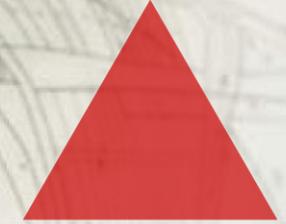


LA DELIMITATION DES PROPRIETES COMMUNALES



Plan



GÉOMÈTRE-EXPERT

CONSEILLER VALORISER GARANTIR

SOMMAIRE

- 1) Distinction : domaine public / domaine privé**
- 2) Critères de détermination de la domanialité : cas pratiques**
- 3) Le code de la voirie routière et l'alignement**
- 4) La délimitation des propriétés communales**



1) Distinction Domaine Public Domaine Privé

LA DELIMITATION DES PROPRIETES COMMUNALES



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

1) Distinction domaine public / domaine privé

Les biens des personnes publiques sont classés en 2 grandes catégories

La notion de domanialité

■ **Les biens publics relevant de la domanialité publique :**

Définition du glossaire de l'Ordre des géomètres experts

La domanialité publique est le régime juridique spécifique destiné à protéger les propriétés mobilières et immobilières appartenant à l'Etat, 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.

■ **Les biens publics relevant de la domanialité privée :**

Définition du glossaire de l'Ordre des géomètres experts

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)



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

1) Distinction domaine public / domaine privé

Critères à étudier pour le classement en domaine public ?

■ Définition de la domanialité publique par le CG3P (Code Général de la Propriété des Personnes Publiques - 2006)

Article L 2111-1

Sous réserve de dispositions législatives spéciales, le domaine public d'une personne publique mentionnée à [l'article L. 1](#) est constitué des biens lui appartenant qui sont :

- soit affectés à l'usage direct du public,
- soit affectés à un service public

pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un **aménagement indispensable** à l'exécution des missions de ce service public.

Article L2111-2

Font également partie du domaine public les biens des personnes publiques mentionnées à [l'article L. 1](#) qui, concourant à l'utilisation d'un bien appartenant au domaine public, en constituent un **accessoire indissociable**.

■ La décision de classement antérieure à 2006 sans aménagement



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

1) Distinction domaine public / domaine privé

Critères à étudier pour le classement en domaine privé ?

■ Définition de la domanialité publique par le CG3P (Code Général de la Propriété des Personnes Publiques)

Article L 2211-1 CG3P

Font partie du domaine privé les biens des personnes publiques mentionnées à l'article L. 1, qui **ne relèvent pas du domaine public** par application des dispositions du titre Ier du livre Ier.

Il en va notamment ainsi des réserves foncières et des biens immobiliers à usage de bureaux, à l'exclusion de ceux formant un ensemble indivisible avec des biens immobiliers appartenant au domaine public.

Article L2212-1 CG3P

Font également partie du domaine privé :

1° Les chemins ruraux ;

2° Les bois et forêts des personnes publiques relevant du régime forestier.

1) Distinction domaine public / domaine privé

Pour quelles raisons cette distinction domaine privé / domaine public ?

La domanialité publique est :

- un régime juridique qui se superpose à la propriété, un « voile » qui recouvre le bien,
- constituée de règles de droit public : **inaliénabilité, imprescriptibilité**,
- une garantie de l'affectation du bien à une utilité publique,
- une notion qui limite et/ou réglemente l'exercice du droit de propriété des personnes publiques,

Le régime de la domanialité publique doit être limité à ce qui est nécessaire pour garantir l'affectation du bien à une utilité publique :

- assurer la continuité des services publics,
- assurer l'exercice des libertés publiques, l'usage direct par les personnes.

Les contestations relatives à la propriété des personnes publiques relèvent, comme pour la propriété des personnes privées, de la compétence de la juridiction judiciaire.



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

1) Distinction domaine public / domaine privé

■ En résumé, que faut-il étudier pour classer les biens communaux en domanialité public ou en domanialité privé ?

- Etudier l'éventuelle décision de classement antérieur à 2006
 - Si oui le bien est classé en domanialité publique même sans aménagement
 - Si non, les critères suivants sont à étudier
- Etudier les critères cumulatifs suivants :
 - *Appartenance du sol*
 - *Usage direct du public, ou usage d'un service public (sans oublier l'accessoire indissociable)*
 - *Présence d'un aménagement*
 - Si tous les critères sont réunis, le bien relève de la domanialité publique même sans classement
 - Si non, le bien relève de la domanialité privée



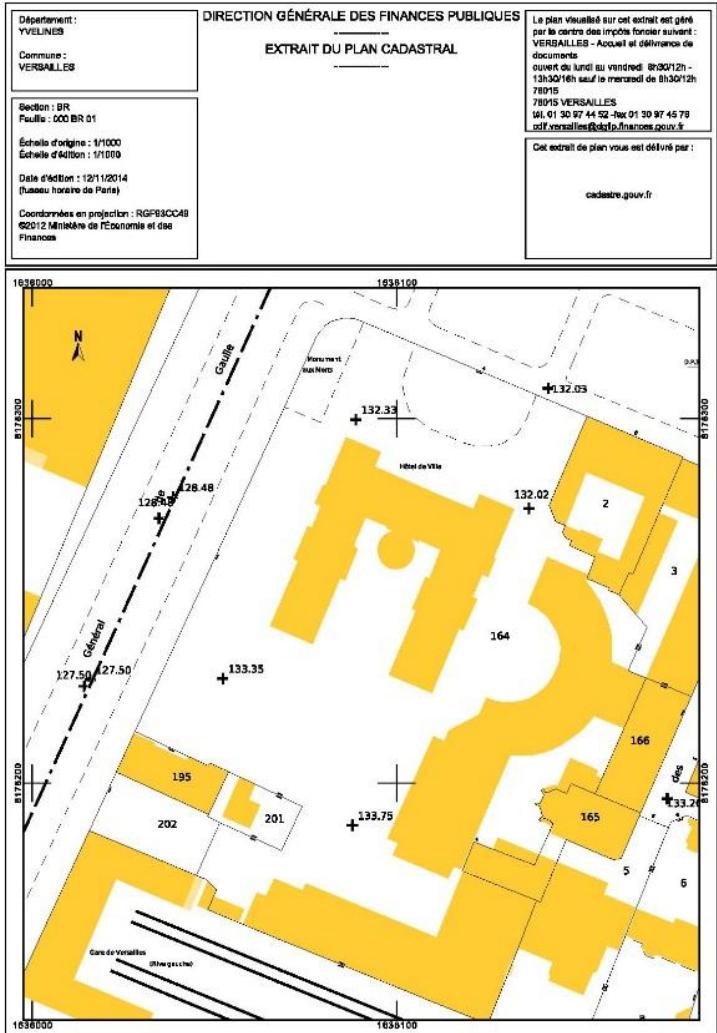
GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

1) Distinction domaine public / domaine privé

- Le cadastre et sa numérotation est-il un moyen de distinction ?
NON, surtout pas !!!!



