



MÉTIER
EXPERTS

FONCIER

LA DÉLIMITATION DE LA PROPRIÉTÉ DES PERSONNES PUBLIQUES



GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE



SOMMAIRE

- 04 LA DÉLIMITATION UTILE, NÉCESSAIRE
OU INDISPENSABLE ?
- Délimitation pour la personne publique
 - Délimitation pour la personne privée
 - Procédure
 - Témoignages
- 07 LA PROPRIÉTÉ ET LA DOMANIALITÉ
- Domanialité publique/privée
 - Délimitation
- 09 LA FORCE DE L'ARRÊTÉ
- Généralités
 - L'outil GEO-DELIM
- 10 QUESTIONS / RÉPONSES
- Réponses aux questions que vous vous posez
- 19 LA DÉLIMITATION DE LA PROPRIÉTÉ
DES PERSONNES PUBLIQUES
- Note de doctrine
- 23 LEXIQUE
- Comprendre la procédure grâce au lexique juridique
et technique



La délimitation utile, nécessaire ou indispensable ?

Délimitation pour la personne publique

Délimitation pour la personne privée

Procédure

Témoignages



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 oeuvre 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 (prospectes 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 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 prospectes 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

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, notamment en ce qui concerne le domaine public naturel et le domaine public routier, mais aucune procédure générale n'a été définie pour le cas du domaine public artificiel. C'est pourquoi, depuis 2013, 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. En 2021, par voie d'ordonnance et de décret, une procédure de délimitation portant sur le domaine public ferroviaire a été fixée et confiée au géomètre-expert.



Olivier PAVY, Ancien vice-président de l'Association des Maires de France

(Palais du Luxembourg, Décembre 2016)

« 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 parallèles 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 ».



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.

“

Daniel GILTARD, *Conseiller d'Etat*

(Palais du Luxembourg, Décembre 2016)

« 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 ».

“

Olivier ECHAPPE,

Conseiller de la cour de cassation

(Palais du Luxembourg, Décembre 2016)

« 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 d'université

(Palais du Luxembourg, Décembre 2016)

« 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 celui-ci. Egalement, 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 ».



La propriété et la domanialité

Domanialité publique/privée
Délimitation



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 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 relevant de la domanialité publique avec une propriété privée riveraine,
- une assiette relevant de la domanialité publique avec une assiette relevant de la domanialité privée,
- des assiettes relevant de la domanialité publique distinctes appartenant à une unique personne publique
- des assiettes relevant de la domanialité publique appartenant à deux personnes publiques distinctes,
- une assiette relevant de la domanialité privée à l'usage du public (chemin rural) avec l'assiette de la propriété relevant de la domanialité sans usage public (réserve foncière) pour une même commune.

La détermination de la limite de propriété, le constat de la limite de fait de l'ouvrage public et/ou la reconnaissance de l'affectation forment des actions indissociables :

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



La force de l'arrêté

Généralités
L'outil GEO-DELIM



La force de l'arrêté

L'arrêté permet à la personne publique de se prononcer sur la limite de sa domanialité publique.

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 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 susceptible de recours.

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 et/ou la reconnaissance de l'affectation, la fixation de la limite de propriété, la régularisation foncière éventuelle en cas de discordance entre ces deux limites.

Le décret du 21 décembre 2021 fixant la procédure de délimitation du domaine public ferroviaire impose qu'un géomètre-expert dresse un procès-verbal de délimitation destiné à recueillir les accords écrits des propriétaires riverains et du gestionnaire d'infrastructure. Si cet accord n'est pas trouvé, un arrêté d'alignement individuel est pris par le préfet du Département concerné. Cette nouvelle procédure met en évidence la nécessité d'une approche amiable et la légitimité de l'intervention du professionnel.



Guilhem TUFFERY,

Ancien Ingénieur territorial

(Palais du Luxembourg, Décembre 2016) :

« 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 ».

L'OUTIL GÉO-DELIM

L'outil GEO-DELIM disponible en accès libre à partir du portail Géofoncier facilite pour la personne publique la rédaction des arrêtés et leur notification aux propriétaires riverains, le tout selon un process digitalisé et sécurisé garantissant une traçabilité et un archivage des données. Cet outil s'inscrit dans le processus de transition numérique et de dématérialisation des documents.

