

MÉTIER
EXPERT

LA DÉLIMITATION DE LA PROPRIÉTÉ DES PERSONNES PUBLIQUES



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR



SOMMAIRE

LA DÉLIMITATION, NÉCESSAIRE OU INDISPENSABLE ?

- Délimitation pour la personne publique
- Délimitation pour la personne privée
- Procédure
- Témoignages

01

02

LA PROPRIÉTÉ ET LA DOMANIALITÉ

- Domanialité publique/privée
- Délimitation

LA FORCE DE L'ARRÊTÉ

- Généralités

02

02

03

03

03

QUESTIONS/RÉPONSES

04

VERS UNE PARCELLISATION DE LA PROPRIÉTÉ DES PERSONNES PUBLIQUES

05

LEXIQUE

06

DOCTRINE

07



LA DÉLIMITATION UTILE, NÉCESSAIRE OU INDISPENSABLE ?

La présente brochure se veut une aide aux personnes publiques et aux propriétaires riverains en rappelant les procédures qu'il convient de mettre en œuvre concernant la délimitation des biens relevant du domaine public artificiel. Cette délimitation permet notamment de répondre aux objectifs suivants :

Pour la personne publique :

- constater les limites du domaine public ;
- connaître les limites de la propriété publique ;
- permettre une juste interprétation des règles d'urbanisme (prospects notamment) ;
- sécuriser les réponses apportées aux propriétaires riverains ;
- mieux gérer les espaces publics ;
- prévenir les contentieux ;
- respecter les propriétaires et les propriétés privées ;
- gérer les projets et les régularisations foncières ;
- optimiser la gestion des réseaux, des usages et occupations du domaine public ;
- réagir efficacement aux empiètements et/ou aux problématiques de sécurité ;
- exercer de manière appropriée ses pouvoirs de police et de conservation ;
- créer du lien social autour de problématiques foncières (interface public/privé).

Pour la personne privée :

- connaître de manière fiable la limite de propriété au droit de la propriété publique ;
- identifier la limite du domaine public ;
- sécuriser les autorisations d'urbanisme (application des prospects de construction, implantation de clôture...) ;
- être partie prenante de la délimitation afin de faire valoir ses droits attachés à la propriété ;
- permettre des régularisations foncières précises et durables ;
- connaître la superficie exacte de son terrain ;
- garantir, valoriser et sécuriser une vente à intervenir.

PROCÉDURE

La procédure de bornage n'est pas applicable en présence de domanialité publique. Seules les propriétés relevant du régime de la domanialité privée peuvent être délimitées par la procédure de bornage, par exemple les chemins ruraux.

Quelques procédures de délimitation spécifiques ont été fixées par le législateur mais aucune procédure générale n'a été définie pour le cas du domaine public artificiel. C'est pourquoi l'Ordre des géomètres-experts est à l'initiative d'une procédure concourant à la délimitation de la propriété des personnes publiques qui associe l'ensemble des parties prenantes, procédure décrite dans la note de doctrine annexée.

Mieux connaître les confins du domaine public par l'application d'une doctrine simple, juste et homogène sur l'ensemble du territoire national est le gage d'une gestion efficace et mieux comprise.



Olivier ECHAPPÉ, Conseiller à la Cour de cassation :

« S'agissant de délimiter le Domaine Public par rapport aux propriétés privées, la procédure de bornage ne peut s'appliquer ».

« Il ne faut pas séparer radicalement les deux procédures de bornage et de délimitation, il faut arriver à prendre le meilleur là où il se trouve, de lege ferenda, dans une logique de loi telle qu'on souhaiterait voir adoptée ».

Jean-Claude RICCI, Professeur des universités :

« L'enjeu de la délimitation de la propriété des personnes publiques est plus culturel que juridique. Nous les publicistes nous sommes attachés à un certain nombre de principes mais dans ce cas précis, il faut réfléchir autrement. Le constat de cette évolution et de ses conséquences me conduit à livrer quatre observations. Tout d'abord, il est encore souvent difficile d'obtenir un résultat satisfaisant en cas de recours contentieux en matière de délimitation des propriétés publiques. Ensuite, paraît bien contestable le fait que la délimitation des propriétés publiques soit faite de façon unilatérale par le propriétaire de celles-ci. Également, doit être prise en considération l'incidence, pour notre sujet, du principe – ancien et bien établi – d'impartialité des personnes publiques. Enfin, il faut relever une évidence en appelant de nos vœux la reconnaissance pleine et entière de la légitimité de l'intervention des géomètres-experts dans la délimitation des propriétés publiques ».