- **Contre exemples :**
 - Une mairie sur une parcelle cadastrale
 - Un chemin d'exploitation en domaine non cadastré
 - **Il est parfois possible de trouver sous une même parcelle cadastrale des domanialités différentes**



1) Distinction domaine public / domaine privé

■ L'indispensable protection du domaine public

Le Domaine Public des Personnes Publiques fait l'objet d'une **protection particulière** rendue indispensable du fait de son affectation au public ou de l'exécution des services publics.

Protéger contre :

- Les dégradations par des tiers
- Les occupations sans titre par des tiers
- Les aliénations, y compris les démembrements de la propriété

Article L3111-1 du CGPPP

« Les biens des personnes publiques mentionnées à l'article L. 1, qui relèvent du domaine public, sont inaliénables et imprescriptibles »

L'**inaliénabilité** du bien ne couvre pas uniquement les **cessions** de biens, mais il interdit également les **démembrements** de la propriété publique investie de la domanialité publique (ne sont pas admis la constitution d'un usufruit, d'un droit d'usage, d'une emphytéose etc..)



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

1) Distinction domaine public / domaine privé

■ L'indispensable protection du domaine public

Un bien du domaine public ne pourra pas être aliéné sans être préalablement **déclassé** et « glissé » dans le patrimoine privé.

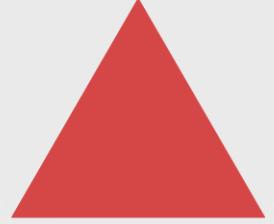
Un bien du domaine privé pourra être le plus souvent vendu (art. L3211-1 et suivant).

L'imprescriptibilité est la conséquence de l'inaliénabilité.

C'est l'impossibilité pour les tiers d'acquérir un droit sur les biens du domaine public par voie de prescription acquise.

Il ne faut pas confondre ces deux régimes de protection avec le principe de **l'intangibilité de l'ouvrage public**.





2) Critères de détermination de la domanialité : cas pratiques

LA DELIMITATION DES PROPRIETES COMMUNALES



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

2) Critères de détermination de la domanialité : cas pratiques

■ Exemples de domanialité

• Une voie classée	Public
• Une mairie	Public
• Des logements	Privé
• Un cimetière	Public
• Des bureaux	Privé
• Un château d'eau	Public
• Un terrain cultivé	Privé
• Une station d'épuration	Public
• Un chemin rural	Privé
• Parc public	Public
• Services techniques (bâtiment distinct)	Privé
• Monuments	Public
• Crèche communale	Public
• École appartenant à la commune	Public
• Equipements sportifs	Public
• Jeux d'enfant	Public



2) Critères de détermination de la domanialité : cas pratiques

Cas pratique : classement de fait d'une voie communale par destination

Le géomètre-expert est en charge de garantir les limites de la propriété privée de M. DUJALON longée par le « chemin de la jalonnée disparue ».

Le chemin est répertorié dans le registre des chemins ruraux.

Le chemin est aménagé, les réseaux sont existants, l'éclairage public en fonction, des habitations sont existantes le long du chemin qui en permet leur accès.

Le chemin est affecté à l'usage direct du public.

Le critère d'affectation à l'usage du public correspond aussi au statut de chemin rural.

Ce statut n'étant pas applicable en secteur urbain, le géomètre-expert doit conclure à un classement de fait dans la voirie communale et doit conseiller à la commune de :

- Prendre une délibération du conseil municipal pour classer ce chemin
- Mettre en place la procédure d'alignement individuel

Cour administrative d'appel de Bordeaux – 17 mai 2005 – n°01BX01796

2) Critères de détermination de la domanialité : cas pratiques

Cas pratique : classement effectif en voie communale d'un chemin peu aménagé

Le géomètre-expert est en charge de garantir les limites de la propriété privée de M. DUJALON longée par le « chemin de la jalonnée retrouvée ».

Le chemin est peu aménagé, en terre, sans réseaux, ne desservant pas des habitations mais uniquement des espaces naturels.

Le chemin est classé dans le tableau de classement de la voirie communale.

L'assiette du chemin est la propriété de la personne publique.

Le chemin est affecté à l'usage direct du public.

Le chemin est aménagé pour son usage.

Seule une procédure de déclassement avec enquête publique permettrait de changer le caractère de voirie communale en chemin rural, de passer du domaine public au domaine privé.



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

2) Critères de détermination de la domanialité : cas pratiques

Cas pratique : superposition Domaine Public / Domaine privé

La commune souhaite vendre des appartements dans un immeuble lui appartenant en globalité. Le géomètre-expert est en charge de mettre en copropriété cet immeuble.

Lors de la visite des lieux, le géomètre-expert constate que la crèche communale constitue le rez-de-chaussée.

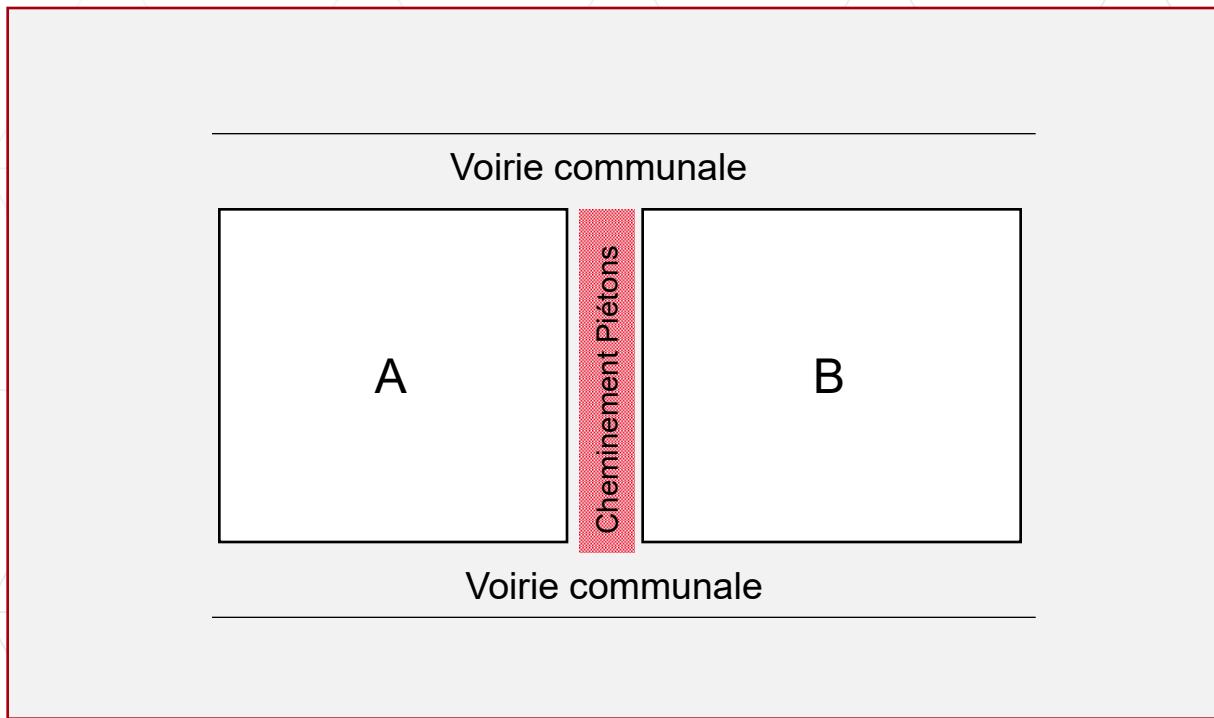
Le géomètre-expert analyse sur le fait que cet espace est un espace affecté à l'usage du public, à ce titre, affectée de domanialité publique.

