

# LA DELIMITATION DES PROPRIETES COMMUNALES



**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

# AVANT PROPOS

**Cette formation s'inscrit dans le prolongement de l'action conjointe menée par Mairie 2000 et l'Ordre des Géomètres-Experts destinée à renforcer les connaissances et préciser l'action du géomètre-expert dans l'exercice de sa délégation de service public :**

- ✓ **Prévenir les conflits,**
- ✓ **Œuvrer pour la paix sociale,**
- ✓ **Garantir le droit de propriété, qu'il soit exercé par une personne privée ou une personne publique.**

**Les géomètres-experts se doivent de mettre en œuvre les procédures idoines concernant les limites de la propriété des personnes publiques.**

**Nota :**

**Les abréviations suivantes seront utilisées :**

**CGPPP = Code Général de la Propriété des Personnes Publiques**

**CVR = code de la voirie routière**

# SOMMAIRE

**Distinction : domaine public / domaine privé**

**Indispensable protection du domaine public**

**Critères de détermination de la domanialité publique : cas pratiques**

**Les principes généraux de la délimitation des propriétés communales**

**Le rôle du Géomètre-Expert : Délégation de Service Public**

Distinction  
Domaine Public  
Domaine Privé



Tous droits réservés

LA DELIMITATION DES PROPRIETES COMMUNALES



**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

# La notion de domaine public

**Le droit de propriété des personnes publiques s'applique sur tous leurs biens.**

**Ces biens sont répartis entre :**

- leur domaine privé
- leur domaine public.

**Ce droit de propriété publique est de même nature que le droit de propriété du code civil et bénéficie de la même protection constitutionnelle.**

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

**Déclaration des droits de l'homme :**

**La propriété est un droit, naturel, inviolable et sacré.**

# La notion de 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,

## L'appartenance d'un bien au domaine public ou au domaine privé est fixé :

- par des lois spéciales,
- à défaut de textes spéciaux, par l'application des critères généraux défini aujourd'hui par le CGPPP.

## 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.

# La notion de domaine public

**Cette notion ancienne a été éclaircie par la publication de la partie législative du CGPPP par ordonnance du 21 avril 2006.**

**Le CGPPP s'applique à l'ensemble des personnes publiques décrite dans l'article L1.**

## **Article L1 du CGPPP**

**« Le présent code s'applique aux biens et aux droits, à caractère mobilier ou immobilier, appartenant à l'Etat, aux collectivités territoriales et à leurs groupements, ainsi qu'aux établissements publics. »**

## **Article L2 du CGPPP**

**« Le présent code s'applique également aux biens et aux droits, à caractère mobilier ou immobilier, appartenant aux autres personnes publiques dans les conditions fixées par les textes qui les régissent. »**

# Définition du domaine public

## Art. L.2111-1 du CGPPP

« 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 du CGPPP

« 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**. »

# Définition du domaine privé

**Le domaine privé est l'ensemble des biens appartenant à une personne publique ne constituant pas une dépendance du domaine public.**

## **Article L2211-1 du CGPPP**

« 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**

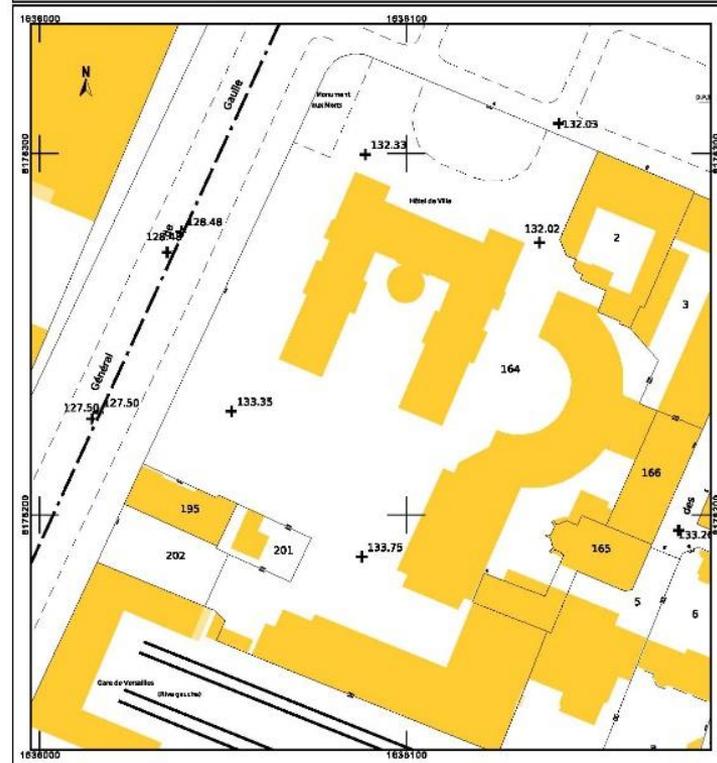
« Font également partie du domaine privé :