Olivier PAVY, membre de la commission « aménagement et urbanisme » de l'AMF (Association des maires de France et des présidents d'intercommunalité) :

« L'enjeu foncier est très important dans les communes urbaines mais aussi rurales, les questions de la parcellisation et de la délimitation des propriétés publiques se posent de façon urgente. En tout état de cause, tous les travaux menés en parallèle visant à l'harmonisation de référentiels parcellaires au niveau national, ne doivent pas se faire au détriment de l'identification des domaines publics et privés des communes et de l'intercommunalité. Les élus sont souvent très critiques sur l'abondance de normes, mais dans le cas précis de la délimitation des propriétés publiques, la proposition de l'Ordre des géomètres-experts nous apparaît tout à fait appropriée et l'Association des maires de France est à ses côtés pour avancer sur ce sujet primordial ».

Daniel GILTARD, Conseiller d'État :

« Après dix ans d'expérimentation depuis la promulgation du code général de la propriété des personnes publiques, n'est-il pas temps de définir une méthodologie de la délimitation de la propriété des personnes publiques, hors les cas organisés par les textes ? C'est le rôle de l'expert technicien, de l'homme de l'art, celui qui, disait-on au siècle des lumières, savait réduire en art les pratiques, les savoirs, pour les ordonner et les formaliser en méthode ».



LA PROPRIÉTÉ ET LA DOMANIALITÉ

Le patrimoine immobilier des personnes publiques se répartit en deux grandes catégories, d'une part les propriétés relevant de la domanialité publique, d'autre part les propriétés relevant de la domanialité privée.

DOMANIALITÉ PUBLIQUE/DOMANIALITÉ PRIVÉE

La domanialité publique est un régime juridique qui se superpose à la propriété, un voile qui la recouvre pour la protéger. Ce régime s'applique d'une part quand la

propriété est affectée à l'usage direct du public, par exemple un jardin public, un cimetière, un stade, une rue..., d'autre part quand la propriété est affectée à l'exercice d'un service public, par exemple une mairie, une école, une voie ferrée...

Les biens qui ne relèvent pas du domaine public, font partie du domaine privé des personnes publiques. Les droits attachés à la propriété sont les mêmes, que celle-ci appartienne à une personne publique ou à un propriétaire privé. C'est le régime juridique de la domanialité qui forge la spécificité des propriétés des personnes publiques.

DÉLIMITATION

En présence de propriété publique, l'enjeu consiste à délimiter non seulement la propriété mais également de délimiter la ou les domanialités.

Ainsi peuvent être délimitées :

- une assiette affectée de domanialité publique avec une propriété privée riveraine,
- une assiette affectée de domanialité publique avec une assiette affectée de domanialité privée,
- des assiettes affectées de domanialité publique distinctes appartenant à une unique personne publique,
- des assiettes affectées de domanialité publique appartenant à deux personnes publiques distinctes,

- une assiette affectée de domanialité privée à l'usage du public (chemin rural) avec l'assiette de la propriété affectée de domanialité sans usage public (réserve foncière) pour une même commune.

La détermination de la limite de propriété et le constat de la limite de fait de l'ouvrage public forment une double action indissociable :

- pour assurer les objectifs décrits précédemment,
- pour mettre en évidence les nécessaires régularisations foncières.



LA FORCE DE L'ARRÊTÉ

GÉNÉRALITÉS

Il est de la prérogative de la personne publique de se prononcer sur la limite de sa domanialité publique. Cela ressort de chacun des textes organisant la propriété des personnes publiques, que ce soit dans le code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP) pour la domanialité publique naturelle ou dans le code de la voirie routière pour la domanialité publique artificielle routière. Chacune des procédures décrites fixe l'arrêté comme forme. Pour le cas des mers, des fleuves, il s'agit d'un arrêté de délimitation ; pour le cas des voiries, des routes, il s'agit d'un arrêté d'alignement ou d'un arrêté d'alignement individuel.

Un arrêté de délimitation ou d'alignement est un acte administratif qui doit être pris par la personne publique propriétaire ou gestionnaire du bien commun. Cette décision unilatérale n'en reste pas moins attaquable devant le tribunal administratif.

La force de l'arrêté repose sur la mise en place d'une procédure contradictoire, à savoir une procédure portant à la connaissance de la personne publique tous les éléments nécessaires pour se prononcer dans le juste respect des droits de tous.

