



# l'agence

au service des collectivités



# Gestion du foncier, quelle procédure?

Vendredi 20 Octobre 2023

Salle des fêtes de MEILLONNAS



Chambre interdépartementale  
des notaires  
de la cour d'appel de Lyon



# Présentation des structures



Chambre interdépartementale  
des notaires  
de la cour d'appel de Lyon



# Ordre du jour

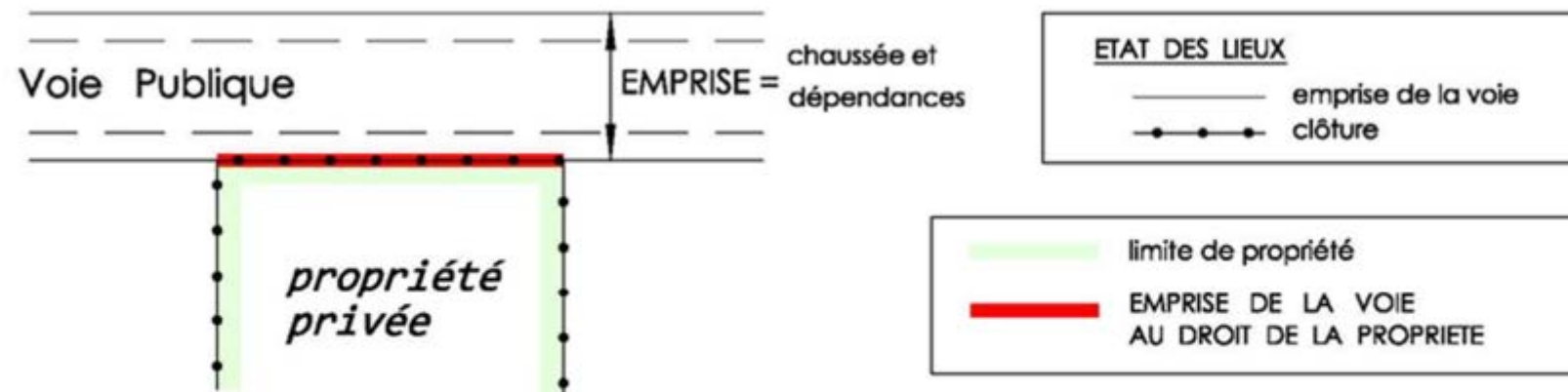
- Alignement
- Domanialité
- Servitude de réseaux et de passage
- Rétrocession
- Mitoyenneté

# ALIGNEMENT

- Définition
- Rappel de la nécessité des plans d'alignement (enquête publique, annexé aux documents d'urbanisme, etc.)
- Procédure Alignement individuel
- Délais
- L'alignement n'est pas :
  - la matérialisation des emplacements réservés figurant au plan local d'urbanisme.
  - La limite souhaitée par la collectivité pour des aménagements futurs (une largeur minimale de voirie par exemple)