- 1° Les chemins ruraux ;
- 2° Les bois et forêts des personnes publiques relevant du régime forestier. »

# LE CADASTRE ET SA NUMEROTATION NE PEUVENT SERVIR A DISTINGUER LE DOMAINE PUBLIC DU DOMAINE PRIVE



Département : YVELINES Commune : VERSAILLES	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES  <b>EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL</b>	Le plan visualisé sur cet extrait est généré par le centre des impôts fonciers suivant : VERSAILLES - Accueil et délivrance de documents ouvert de lundi au vendredi : 8h30/12h - 13h30/16h sauf le mercredi de 8h30/12h 78015 VERSAILLES tél. 01 30 97 44 52 - fax 01 30 97 45 79 <a href="mailto:cdf.versailles@dofp.finances.gouv.fr">cdf.versailles@dofp.finances.gouv.fr</a>
Section : BR Feuille : 000 BR 01  Échelle d'origine : 1/1000 Échelle d'éditor : 1/1000  Date d'édition : 12/11/2014 (Usage horaire de Paris)	Cet extrait de plan vous est délivré par :  cadastre.gouv.fr	



LA DELIMITATION DES PROPRIETES COMMUNALES

# L'indispensable Protection du Domaine Public



Tous droits réservés

LA DELIMITATION DES PROPRIETES COMMUNALES



**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

# PROTECTIONS

## Généralités

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..)

# PROTECTIONS

## Inaliénabilité - Imprescriptibilité

Le principe d'inaliénabilité a été érigé en 1566 par l'édit de Moulins, mais il a été abrogé sous la révolution et repris par la loi domaniale du 22 novembre et 1er décembre 1790.

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 acquisitive.

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

# DEROGATIONS

## Inaliénabilité - Imprescriptibilité

**Certains propriétaires détiennent des titres d'acquisition légaux de biens publics issus du domaine maritime ou fluvial ayant été acquis soit avant 1566 soit sous la révolution (pour couvrir les dépenses nécessaires à la défense de la Nation)**

**Article L3111-2 du CGPPP : « Le domaine public maritime et le domaine public fluvial sont inaliénables sous réserve des droits et des concessions régulièrement accordés avant l'édit de Moulins de février 1566 et des ventes légalement consommées de biens nationaux. »**

**Cessions, échanges sans déclassement entre personnes publiques**

**Article L.3112-1 du CGPPP : « Les biens des personnes publiques mentionnées à l'article 1, qui relèvent de leur domaine public, peuvent être cédés à l'amiable, sans déclassement préalable, entre ces personnes publiques, lorsqu'ils sont destinés à l'exercice des compétences de la personne publique qui les acquiert et relèveront de son domaine public»**

**Article L.3112-2 du CGPPP : « En vue de permettre l'amélioration des conditions d'exercice d'une mission de service public, les biens mentionnés à l'article L. 3112-1 peuvent également être échangés entre personnes publiques dans les conditions mentionnées à cet article. L'acte d'échange comporte des clauses permettant de préserver l'existence et la continuité du service public. »**

# DEROGATIONS

## Inaliénabilité - Imprescriptibilité

### Echanges après déclassement entre personnes publiques et personnes privées

**Article L.3112-3 du CGPPP :** « En vue de permettre l'amélioration des conditions d'exercice d'une mission de service public, les biens mentionnés à l'article L. 3112-1 peuvent être échangés, après déclassement, avec des biens appartenant à des personnes privées ou relevant du domaine privé d'une personne publique. L'acte d'échange comporte des clauses permettant de préserver l'existence et la continuité du service public»

