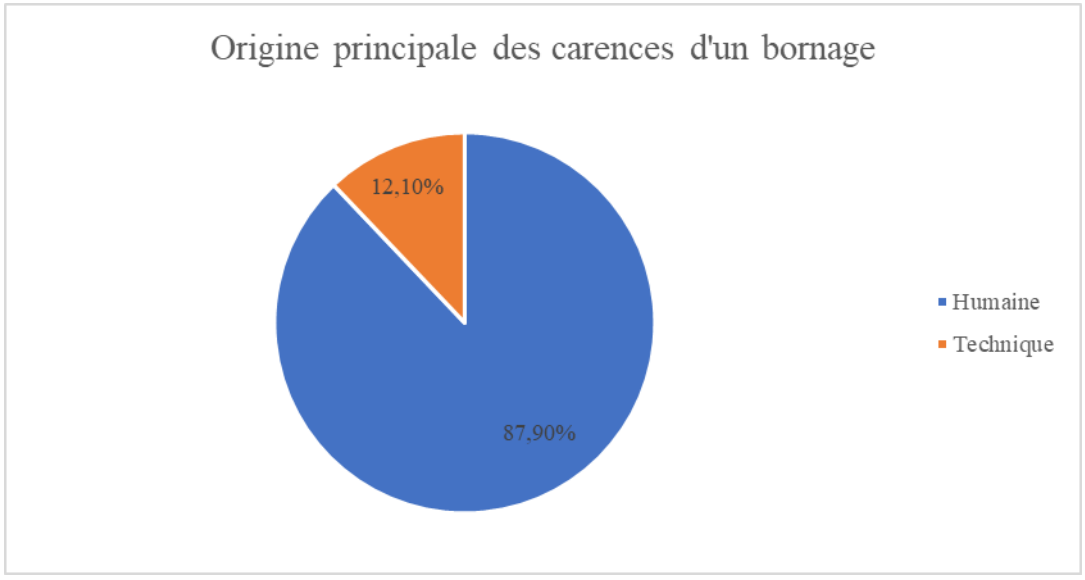
Personne(s) physique(s)

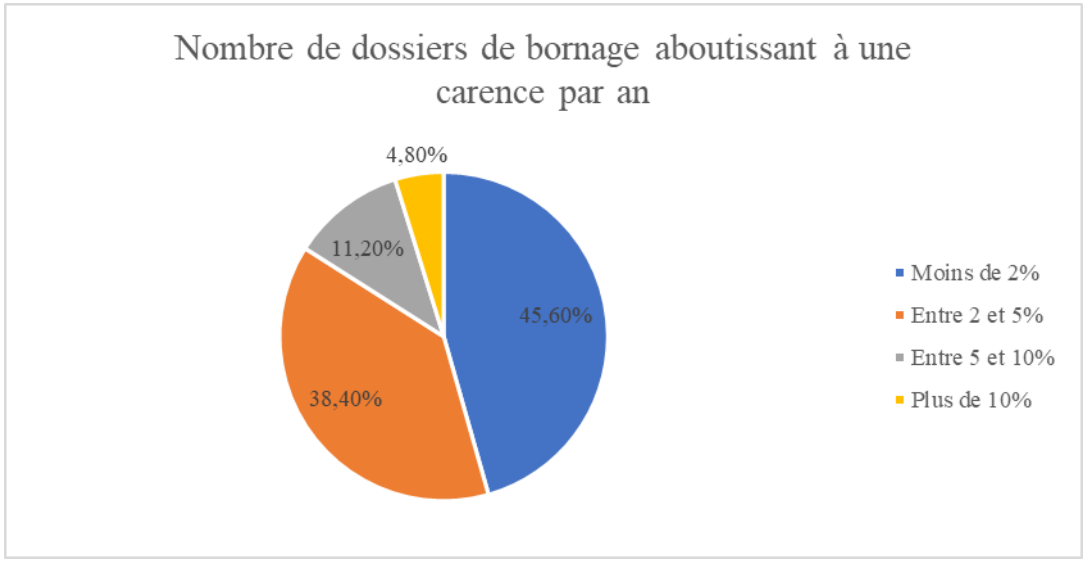
Nom / Prénom	Sexe	Date de naissance	Lieu de naissance	Nom et prénom du conjoint	Droit	Adresse des titulaires de droit
THEBAUD MARIE	F				P	L ORCERIE 44120 VERTOU