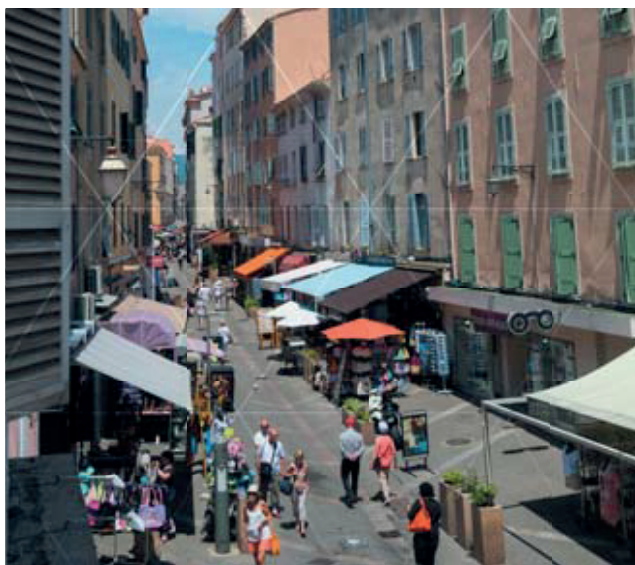
La sécurisation juridique est assurée par la bonne rédaction de l'arrêté et cumulativement par sa notification aux propriétaires concernés, notification faisant courir le délai de recours auprès du tribunal administratif.

La rédaction de l'arrêté doit intégrer dans des articles distincts le constat de la limite de fait de l'ouvrage public, la délimitation de la limite de propriété, la régularisation foncière éventuelle en cas de discordance entre ces deux limites.

Guilhem TUFFERY, ingénieur territorial :

« L'arrêté pris par la personne publique seule ne suffit pas. Nous sommes juge et partie. Le procès-verbal dressé par le géomètre-expert nous permet de disposer d'un document qui regroupe en soi toutes les informations qui nous sont nécessaires pour travailler dans les meilleures conditions : un plan et un texte qui relate l'analyse effectuée par le géomètre-expert ».

« Rencontrer les riverains sur le terrain dans le cadre de la délimitation est un atout majeur en termes de communication pour prévenir le contentieux, pour que les situations soient limpides ».



QUESTIONS/RÉPONSES

♦ La délimitation permet-elle de rectifier une limite ?

NON, la délimitation ne peut entériner un redressement de limite entre une personne publique et un propriétaire privé. Si à l'issue de l'opération de délimitation, les propriétaires entendent opérer une régularisation foncière afin de faire concorder la limite de fait et la limite de propriété, quelle que soit son importance, il y a alors véritablement transfert de propriété. Cela nécessite obligatoirement l'établissement d'un acte authentique (notarié ou administratif) qui doit être publié au service de la publicité foncière.

♦ La délimitation permet-elle d'entériner un empiètement ?

NON, si à l'issue de l'opération de délimitation, il est constaté une discordance entre la limite foncière et la limite de fait de l'ouvrage public, la régularisation de cette discordance s'effectuera soit par l'intermédiaire d'une libération de l'emprise, soit par convention entre les parties, soit par une acquisition.

Le constat de la présence d'un ouvrage public ne signifie pas nécessairement que l'assiette de l'ouvrage est la propriété de la personne publique.

♦ La régularisation est-elle obligatoire ?

OUI, en cas d'empiètement par la personne publique, et si l'utilité publique de l'ouvrage est avérée, la régularisation foncière évitera le contentieux.

En cas d'empiètement par le propriétaire privé riverain, sauf exception, la « remise en l'état » par ce dernier s'imposera. Dans les autres situations, la régularisation sera adaptée au cas d'espèce, qu'il s'agisse d'une régularisation foncière ou d'une « remise en l'état ».

♦ La cession au profit de la commune est-elle gratuite ?

NON, la Constitution prévoit que nul ne peut être dépossédé de son bien sans une juste et préalable indemnité. Le bien doit être estimé afin d'établir un prix de référence pour le transfert de propriété, mais les parties peuvent également s'entendre sur une cession à l'euro symbolique, en motivant ce choix.

♦ Des bornes ont disparu, dois-je refaire délimiter ?