### Particularité concernant La Réunion, de la Guadeloupe et de la Martinique

#### Les 50 pas géométriques

**Article L5111-1 du CGPPP :** « La zone comprise entre la limite du rivage de la mer et la limite supérieure de la zone dite des cinquante pas géométriques définie à l'article L. 5111-2 fait partie du domaine public maritime de l'Etat »

#### Article L5111-2 du CGPPP

« La réserve domaniale dite des cinquante pas géométriques est constituée par une bande de terrain délimitée dans les départements de La Réunion, de la Guadeloupe et de la Martinique. Elle présente dans le département de la Guyane une largeur de 81,20 mètres comptée à partir de la limite du rivage de la mer tel qu'il a été délimité en application de la législation et de la réglementation en vigueur à la date de cette délimitation. »

# DEROGATIONS

Servitudes conventionnelles  
Servitudes administratives

## Servitudes conventionnelles sur le Domaine Public

**Article L.2122-4 du CGPPP :** « Des servitudes établies par conventions passées entre les propriétaires, conformément à l'article 639 du code civil, peuvent grever des biens des personnes publiques mentionnées à l'article L. 1, qui relèvent du domaine public, dans la mesure où leur existence est compatible avec l'affectation de ceux de ces biens sur lesquels ces servitudes s'exercent ».

**Les servitudes administratives ne peuvent être instituées que par des textes particuliers. L'article 2131-1 prévoit le principe de leur institution.**

**Article L.2131-1 du CGPPP :** « Les servitudes administratives qui peuvent être établies dans l'intérêt de la protection, de la conservation ou de l'utilisation du domaine public sont instituées et régies par les dispositions législatives qui leur sont propres ainsi que par les textes pris pour leur application »

# PROTECTIONS

## Police de la conservation

**Les atteintes à l'intégrité ou à l'utilisation du domaine public constituent des contraventions de voirie.**

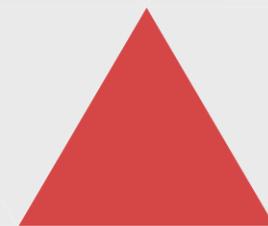
**Le CGPPP distingue les contraventions de voirie routière et les contraventions de grande voirie. Les peines encourues sont des peines d'amende, assorties éventuellement de la remise des lieux en état.**

**Les contraventions de voirie routière**

**Article L.2132-1 du CGPPP : « La répression des infractions à la police de la conservation du domaine public routier est poursuivie dans les conditions fixées au chapitre VI du titre 1er du livre 1er du code de la voirie routière »**

**Les contraventions de grande voirie**

**Article L.2132-2 du CGPPP : « Les contraventions de grande voirie sont instituées par la loi ou par décret, selon le montant de l'amende encourue, en vue de la répression des manquements aux textes qui ont pour objet, pour les dépendances du domaine public n'appartenant pas à la voirie routière, la protection soit de l'intégrité ou de l'utilisation de ce domaine public, soit d'une servitude administrative mentionnée à l'article L. 2131-1. Elles sont constatées, poursuivies et réprimées par voie administrative. »**



# Critères de détermination de la domanialité publique

## Cas pratiques

LA DELIMITATION DES PROPRIETES COMMUNALES



**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

# Comment identifier l'appartenance d'un bien au domaine privé ou au domaine public

**Le domaine privé ne doit pas être confondu avec la propriété privée qui appartient à une personne (morale ou physique) de droit privé.**

**Le domaine privé est une partie du patrimoine d'une personne de droit public.**

**Il s'agit d'examiner au cas par cas si le bien en cause répond aux critères cumulatifs de la domanialité publique et ce n'est que dans la négative que ce bien peut se voir conférer le statut de la domanialité privée.**

**La bonne connaissance du bien et la mise en corrélation avec l'article L.2111-1 précité sont les éléments essentiels à l'analyse du classement du bien dans tel ou tel domaine.**

**Après avoir vérifié la propriété du sol, il convient donc d'apprécier les critères suivants :**

- affectation à l'usage direct du public,
- affectation à un service public,
- aménagement indispensable,
- accessoire,
- classement effectif du bien.