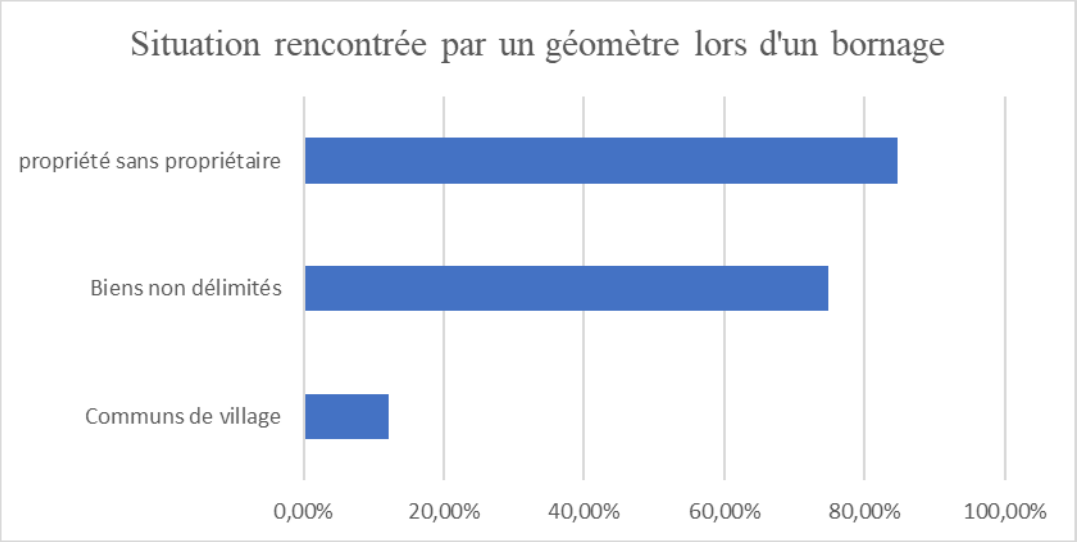
Annexe 2
Tableau récapitulatif des critères de classification d'une propriété en bien sans maître et succession en déshérence ou vacante (production personnelle)