# Plan d'alignement / Alignement individuel

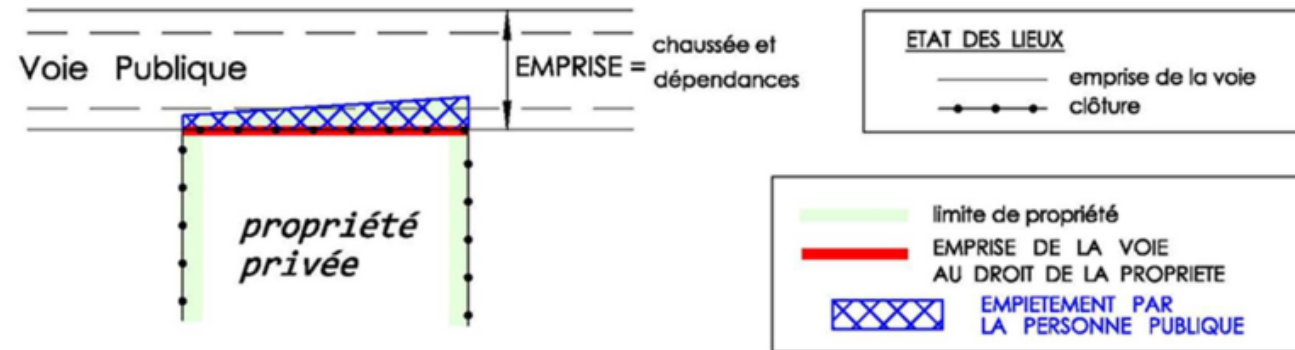
## A) COINCIDENCE ENTRE LA LIMITE DE FAIT ET LA LIMITE DE PROPRIETE



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.

# Plan d'alignement / Alignement individuel

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

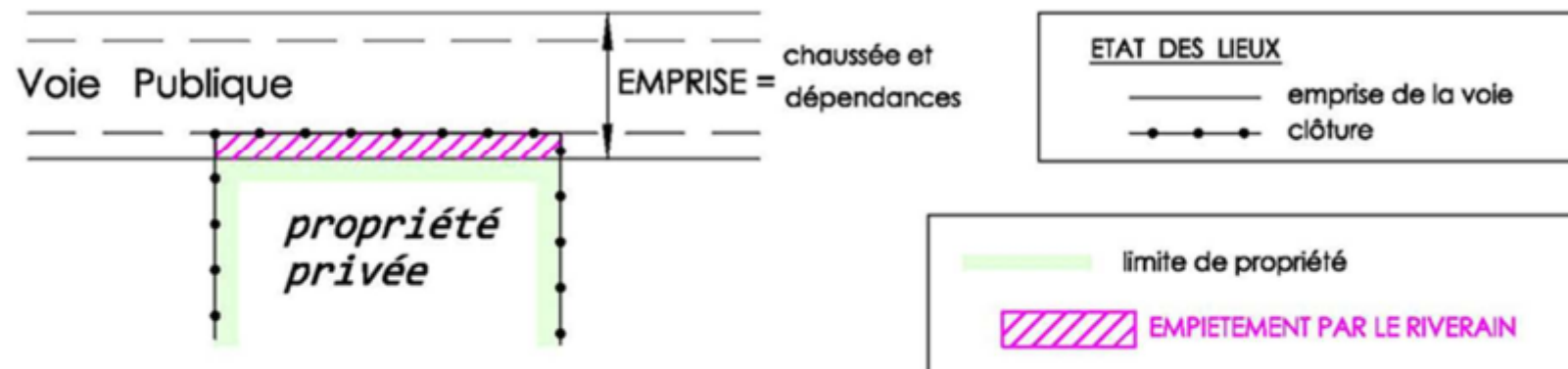


Quand l'empiètement est avéré avec certitude (procès-verbal de délimitation suivi d'un arrêté), soit la régularisation foncière, par acte authentique, est rendue possible par l'accord des parties, soit l'assiette de l'empiètement est libérée, soit, si l'ouvrage doit être maintenu, et en l'absence d'accord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