# Cas pratique n°1

## 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 jalonnette 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**

# Cas pratique n°2

Exemple

## 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 jalonnette 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.**

# Cas pratique n°3

## 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.**

# Cas pratique n°4

## Cas pratique :

### **liste non exhaustive de cas de domanialité concernant la propriété d'une commune**

- **Cimetière**
- **Parc public**
- **Voirie classée**
- **Bâtiments : mairie, foyer, services techniques sauf bâtiment distinct etc...**
- **Monuments**
- **Crèche**
- **École maternelle et primaire**
- **Equipements sportifs : stade, gymnase, boulodrome, patinoire, etc...**
- **Jeux d'enfant**
- **Etc ...**

# Les principes généraux de la délimitation des propriétés communales



Tous droits réservés

LA DELIMITATION DES PROPRIETES COMMUNALES



**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

# Sémantique

## **Rappel sémantique (Ordre des géomètres-experts, règles de l'art 2002) :**

### **Définition du 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.**

### **Définition de la 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).**

# 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**

# Principe d'unilatéralité de la décision

**La délimitation est fixée 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.**

**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 préjudicielle.**

# 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)**

# Effets de la délimitation

La délimitation du domaine public artificiel a un effet **déclaratif** et est soumise à la **réserve des tiers** :

- effet déclaratif
- constat de la limite des acquisitions foncières
- constat des aménagements réalisés.

Dans les cas où les aménagements réalisés **ne respectent pas l'emprise foncière** de la personne publique, délaissés (domaine privé de la personne publique) ou emprises irrégulières sur des terrains non acquis, deux principes s'opposent :

- le respect de la propriété
- l'intangibilité de l'ouvrage public.

Aucune juridiction ne peut théoriquement prescrire une mesure qui porterait atteinte à l'intégrité d'un ouvrage public, même implanté irrégulièrement :

- Si une atteinte grave est portée à la propriété, la voie de fait peut imposer la démolition de l'ouvrage.
- À défaut une indemnité sera imposée.

# Le rôle du Géomètre-Expert Délégation de Service Public



Tous droits réservés

LA DELIMITATION DES PROPRIETES COMMUNALES



**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

# LE GEOMETRE-EXPERT

## Délégation de Service Public

### I – 1 Ordre professionnel et service public

- ✓ Le service public : une activité rattachable à une personne publique ayant pour but la satisfaction d'un besoin d'intérêt général et qui, en principe, est soumise à un régime exorbitant du droit privé.
- ✓ Les ordres sont des organismes chargés d'une mission de service public, dotés de prérogatives de puissance publique, et néanmoins aménagés selon les règles du droit privé.

### I – 2 Géomètres-experts et service public

- ✓ La délégation de service public détenue par le géomètre-expert réside en la prise en charge des activités ressortant des dispositions de l'article 1-1° de la loi du 7 mai 1946 : la délimitation et l'authentification de la propriété qui constituent des missions d'intérêt général.

**La loi du 7 mai 1946 modifiée instituant l'ordre des géomètres-Experts cite « les biens fonciers ». Les biens fonciers intègrent les propriétés privées mais aussi les propriétés des personnes publiques, qu'elles relèvent de leur domaine privé ou qu'elles soient affectées de domanialités publiques.**

# LE GEOMETRE-EXPERT

## Délégation de Service Public

### 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 premierement 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.** »

## Délimitation de la propriété des personnes publiques Doctrines de l'Ordre des Géomètres-Experts

**Le conseil supérieur de l'Ordre des Géomètres-Experts a validé en octobre 2013 sa doctrine sur la délimitation de la propriété des personnes publiques pour le cas d'une propriété affectée de la domanialité publique artificielle autre que voirie.**

**Cette doctrine a été déclinée dans un deuxième temps en janvier 2014 au cas d'espèce d'une propriété affectée de la domanialité publique artificielle à caractère de voirie.**

**La consistance du domaine public artificiel résulte en principe des titres et décisions qui ont permis à la personne publique d'avoir la maîtrise foncière des sols pour asseoir ses ouvrages.**

**Les faits indiquent que l'assiette des ouvrages publics n'est pas toujours garantie par des titres, qu'elle est parfois incertaine ou est même le résultat d'empiètements sur la propriété des riverains.**

# Délimitation de la propriété des personnes publiques

## Doctrines de l'Ordre des Géomètres-Experts

**La définition de la limite entre la propriété de la personne publique et la propriété privée ne peut pas se réduire au simple constat de l'assiette de l'ouvrage public :**