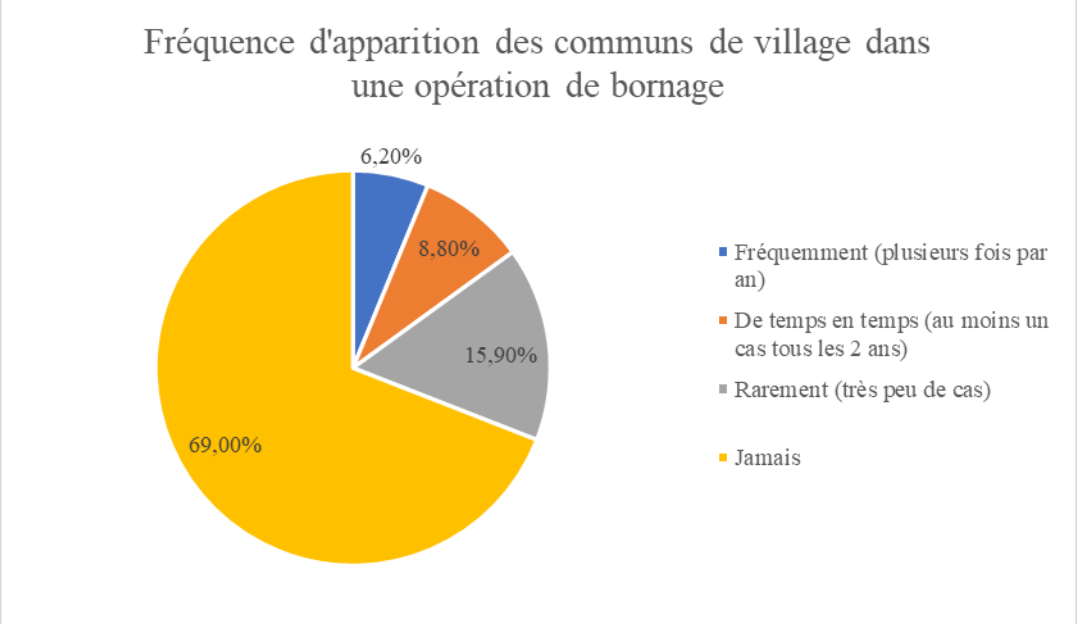


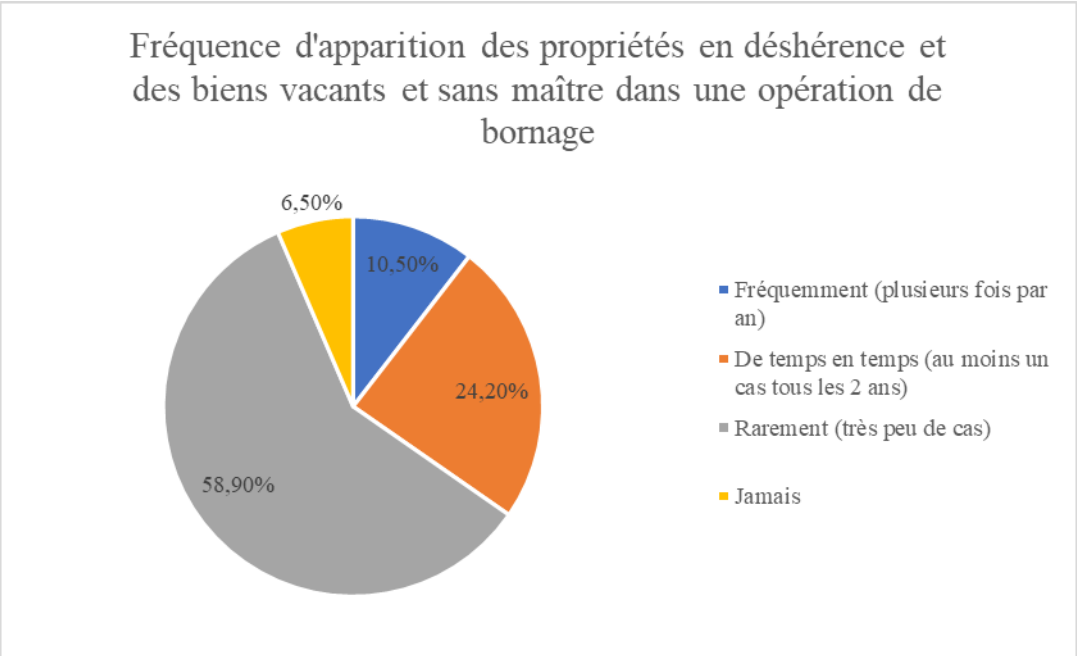
Annexe 3
Résultats du sondage de l'enquête: « Les communs de village, les biens non délimités et les biens sans maître dans le cadre du bornage »