Le géomètre-expert dépose son procès-verbal sur la plateforme GEO-DELIM, renseigne l'identification de la propriété et des propriétaires, formule la demande auprès de la personne publique. A partir de cette demande, la personne publique génère son arrêté sur la base de documents type pré enregistres. Le tout est notifié automatiquement par voie dématérialisée aux propriétaires riverains.



Questions / Réponses

Réponses aux questions que vous vous posez





Questions / Réponses

LA DOMANIALITÉ PUBLIQUE

1. Quels sont les critères d'appartenance à la domanialité publique ?

Depuis 2006 et la publication du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P), les critères d'appartenance d'un bien au domaine public sont édictés par l'article L2111-1 du CG3P :

- un critère organique : l'appartenance du bien à la personne publique ;
- un critère matériel (alternatif) ;
- l'affectation du bien à l'usage direct du public ;
- un critère matériel (alternatif) ;
- l'affectation du bien à un service public, pourvu qu'en ce cas il fasse l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public ou à un service public ;

L'article L2111-2 du CG3P intègre ces mêmes critères pour l'accessoire indissociable d'un bien relevant du domaine public.

Pour les biens ayant fait l'objet d'un acte de vente, d'un acte de classement ou d'une délibération avant 2006 et l'entrée en vigueur du CG3P, les critères d'appartenance d'un bien au domaine public sont :

- l'appartenance du bien à la personne publique ;
- une affectation clairement identifiée dans l'acte et/ou la délibération.

Même si aucun aménagement n'est réalisé, le bien fait tout de même partie du domaine public (domanialité publique virtuelle).

2. Qu'entend-on par domaine public virtuel ?

Le domaine public virtuel résulte de la jurisprudence, notamment les arrêts CE 06/05/1985 n°41589 et n°41699, confirmée par les arrêts CE 03/10/2012 n°353915 Cne Port-Vendres et CE 08/04/2013 n°363738 Asso ATLARL. Il s'agit des propriétés de la personne publique dont, dès

l'acquisition, une affectation a été actée (délibération, acte...), alors que cette affectation n'est pas encore effective.

3 L'analyse des documents cadastraux permet-elle de s'assurer qu'un bien relève du domaine public ?

Non. Un avis de la direction du cadastre de 1984 dispose que « *La base originelle du cadastre est fiscale. On ne saurait lui demander des garanties juridiques qu'il n'a pas pour mission d'assurer, que ce soit sur la position réelle des limites ou sur la superficie des parcelles* ». Les documents cadastraux constituent un des éléments de présomption. Ils ne peuvent être seuls pris en compte.

Afin de déterminer si un bien relève du domaine public, il convient d'analyser s'il respecte les conditions édictées par le CG3P (art. L2111-1 et L2111-2).

4 L'emplacement d'un ouvrage public permet-il à la personne publique de prescrire une propriété privée ?

Oui. Une personne publique peut invoquer une prescription trentenaire sur un bien privé si les conditions de l'article 2261 du code civil sont réunies :

- possession à titre de propriétaire,
- possession continue,
- possession paisible,
- possession publique,
- possession non équivoque.

5. Qu'est-ce que l'intangibilité de l'ouvrage public ?

Ce principe résulte de la jurisprudence, notamment l'arrêt CE 07/07/1853 affaire Robin de Grimaudière et l'arrêt CE 14/10/1836 affaire La Balle.

Les critères retenus étaient alors les suivants :

- l'utilité publique prime sur la propriété privée,
- la bonne gestion des finances publiques (coûts de démolition de l'ouvrage public prohibitifs).

Questions / Réponses

C'était l'adage « *l'ouvrage public mal planté ne se détruit pas* ».

Aujourd'hui, le principe d'intangibilité des ouvrages publics n'est plus absolu. Les juges peuvent décider de la démolition de l'ouvrage ou de l'indemnité aux propriétaires dans le cadre d'une régularisation foncière, notamment sur le critère de l'utilité publique et sur la base d'un bilan coûts/avantages.

L'évolution jurisprudentielle rejoint la position de la Cour de justice de l'Union européenne s'opposant à la notion d'expropriation indirecte.

6. Est-il possible d'aliéner un bien relevant de la domanialité publique ?

L'Édit de Moulins de février 1566 met en place l'imprescriptibilité et l'inaliénabilité du domaine public qui est repris par l'article L3111-1 du CG3P.