- **la limite entre les propriétés doit résulter d'une analyse de documents qui permet d'établir un procès-verbal de délimitation entre la propriété privée et la propriété des personnes publiques affectée de la domanialité publique,**
- **le constat de l'assiette de l'ouvrage public permet dans un second temps à la personne publique de valider ce qui est nécessaire au fonctionnement actuel de l'ouvrage public, c'est-à-dire qui est réellement affecté de la domanialité publique,**

**Ces deux limites ne sont pas nécessairement confondues, ce qui exige dans ce cas une régularisation foncière.**

# Délimitation de la propriété des personnes publiques

## Doctrines de l'Ordre des Géomètres-Experts

**Le principe du contradictoire est la règle essentielle et nécessaire dans toute procédure de l'ordre judiciaire et amiable, et par un effet d'extension, le même principe doit être appliqué 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 privés**
- **de prévenir les contentieux.**

# Délimitation en cas de voirie Alignement individuel

## Contexte juridique

L'article L112-1 du Code de la Voirie routière traite de la procédure relative au constat de l'emprise de l'ouvrage public :

*« 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 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. »*

L'article L.112-1 du code de la voirie routière ne traite pas de la limite de propriété, mais traite uniquement de la limite physique de la voie publique.

## Délimitation en cas de voirie Alignement individuel

**La délivrance de l'arrêté d'alignement individuel en l'absence de plan d'alignement est régie par les articles L112.3 et L112-4 :**

**Art L112-3 :**

*« L'alignement individuel est délivré par le représentant de l'Etat dans le département, le président du conseil général 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. »*

**Art. L. 112-4 :**

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

# Délimitation en cas de voirie Alignement individuel

## Ce qu'est l'alignement individuel

L'alignement individuel a pour vocation d'assurer la protection de l'ouvrage public routier.

L'arrêté d'alignement individuel doit constater la « *limite de fait* » de la voie (jurisprudence constante) c'est-à-dire son emprise totale, y compris les éléments accessoires tels qu'ils existent au moment de la demande au droit d'une et une seule propriété privée.

Ces éléments accessoires ou dépendances sont ceux qui sont nécessaires à la conservation et à l'exploitation de la route ainsi qu'à la sécurité des usagers (trottoir, accotement, mur de soutènement, talus, fossé,...)

Pour appréhender la teneur et les conditions de délivrance de l'arrêté, il faut considérer la voie publique comme étant un ouvrage public.

L'alignement correspond à l'emprise de l'ouvrage public qui peut éventuellement ne pas être érigé totalement sur la propriété de la personne publique.

CAA Marseille, 29 mai 2006, 04MA00175 - CAA Bordeaux, 16 mai 2007, 04BX01142 et CAA Bordeaux, 17 avril 2008, 06BX01095

## Délimitation en cas de voirie Alignement individuel

### Ce que n'est pas l'alignement individuel

L'alignement individuel n'a pas pour vocation de délimiter la propriété de la personne publique.

L'alignement individuel est un acte purement déclaratif qui est sans effet sur les droits de propriété de la personne publique et du riverain et peut ne pas correspondre à la limite réelle de la propriété.

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

(CE 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

(CE 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  
(CE 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)

# Délimitation en cas de voirie Alignement individuel

## Utilité de l'alignement individuel

L'alignement doit toujours être demandé en cas de travaux en limite de la voie publique ou devant respecter un certain prospect par rapport à celle-ci.  
Ceci n'exonère pas le demandeur d'obtenir les autorisations d'urbanisme ad hoc.

## Validité de l'arrêté d'alignement individuel

L'arrêté est valable tant qu'un fait nouveau ne vient pas modifier l'état des lieux  
(CE contentieux 26/05/2004 n°249157).