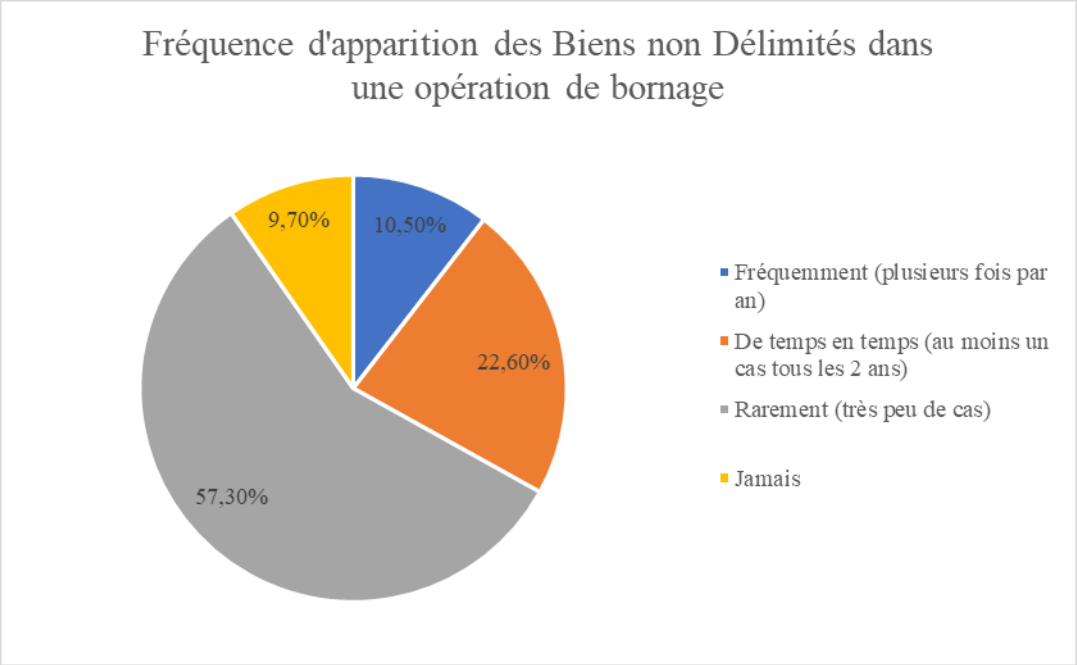





Situation rencontrée par un géomètre lors d'un bornage
propriété sans propriétaire
Biens non délimités
Communs de village
0,00%
20,00%
40,00%
60,00%
80,00%
100,00%


Fréquence d'apparition des communs de village dans une opération de bornage
6,20%
8,80%
15,90%
69,00%
Fréquemment (plusieurs fois par an)
De temps en temps (au moins un cas tous les 2 ans)
Rarement (très peu de cas)
Jamais


Fréquence d'apparition des propriétés en déshérence et des biens vacants et sans maître dans une opération de bornage
6,50%
10,50%
24,20%
58,90%
Fréquemment (plusieurs fois par an)
De temps en temps (au moins un cas tous les 2 ans)
Rarement (très peu de cas)
Jamais


Fréquence d'apparition des Biens non Délimités dans une opération de bornage
9,70%
10,50%
22,60%
57,30%
Fréquemment (plusieurs fois par an)
De temps en temps (au moins un cas tous les 2 ans)
Rarement (très peu de cas)
Jamais

Annexe 4
Histoire des communs et des communs de village (production personnelle)

Malgré le désamour des politiques et des intellectuels pour les propriétés collectives, celles-ci existent depuis très longtemps et continuent d'exister. Des communs ont été créés à différentes époques en fonction des régimes en place[237]. Des communs, identiques à l'origine, ont pu engendrer aujourd'hui différentes formes de propriété. Il est difficile de retracer toute l'histoire des communs tant elle est riche et ancienne. On peut toutefois tenter d'en présenter les grandes lignes.

Des auteurs ont indiqué que les propriétés collectives semblent exister depuis le début de l'humanité. Dès le départ, les biens étaient partagés entre tous. La propriété privée n'est apparue que plus tardivement avec le développement des villes[238]. Des travaux ont pu montrer que dans l'antiquité, au cours des différentes invasions de la Gaule, les conquérants semblent laisser une partie des terres les moins riches aux anciens habitants pour un usage commun[239] [240].

A l'époque féodale, il a pu être constaté une distinction dans la gestion des communs entre les différentes aires en France. Au Sud, les rapports entre individus étaient régis par des règles écrites, issues du code romain tandis que dans le Nord, et plus particulièrement en Bretagne, les rapports étaient définis par des usages, intégrés vers 1330 dans la « Très ancienne coutume de Bretagne »[241]. Ce livre reprend alors tous les us et coutumes en vigueur en Bretagne à cette époque qui réglemente des domaines très variés du droit : droit de la famille, du patrimoine, de l'organisation féodale, droit pénale[242]. Dans ce duché, la propriété était régie par la règle « *nulle terre sans seigneur* », c'est-à-dire que toutes les terres étaient supposées appartenir au seigneur ou au roi. Les vassaux ne

---

[237] **LEBRAS J.** (1934*), Contribution à l'étude de la situation actuelle des terres vaines et vague de Bretagne,* op. cit., spéc. p. 32.

[238] **NADAUD H.L.L** (1828*), Mémoire sur les terres vaines et vagues et les biens communaux et en particulier sur les propriétés de cette nature situées dans l'ancienne province de Bretagne.*, op. cit., spéc. p. 21

[239] **LEBRAS J.** (1934), *Contribution à l'étude de la situation actuelle des terres vaines et vague de Bretagne,* op. cit., spéc. p.29.