En cas de disparition des repères matérialisant la limite de propriété, le géomètre-expert organise une nouvelle réunion sur place en présence des parties dûment

convoquées afin d'étudier la concordance entre la limite de propriété précédemment définie et l'actuel état des lieux. En cas de concordance entre ces limites, il rétablit les bornes conformément à l'arrêté initial. En cas de discordance, il dresse un nouveau procès-verbal concourant à la délimitation de la propriété de la personne publique et propose la régularisation de celle-ci.

♦ Mon terrain est déjà clos, ai-je intérêt à procéder à la délimitation ?

OUI, car rien ne dit que la limite réelle de propriété n'est pas située en deçà ou au-delà de la clôture.

♦ Peut-on se faire représenter à un rendez-vous de délimitation ?

OUI, tout propriétaire ou détenteur d'un droit réel doit être présent au rendez-vous de délimitation, ou se faire représenter par la personne de son choix.

♦ Le cadastre permet-il d'identifier la domanialité publique de la domanialité privée ?

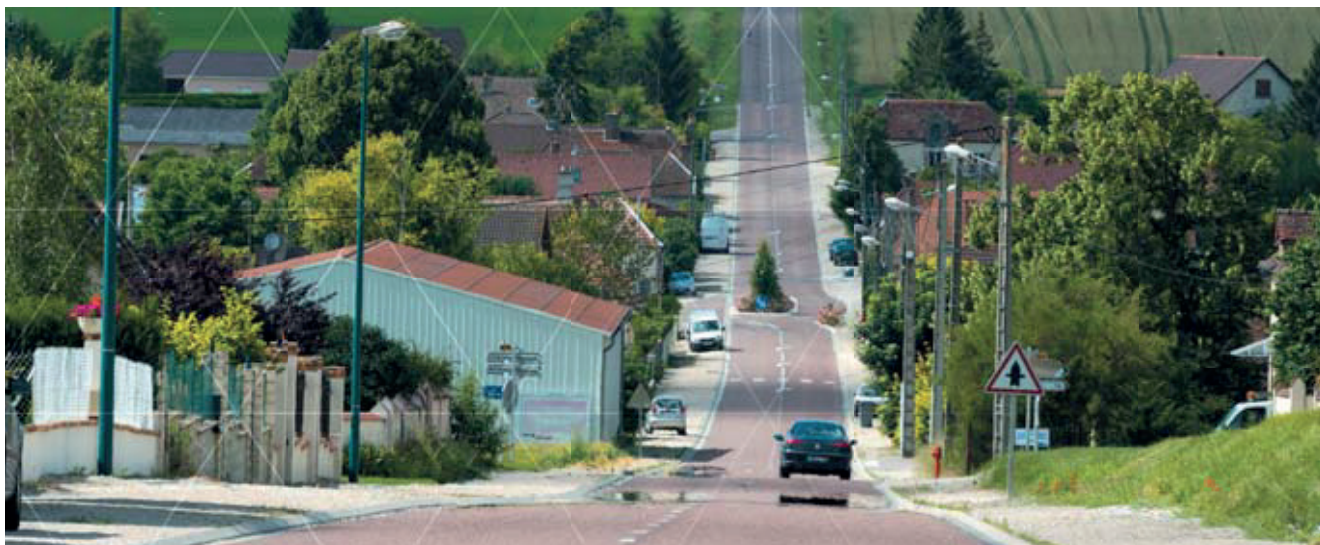
NON, l'identification cadastrale est basée sur la fiscalité du bien et non sur son régime juridique. Des parcelles peuvent relever de la domanialité publique. Du DNC (Domaine Non Cadastre) peut relever du domaine privée.

♦ Le régime de la copropriété est-il compatible avec le régime de la domanialité publique ?

NON, le principe de la copropriété étant d'avoir des parties communes entre divers propriétaires, le régime de la domanialité publique ne peut s'appliquer pour un bien soumis à la copropriété. Il s'agit dans ce cas d'appréhender au mieux la situation avant la mise en copropriété de l'immeuble. Lorsqu'une personne publique est propriétaire d'un lot de copropriété, ce lot fait partie de son domaine privé.

♦ Qu'est-ce que « l'intangibilité de l'ouvrage public » ?

C'est une notion juridique qui vise à protéger un ouvrage public, même s'il n'est pas construit sur la propriété de la personne publique. En cas d'empiètement de ce dernier sur la propriété riveraine, sur la base du critère d'utilité publique, il sera soit démoli, soit conservé avec juste indemnité pour le propriétaire riverain.