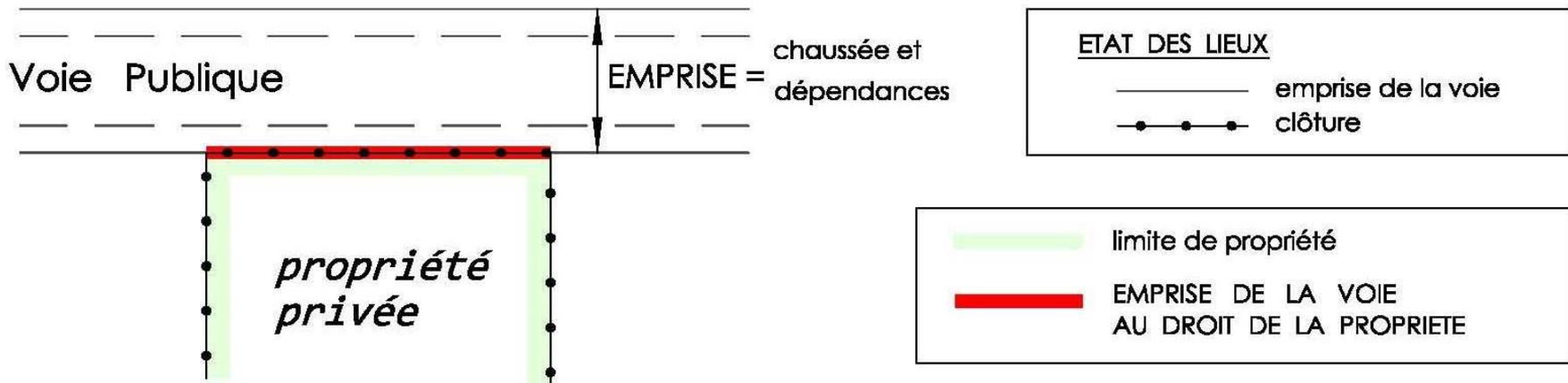
L'alignement individuel peut aussi constater une limite différente de celle constatée précédemment même en l'absence de fait nouveau et sans changement d'état des lieux  
(CE 10/01/2007 n°283384 Conseil Général du Pas de Calais).

# Délimitation en cas de voirie

## Méthodologie : cas pratiques

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

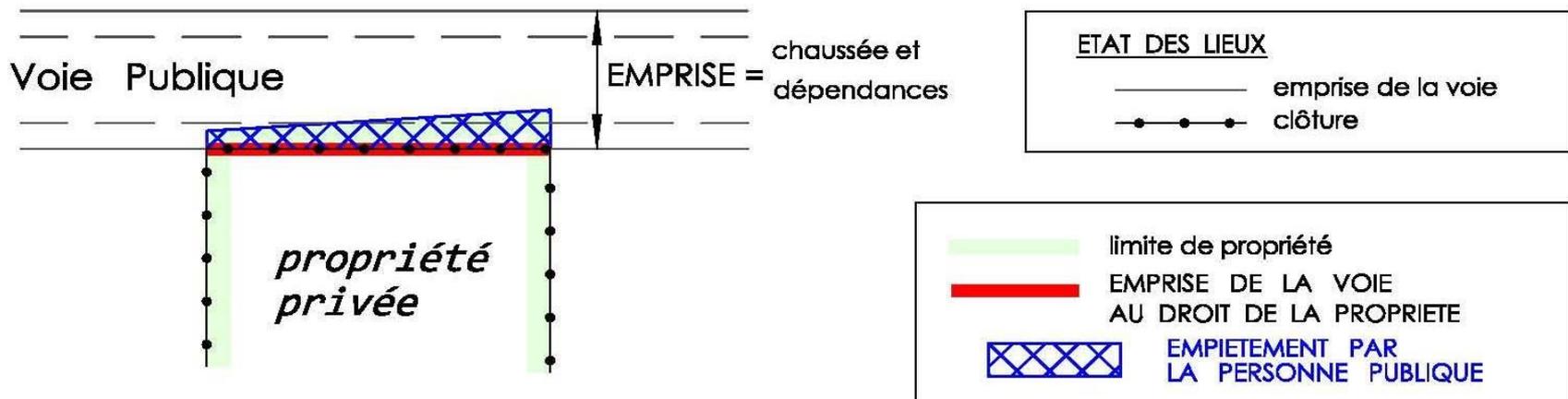
### A) COINCIDENCE ENTRE LA LIMITE DE FAIT ET LA LIMITE DE PROPRIETE



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.