Le géomètre-expert indique que dans ce cas de superposition de nature juridique distincte, il doit tout d'abord procéder à une division en volume afin de distinguer la partie affectée de domanialité publique de la partie domaine privée de la commune.

La copropriété ne portera que sur le lot de volume domaine privé de la commune.

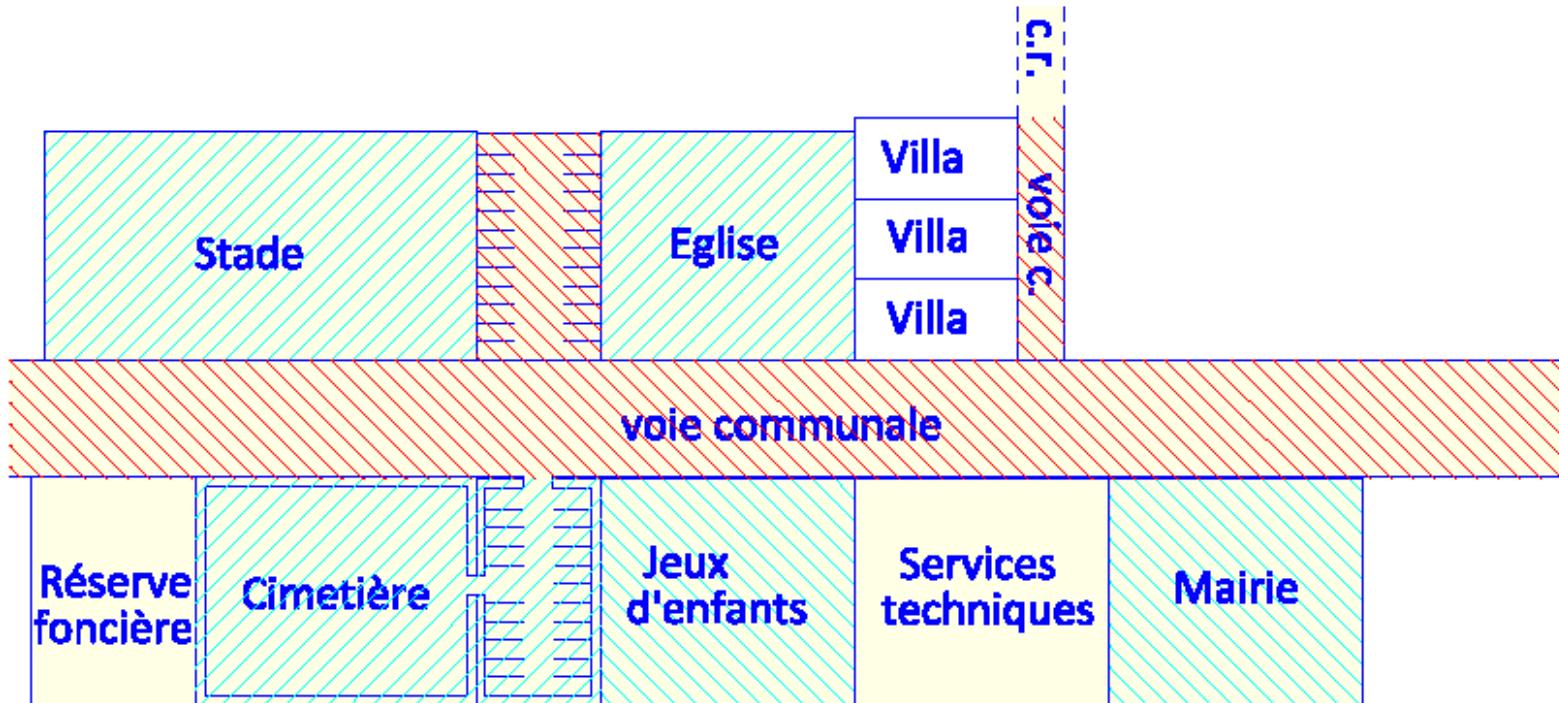
2) Critères de détermination de la domanialité : cas pratiques

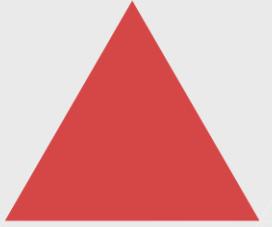
■ Appartenance au domaine public routier (périmètre urbain)



2) Critères de détermination de la domanialité : cas pratiques

■ Le « voile » des domanialités, les accessoires indissociables





3) Le code la voirie routière et l'alignement

LA DELIMITATION DES PROPRIETES COMMUNALES



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

3) Le code de la voirie routière et l'alignement

■ Définition du code de la voirie routière (CVR)

Article L112-1 CVR

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.

3) Le code de la voirie routière et l'alignement

■ Définitions du glossaire de 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 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.

- **Limite de fait :**

La limite de fait est la ligne correspondant au constat de l'assiette d'un ouvrage public. Cette limite peut concorder ou discorder avec la limite de propriété.