[240] **BOURJOL M.** (1989), *Les biens communaux, op. cit.*, spéc. p. 83.

[241] **CHARRON B.**, « Terre Vaines et vagues et communs de village en région nantaise de Haute Bretagne » (2021), doc. précit. , spéc. p. 2.

[242] **BECEDIA,** La Coutume de Bretagne : Droit et Histoire, http://www.bcd.bzh/becedia/fr/la-coutume-de-bretagne-droit-et-histoire [Consulté le 26/05/2021]

pouvaient donc pas posséder de droits sur les terres sauf accord du seigneur[243] Cette vision a probablement entraîné l'usurpation des biens communs par les seigneurs qui se sont accaparés toutes les terres. Cependant, les historiens ont estimé que ceux-ci ont eu certainement besoin de main d'œuvre pour l'agriculture et ils ont dû accorder des droits d'usage pour attirer des nouvelles populations[244]. Les seigneurs ont alors accordé des droits de « communer » sur la plupart des terres incultes, très nombreuses à cette époque[245]. Le « droit de communer » a été analysé comme une servitude sur des terres possédées par un seigneur, consentie à titre onéreux, gratuit ou d'arrentement[246], permettant aux bénéficiaires d'utiliser la parcelle pour divers usages : faire paître les animaux, couper du bois, cueillir des herbes, etc [247] Ce droit n'était accordé qu'aux vassaux dépendant du seigneur, proportionnellement à leurs possessions[248] C'est ce droit d'usage qui à l'origine de l'attribution de la propriété sur les communs de village, comme nous le verrons postérieurement.

La Révolution française et l'abolition du régime féodal bousculent cette société et notamment le régime de la propriété. Dans un décret-loi du 28 août 1792 nommé « *rétablissement des communes et des citoyens dans les propriétés et droits dont ils ont été dépouillés par l'effet de la puissance féodale* », l'assemblée souhaite rétablir les propriétés aux « véritables » propriétaires volés par les seigneurs. Ainsi en son article 9, il est prévu que les communes acquièrent une préemption de propriété sur les terres vaines et vagues et autre terres pauvres qui appartenaient autrefois aux seigneurs. Dans l'article suivant, l'assemblée crée une particularité pour la Province de la Bretagne à travers les communs

---

[243] **LEBRAS J.** (1934*), Contribution à l'étude de la situation actuelle des terres vaines et vague de Bretagne*, op. cit., spéc. p. 34.

[244] **NADAUD H.L.L** (1828), *Mémoire sur les terres vaines et vagues et les biens communaux et en particulier sur les propriétés de cette nature situées dans l'ancienne province de Bretagne.*, op. cit., spéc. p. 26.

[245] **RIHOUAY G.** (1995) *Vestiges d'un droit breton – le domaine congéable et les communs de village*. Bulletin LE LIEN (n°53), spéc. p. 7.

[246] **CHARRON B.**, « Terre Vaines et vagues et communs de village en région nantaise de Haute Bretagne » (2021), doc. précit. , spéc. p. 4.

[247] **NADAUD H.L.L** (1828), *Mémoire sur les terres vaines et vagues et les biens communaux et en particulier sur les propriétés de cette nature situées dans l'ancienne province de Bretagne.*, op. cit., spéc. pp. 26 à 29.

[248] **PLANIOL M.** (1984), Histoire des institutions de la Bretagne, tome cinquième, XVIe siècle, souveraineté et administration générale, finances – institutions militaires, les villes - les réformations de la coutume, la justice – la noblesse et les fiefs, les campagnes – droit privé, édition Mayenne Association pour la publication du manuscrit de M. Planiol, spéc. p. 328.

de village. Nous ne connaissons pas la motivation à l'origine de cette particularité et ne pouvons formuler que de simples hypothèses[249].

Après 1792, l'assemblée considère que trop de terres sont encore en possession des seigneurs et prend de nouvelles dispositions sur les biens communaux avec le décret du 10 juin 1793. Celui-ci est revenu sur certaines dispositions de la loi de 1792, mais n'a pas changé celles concernant la Bretagne[250]. Les communs de village sont toujours régis par l'article 10 de 1792 qui consistaient à attribuer les terres vaines et vagues aux communes, aux habitants ou aux anciens vassaux possédant un droit d'usage[251].