Un bien relevant de la domanialité publique ne peut être vendu sans avoir été préalablement déclassé, sauf exceptions, notamment prévues par les articles Art L3112-1 et suivants du CG3P.



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

Si une personne publique peut être propriétaire d'un lot de copropriété, les réglementations de droit privé peuvent se révéler incompatibles avec les règles de la domanialité publique.

Ainsi, le régime de la copropriété est incompatible avec la domanialité publique. Un lot de copropriété appartenant à une personne publique relève obligatoirement de son domaine privé (Conseil d'État 11/02/1994 Compagnie d'assurance préservatrice foncière).

8. Comment gérer l'imbrication ou la superposition entre des propriétés privées et des biens relevant de la domanialité publique ?

En présence d'imbrication entre propriétés privées et propriétés publiques relevant de la domanialité publique, il est nécessaire de mettre en place une division en volumes du fait de l'incompatibilité du régime de la domanialité publique avec le régime de la copropriété.

9. Peut-on établir des servitudes sur une propriété relevant de la domanialité publique au profit d'une propriété privée ?

Oui. Depuis l'entrée en vigueur du CG3P (Art. L.2122-4), il est possible de constituer des servitudes conventionnelles de droit privé sur des biens relevant du domaine public. Cependant, cette servitude doit être compatible avec l'affectation du bien sur lequel elle s'exerce.

Cette possibilité permet notamment de gérer avec plus de facilité les montages complexes de divisions en volumes.

10. Existe-t-il une profondeur ou une hauteur qui limite la domanialité publique ?

Oui. Il faut considérer l'affectation et par voie de conséquence, la domanialité publique, en trois dimensions. N'est compris dans le domaine public que le volume nécessaire à l'exploitation et à l'utilisation de l'ouvrage public. Ce volume peut être défini par des textes réglementaires. A cet égard, les articles R131-1 et R141-2 du code de la voirie routière fixent à 4,30m le tirant d'air qui doit être laissé sur toute la largeur de la chaussée sous les ouvrages d'art qui traversent les voies communales et départementales.

Il n'existe aucune règle spécifique pour la profondeur qui relève, en cas de litige, de la seule appréciation du juge (Arrêts du Conseil d'État 17/12/1971, n° 77103, 77104, 77105, 77211)

11. Est-il possible d'occuper ou de surplomber le domaine public et sous quelles conditions ?

Oui. Les piliers, les balcons en surplomb, les isolations extérieures ou les marches d'escaliers en tant qu'ouvrages privés ou accessoires à un ouvrage privé font l'objet d'une tolérance ou d'une autorisation. Il ne s'agit donc pas d'un empiètement, et des conventions peuvent être établies avec la personne publique. Le CG3P permet également la mise en place d'autorisations d'occupation temporaires (AOT) sous certaines conditions qui sont énoncées dans les articles L2122-1 et suivants du CG3P. Les AOT sont accordées contre redevance et restent précaires. Elles peuvent être révoquées à tout moment par la personne publique dans l'intérêt général.



Questions / Réponses

12. Le mur mitoyen d'une personne publique avec une personne privée peut-il faire partie de son domaine public ?

Non. Un mur mitoyen entre une propriété relevant du domaine public et une propriété privée le rend incompatible avec le régime de la domanialité publique. Il relève donc de son domaine privé. Cette incompatibilité s'applique également au régime de la copropriété (Réponse ministérielle publiée au journal officiel du Sénat du 06/09/2001, page 2904.)

LE DOMAINE PUBLIC ROUTIER

13. Qu'est-ce que la limite de fait ?

La limite de fait est le constat de « *la limite de la voie publique au droit de la propriété riveraine* » conformément à la définition de l'article L112-1 du code de la voirie routière. Elle permet de constater l'assiette de l'ouvrage public et de ses accessoires.

14. L'arrêté d'alignement individuel peut-il fixer la limite de propriété ?

Oui. L'arrêté d'alignement individuel peut fixer la limite de propriété dès lors que le procès-verbal concourant à la délimitation de la propriété de la personne publique (PV3P), annexé à cet arrêté, analyse et définit cette limite.



15. L'arrêté d'alignement individuel peut-il faire l'objet de modifications ?

Non. Un arrêté d'alignement individuel ne peut être modifié. En revanche, un nouvel arrêté d'alignement annulera et remplacera le précédent.