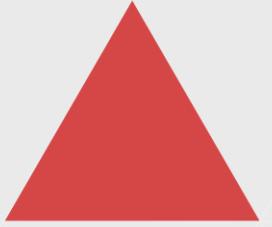
GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

3) Le code de la voirie routière et l'alignement

■ La valeur de l'alignement individuel

- Un arrêté individuel d'alignement permet à une commune de fixer de manière autoritaire et unilatérale la limite de fait de l'ouvrage public
- La limite de fait reprise dans l'arrêté individuel d'alignement ne doit être qu'un constat factuel de l'emprise de l'ouvrage public
- Cette démarche (à elle seule) ne permet pas de fixer la limite de propriété
- La limite de propriété n'est pas systématiquement confondue avec la limite de fait, exemple :
 - *Une voirie qui a été élargie ou redressée sans réaliser de régularisation*
 - *Un riverain qui occupe irrégulièrement une partie du domaine public non aménagé*
- Seule l'identification de la limite de propriété permet la fixation des droits des propriétaires, et par voie de conséquence :
 - *La détermination de la superficie réelle d'une propriété (indispensable pour les transactions de terrains à bâtir, et participant à la garantie de la chose vendue dans tous les autres cas)*
 - *La gestion des droits à construire (clôtures, extension, construction neuve...)*
- L'alignement ne concerne que le domaine public voirie





4) La délimitation des propriétés communales

LA DELIMITATION DES PROPRIETES COMMUNALES



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

4) La délimitation des propriétés communales

■ Constat :

- Un simple arrêté individuel d'alignement (non accompagné d'une procédure de délimitation) ne permet pas de fixer les limites de propriété
- L'alignement ne concerne que le domaine public routier classé
- La Cour de cassation a confirmé à plusieurs reprises que la procédure de bornage n'est pas recevable pour fixer la limite d'un bien relevant de la domanialité publique.
- A ce jour les textes législatifs ne précisent pas la procédure à mettre en œuvre pour délimiter les biens relavant de la domanialité publique
- L'alignement ne peut pas inclure une partie de terrain située au-delà de l'alignement de fait et nécessaire à un projet d'élargissement
 - (*Conseil d'état contentieux 21/07/1995 N°103853 G.F.A. DES COMBES*)
- Il ne peut être délivré dans le but de faire cesser un empiétement réalisé par un riverain
 - (*Conseil d'état 13/06/1984 n°47707 FIEDOS*)
- L'alignement ne peut définir la limite du domaine public à X mètres de l'axe de la chaussée
 - (*Conseil d'état contentieux 28/04/1989 n°64788*).
- Le parcellaire cadastral ne peut servir de base à l'alignement de la voie
 - (*Cour Admin. d'Appel Bordeaux 12/11/2009 n°08BX01014*)



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

4) La délimitation des propriétés communales

- Le triptyque : limite de propriété – assiette de l'ouvrage public - domanialité

Limite de propriété

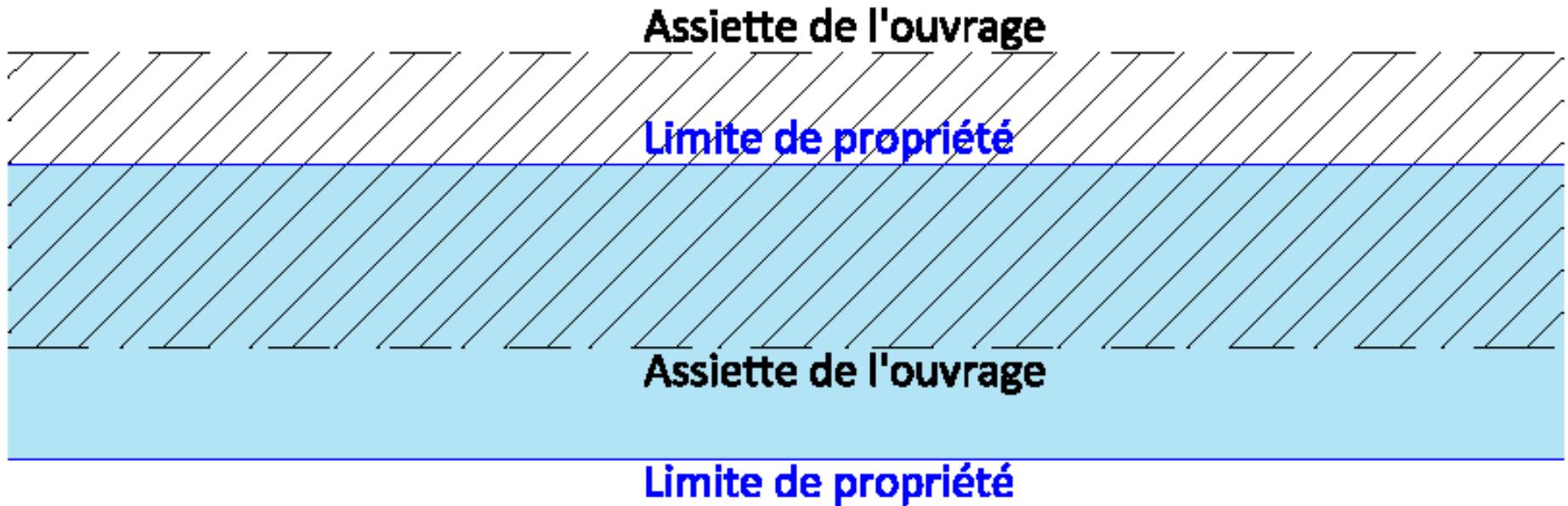
Limite de propriété



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

4) La délimitation des propriétés communales

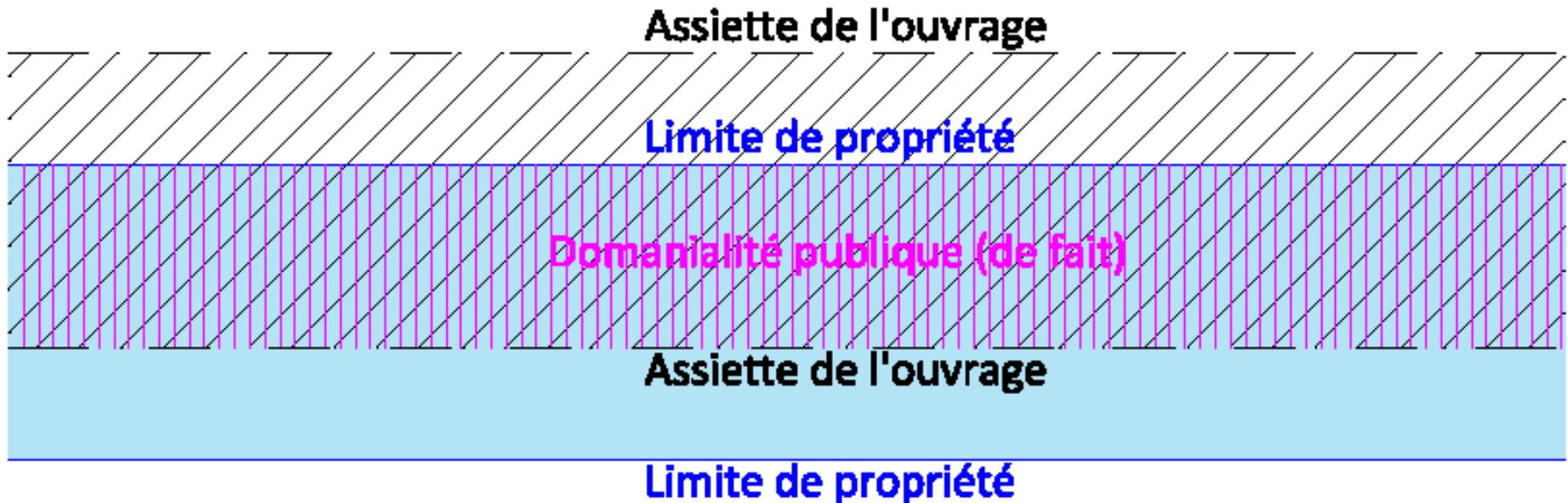
- Le triptyque : limite de propriété – assiette de l'ouvrage public - domanialité