Au XIX^{ème} siècle, le législateur a institué une nouvelle loi permettant le partage des communs de village[252] dans le but de les faire disparaître. Cette loi du 6 décembre 1850 a transformé les communs de village en indivision pour permettre un partage gratuit entre les habitants[253]. Elle a été prorogée à plusieurs reprises jusqu'en 1931. Puis le partage des terres a à nouveau été permis par le décret n° 55-884 du 30 juin 1955 relatif à la procédure de partage des terres vaines et vagues en ce qui concerne les départements de Côtes-du-Nord, du Finistère, d'Ille-et-Vilaine, et la Loire-Inférieure et du Morbihan, abrogé par la loi 92-1283 du 11 décembre 1992[254].

Ainsi malgré la volonté du législateur de faire disparaître les propriétés collectives, celles-ci continuent d'exister. Elles parviennent à survivre en se glissant dans les marges de liberté laissées par le droit[255].

---

[249] **LEBRAS J.** (1934), *Contribution à l'étude de la situation actuelle des terres vaines et vague de Bretagne*, op. cit., spéc. p. 20.
[250] **NADAUD H.L.L** (1828), *Mémoire sur les terres vaines et vagues et les biens communaux et en particulier sur les propriétés de cette nature situées dans l'ancienne province de Bretagne*., op. cit.
[251] Rep. min. n° 99685, 8 féviers 2011 : JO AN 13 septembre 2011, p9757
[252] **LEFEUVRE P.** (1907), *Les communs de Bretagne à la fin de l'Ancien Régime (1667-1789)*, op. cit.
[253] Loi du 6 décembre 1850, relative à la procédure de partage des terres vaines ou vagues dans les cinq départements composant l'ancienne province de Bretagne
[254] Rep. min. n° 99685, 8 féviers 2011 : JO AN 13 septembre 2011, p 9757
[255] **BOURCIER D., CHEVALLIER J., HERIARD DUBREUIL G., LAVELLE S., PICAVET E. (dir)** (2021), *Dynamiques du commun – Entre État, Marché et Société*, éditions de la Sorbonne, coll. Philosophies pratiques, spéc. pp. 16-17.

Annexe 5
Extrait de la note sur les communs de village du 19 mars 2021 de Stéphane Charrier, géomètre-expert, à l'occasion d'une réunion sur les communs de village à Nantes Métropole

« Il ne convient pas en effet de traiter différemment les repères existants en bordure d'un commun et ceux établis entre deux propriétés privées classiques. Or dans ce second cas plus général, le géomètre ne peut se contenter de prendre les bornes visibles pour argent comptant. Il doit rechercher auprès des riverains et/ou des archives de la profession, les éléments écrits, le procès-verbal, prouvant que le repère répond bien aux conditions d'un véritable bornage accepté par les parties. A défaut, il convient de traiter l'affaire comme un bornage classique, avec convocation des parties et réunion contradictoire. Cela ne signifie pas que les bornes en place sont sans valeur, qu'elles ne valent rien et qu'elles peuvent être remplacées et déplacée à volonté. Dans la plupart des cas, bien au contraire, l'opération aboutira à en reconnaître la validité, à les confirmer avec l'accord des parties, et à établir le procès-verbal qui en gardera pour l'avenir la preuve écrite. Et cette confirmation est nécessaire.

Concernant le repère trouvé en bordure d'un commun, il me semble que plus qu'ailleurs sans doute, sa forme ou sa nature peut guider la confiance à lui accorder, bien que toujours relative.