VERS UNE PARCELLISATION DE LA PROPRIÉTÉ DES PERSONNES PUBLIQUES

La délimitation constitue un levier indispensable à une gestion efficiente de l'espace public. Elle peut avoir également comme objectif de servir un projet structurant et moderne : la parcellisation du domaine public.

Pour sécuriser les personnes publiques dans la gestion du bien commun, il convient de localiser, représenter et particulariser les contours de la domanialité publique, d'identifier ses usages, ses gestionnaires, ses occupants. Il est aujourd'hui devenu nécessaire de faire des propositions aux personnes publiques pour qu'elles maîtrisent leurs propriétés dans leur ensemble et qu'elles offrent aux administrés toutes les garanties que les pouvoirs publics se doivent de fournir.

Il convient de promouvoir le concept de parcellisation de la propriété des personnes publiques et il est proposé de développer un outil facilitant sa mise en œuvre.

L'enjeu consiste à **répertorier, identifier et référencer** toutes les propriétés de toutes les personnes publiques. L'outil développé par l'Ordre des géomètres-experts est un portail qui intègre les données provenant de différents partenaires. Cela permet de disposer de données constamment à jour tout en réduisant au minimum les travaux de maintenance et d'intégration des données nouvelles. La plupart des données accessibles sont ainsi actualisées par les différents partenaires de façon totalement transparente pour l'utilisateur.

Beaucoup d'institutions mettent en place des portails, des SIG afin de faciliter la gestion de leurs données mais aussi d'en diffuser l'information. Ces portails n'ont pas pour vocation de récolter et traiter la donnée des autres institutions, mais uniquement les leurs.

L'outil proposé est innovant puisqu'il permet de réunir en **un seul portail** toutes les informations susceptibles ou qu'il est envisageable de confronter, de croiser, afin de cartographier pour identifier et gérer la propriété des personnes publiques.

L'Ordre des géomètres-experts a expérimenté en septembre 2014 sur la bande littorale à proximité du bassin de Thau et de la ville de Sète un portail de ce type pour gérer la propriété publique.

Le Conseil national de l'information géographique (CNIG) a mis en place en octobre 2016 un groupe de travail chargé de faire des propositions sur la parcellisation du domaine public.

Bien au-delà du devoir régalien de bonne gestion, un système d'information basé sur la cartographie du territoire permettrait de valoriser le domaine public en le situant enfin à la place qu'il mérite.

C'est pourquoi l'Ordre des géomètres-experts défend le développement d'outils spécifiques à la parcellisation de la propriété des personnes publiques.



LEXIQUE

ACTES FONCIERS : Les actes fonciers correspondent aux documents établis dans le cadre des activités mentionnées à l'article 1^o de l'article 1^{er} de la loi du 7 mai 1946 instituant l'Ordre des géomètres-experts.

ALIGNEMENT : L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. L'arrêté fixant l'alignement est pris suivant le plan d'alignement s'il existe, à défaut, suivant un alignement individuel.

ALIGNEMENT INDIVIDUEL : L'alignement individuel est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines, en l'absence d'un plan d'alignement. Il constate la limite de fait de la voie publique au droit de la propriété riveraine.

APPLICATION CADASTRALE : L'application cadastrale est l'action par laquelle le plan cadastral est superposé avec un plan d'état des lieux. L'appellation « application cadastrale » s'est substituée au terme « limite cadastrale » dont l'usage est proscrit car source de confusion dans l'esprit des non-initiés.

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

CHEMIN D'EXPLOITATION : Le chemin (ou sentier) d'exploitation est un chemin privé qui sert exclusivement à la communication entre divers fonds ou à leur exploitation, soit qu'il les traverse, soit qu'il les aborde, soit qu'il y aboutisse. Il est, en l'absence de titre, présumé appartenir aux propriétaires riverains, chacun en droit soi, mais l'usage en est commun à tous les intéressés.

CHEMIN RURAL : Le chemin rural appartient à la commune. Il est affecté à l'usage du public et n'a pas été classé comme voie communale. Le chemin rural dépend du domaine privé de la commune. Il est donc prescriptible et aliénable. La détermination de ses limites relève de la procédure de bornage.

CONTRADICTOIRE : Le principe du contradictoire qualifie tout acte de procédure par lequel chacune des parties intéressées a été invitée à participer afin de discuter l'énoncé des faits et les moyens juridiques que la ou les parties adverses peuvent lui opposer. Après une juste et préalable convocation, si l'une des parties n'est pas effectivement présente ou représentée, cela ne remet pas en cause l'opposabilité de l'opération.