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

4) La délimitation des propriétés communales

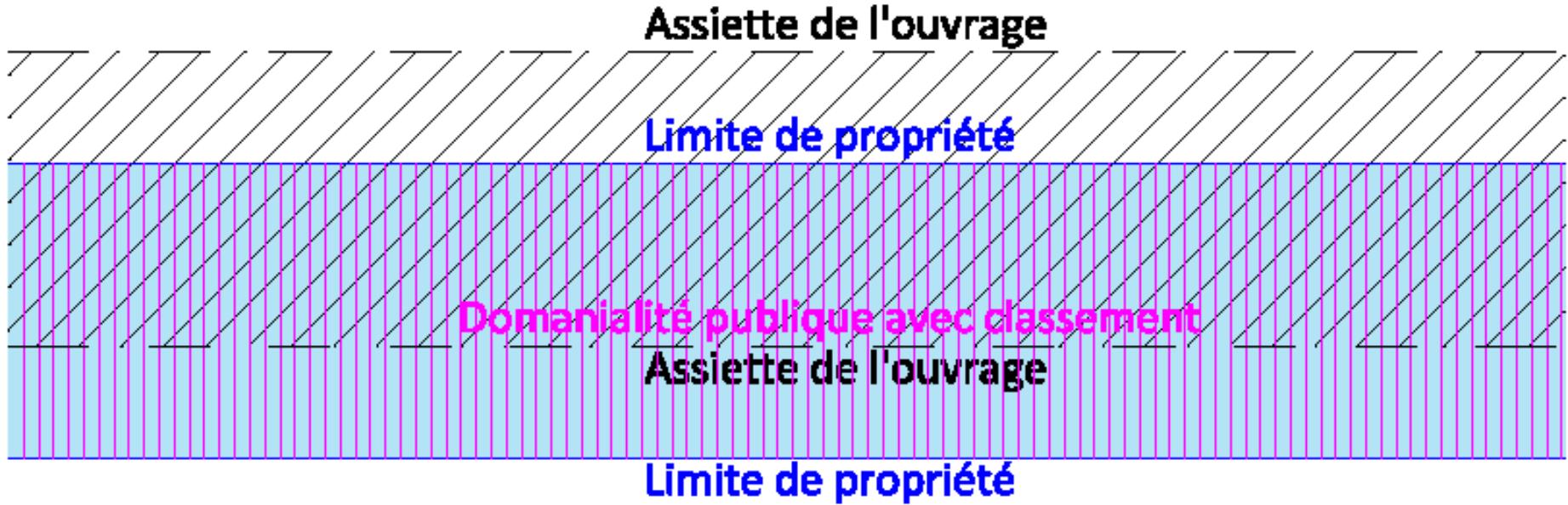
- Le triptyque : limite de propriété – assiette de l'ouvrage public - domanialité



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

4) La délimitation des propriétés communales

- Le triptyque : limite de propriété – assiette de l'ouvrage public - domanialité



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

4) La délimitation des propriétés communales

■ Problématique du géomètre expert dans le cadre de sa mission :

- Comment garantir les limites de propriété en présence d'un bien public relevant de la domanialité publique ?

Dans le cadre de sa mission de service public, l'ordre des géomètres-experts s'est saisi de cette problématique. Une réflexion de plusieurs années a permis d'aboutir sur une méthodologie en octobre 2013.

Cette méthodologie, réalisée par un géomètre-expert, vise à produire un document qui permet d'analyser la situation et d'identifier les différentes limites et leur cohérence.

Le géomètre-expert retranscrit ses études dans un document écrit accompagné d'un plan. Ce document se nomme procès-verbal concourant à la délimitation de la propriété des personnes publiques (PV3P)

4) La délimitation des propriétés communales

■ Définition, sémantique

- 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.

- 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.

- Procès-verbal de délimitation de la propriété des personnes publiques :

Le procès-verbal de délimitation de la propriété des personnes publiques concourt à la définition des limites de propriété relevant du domaine public. Sa mise en oeuvre doit respecter la doctrine de l'Ordre des géomètres-experts. Il est destiné à être annexé à un arrêté de délimitation ou d'alignement à prendre par la personne publique.



4) La délimitation des propriétés communales

La délimitation est formalisée par un acte administratif qui peut être :

- soit un arrêté de délimitation,
- soit un arrêté d'alignement individuel.

L'acte est délivré par la personne publique propriétaire du bien ou gestionnaire du bien.

Cette personne publique se doit de se prononcer en connaissance de cause.

Connaître la cause, c'est notamment :

- recueillir préalablement les éléments probants idoines,
- entendre le propriétaire riverain ou tout sachant.

L'analyse préalable à la prise d'arrêté se doit d'être contradictoire plus particulièrement pour la prise en compte des éléments liés à l'emprise de la propriété privée.

L'acte administratif est dans son formalisme validé unilatéralement.

Le domaine public étant voué à l'intérêt général, il ne paraît pas anormal que la procédure aboutissant à la détermination de sa consistance, soit en principe, diligenté unilatéralement par la personne publique qui en est titulaire.

La notification de cet acte fait courir le délai de contestation devant le tribunal administratif.

Le riverain peut aussi revendiquer son droit de propriété devant la juridiction judiciaire au titre de la question préjudicelle.



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

4) La délimitation des propriétés communales

■ Assiettes à délimiter

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



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

4) La délimitation des propriétés communales

■ Cette procédure 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 privés*
 - *gérer les projets et les regularisations 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).*



4) La délimitation des propriétés communales

■ Cette procédure permet notamment de répondre aux objectifs suivants :

- 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.*



4) La délimitation des propriétés communales

■ Le caractère obligatoire :

Lorsqu'un propriétaire privé riverain fait une demande de délimitation d'une propriété d'une personne publique affectée de domanialité publique, l'administration est dans l'obligation de lui donner satisfaction sous peine d'entraîner sa propre responsabilité.