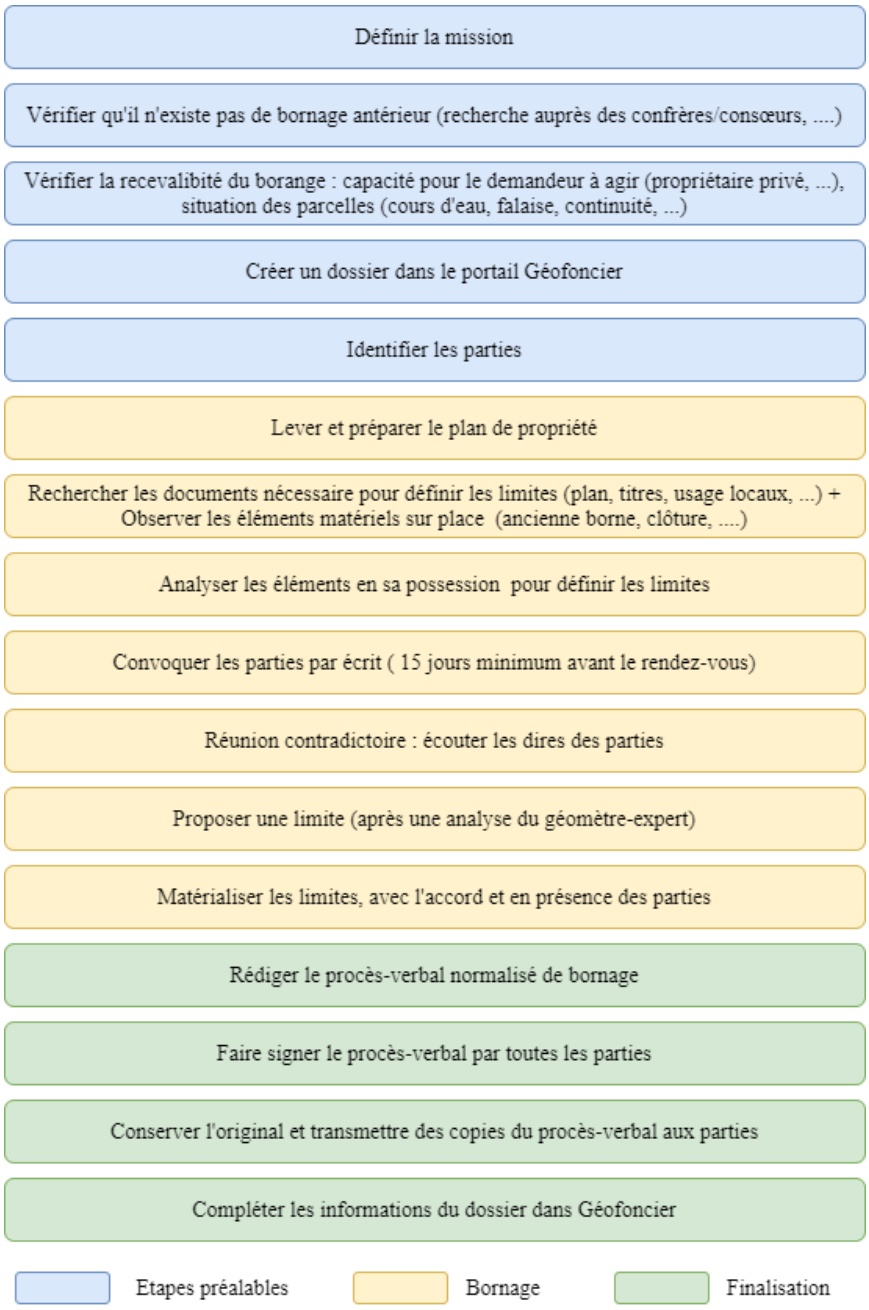
La borne traditionnelle, la pierre oblongue et pointue bien qu'émoussée, de part et d'autre de laquelle on retrouvera éventuellement les témoins, les deux morceaux complémentaires de la brique que l'on aura cassée sur la pierre, traduit un usage ancien même si l'origine en est perdue. Si elle ne recèle pas en elle-même la preuve de sa validité, elle suscite généralement le respect, plus fort sans doute chez les anciens que parmi les plus jeunes. Il est très rare qu'elle soit remise en cause par les parties lorsqu'il en est retrouvé une en bornage, ce qui arrive encore fréquemment. Sans doute n'est-elle pas souvent dans le cas courant, et en fait jamais en bordure de commun, corroborée par une preuve écrite. Mais elle a toutes chances d'avoir été implantée à une époque où les « habitants du village » connaissaient encore parfaitement celui-ci, où l'usage du commun était encore conforme à sa destination collective, où les habitants, moins nombreux qu'aujourd'hui et tous ou presque issus du village, se connaissaient tous et ne laissaient

que rarement s'instaurer un usage contraire à l'intérêt commun. Elle n'est pas une preuve mais elle en impose.