# Plan d'alignement / Alignement individuel

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

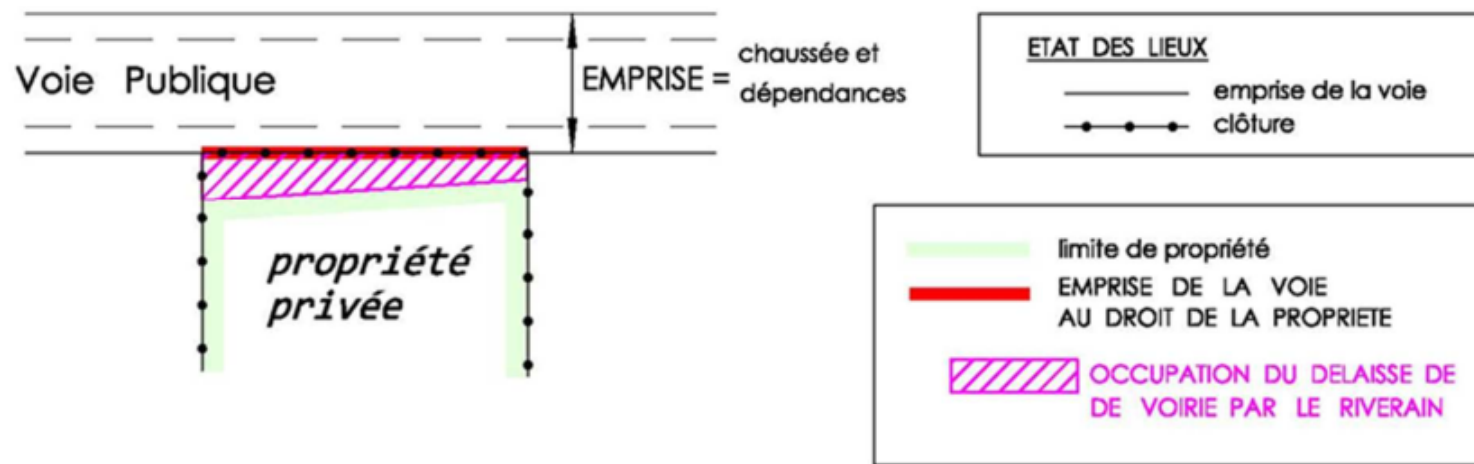


Sauf cas exceptionnel de la régularisation qui exigerait un déclassement après enquête publique, cela correspond à une voie de fait qui nécessite la libération de l'assiette de l'empiètement.



# Plan d'alignement / Alignement individuel

## D) CAS PARTICULIER DU DELAISSE DE VOIRIE



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

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

# Commune ATTIGNAT Projet de bâtiment



RESPECT DU P.L.U.