16. Quelle est la durée de validité d'un arrêté d'alignement individuel ?

Un arrêté d'alignement individuel n'a pas de durée de validité. Il reste valable si aucun fait nouveau ne vient modifier l'emprise de l'ouvrage public (arrêt CE cont. 06/05/2004 n°249547)

17. Un arrêté d'alignement individuel peut-il être obtenu de manière tacite ?

Non. En vertu de son devoir de police et de conservation, la personne publique a l'obligation de répondre à une demande d'arrêté d'alignement individuel conformément à l'article L112-4 du CVR.

18. Peut-on exercer un recours contre un arrêté d'alignement individuel ?

Oui. Il est possible d'exercer un recours contre un arrêté d'alignement individuel dans un délai de 2 mois à compter de la date de notification au pétitionnaire auprès du Tribunal Administratif compétent.

19. Les délaissés de voirie relèvent-ils de la domanialité publique ?

Non. En vertu de la réponse ministérielle publiée au journal officiel de l'assemblée nationale du 10/03/2015 « *Les délaissés de voirie sont des parcelles qui faisaient préalablement partie du domaine public routier [...] et qui ne sont plus utilisées pour la circulation, notamment à l'occasion d'une modification du tracé ou d'un alignement* ».

Le délaissé de voirie a perdu son caractère de dépendance au domaine public routier et relève du domaine privé de la personne publique (arrêt CE 27/09/1989 n° 70653). Un reliquat de terrain acquis mais jamais aménagé ne constitue pas un délaissé de voirie.

20. Une voie privée ouverte à la circulation publique relève-t-elle de la domanialité publique ?

Non. Afin qu'un bien soit soumis au régime de la domanialité publique, il faut en premier lieu que la personne publique soit propriétaire du fond conformément à l'article L2111-1 du CG3P. Sans propriété publique, il ne peut y avoir de domanialité publique.

21. L'arrêté d'alignement individuel est-il applicable à une voie privée ouverte à la circulation publique ?

Non. Une voie privée est une propriété soumise au régime de droit privé, ce sont donc les règles de droit privé, en l'occurrence celles du bornage, qui s'appliquent pour la définition des limites de propriété.

Seuls les pouvoirs de police du Maire (limitation de

Questions / Réponses

vitesse, règles de circulation...) s'appliquent sur une voie privée ouverte à la circulation.

22. Un chemin rural peut-il exister dans un périmètre urbain ?

Non, une voie, un chemin, dans l'agglomération, relève du domaine public routier conformément notamment à l'arrêt du Conseil d'Etat n°80486 du 14 juin 1972 « *sans que soit nécessaire l'intervention de décisions expresses de classement...*, font partie de la voirie urbaine et appartiennent au domaine public communal les voies situées dans une agglomération, dont la commune est propriétaire... », plus récemment à l'arrêt CAA Bordeaux 17/05/2005 n°01BX01796 « *le chemin litigieux, qui se trouve en agglomération, relie à plusieurs parcelles la voie communale n°2 ; que, dans ces conditions, ..., il doit être regardé de par son usage et sa destination, comme ayant le caractère d'une voie urbaine constituant une dépendance du domaine public communal...* ».

23. Existe-t-il une norme concernant la largeur d'accotement ?

Non. Il n'y a pas de largeur type à respecter pour les accotements. La situation des lieux, la fréquentation de la voie, les accessoires présents aux abords de la chaussée sont autant d'éléments à prendre en compte pour la définition de l'emprise de l'ouvrage public.

24. Existe-t-il des documents permettant de fixer l'assiette de la domanialité publique autoroutière ?

Oui. Lors de la création des autoroutes, des plans d'acquisitions foncières sont dressés pour définir l'emprise du domaine public autoroutier.

Pour les autoroutes réalisées avant le CG3P (2006) l'ensemble de ces emprises relève du domaine public autoroutier puisque l'affectation était définie. Dans ce cas, l'emprise non aménagée relève du domaine public virtuel. Pour les autoroutes réalisées après 2006 et en vertu des dispositions du CG3P, seule l'emprise réellement aménagée fait partie du domaine public autoroutier.

Il est précisé que depuis quelques années, l'ensemble des concessionnaires a mis en œuvre des procédures de délimitation du domaine public autoroutier et qu'il convient de s'y référer.