DÉLIMITATION : La délimitation est la définition et/ou la matérialisation d'une ligne séparant deux espaces contigus soumis à des régimes distincts (délimitation de la propriété publique/propriété privée, délimitation de servitudes). La délimitation n'a pas pour objet de définir la limite entre deux propriétés privées, celle-ci devant être définie au moyen d'une opération de bornage.

DOMANIALITÉ PRIVÉE : La domanialité privée est le régime juridique spécifique des propriétés mobilières et immobilières qui appartiennent aux personnes publiques et qui ne relèvent pas du régime de la domanialité publique. Le domaine privé des personnes publiques est, pour l'essentiel, régi par les règles habituelles du droit privé (les chemins ruraux, les forêts domaniales, les réserves foncières, les bâtiments de bureaux).

DOMANIALITÉ PUBLIQUE : La domanialité publique est le régime juridique spécifique destiné à protéger les propriétés mobilières et immobilières appartenant à l'État, aux collectivités territoriales et à leurs groupements, ainsi qu'aux établissements publics. Le domaine public est régi par les règles du droit public. Les biens relevant de la domanialité publique sont inaliénables et par voie de conséquence imprescriptibles.

EXPROPRIATION : L'expropriation est la procédure qui permet aux personnes publiques, pour cause d'utilité publique, de contraindre un particulier à céder son bien en contrepartie d'une juste et préalable indemnité dont le montant est fixé par les tribunaux judiciaires.

HIÉRARCHIE DE LA PREUVE : La hiérarchie de la preuve correspond à l'ensemble des éléments et indices à prendre en considération dans le cadre d'une opération de bornage et/ou de délimitation. La hiérarchie de la preuve est le fruit de l'analyse expertale du géomètre-expert effectuée à partir des éléments remarquables suivants : les actes ou titres de propriété, tout document relatif à des bornages antérieurs, délimitations (procès-verbaux, plans...), la nature des lieux, les signes de délimitation antérieure, les marques de possession, les états des lieux ancestraux (notamment à l'appui des photographies aériennes), les us et coutumes, les dires des parties, la documentation cadastrale...

LIMITE DE PROPRIÉTÉ : La limite de propriété est la ligne séparant deux unités foncières différentes.

LIMITE RÉELLE : La limite réelle est la limite reconnue certaine et définitive suite à une procédure de bornage et/ou de reconnaissance de limites et/ou de délimitation.

PRESCRIPTION ACQUISITIVE (OU USUCAPION) : La prescription acquisitive est un mode d'acquisition de la propriété et d'autres droits réels, par une possession non interrompue, continue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire. Le domaine public est imprescriptible.

DÉLIMITATION DE LA PROPRIÉTÉ DES PERSONNES PUBLIQUES

NOTE DE DOCTRINE

(approuvée par le Conseil supérieur le 24 janvier 2017)

CONTEXTE

L'État a confié à l'Ordre des géomètres-experts une mission de service public décrite dans la loi n° 46-942 du 7 mai 1946. À ce titre, l'Ordre se doit d'alimenter la doctrine, notamment pour la détermination des limites des propriétés foncières. En vertu des dispositions de l'article 1° de l'article 1^{er} de la loi¹, le géomètre-expert est chargé de dresser les documents qui fixent les limites des biens fonciers.

Les biens fonciers comprennent les propriétés privées mais aussi les propriétés des personnes publiques, qu'elles relèvent de leur domaine privé ou de leur domaine public.

Le droit est alimenté par la loi, la jurisprudence et la doctrine.

Concernant les limites des propriétés des personnes publiques, la procédure de bornage, qu'elle soit amiable ou judiciaire, s'applique dans la mesure où cette propriété n'est pas affectée de domanialité publique. Sinon, une procédure de délimitation doit être mise en place.

Le législateur s'est prononcé sur la délimitation des domanialités dans deux cas, celui qui concerne le domaine public naturel et celui qui concerne le domaine public routier.

Le premier cas est décrit dans le code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP) dans ses articles L.2111-5² complété par le décret n° 2004-309 du 29 mars 2004 pour la délimitation du domaine public maritime naturel, L.2111-9³ et R.2111-15⁴ pour la délimitation du domaine public fluvial. Le deuxième cas est décrit dans le code de

2 Article L.2111-5 du CGPPP modifié par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 240 :

« Les limites du rivage sont constatées par l'État en fonction des observations opérées sur les lieux à délimiter ou des informations fournies par des procédés scientifiques. Le projet de délimitation du rivage est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement.