# Délimitation en cas de voirie Méthodologie : cas pratiques

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

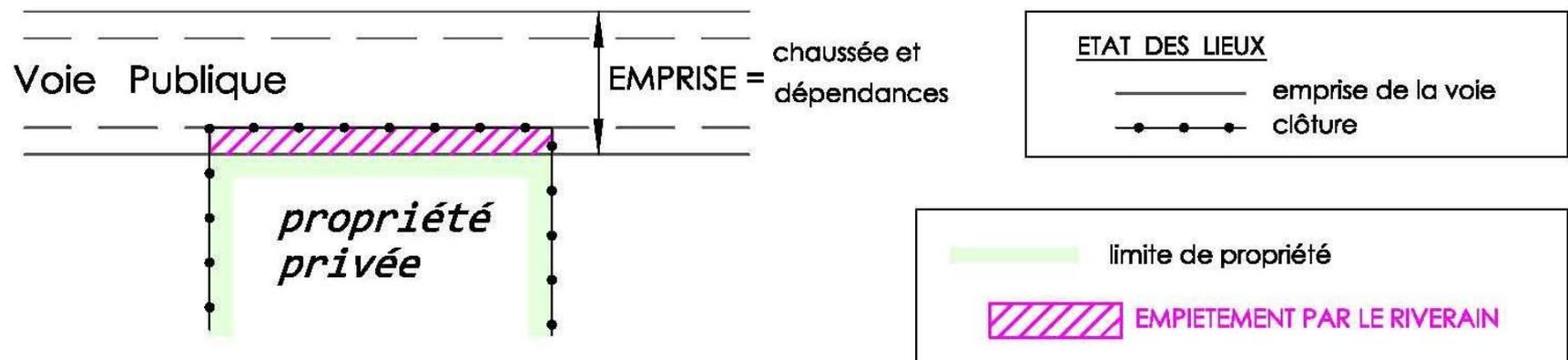


Quand l'empiètement est avéré avec certitude (procès-verbal de délimitation suivi d'un arrêté), soit la régularisation foncière par acte authentique est rendue possible par l'accord des parties, soit l'assiette de l'empiètement est libérée, soit, si l'ouvrage doit être maintenu, et en l'absence d'accord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

# Délimitation en cas de voirie Méthodologie : cas pratiques

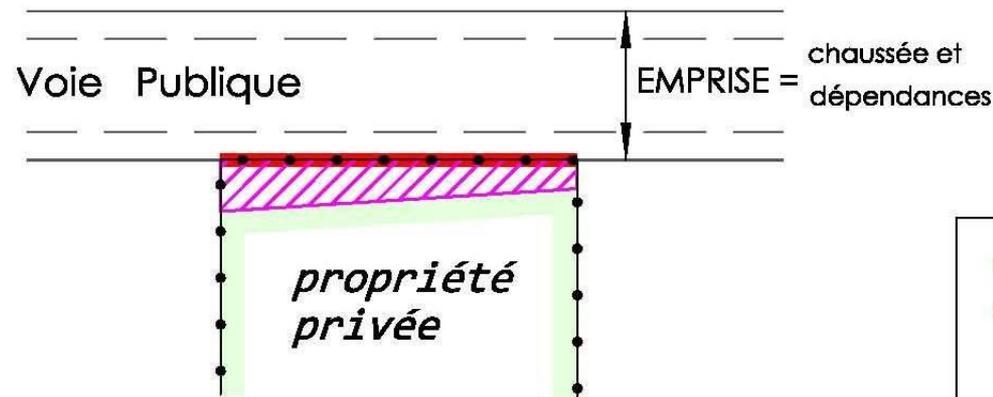
## C) MISE EN EVIDENCE D'EMPIETEMENTS PAR LE RIVERAIN SUR LA VOIE PUBLIQUE



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.

# Délimitation en cas de voirie Méthodologie : cas pratiques

## D) CAS PARTICULIER DU DELAISSE DE VOIRIE



### ETAT DES LIEUX

- emprise de la voie
- clôture

- limite de propriété
- EMPRISE DE LA VOIE AU DROIT DE LA PROPRIETE
- OCCUPATION DU DELAISSE DE VOIRIE PAR LE RIVERAIN

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.