Aucun texte n'existe (hormis l'article R 160-10 du Code de l'urbanisme qui a trait au domaine public maritime), mais la jurisprudence est constante à ce sujet

- CE 6 février 1976/Secrétaire Etat aux transports / Miramar)

Le décret du 30 octobre 2014 relatif à l'application du principe « silence vaut acceptation » sur le fondement de la loi du 12 novembre 2013 habilitant le Gouvernement à simplifier les relations entre l'administration et les citoyens prévoit que le silence gardé pendant plus de deux mois par l'administration sur une demande vaut acceptation.

Ainsi, depuis le 12 novembre 2014, si l'administration n'a pas répondu dans un délai de 2 mois, la demande est acceptée. (voir conditions particulières)

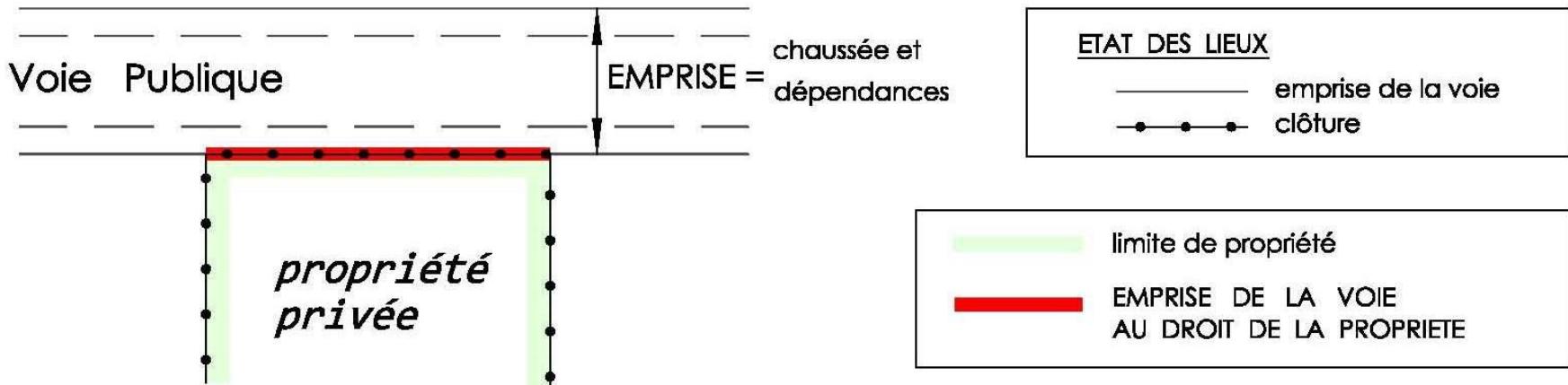


GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

4) La délimitation des propriétés communales

La méthodologie reste la même que celle dans le cas hors voirie.

A) COINCIDENCE ENTRE LA LIMITÉ DE FAIT ET LA LIMITÉ DE PROPRIÉTÉ



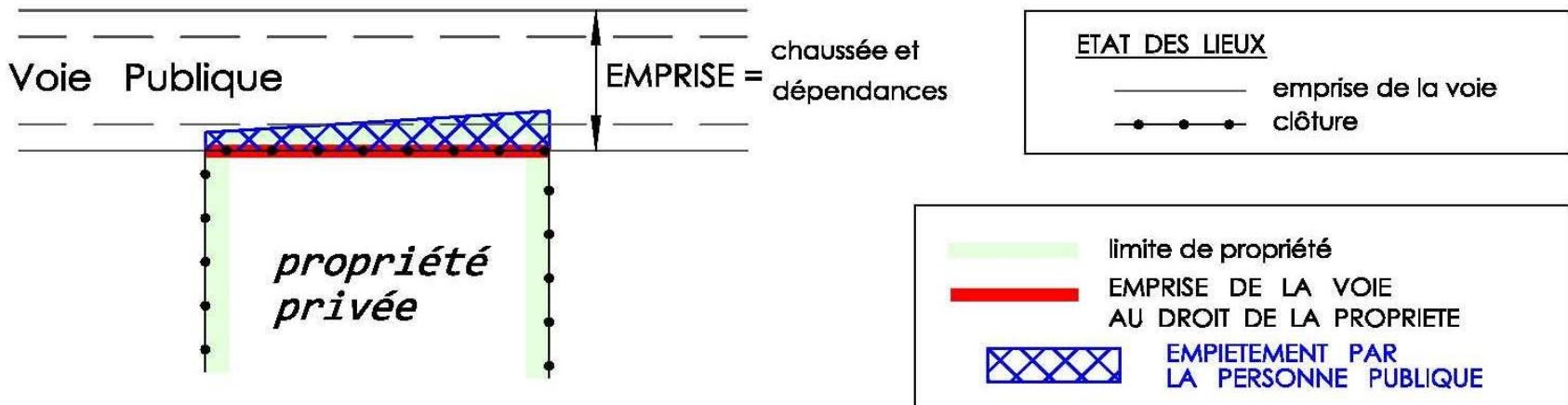
Le procès-verbal de délimitation de la propriété de la personne publique et l'arrêté d'alignement individuel auquel il est destiné doivent mettre en évidence la concordance entre la limite de fait et la limite de propriété.



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

4) La délimitation des propriétés communales

B) MISE EN EVIDENCE D'EMPIETEMENT PAR LA PERSONNE PUBLIQUE



Quand l'empiètement est avéré avec certitude (procès-verbal de délimitation suivi d'un arrêté), soit la régularisation foncière par acte authentique est rendue possible par l'accord des parties, soit l'assiette de l'empiètement est libérée, soit, si l'ouvrage doit être maintenu, et en l'absence d'accord des parties, engager une procédure d'expropriation.

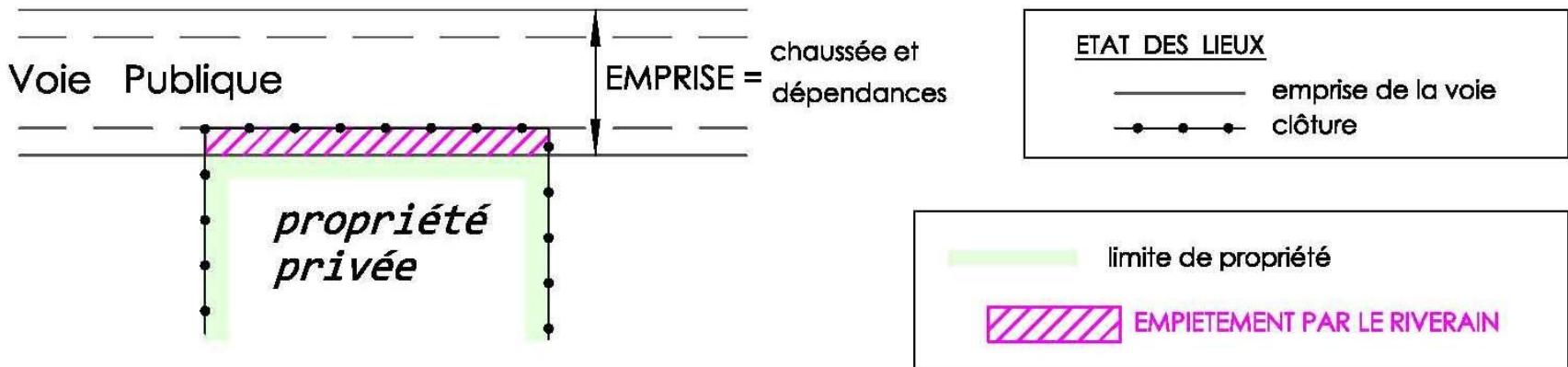
Dans le premier cas, le géomètre-expert dresse les documents nécessaires à la régularisation foncière (procès-verbal, plan de division, DMPC, ...).