La borne « moderne », en plastique, en métal ou sous tout autre forme suggérant une implantation « récente » (quelques dizaines d'années tout au plus), et contrairement au cas où elle est implantée entre deux propriétés privées, doit susciter d'emblée davantage de méfiance lorsqu'elle est visible en bordure d'un commun. Sa jeunesse ne signifie pas nécessairement qu'elle a été mise avec légèreté, mais sûrement pourtant sans toute la rigueur formelle vers laquelle on s'efforce aujourd'hui de tendre. Elle a pu être placée avec bon sens et objectivité, selon l'usage visible, peut-être même en présence de quelques anciens du village, mais de toute façon sans écrit et aussi sans la légitimité qu'un âge plus avancé confère. La lucidité amène aussi à témoigner, et cette fois par l'effet de mon âge, qu'en des temps pas si lointains on se permettait d'implanter des bornes avec la seule présence des propriétaires des deux parcelles séparées par la borne et dont la limite commune venait aboutir sur le commun. Elle était certes posée au vu et au su de tous, et souvent en effet en présence d'un ou d'autres habitants du village, et le caractère public de la pose apportait à la borne une légitimité d'abord faible mais que la durée viendrait progressivement conforter. Mais la forme juridique décidément n'y était pas.

Les bornes ou repères éventuellement déjà visibles en bordure d'un commun ne changent au fond rien quand il s'agit de valider la limite. Il faut encore être « deux », « le » propriétaire du terrain privé, et « le » propriétaire du commun. »

Annexe 6
Diagramme des étapes à réaliser lors d'un bornage



Propositions inspirées du recueil des prestations de juin 2011 et du recueil des normes ordinale sur l'acte foncier mis à jour en 2019 rédigé par l'Ordre des Géomètres-Experts et du livre « Le bornage, entre résolution et prévention des conflit s », écrit par M. MAZUYER et M. RIGAUD, spécialement aux pages 32 et 33.

Annexe 7
Règles de l'art du bornage proposées dans le recueil des prestations de l'Ordre des Géomètres-Experts de juin 2011

Directives / Règles de l'art ordinales

> Procès-verbal de bornage normalisé et de reconnaissance de limites et guide d'accompagnement.
> Exemples de procès-verbal de carence et guide rédactionnel.
> Ouvrage *Le bornage – Entre prévention et résolution des conflits* (formation 2010-2011).
> Directive de l'Ordre des géomètres-experts en matière de bornage valant règles de l'art (OGE, 5 mars 2002).
> Doctrine de l'Ordre des géomètres-experts sur la détermination des limites divisoires (26 mars 2013).
> Guide méthodologique relatif au géoréférencement des travaux fonciers (juin 2009).

Liste des figures

Figure 1 : Méthodologie à appliquer en périphérie d'un BND (production personnelle) 60
Figure 2 : Méthodologie à appliquer à l'intérieur d'un BND (production personnelle) 61
Figure 3 : Méthodologie à appliquer avec un commun de village (production personnelle) 62
Figure 4 : Méthodologie à appliquer avec un bien sans propriétaire (production personnelle) 64

Communs de village, biens non délimités, propriété en déshérence, comment faire aboutir une procédure de bornage amiable ?

Mémoire d'Ingénieur C.N.A.M., Le Mans 2021

RESUME

Les biens non délimités, les communs de village et les biens sans propriétaire (bien sans maître et successions vacantes et en déshérence) sont trois formes particulières de propriété qui créent régulièrement des difficultés aux géomètres-experts. Il convient dès lors d'étudier ces trois types de propriété afin de comprendre les origines de ces complications. L'analyse de leur appréhension par le droit et des points de blocage en bornage permet de présenter différentes solutions pour éviter la carence ou, à minima, en diminuer les conséquences.

Mots clés : bornage amiable, carence, bien non délimité, commun de village (Bretagne), succession vacante, succession en déshérence, bien sans maître.

SUMMARY

Surveyors frequently encounter problems with properties without boundary, "communs de village" and properties without owner. We will study these three kinds of propriety to understand the reason why, especially how law defines them and how boundaries cope with them. When this will be done, we will be able to propose solutions to avoid the lack, or at least, reduce its consequences.

Key words : amicable boundaries, lack, properties without boundary, "commun de village" (Brittany), escheat estate, free estate, properties without owner