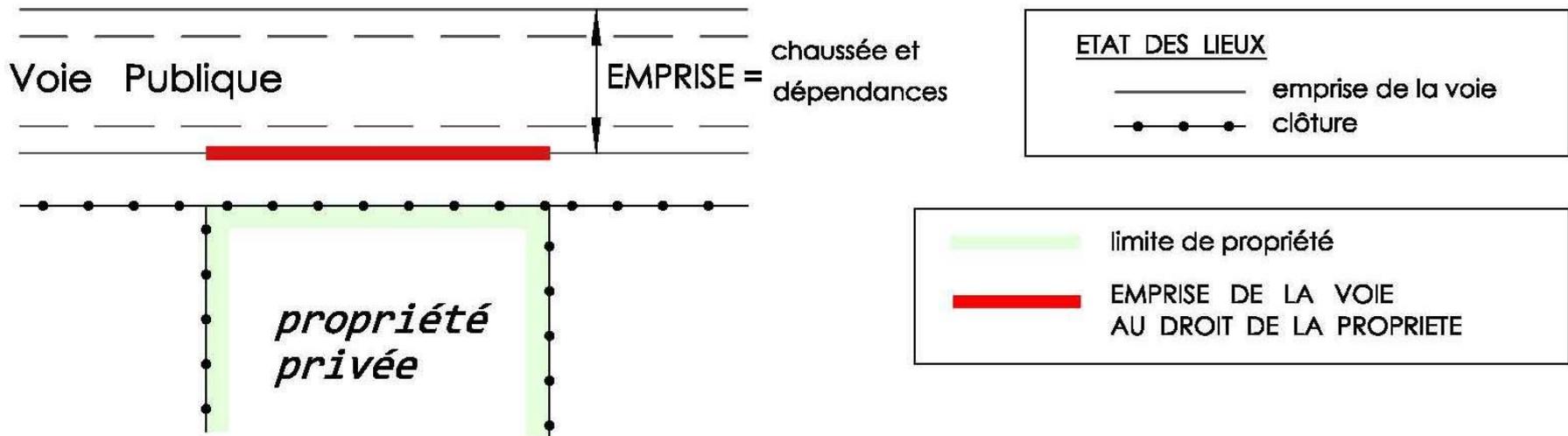
Dans le cas où le riverain reconnaît l'empiètement et que la personne publique accepte de céder l'emprise de l'empiètement, il convient d'établir l'acte foncier adéquat et un document modificatif du parcellaire cadastral, ces documents étant destinés à être annexés à l'acte de transfert de propriété.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

LA DELIMITATION DES PROPRIETES COMMUNALES



# Délimitation en cas de voirie Méthodologie : cas pratiques

## 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).

# Rôle du Géomètre-Expert

## 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 suivant :**

- **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.**

# 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)**

# 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,**

## 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**

# Délimitation en cas de voirie Le plan d'alignement

## Particularité du plan d'alignement

**Il ne s'applique qu'aux voies publiques existantes.**

**Il ne s'applique pas :**

- à la réalisation de voies nouvelles,
- aux voies privées,
- aux chemins ruraux.

**Un plan d'alignement permet :**

- de protéger la voie publique d'éventuels empiètements des propriétés riveraines,
- à l'administration en charge de la voirie publique de modifier l'emprise de cette voie par un élargissement ou par un rétrécissement.

# Délimitation en cas de voirie

## Le plan d'alignement

### Les effets du plan d'alignement :

- **Constater les limites actuelles de la voie :**
  - **il s'agit alors d'une délimitation.**
  
- **Avoir pour effet le rétrécissement de la voie :**
  - **les parties délaissées deviennent des dépendances du domaine privé de la personne publique,**
  - **les propriétaires riverains ont un droit de préemption sur ces délaissés (L112-8 du CVR),**
  - **la personne publique peut les maintenir affectés à un usage public si elle le souhaite (espace vert etc.).**

# Délimitation en cas de voirie

## Le plan d'alignement

### Les effets du plan d'alignement :

- **Avoir un effet d'élargissement et donc acquisitif des propriétés riveraines :**
  - **Le transfert a lieu dès la publication du plan pour les propriétés frappées d'alignement non bâties ni clos de murs,**
  - **le transfert de propriété n'a lieu qu'à la destruction du bâtiment quelque soit la cause de la destruction,**
  - **le transfert est soumis aux règles de publicité foncière après juste et préalable indemnité,**
  - **attention la commune ne peut prendre possession du terrain qu'après paiement de l'indemnité (à défaut d'accord amiable sur le montant, il sera fixé de la même manière qu'en matière d'expropriation).**