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

4) La délimitation des propriétés communales

C) MISE EN EVIDENCE D'EMPIETEMENTS PAR LE RIVERAIN SUR LA VOIE PUBLIQUE



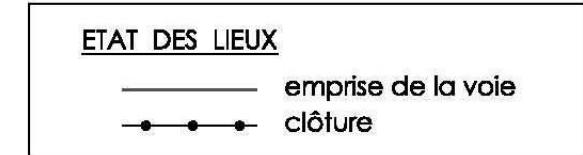
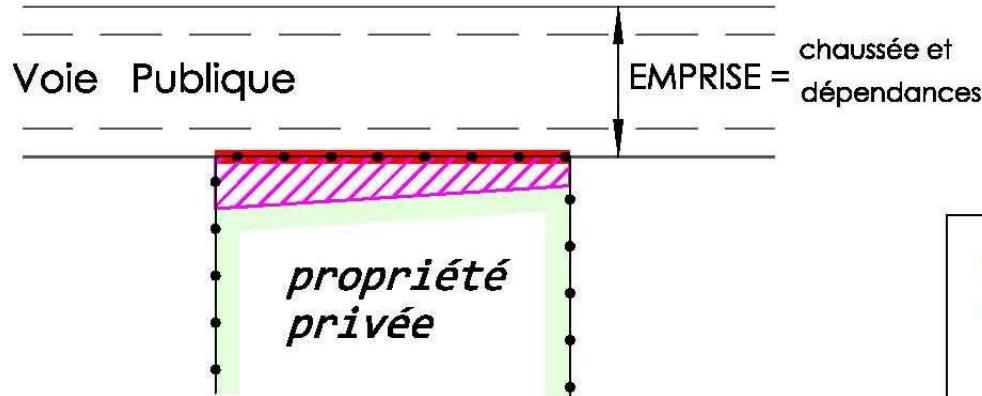
Sauf cas exceptionnel de la régularisation qui exigerait un déclassement après enquête publique, cela correspond à une voie de fait qui nécessite la libération de l'assiette de l'empiètement.



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

4) La délimitation des propriétés communales

D) CAS PARTICULIER DU DELAISSE DE VOIRIE



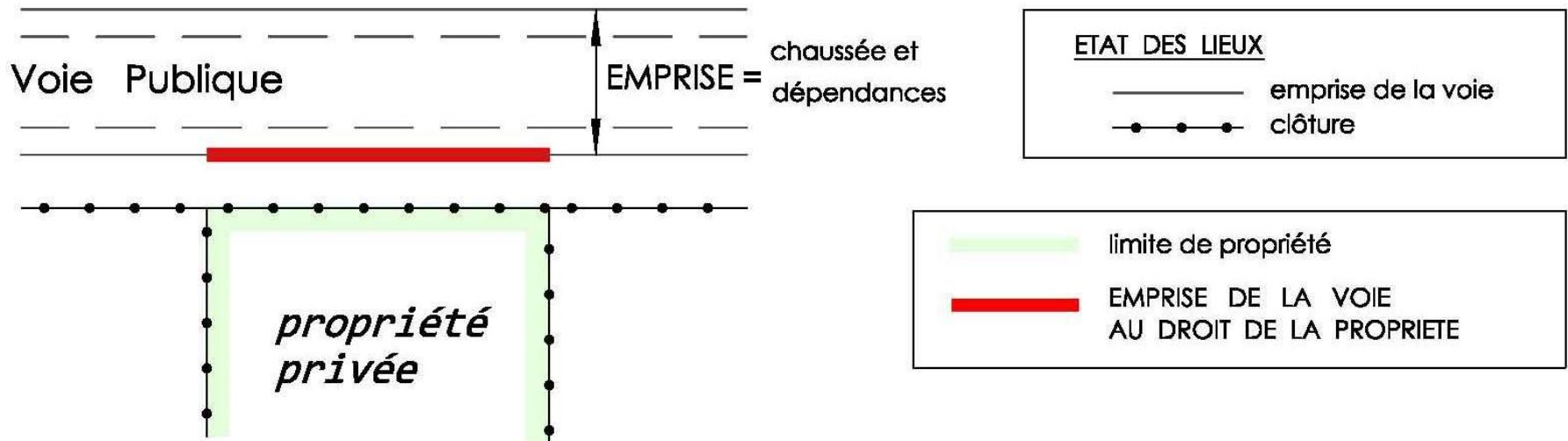
Dans le cas où le riverain reconnaît l'empiètement et accepte de libérer l'emprise, un procès-verbal de bornage normalisé doit être dressé pour définir la limite entre la propriété du riverain et la partie de la propriété de la personne publique relevant de son domaine privé.

Dans le cas où le riverain reconnaît l'empiètement et que la personne publique accepte de céder l'emprise de l'empiètement, il convient d'établir l'acte foncier adéquat et un document modificatif du parcellaire cadastral, ces documents étant destinés à être annexés à l'acte de transfert de propriété. La prescription acquiseitive pourra s'appliquer si les critères sont réunis.



4) La délimitation des propriétés communales

E) RETRAIT DE L'ALIGNEMENT PAR RAPPORT A LA LIMITE DE PROPRIETE



Le procès-verbal de délimitation permet à la collectivité de prendre l'arrêté d'alignement individuel qui met en évidence la limite entre son domaine public et sa propriété privée.

La limite séparative avec la propriété privée riveraine relève de la procédure de bornage amiable. Dans ce cas, il ne faut pas oublier de prendre en compte les problèmes d'accès (servitude de passage).