L'acte administratif portant délimitation du rivage est publié et notifié aux riverains. Les revendications de propriété sur les portions de rivage ainsi délimitées se prescrivent par dix ans à dater de la publication. Le recours contentieux à l'encontre de l'acte de délimitation suspend ce délai.

Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent article, notamment les formalités propres à mettre les riverains en mesure de formuler leurs observations, ainsi que la liste des procédés scientifiques visés au premier alinéa du présent article.

Ce décret détermine également les conditions dans lesquelles sont fixées la limite transversale de la mer à l'embouchure des cours d'eau et la limite des lais et relâs de la mer.

3 Article L.2111-9 du CGPPP :

« Les limites des cours d'eau domaniaux sont déterminées par la hauteur des eaux coulant à pleins bords avant de déborder. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent article. »

4 Article R.2111-5 du CGPPP créé par le décret n° 2011-1612 du 22 novembre 2011 :

« Les limites du domaine public fluvial sont fixées, dans les conditions définies au premier alinéa de l'article L.2111-9 du code général de la propriété des personnes publiques, par arrêté du préfet de département pour le domaine de l'État et par arrêté de l'autorité compétente de la collectivité propriétaire pour le domaine des collectivités territoriales et de leurs groupements. À défaut d'accord des propriétaires sur la délimitation proposée, l'arrêté est pris après une enquête publique organisée dans les conditions prévues aux articles R.11-4 à R.11-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. »

1 Loi du 7 mai 1946 modifiée instituant l'Ordre des géomètres-experts :

« Article 1 : Le géomètre-expert est un technicien exerçant une profession libérale qui, en son propre nom et sous sa responsabilité personnelle :

- réalise les études et les travaux topographiques qui fixent les limites des biens fonciers et, à ce titre, lève et dresse, à toutes échelles et sous quelque forme que ce soit, les plans et documents topographiques concernant la définition des droits attachés à la propriété foncière, tels que les plans de division, de partage, de vente et d'échange des biens fonciers, les plans de bornage ou de délimitation de la propriété foncière,
- réalise les études, les documents topographiques, techniques et d'information géographique dans le cadre des missions publiques ou privées d'aménagement du territoire, procède à toutes opérations techniques ou études sur l'évaluation, la gestion ou l'aménagement des biens fonciers. »

Article 2 : Peuvent seuls effectuer les travaux prévus au premier alinéa de l'article 1 les géomètres-experts inscrits à l'Ordre conformément aux articles 3 à 26. Toutefois, ces dispositions ne sont pas opposables aux services publics pour l'exécution des travaux qui leur incombent. »

la voirie routière dans ses articles L.112-1⁵, L.112-3⁶ et L.112-4⁷.

Le législateur traite dans les textes ci-dessus uniquement des limites de certaines domanialités. Les autres cas ainsi que les limites de propriété ne sont pas abordés.

Il ne s'agit pas pour l'Ordre des géomètres-experts de se substituer au législateur mais, dans l'exercice de sa mission de service public, il se doit de proposer une doctrine fixant une procédure de délimitation dans tous les autres cas de propriété affectée de domanialité publique artificielle.

Cette démarche doctrinale s'appuie sur une méthodologie fondée et validée par l'expérimentation, discutée et concertée avec toutes les parties intéressées, personnes publiques et professionnels.

Cette démarche doctrinale vise à concourir :

- à la sécurisation juridique des actes de la personne publique dans ses obligations de gestion du bien commun,
- à limiter le risque de contentieux,
- à homogénéiser les pratiques de délimitation sur l'ensemble des territoires mais aussi auprès de chacun des praticiens, dans le respect des textes législatifs et des jurisprudences constantes.

5 Art. L.112-1 du CVR modifié par ordonnance n° 2015-1341 du 23 octobre 2015 – art. 5 :

« L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel.

Le plan d'alignement, auquel est joint un plan parcellaire, détermine après enquête publique ouverte par l'autorité exécutive de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale, propriétaire de la voie, et organisée conformément aux dispositions du code des relations entre le public et l'administration la limite entre voie publique et propriétés riveraines.

L'alignement individuel est délivré au propriétaire conformément au plan d'alignement s'il en existe un. En l'absence d'un tel plan, il constate la limite de la voie publique au droit de la propriété riveraine. »

6 Art. L.112-3 du CVR modifié par la loi n° 2013-403 du 17 mai 2013 – art. 1 :

« L'alignement individuel est délivré par le représentant de l'État dans le département, le président du conseil départemental ou le maire, selon qu'il s'agit d'une route nationale, d'une route départementale ou d'une voie communale. Dans les agglomérations, lorsque le maire n'est pas compétent pour délivrer l'alignement, il doit obligatoirement être consulté. »

7 Art. L.112-4 du CVR modifié par la loi n° 89-413 1989-06-22 jorf 24 juin 1989 :

« L'alignement individuel ne peut être refusé au propriétaire qui en fait la demande. »

BASES LÉGALES

La doctrine s'appuie sur les procédures de délimitation que le législateur a décrites dans le cadre du domaine public naturel et du domaine public routier.

Sont ainsi retenus les éléments essentiels de ces procédures, à savoir :

- la prise en compte contradictoire des observations des propriétaires riverains,
- l'établissement d'un dossier retraçant la procédure,
- les arguments juridiques, les conclusions techniques,
- la prise d'un arrêté par la personne publique pour asseoir sa position définitive.

MISE EN ŒUVRE DU CONTRADICTOIRE

Le principe du contradictoire est la règle essentielle et nécessaire dans toute procédure de l'ordre judiciaire et administratif, dans toute procédure amiable, et par un effet d'extension, le même principe doit être appliqué pour la délimitation de la propriété des personnes publiques afin :

- de respecter les prérogatives de la personne publique en matière de conservation d'un bien affecté de la domanialité publique,
- de respecter les droits des propriétaires riverains, qu'ils soient publics ou privés,
- de prévenir les contentieux, notamment par la méconnaissance de documents existants.

ÉTABLISSEMENT D'UN PROCÈS-VERBAL

Pour que la personne publique puisse se prononcer définitivement dans son arrêté (décret dans certains cas), le géomètre-expert établit un procès-verbal afin de concourir à la délimitation en portant à la connaissance de la personne publique tous les éléments entendus, recueillis et analysés.

Ce procès-verbal intègre un plan régulier dressé à partir d'un relevé in situ et comporte la proposition de délimitation.

Ce procès-verbal est intitulé :

Procès-verbal concourant à la délimitation de la propriété des personnes publiques.

Ce procès-verbal est destiné à être annexé à l'arrêté pour lequel il a été établi.

PRISE D'UN ARRÊTÉ, DÉCISION UNILATÉRALE, PRÉROGATIVE DE PUISSANCE PUBLIQUE

À l'instar des procédures de délimitation du domaine public naturel, la personne publique propriétaire se prononce par la prise d'un arrêté dans le cas d'un domaine public artificiel,

La sémantique est celle retenue par le législateur, à savoir :

- **arrêté d'alignement individuel** dans le cas du domaine public voirie,
- **arrêté de délimitation** dans tous les autres cas.

Ces arrêtés définissent la limite de domanialité, la limite de propriété, voire les deux.

ENJEUX

Une procédure de délimitation tenant compte de l'ouvrage public sans négliger les éléments constitutifs de la propriété permet de protéger l'intégrité de cet ouvrage mais aussi de garantir les droits de propriété sur laquelle il est érigé, notamment en permettant la régularisation d'une situation de fait.

La procédure visée aux présentes a été adoptée par le Conseil supérieur de l'Ordre des géomètres-experts en décembre 2013, et elle est pratiquée au quotidien par ses membres.

Les personnes publiques assurent la bonne gestion du bien commun, répondent aux demandes des administrés, et doivent sécuriser leurs décisions.

Dans ce cadre, le géomètre-expert apporte son concours à la délimitation de la propriété des personnes publiques en appliquant les règles de l'art de sa profession et la garantie de son impartialité.

Afin de gérer la superposition de domanialités publiques et de propriétés privées et de créer un outil de sécurisation juridique, les notaires et les géomètres-experts ont mis en place une doctrine sur les divisions en volumes jamais reprise par un texte législatif ou réglementaire depuis 1962.

À l'instar de cette pratique éprouvée et en l'absence de texte législatif adapté au cas d'espèce, la présente doctrine sur la délimitation s'avère nécessaire pour la sécurisation de la propriété de la personne publique.





GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

40 avenue Hoche
75008 PARIS
Tél. : 01 53 83 88 00

www.geometre-expert.fr