25. La personne publique souhaite délimiter une rue avant travaux, quelle procédure mettre en place ?

La personne publique peut mettre en œuvre directement pour son propre compte la procédure d'alignement ou d'alignement individuel en fonction du cas d'espèce.

26. Est-il possible de prendre un arrêté d'alignement individuel limité à un seul point ?

Un alignement constate une limite définie par une ligne qui ne peut être caractérisée que par deux points minimum. L'arrêté d'alignement individuel ne peut donc se limiter à un seul point. Cependant, cet arrêté peut ne porter que sur une partie de la façade au droit du domaine public.





Questions / Réponses

LE DOMAINE PUBLIC ARTIFICIEL

27. Le procès-verbal concourant à la délimitation de la propriété des personnes publiques est-il applicable en présence de domaine public ferroviaire ?

Non. Le géomètre-expert établit un procès-verbal de délimitation du domaine public ferroviaire conformément aux dispositions du décret du 22 décembre 2021.

28. Quels sont les types de domanialité pour lesquels il faut mettre en œuvre le procès-verbal concourant à la délimitation de la propriété des personnes publiques ?

La procédure ordinale s'applique en présence de domaine public artificiel tel que, notamment :

- Le domaine public routier ;
- Le domaine public maritime artificiel ;
- Le domaine public fluvial artificiel ;
- Le domaine public aéronautique ;
- Le domaine public hertzien ;
- Le domaine public de la Défense ;
- Le domaine public monumental ;
- Les édifices et bâtiments publics (cimetières, écoles, collèges, lycées, mairies...);
- Les parcs et jardins publics.

29. Une zone de captage d'eau potable pour une commune relève-t-elle de la domanialité publique ?

Oui, si le captage d'eau potable est situé sur la propriété de la personne publique pour lequel a été réalisé un aménagement. Cet aménagement est constitué du captage lui-même ainsi que de la clôture qui permet de protéger l'ouvrage et d'éviter le déversement de substances polluantes à proximité de celui-ci. Les prérequis édictés par l'article L2111-1 du CG3P pour définir la domanialité publique sont respectés (propriété et affectation à un service public faisant l'objet d'un aménagement indispensable).

30. Un cours d'eau initialement non domanial, aménagé par la commune doit-il être considéré comme relevant de la domanialité publique ?

Non, tant que la Commune n'a pas acquis l'assiette foncière de son aménagement.

L'aménagement du cours d'eau par la commune, lui confère un usage ou une utilité publique.

Il est fortement recommandé que la Commune procède à la régularisation foncière.



31. L'église et le presbytère relèvent-ils de la même domanialité publique ?

Non. Les édifices du culte appartenant à la date du 9 décembre 1905 à une personne publique (Etat, département, commune ou établissement public du culte) font partie de son domaine public, car affectés à l'usage du public.

En revanche, les locaux à usage de presbytère appartiennent au domaine privé des personnes publiques, car ils ne sont affectés ni à un service public ni à l'usage du public.

Questions / Réponses

32. Le parking attenant au cimetière relève-t-il de la domanialité publique routière ou est-il un accessoire indissociable du cimetière ?

Pour apprécier la domanialité d'un bien, il faut analyser la propriété, l'aménagement du bien mais aussi son usage. Dans le cas de ce parking, l'usage principal qui en est fait va déterminer s'il appartient au domaine public routier ou non.

LE DOMAINE PUBLIC NATUREL

33. Les cinquante pas géométriques appliqués à la Réunion, à la Guadeloupe, à la Martinique et en Guyane relèvent-ils du domaine public maritime ?

Oui. La zone des cinquante pas géométriques fait partie du domaine public maritime de l'Etat en vertu des dispositions des articles L5111-1 et L5111-2 du CG3P. Elle est constituée de la bande de terre de 81,20 m. de largeur comptée à partir de la ligne des plus hautes marées.

34. Quel service gère le domaine public fluvial ?

VNF (Voie Navigable de France) gère les cours d'eau relevant du domaine public fluvial. Localement et selon les régions, la gestion peut être assurée par un autre gestionnaire comme par exemple la Compagnie Nationale du Rhône (CNR).

35. Existe-t-il une procédure de délimitation spécifique au domaine public naturel ?

Oui. Deux procédures spécifiques à chacun des domaines publics naturels, maritime et fluvial, sont décrites dans le CG3P. Tandis que l'article L2111-5 du CG3P détaille le procédé de délimitation du domaine public naturel maritime, l'article L2111-9 définit la détermination des limites des cours d'eau domaniaux constituant le domaine public fluvial naturel. Afin de délimiter le domaine public naturel, il convient de faire la demande de délimitation (service de l'Etat ou gestionnaire). Un arrêté de délimitation est alors établi afin de constater la limite de ce domaine public. Cette limite constitue la limite de propriété qui évolue naturellement dans le temps (cours d'eau, falaise...).

LA DÉLIMITATION

36. Existe-t-il une procédure de délimitation spécifique en présence d'un domaine public artificiel hors voirie ?

Oui. La doctrine de l'Ordre des géomètres-experts du 24 Janvier 2017 fixe la procédure concourant à la délimitation des propriétés publiques relevant de domanialités publiques artificielles autres que la voirie. Cette procédure consiste à mettre en place une réunion en présence des

propriétaires concernés puis à rédiger un procès-verbal concourant à la délimitation de la propriété des personnes publiques (PV3P) destiné à être annexé à l'arrêté de délimitation pris par la personne publique.

37. Est-il pertinent de faire participer les propriétaires riverains à la délimitation d'une propriété publique ?

Oui. 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.

38. De quelle manière la personne publique doit-elle informer le propriétaire riverain de la délimitation qu'elle a fixée quant à sa propriété ?

La notification de l'arrêté de délimitation aux propriétaires riverains concernés permet de porter à connaissance la délimitation qui a été définie par la personne publique. Cette notification et l'affichage en Mairie de l'arrêté permettent de marquer le départ du délai de recours de l'arrêté de délimitation. Il appartient à la personne publique d'apporter la preuve de sa notification.

Si la personne publique notifie au seul géomètre-expert, le considérant comme mandataire du riverain, il est important que celui-ci porte à la connaissance de son client cette notification. En effet, rien ne dit qu'à l'occasion d'un contentieux, le magistrat ne considère pas comme recevable une notification au seul géomètre-expert et donc comme effectif un délai de recours partant de cette même notification.

39. Le géomètre-expert doit-il faire signer le procès-verbal concourant à la délimitation à la personne publique ou/et au propriétaire riverain ?

Non. Seul le géomètre-expert est tenu de signer le procès-verbal concourant à la délimitation de la personne publique. La réunion permet de recueillir les dires, les titres et tous documents des riverains et de la personne publique. Il porte à la connaissance de la personne publique tous les éléments afin qu'elle puisse se prononcer dans le respect des droits de chacun.

Il appartient à la personne publique, dans le cadre de son arrêté, d'annexer ce procès-verbal et par voie de conséquence, d'en valider son contenu.



Questions / Réponses

40. Lors de la délimitation d'une école primaire publique, quel type d'arrêté doit être pris pour valider les limites ?

Une école primaire publique relève de la domanialité publique communale. Il convient d'établir des arrêtés de délimitation avec les propriétés privées riveraines.

Le long de la voie publique qui longe l'école, conformément à l'article L112-1 du code de la voirie routière, la commune prend un arrêté d'alignement individuel pour constater la limite entre son domaine public routier (voie communale) et son domaine public bâtiment scolaire.

41. Que doit publier et verser le géomètre-expert sur le portail Géofoncier ?

A l'issue de la procédure, l'arrêté d'alignement individuel ou de délimitation doit être versé sur le portail Géofoncier, ainsi que le PV3P qui constitue une annexe de l'arrêté.

La limite de fait ne doit pas être versée dans la couche du RFU sur le portail Géofoncier. Seule la limite de propriété doit être versée.

En cas de discordance, si la régularisation est en cours, c'est la nouvelle limite de propriété qui est publiée à l'issue de la régularisation foncière.

42. Pourquoi définir la limite de fait et la limite de propriété lors de la procédure de délimitation ?

La personne publique doit, pour la bonne conservation de ses ouvrages publics, s'assurer qu'ils sont bien érigés sur sa propriété.

Définir la limite de fait et la limite de propriété, par voie de conséquence la limite de domanialité, permet de mettre en évidence la concordance ou d'éventuelles discordances entre ces deux limites. En cas de discordance, l'analyse de ces deux limites permet la mise en œuvre d'une procédure de régularisation foncière.

Alors que la limite de fait peut évoluer dans le temps (transformations réalisées sur l'ouvrage public), la limite de propriété reste fixée. Cette dernière doit faire l'objet d'un acte translatif de propriété pour subir une quelconque modification.

43. En cas d'empiètement constaté, la régularisation est-elle obligatoire ?

Oui. La régularisation est obligatoire. Elle peut se concrétiser, selon les cas, par transfert de propriété, par autorisation d'occupation temporaire (AOT), par libération de l'espace public en cas d'empiètement du propriétaire riverain, par libération de la propriété riveraine en cas d'empiètement de la personne publique (sauf intérêt général).



44. Si la propriété privée longe une route départementale dans une agglomération, qui faut-il convoquer pour le débat contradictoire ?

Lors de la délimitation d'une route départementale en traversée d'agglomération, il est nécessaire de convoquer le département ainsi que la commune. L'arrêté individuel d'alignement est alors pris par le département après avis du Maire (article L112-3 du code de la voirie routière). Il convient de contrôler qui détient la compétence correspondant à la gestion de ces routes.

45. Un plan d'alignement existe, faut-il rédiger un procès-verbal concourant à la délimitation de la propriété publique ?

Oui. Malgré l'existence d'un plan d'alignement, la mise en place du PV3P est indispensable. La limite du domaine public est fixée conformément au plan d'alignement en vigueur mais la situation des lieux peut avoir évolué (mauvaise implantation de l'ouvrage public, empiètement du propriétaire riverain sur la propriété publique, emprise définie par le plan d'alignement plus large que l'ouvrage public...). Le PV3P met en évidence ces éventuelles discordances et permet une régularisation de ces dernières.



POUR ALLER PLUS LOIN

Si vous souhaitez trouver un géomètre-expert proche de chez vous ou poser une question sur une opération de délimitation de propriété, rien de plus simple ! Rendez-vous sur le site www.geometre-expert.fr





La délimitation de la propriété des personnes publiques



La délimitation de la propriété des personnes publiques

NOTE DE DOCTRINE

(approuvée par le Conseil supérieur le 24 janvier 2017)

CONTEXTE

L'Etat a confié à l'Ordre des géomètres-Experts une mission de service public décrite dans la loi n° 46-942 du 7 mai 1946. A 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 1er 1° de cette même loi, 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 trois cas, celui qui concerne le domaine public naturel, celui qui concerne le domaine public routier et celui qui concerne le domaine public ferroviaire.

Le premier cas est décrit dans le code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP) dans ses articles L2111-5 complété par le décret n° 2004-309 du 29 mars 2004 pour la délimitation du domaine public maritime naturel, des articles L2111-9 et R2111-15 pour la délimitation du domaine public fluvial.

Le deuxième cas est décrit dans le code de la voirie routière dans ses articles L112-1, L112-3 et L112-4.

Le troisième cas est décrit dans le code des transports dans ses articles L2231-1, R2231-1 et R2231-2.

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 relevant de la 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.

La procédure de délimitation du domaine public ferroviaire fixée par décret du 21 décembre 2021 corrobore toute cette démarche.



FONDEMENT JURIDIQUE

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

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, hormis le cas de la procédure de délimitation du domaine public ferroviaire qui substitue à cet arrêté un procès-verbal dressé par le géomètre-expert dans le cas où il y a recueils de l'accord des parties.



Mise en oeuvre 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

Etablissement 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 (cas général)

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

Procès-verbal de délimitation du domaine public ferroviaire (cas particulier)

Ce procès-verbal est destiné à recueillir l'accord des parties.

Prise d'un arrêté, décision unilatérale, prérogative de puissance publique

A 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 et ferroviaire,
- 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.

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



Lexique

Comprendre la procédure
grâce au lexique juridique et technique





LEXIQUE

ACTES FONCIERS :

Les actes fonciers correspondent aux documents établis dans le cadre des activités mentionnées à l'article 1^{er} 1° 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.

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. 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'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.

LIMITE DE PROPRIÉTÉ :

La limite de propriété est la ligne séparant deux unités foncières différentes.
non interrompue, continue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire. Le domaine public est imprescriptible



MÉTIER
EXPERTS

FONCIER

DANS LA MÊME COLLECTION



LE BORNAGE



LES DIVISIONS FONCIERES

Votre géomètre-expert



GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

49, avenue Hoche - 75 008 PARIS

Tél : 01 53 83 88 00

www.geometre-expert.fr