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

4) La délimitation des propriétés communales

La procédure de délimitation, le rôle du géomètre-expert :

Le géomètre-expert est là pour permettre à la personne publique, en l'occurrence la commune, de dresser ses arrêtés de délimitation ou ses arrêtés d'alignement individuel en faisant ressortir les éléments suivants :

- Constat de la limite de fait afin de mettre en évidence l'assiette de l'ouvrage public,
- Définir la limite de propriété afin de protéger le droit de propriété de chacun des propriétaires de part et d'autre de la limite séparative entre les fonds,
- Proposer la régularisation foncière si nécessaire.

Le géomètre-expert concourt à la délimitation en dressant un procès-verbal reprenant l'ensemble de son travail.



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

4) La délimitation des propriétés communales

La procédure de délimitation, le rôle du géomètre-expert :

- Identification des propriétaires
- Vérification du caractère de domanialité publique de la propriété de la personne publique
 - délibération de classement du bien
 - propriété du sol
 - affectation

En cas de doute, il appartient à la personne publique de dire si la partie concernée est ou non affectée de la domanialité publique.

- adresser un courrier aux parties avec demande de communication des titres et convocation à une réunion sur le terrain
- procéder éventuellement au lever préparatoire avant la réunion (opération technique non contradictoire)



4) La délimitation des propriétés communales

La procédure de délimitation, le rôle du géomètre-expert :

- organiser une réunion sur le terrain dans le triple but :
 - 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 privés,
 - de prévenir les contentieux.
- analyser les documents communiqués par les propriétaires fonciers en les hiérarchisant, les comparer aux documents relatifs à la propriété publique à délimiter
- proposer à l'autorité de fixer la limite de propriété en fonction des éléments analysés
- constater l'assiette de l'ouvrage public existant et définir la limite dite de fait,



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

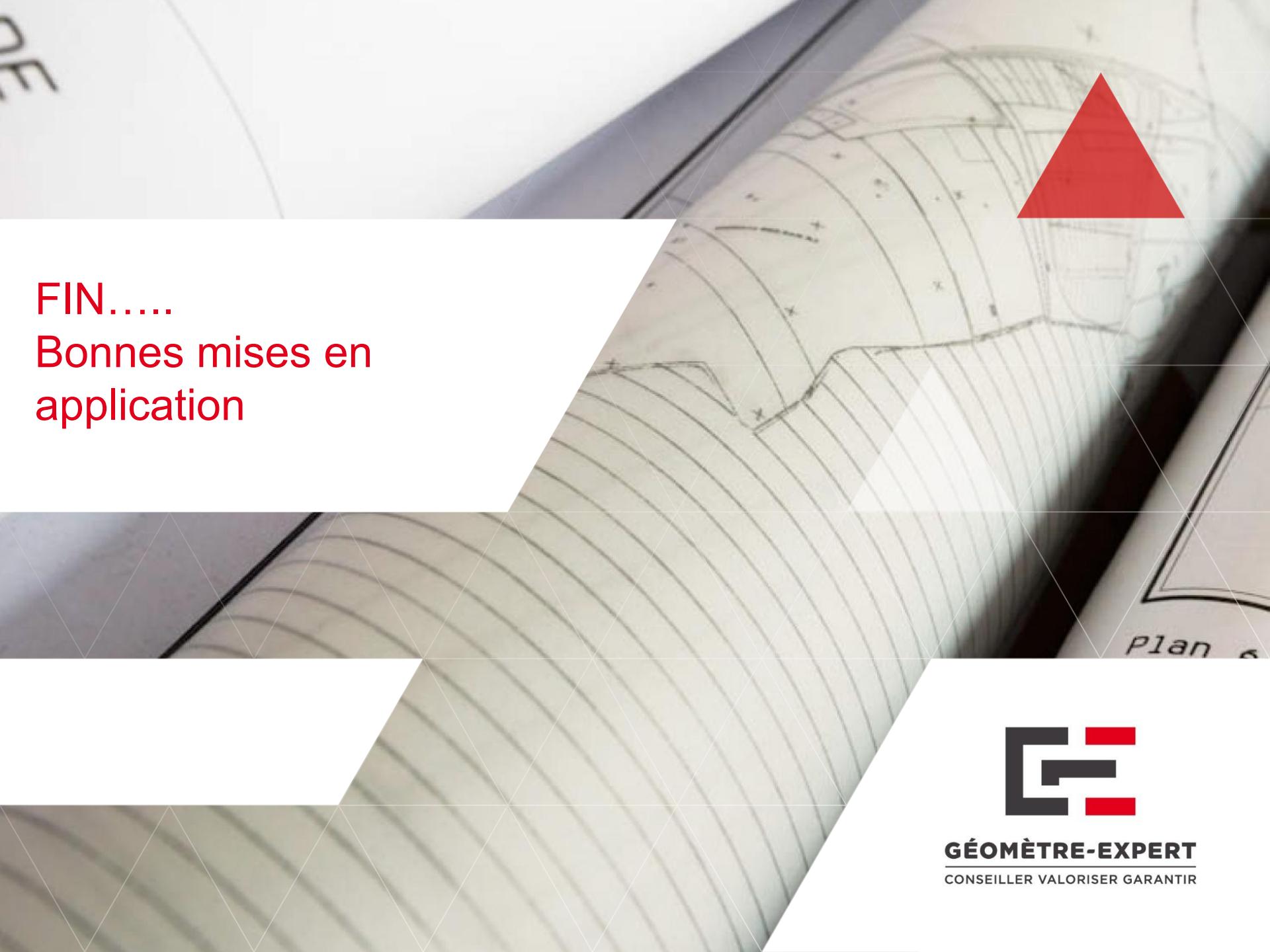
4) La délimitation des propriétés communales

La procédure de délimitation, le rôle du géomètre-expert :

- **dresser un procès-verbal concourant à la délimitation de la propriété de la personne publique qui comporte une partie littérale et le plan associé,**
- **transmettre le procès-verbal à la personne publique dans le but de l'annexer à l'arrêté de délimitation de la propriété de la personne publique qu'il lui appartient de prendre, ou à l'arrêté d'alignement individuel dans le cas d'espèce d'une voirie**
- **en cas de discordance entre la limite foncière et la limite de fait de l'ouvrage public, si la restitution des biens en l'état ne s'impose pas, il sera conseillé de procéder à une régularisation foncière,**
- **procéder à la mise en application de l'arrêté ou de l'acte translatif de propriété qui pourra nécessiter la matérialisation et/ou la reconnaissance de la limite en s'assurant du caractère certain inscrit dans le corps du procès-verbal et devant être reporté dans l'arrêté de délimitation ou d'alignement individuel**



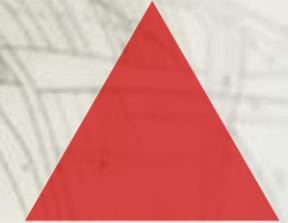
GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR



DE

FIN.....

Bonnes mises en
application



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR