MÉTIERS
EXPERTS

FONCIER

LES DIVISIONS FONCIERES

RÔLE DU GÉOMÈTRE-EXPERT EN MATIÈRE DE DIVISIONS FONCIÈRES

GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

SOMMAIRE

04 **LA DIVISION UTILE, NÉCESSAIRE OU INDISPENSABLE ?**
- La division en propriété
- La division cadastrale
- La propriété et l'unité foncière
- La garantie de la chose vendue
- Le géomètre-expert
- Le cadastre

06 **LES DIFFERENTS TYPES DE DIVISIONS**
- Division d'un terrain destiné à la construction et autorisations d'urbanisme
- Donation et partage successoral
- Division en zone naturelle ou agricole
- Détachement rattachement
- Echange
- Régularisation entre riverains avec le domaine public
- Autres types de division

09 **LA PRESTATION DU GÉOMÈTRE-EXPERT**
- Devoir de conseil et définition de la mission
- Mise en oeuvre de la prestation

11 **LES EFFETS DE LA DIVISION**
- La mise à jour de la documentation cadastrale
- La rédaction de l'acte de mutation
- La publication
- Le descriptif de la propriété
- Les différents intervenants

13 **GÉOMÈTRE-EXPERT, UNE PROFESSION LIBÉRALE RÉGLEMENTÉE**
- Devoir de conseil et obligation de moyens
- Garant de la bonne exécution du bornage amiable

15 **QUESTIONS /RÉPONSES**
- Réponses aux questions que vous vous posez

18 **LEXIQUE**
- Comprendre la procédure grâce au lexique juridique et technique

La division utile, nécessaire ou indispensable ?

La division en propriété
La division cadastrale
La propriété et l'unité foncière
La garantie de la chose vendue
Le géomètre-expert
Le cadastre

La division utile, nécessaire ou indispensable ?

La division foncière est une prestation qui consiste à morceler une unité foncière en vue d'obtenir plusieurs entités distinctes.

LA DIVISION EN PROPRIÉTÉ

La division en propriété est l'action par laquelle un propriétaire décide de morceler sa propriété par la cession d'une ou plusieurs parties, en accompagnement d'un acte de mutation. Cette division en propriété s'accompagne généralement d'une division cadastrale.

LA DIVISION CADASTRALE

Il y a lieu de distinguer la division en propriété de la division cadastrale. La division cadastrale est la mécanique par laquelle une ou plusieurs parcelles font l'objet d'un morcellement en vue de créer plusieurs nouvelles parcelles. Le numéro d'origine disparaît alors, et de nouveaux numéros sont attribués.

LA PROPRIETE ET L'UNITE FONCIERE

Pour bien comprendre la notion de division, il faut appréhender la notion de propriété. La propriété est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës appartenant au même propriétaire. Cet ensemble peut également être appelé, unité foncière, ou tènement de propriété. Dans les autorisations d'urbanisme, on retrouve cette notion sous le terme « le terrain ».
Cette notion est primordiale pour définir la teneur des travaux de division, mais également pour appliquer les règles d'urbanisme.

LA GARANTIE DE LA CHOSE VENDUE

La garantie de la chose vendue est introduite par l'article 1603 du code civil, qui impose au vendeur de délivrer et de garantir le bien qu'il cède. La définition précise des limites de propriété participe à la sécurisation des transactions sur les biens immobiliers. Cette sécurisation est d'autant plus importante qu'elle concerne un investissement majeur dans la vie des propriétaires. Or, la plupart des biens immobiliers ne sont cédés que par référence à la simple identification cadastrale.

Il est rappelé que le plan cadastral ne constitue pas un document juridique pour la définition précise des limites de propriété. La contenance cadastrale est déterminée graphiquement à partir du plan cadastral. Elle correspond rarement à la superficie réelle mesurée sur le terrain. La fixation des limites précises de la propriété est le seul moyen de garantir la superficie réelle du bien cédé.

LE GEOMETRE-EXPERT

En vertu de son monopole, le géomètre-expert garantit les limites de la propriété et le périmètre des droits qui lui sont attachés. Il exerce sa mission en respectant le principe du contradictoire, en toute indépendance, avec objectivité et impartialité.

Le cadastre

Contrairement aux idées reçues, le plan cadastral n'a pas pour vocation de garantir juridiquement les limites et les superficies des propriétés. Il n'a qu'un but purement fiscal et sert de base au calcul de l'impôt foncier.

- *Mention sur cadastre.gouv (onglet « Outil Mesure ») : « Les mesures obtenues n'ont qu'une valeur indicative et ne sont pas opposables »*
- *Avis de la Direction du cadastre – 1984 : « 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 différents types de divisions

Division d'un terrain destiné
à la construction et autorisations d'urbanisme
Donation et partage successoral
Division en zone naturelle ou agricole
Détachement rattachement
Echange
Régularisation entre riverains avec le domaine public
Autres types de division

Les différents types de divisions

La division se réalise dans un objectif précis et pour une destination déterminée. L'objectif d'une division correspond le plus souvent à un transfert de propriété. Le terrain cédé peut, notamment, être destiné à la construction. La division en propriété peut nécessiter une déclaration et/ou une autorisation d'urbanisme.

DIVISION D'UN TERRAIN DESTINÉ À LA CONSTRUCTION ET AUTORISATIONS D'URBANISME

Le certificat d'urbanisme d'information ou opérationnel
Si le certificat d'urbanisme (CU) d'information ne fait que renseigner sur les servitudes publiques, le zonage d'urbanisme et le régime des taxes, le certificat d'urbanisme opérationnel permet de questionner la collectivité sur la faisabilité d'un projet. Préalablement au lancement d'un projet de cession, et tout particulièrement s'il est envisagé la réalisation de travaux, il est possible de déposer une demande de certificat d'urbanisme opérationnel qui permet de confirmer la faisabilité de l'opération au regard des règles d'urbanisme.

La déclaration préalable (DP) ou le permis d'aménager (PA)
Ces deux obligations administratives sont plus communément appelées « demandes de lotissement ». Le choix entre ces deux obligations est effectué en fonction d'un certain nombre de critères définis par le Code de l'Urbanisme et la réglementation locale.
La demande de lotissement a pour objectif la création de terrains à bâtir.

Le permis de construire (PC)
La demande de permis de construire a pour objectif d'autoriser la construction.

Le permis de construire valant division (PCVD)
La demande de permis de construire valant division a pour objectif d'autoriser les constructions et la division des terrains destinés à des propriétaires différents.

Les Associations Foncière Urbaine (AFU), les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC)
Il s'agit de montages qui permettent de prévoir et de réaliser des aménagements d'ensemble sur certaines zones. La division et la construction des terrains concernés sont alors soumises à des contraintes propres à la destination de la zone.

L'OBLIGATION DE BORNAGE (articles L 115-4 et L 115-5 du Code de l'Urbanisme)

Article L 115-4 : toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un terrain indiquant l'intention de l'acquéreur de construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel sur ce terrain mentionne si le descriptif de ce terrain résulte d'un bornage. Lorsque le terrain est un lot de lotissement, est issu d'une division effectuée à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté par la personne publique ou privée chargée de l'aménagement ou est issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine, la mention du descriptif du terrain résultant du bornage est inscrite dans la promesse ou le contrat.

Article L 115-5 : le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur du terrain peut intenter l'action en nullité sur le fondement de l'absence de l'une ou l'autre mention citée à l'article L. 115-4 selon le cas, avant l'expiration du délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente. La signature de cet acte authentique comportant cette mention entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre l'action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de cette mention.

Ces articles fixent l'obligation d'établir le descriptif de la propriété qui impose la mise en place de la procédure de bornage afin de :
- garantir la chose vendue dans ses limites et sa superficie réelle, et ainsi sécuriser la transaction
- garantir les prospects à respecter sur les limites de propriété, et ainsi sécuriser le permis de construire.

DONATION ET PARTAGE SUCCESSORAL

En présence d'une donation ou d'un partage successoral, la division est mise en œuvre pour permettre de morceler et partager la propriété d'origine.
Ce cas particulier ne permet pas de s'exonérer des éventuelles autorisations d'urbanisme qui seraient rendues nécessaires par la destination future du terrain, même à une échéance lointaine et inconnue.
Sur le même principe, le fait qu'un bien reste en famille ne dispense pas de garantir le périmètre des droits attachés à la propriété pour l'avenir.

DIVISION EN ZONE NATURELLE OU AGRICOLE

Sauf exception, ce type de division n'est pas contraint par des règles d'urbanisme.
En présence d'une division en zone naturelle ou agricole, il convient de garantir les droits attachés à la propriété.

DETACHEMENT RATTACHEMENT

Cette procédure consiste à détacher un morceau de propriété A en vue de le rattacher à une propriété contiguë B.

ECHANGE

Il s'agit d'une procédure par laquelle chaque propriétaire cède d'un côté pour recevoir de l'autre.
Pour assurer un échange équitable, il est nécessaire de procéder au bornage des propriétés avant réalisation des divisions.

REGULARISATION ENTRE RIVERAINS AVEC LE DOMAINE PUBLIC

Cette procédure de division est mise en œuvre pour permettre de régulariser certaines situations telles que par exemple un propriétaire qui occupe un espace qui ne lui appartient pas. Ce type de division nécessite l'accord des propriétaires concernés. Un acte notarié ou administratif est alors requis pour consacrer le transfert de propriété. Cela peut concerner des propriétés privées, mais également des propriétés relevant de la domanialité publique : dans ce dernier cas, la procédure de cession peut être renforcée par des procédures de désaffectation/déclassement propres à la gestion du domaine public.

AUTRES TYPES DE PRESTATIONS

Sont visés ici la division en copropriété et/ou en volumes.

La prestation du géomètre-expert

Devoir de conseil et définition de la mission
Mise en oeuvre de la prestation

ORDRE DES
GÉOMÈTRES-EXPERTS

La prestation du géomètre-expert

Le géomètre-expert joue un rôle majeur dans la mise en oeuvre des divisions foncières. Il exerce son devoir de conseil dès la définition de la consistance de la mission avec le client.

DEVOIR DE CONSEIL ET DEFINITION DE LA MISSION

Le géomètre-expert définit avec le client la consistance de la prestation à réaliser en fonction du besoin exprimé, de la finalité et de la faisabilité de son projet. Il évalue l'étendue complète de la propriété d'origine. Il se renseigne sur le devenir de chaque partie issue de la division en propriété et identifie les déclarations et/ou autorisations d'urbanisme nécessaires. Il examine le fonctionnement actuel de la propriété au regard de la distribution par les réseaux et des accès. Il questionne sur le fonctionnement futur après division, afin d'évaluer les éventuelles servitudes à conserver, à modifier ou à créer.

Le géomètre-expert établit un devis et/ou contrat qui décrit les prestations à réaliser et en fixe les conditions financières.

MISE EN OEUVRE DE LA PRESTATION

Après avoir été régulièrement missionné, le géomètre-expert conduit les travaux préparatoires, notamment l'analyse des titres de propriété, la recherche de documents antérieurs, la consultation et l'ouverture du dossier dans le portail Géofoncier, si besoin les opérations de relevé préalable sur le terrain.

La plupart du temps, un rendez-vous est fixé sur le terrain en présence du propriétaire et le cas échéant de l'acquéreur afin de fixer et matérialiser la ou les nouvelles limites.

Les deux extrémités de la division aboutissent généralement sur des propriétés riveraines, privées ou publiques. Ces extrémités faisant partie intégrante de la nouvelle limite, elles doivent être définies selon une procédure contradictoire associant les propriétaires riverains.

Dans le cas de la création d'un terrain à bâtir, le périmètre complet du terrain doit faire l'objet d'une procédure de bornage, reconnaissance de limites et/ou de délimitation. Cette obligation résulte des dispositions de l'article L115-4 du Code de l'Urbanisme.

Dans les autres cas, au titre de la garantie de la chose vendue, le géomètre-expert conseille de borner le périmètre complet de la partie cédée afin d'en fixer les limites et la superficie. A minima, ce sont les deux extrémités de la limite divisoire qui doivent être définies.

Le géomètre-expert dresse les documents fonciers afférant appelés « Actes fonciers » destinés à être annexés aux actes translatifs de propriété (documents de division, de partage, d'échange, de cession, de vente, descriptifs de propriété…).

En parallèle aux travaux de division et de bornage, le géomètre-expert est amené à se préoccuper du fonctionnement du bien avant et après division. Dans ce contexte, un inventaire des servitudes existantes et à créer dans le cadre de la division est nécessaire. Certaines servitudes n'étant pas apparentes, la qualité du recensement dépend directement de l'implication du propriétaire et de sa connaissance du bien. Le géomètre-expert élabore les documents permettant de les délimiter et de préciser les fonds servants et dominants.

Le géomètre-expert établit les éventuelles déclarations et autorisations d'urbanisme.

Le géomètre-expert met en oeuvre les divisions cadastrales nécessaires. Les documents modificatifs du parcellaire cadastral (DMPC) doivent être signés par le propriétaire avant de solliciter la numérotation des nouvelles parcelles auprès des services du cadastre.

Le géomètre-expert verse dans le portail Géofoncier les actes fonciers qu'il a produit et complète le RFU (Référentiel Foncier Unifié).

Les effets de la division

La mise à jour de la documentation cadastrale
La rédaction de l'acte de mutation
La publication
Le descriptif de la propriété
Les différents intervenants

Les effets de la division

LA MISE A JOUR DE LA DOCUMENTATION CADASTRALE

Le cadastre est un document qui a une vocation fiscale. Il constitue un inventaire des propriétaires, et au travers d'un document graphique, il représente les propriétés les unes par rapport aux autres. Le cadastre n'est en aucun cas un document juridique et n'a pas pour vocation de définir les limites de propriétés.

Depuis 1956, et la création du service de la publicité foncière, la mécanique de transaction des biens fonciers nécessite l'identification de la ou des parcelles concernées par la cession. Dès lors, si une partie de parcelle est destinée à être cédée, une division cadastrale est nécessaire.
Cette division cadastrale est réalisée par un géomètre-expert en établissant un Document Modificatif du Parcellaire Cadastral (DMPC, parfois aussi appelé DA Document d'Arpentage). Ce document normé, permet de créer de nouvelles parcelles et de leur d'attribuer de nouveaux numéros.

LA REDACTION DE L'ACTE DE MUTATION

L'acte authentique est le document écrit qui permet le transfert de propriété. Si la plupart des cessions sont rédigées par des notaires, les personnes publiques ont également la faculté de rédiger des actes pour les transactions qui les concernent : dans le premier cas, il s'agit d'actes notariés, dans le second cas, il s'agit d'actes en la forme administrative.
L'acte authentique doit faire l'objet d'une publication auprès du service de la publicité foncière.

LA PUBLICATION

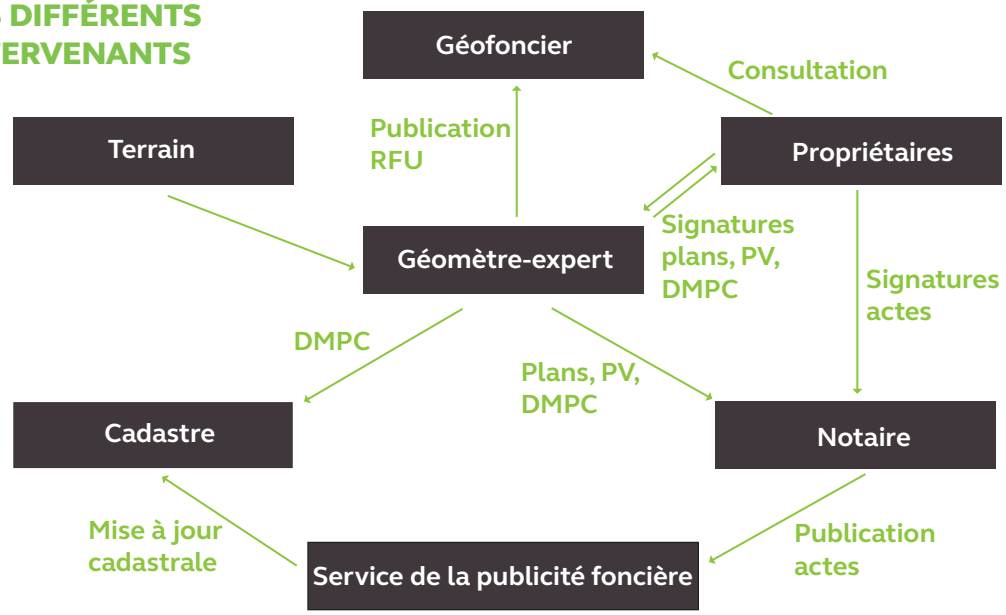
Service de la publicité foncière
Ce service recense, gère et archive notamment l'ensemble des transactions immobilières. Dans un premier temps, l'acte est enregistré, ce qui permet dans un second temps de mettre à jour la documentation cadastrale (nouveaux numéros cadastraux, nouveaux propriétaires, nouvelles contenances…).

Portail Géofoncier (www.geofoncier.fr)
A l'instar du service de la publicité foncière, l'Ordre des géomètres experts a mis en place une base de données propre à la profession qui permet la conservation et l'information du public sur les divisions foncières et plus généralement, sur les actes fonciers dressés par les géomètres-experts.

LE DESCRIPTIF DE LA PROPRIETE

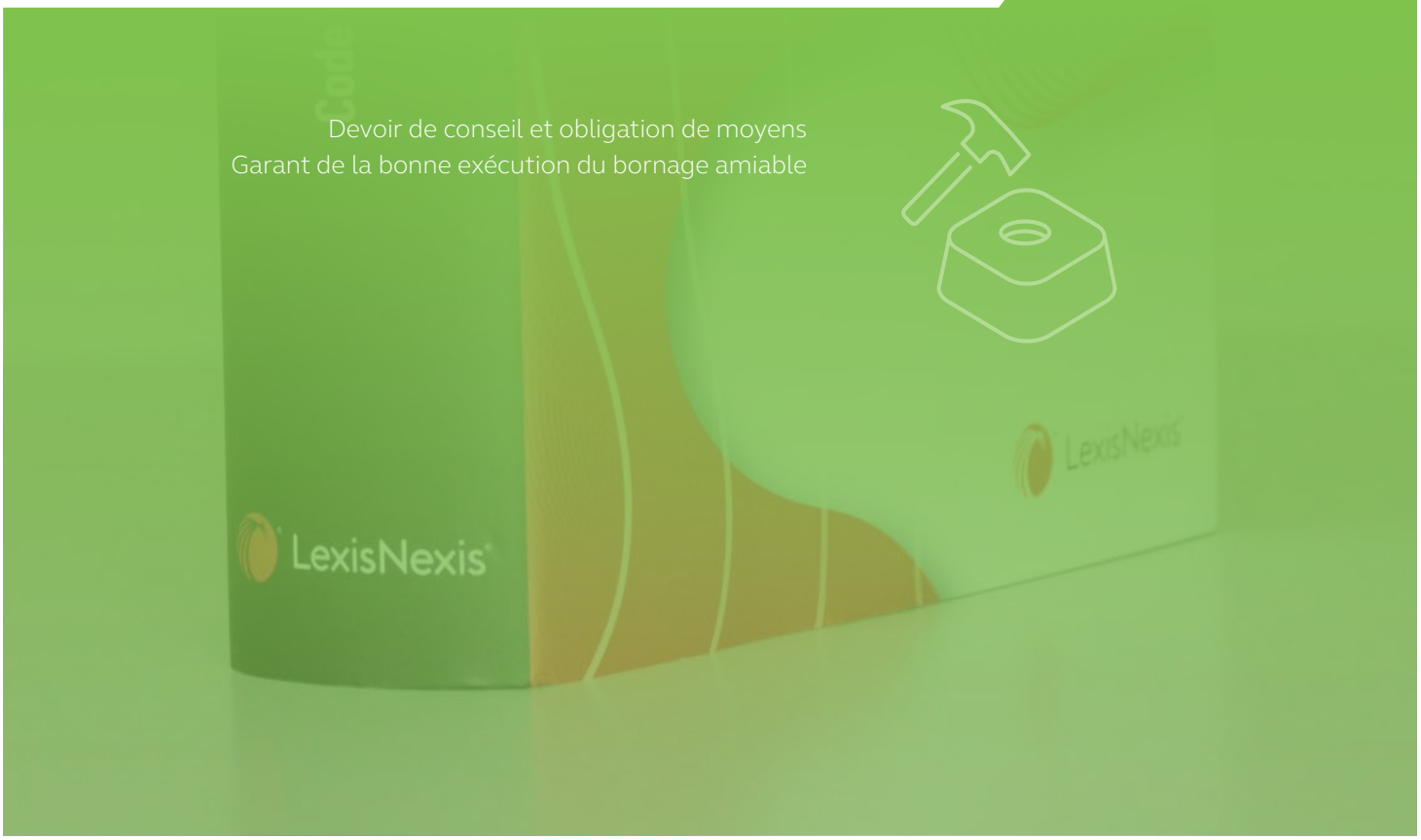
> En vertu des dispositions de l'article 115-4 du Code de l'urbanisme, le descriptif est obligatoire dans certains cas. Il permet d'assurer la garantie de la chose vendue en prolongement de l'article 1603 du Code civil. Le géomètre-expert précise dans ce document les actes fonciers qui fixent les limites du périmètre, ainsi que les nouvelles limites divisoires. En complément, le géomètre-expert peut préciser le contexte de l'intervention, les contenances cadastrales, les superficies indicatives et/ou les superficies réelles, les éventuelles servitudes…

LES DIFFÉRENTS INTERVENANTS



Géomètre-expert, une profession libérale réglementée

Devoir de conseil et obligation de moyens
Garant de la bonne exécution du bornage amiable



Géomètre-expert, une profession libérale réglementée

Le géomètre-expert a un devoir de conseil et une obligation de moyens mais n'a pas d'obligation de résultat en matière de bornage amiable. Sans imposer son point de vue, il analyse, conseille et propose, en veillant au respect des droits légitimes de chacun.

Le géomètre-expert est le garant de la bonne exécution de la procédure de bornage amiable.

Le géomètre-expert conserve les actes fonciers qu'il dresse, notamment les procès-verbaux de bornage, ainsi que les archives de ses éventuels prédécesseurs. La profession détient donc un patrimoine exceptionnel concernant les données relatives à la propriété foncière.
Les propriétaires et leurs ayants droit (héritiers notamment) concernés par ces archives peuvent donc y avoir accès.

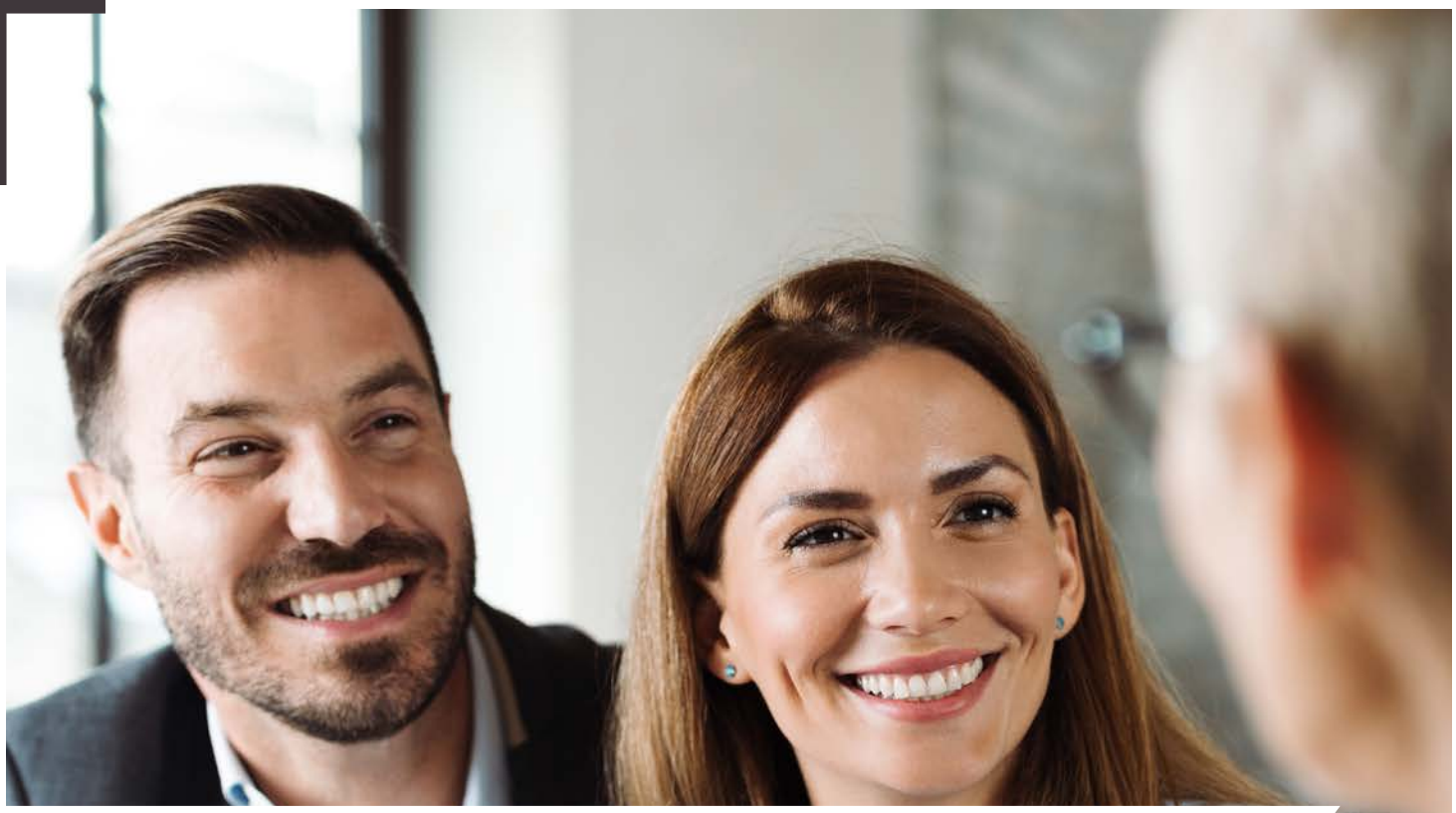
« L'Ordre des géomètres-experts est administré par le Conseil supérieur et par des conseils régionaux sous le contrôle du commissaire du gouvernement et de ses délégués, lesquels sont chargés de surveiller l'exercice professionnel des membres inscrits au tableau de l'Ordre dans le cadre des lois et règlements régissant la profession, la déontologie et les règles de l'art

POUR ALLER PLUS LOIN

Extrait de la loi du 7 mai 1946 :

Article 1 :
« Le géomètre-expert est un technicien exerçant une profession libérale qui, en son propre nom et sous sa responsabilité personnelle :
1° 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 ;
2° 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 1° de l'article 1er les géomètres-experts inscrits à l'Ordre … »



Questions / Réponses

Réponse aux questions
que vous vous posez

Questions / Réponses

Le notaire m'informe de la nécessité d'avoir de nouveaux numéros cadastraux. Pourquoi le bornage est-il nécessaire dans ce cadre ?

Si la simple désignation cadastrale est suffisante au notaire sur le plan administratif pour publier l'acte, la garantie de la chose vendue n'est pas du tout assurée. De cette situation incertaine peuvent rapidement découler des conflits entre vendeurs et acquéreurs. Le géomètre-expert devant veiller à la prévention des conflits, il reste nécessaire de définir et matérialiser les limites de propriété.

Le géomètre-expert que je sollicite me pose beaucoup de questions : étendue globale de ma propriété, ce que je conserve, ce que je vends, les servitudes existantes, les réseaux qui desservent mon bien et quelles seront les utilisations futures. Est-ce légitime ?

Le géomètre-expert est un professionnel qui doit comprendre clairement les tenants et aboutissants du projet envisagé. Cela lui permet d'assurer son devoir de conseil, et de proposer les prestations adaptées à la situation, autant s'agissant des limites de propriété que des servitudes ou des autorisations d'urbanisme.

Je réalise la division de ma propriété, pourquoi les voisins sont-ils convoqués ?

La convocation d'un riverain ne vise pas à le solliciter pour savoir s'il est d'accord avec les travaux de division. Généralement, la division en propriété présente deux extrémités qui viennent aboutir sur des propriétés riveraines. Si le bornage du périmètre n'a pas été préalablement établi, la mise en place de ces bornes d'extrémité doit se faire avec l'accord du(des) propriétaire(s) riverain(s) concerné(s).

Pourquoi le géomètre-expert me conseille-t-il de borner le périmètre de ma propriété ?

Dans le cas du détachement d'un terrain à bâtir, le bornage du périmètre complet de la partie vendue est obligatoire, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.
Dans les autres cas, le géomètre-expert conseille de borner le périmètre complet de la partie vendue. Ce bornage participe à la garantie de la chose vendue telle que définie dans l'article 1603 du code civil.

Je souhaite faire une simple donation/partage, le bien restant dans la famille, pourquoi dois-je réaliser un bornage ?

Dès lors qu'un bien change de main, même au sein d'une famille qui s'entend très bien, il y a lieu de fixer précisément la division en propriété, notamment afin de pouvoir clôturer, respecter un prospect en cas de construction ou vendre le bien.

Quelle est la différence entre contenance cadastrale et superficie réelle ?

La superficie réelle est calculée par le géomètre-expert à partir du bornage complet du périmètre de la propriété.
La contenance cadastrale est déterminée graphiquement à partir du plan cadastral. Le cadastre n'a pas vocation à définir précisément les limites de propriété. La représentation cadastrale étant imprécise, la contenance qui en découle l'est tout autant.
Il y a donc lieu de distinguer clairement la contenance cadastrale de la superficie réelle qui correspond à la véritable étendue de la propriété.
.

Le géomètre-expert fait référence à Géofoncier. De quoi s'agit-il ?

Géofoncier est un portail internet cartographique accessible à tous, destiné à porter à la connaissance du public, l'existence des bornages, divisions foncières et autres actes fonciers, au fur et à mesure des opérations. Le géomètre-expert rédacteur et le cabinet qui détient les originaux y sont identifiés. Cette base de données est alimentée par l'ensemble des géomètres-experts. Sa consultation permet d'obtenir des informations importantes sur sa propriété.

J'achète un lot de lotissement, le géomètre-expert doit il matérialiser la limite issue de la division foncière ?

Oui. En application des dispositions de l'article L115-4 du Code de l'Urbanisme, la matérialisation de la limite issue de la division foncière par le géomètre-expert doit avoir lieu avant la vente afin que l'acquéreur puisse visualiser et reconnaître les limites du terrain vendu. Le cas particulier de la vente par anticipation, à savoir avant la fin des travaux de viabilisation, n'exonère pas le géomètre-expert de cette obligation.

LEXIQUE

ACTE FONCIER :
Les actes fonciers correspondent aux documents établis dans le cadre des activités mentionnées à l'article 1er 1° de la loi du 7 mai 1946 instituant l'Ordre des géomètres-experts.

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

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.
En Alsace-Moselle, la matérialisation des nouvelles limites est obligatoire dans le plan cadastral refait selon les principes de la loi du 31 mars 1884. Le bornage a les mêmes effets qu'un bornage juridique, sous réserve des dispositions relatives à la prescription acquisitive.

CONTENANCE CADASTRALE :
La contenance cadastrale (ou contenance fiscale) est une évaluation quantitative obtenue à partir du tracé parcellaire figuré au plan cadastral. C'est un élément constitutif de la désignation cadastrale d'un bien et différent de la superficie réelle. Elle sert de base à l'établissement d'une partie de la fiscalité sur les immeubles bâtis ou non bâtis. La contenance du bien n'a qu'une valeur indicative. Elle n'apporte pas de garantie. Il est souhaitable de l'exprimer en hectares, ares, centiares afin d'éviter toute confusion avec la superficie réelle. *« 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.»*. - Avis de la direction du cadastre 1984

CONTRADICTOIRE :
Le contradictoire qualifie tout acte de procédure par lequel chacune des parties intéressées a été informée ou notifiée, cela afin de porter à leur connaissance l'ensemble des éléments de la procédure et les documents définitifs, invitée à participer ou régulièrement convoquée, cela afin de discuter l'énoncé des faits et les moyens.

DELIMITATION :
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.

DIVISION FONCIERE :
La division foncière consiste à morceler une unité foncière en vue d'obtenir plusieurs entités distinctes. Elle conduit à définir la limite divisoire au moyen d'une procédure de bornage, y compris en chacune de ses extrémités. Il ne faut pas confondre division foncière et division cadastrale.

DOCUMENT MODIFICATIF DU PARCELLAIRE CADASTRALE (DMPC) :
Le document modificatif du parcellaire cadastral (anciennement document d'arpentage DA) est le document qui constate tout changement de limites de propriété, notamment par suite de division foncière, afin de mettre à jour le plan cadastral. Publié principalement par actes notariés, il sert à la mise à jour, non seulement du plan cadastral, mais également à l'identification du bien dans la documentation de la publicité foncière.
En Alsace Moselle, il est composé d'un procès-verbal d'arpentage et d'un croquis côté permettant de repérer les nouvelles limites de propriété.

DROIT REEL :
Un droit réel est un droit qui porte directement sur une chose et procure à son titulaire toute ou partie de l'utilité économique de cette chose. Il s'oppose au droit personnel.

FONDS :
Un fonds est le terme usuel désignant une propriété. On peut également parler d'héritage.

GEOFONCIER (www.geofoncier.fr) :
Géofoncier est une base de données permettant l'affichage cartographique des bornages ou autres missions foncières réalisés par les géomètres-experts.

LIMITE DE PROPRIETE :
La limite de propriété est la ligne séparant deux unités foncières différentes. Elle peut être certaine ou incertaine.

LEXIQUE

MATERIALISATION DES LIMITES :
Toute limite étant fixée, il est procédé, s'ils n'existent sur le terrain, à la pose de repères matériels. Toutefois, dans certains cas particuliers, cette dernière opération peut être différée par la volonté clairement exprimée des parties. En l'absence d'accord des parties, il ne doit pas être maintenu en place des traces de matérialisation de limite susceptibles de laisser supposer à tort qu'elles résultent d'une définition contradictoire.

MITOYENNETE :
La mitoyenneté est un droit de propriété dont deux personnes jouissent en commun. C'est un régime d'indivision forcée qui concerne des clôtures, murs, haies, fossés séparant deux propriétés.

PUBLICITE FONCIERE :
La publicité foncière est l'inscription au fichier immobilier d'une convention, ou plus généralement d'un acte notarié ou administratif. Elle a pour but de les rendre opposables aux tiers, et permet à ceux-ci d'en être informés.

LE PROCES-VERBAL DE BORNAGE ET DE RECONNAISSANCE DE LIMITES :
Le procès-verbal de bornage et de reconnaissance de limites est un acte foncier visant à définir les limites de propriété privée. Il revêt la forme prescrite par les règles de l'art de l'Ordre des géomètres-experts.

PROCES-VERBAL DE CARENCE :
Le procès-verbal de carence est un acte foncier faisant état des absences ou présences en qualité insuffisante d'un ou de plusieurs éléments indispensables à la définition technique et juridique d'une limite, notamment l'accord des parties.

PROPRIETES CONTIGÜES :
Des propriétés contiguës sont des propriétés qui se touchent au moins par un point.

RECONNAISSANCE DE LIMITES :
La reconnaissance de limites est l'opération qui a pour effet ou pour objet de définir juridiquement et de reconnaître sur le terrain les repères et ouvrages matérialisant les limites des propriétés privées contigües, appartenant ou destinées à appartenir à des propriétaires différents. La reconnaissance de limites s'applique notamment dans les cas d'irrecevabilité de l'action en bornage (propriétés séparées par un cours d'eau non domanial, analyse de mitoyenneté…).

RIVERAIN :
Le riverain est le propriétaire de la parcelle contiguë à une propriété (syn. : confront, voisin, joignant, attenant).

SERVITUDE DE DROIT PRIVE :
Une servitude est une charge imposée à un héritage (appelé fonds servant) pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire (appelé fonds dominant).

SURFACE :
La surface est une figure géométrique définie par un ensemble de points et dont on peut calculer la superficie. Ce terme ne doit pas être utilisé en lieu et place de « superficie ».

SUPERFICIE :
Nombre caractérisant l'étendue d'une surface.

UNITE FONCIERE :
Une unité foncière est un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire. On peut également parler de tènement.

POUR ALLER PLUS LOIN

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

MÉTIERS
EXPERTS

FONCIER

DANS LA MÊME COLLECTION

LE BORNAGE

LA DELIMITATION DE LA PROPRIETE
DES PERSONNES PUBLIQUES

Votre géomètre-expert

CABINET ACGE 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

Édition 2024 - Crédits photos : Valérry Joncheray, Yann Menguy, DR Ordre des géomètres-experts