# Alignement méthodologie

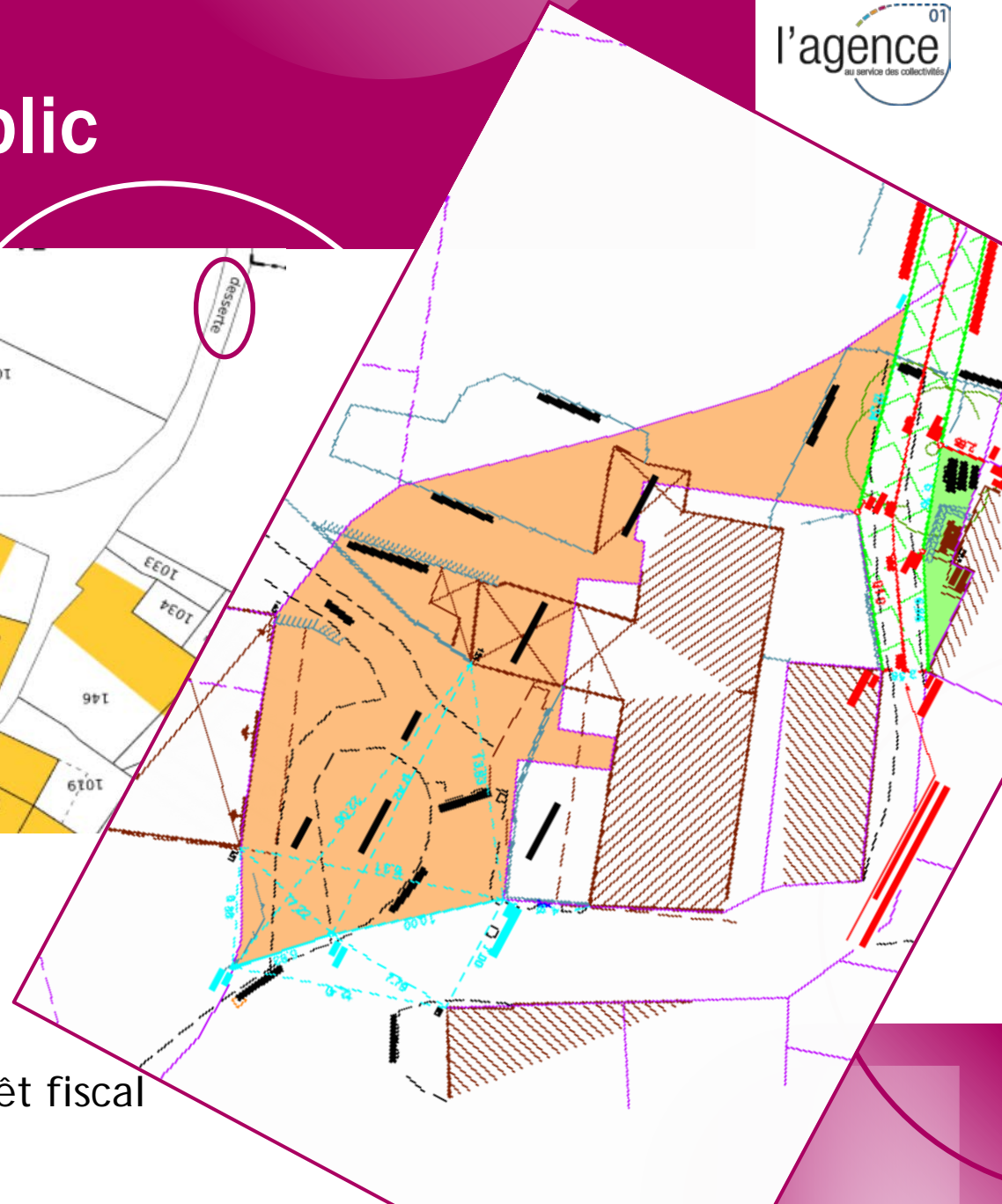
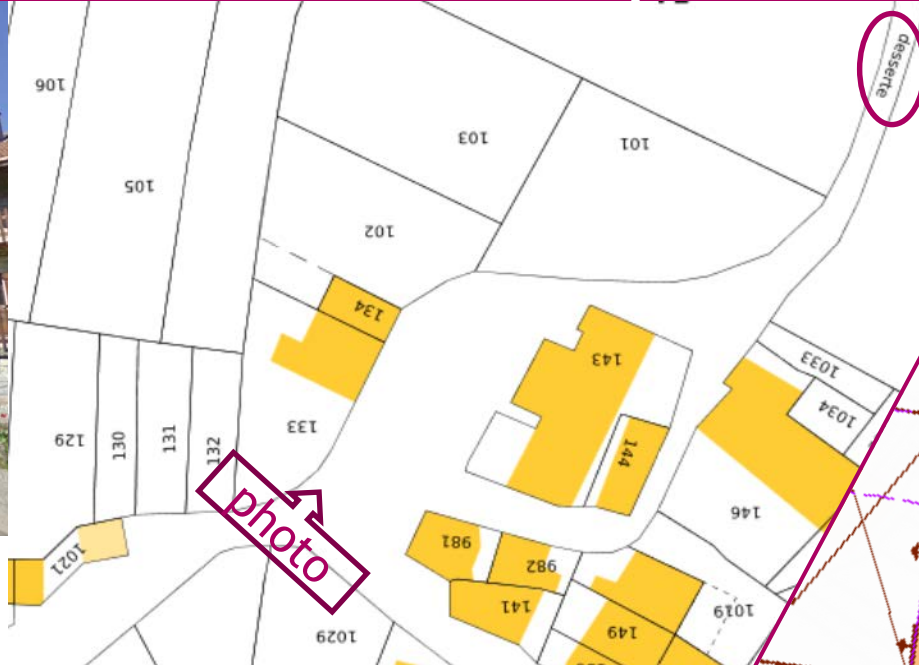
## Méthodologie:

- Recherche d'archives
- Relevé préalable
- Etablissement d'un plan projet de délimitation
- Réunion contradictoire avec les riverains
- Etablissement du procès-verbal par le Géomètre-Expert et rédaction de l'arrêté par la commune
- Régularisation si nécessaire (document d'arpentage, acte de transfert)
- Il est important de bien finaliser la procédure jusqu'à la régularisation

# Domianialité

- Domaine privé / domaine public
- Emprise publique
- Parcelle cadastrée dans le domaine public
- Déclassement voie publique Procédure

# Domaine privé / Domaine public



Le Domaine Non Numéroté (DNN) au plan cadastral n'est pas nécessairement la propriété de la collectivité  
=> ce sont des portions de terrain sans intérêt fiscal

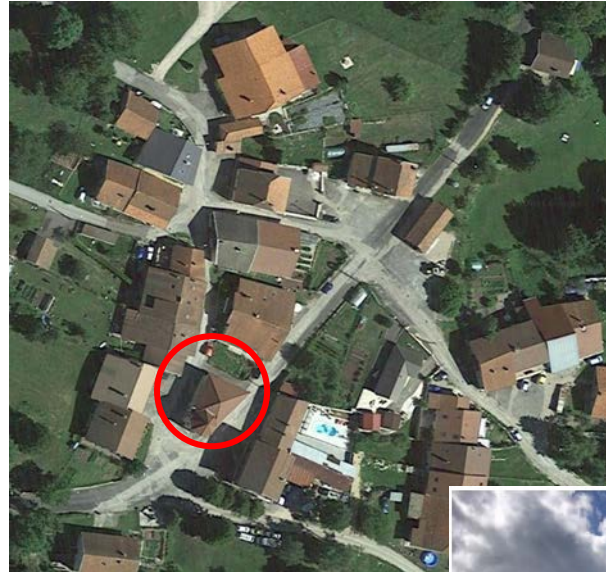
# Parcelle cadastrée dans le domaine public



Mairie, école, cimetière, locaux des services techniques.....

=>une grande partie du domaine public est numérotée au plan  
cadastral

# Commune de PLAGNE - Déclassement VC



# DOMAINE PUBLIC

- Avant l'entrée en vigueur du Code général de la propriété des personnes publiques, la définition du domaine public était jurisprudentielle. En application de la jurisprudence, un bien faisait partie du domaine public à la double condition d'appartenir à une personne publique et d'être affecté soit à l'usage direct du public, soit au service public, un aménagement spécial étant en outre nécessaire dans la plupart des cas pour rendre ce bien propre à sa destination.
- Désormais, le domaine public a une définition légale. Aux termes de l'article L. 2111-1 du CGPPP : «Le domaine public d'une personne publique mentionnée à l'article L. 1 (c'est-à-dire l'État, les collectivités locales et les établissements publics) 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 ».



# DOMAINE PUBLIC

- L'article L. 2111-2 ajoute : « Font également partie du domaine public les biens qui, concourant à l'utilisation d'un bien appartenant au domaine public, en constituent un accessoire indissociable ». Cette définition légale du domaine public immobilier est accompagnée, aux articles L. 2111-4 à L.2111-16 du CG3P, de définitions propres aux domaines publics spécifiques (maritime, fluvial, routier, ferroviaire, aéronautique et hertzien).
- Le critère organique demeure : pour relever du domaine public, un bien doit avant toute chose être la propriété d'une personne publique.

# DOMAINE PRIVE

- Le domaine privé général se définit de façon négative par rapport au domaine public.
- RELEVE DU DOMAINE PRIVE, les biens publics qui soit :
  - N'appartiennent pas de façon exclusive à une personne publique (copropriété, mitoyenneté)
  - Appartiennent à une personne publique mais ne sont pas affecté à l'utilité publique (usage direct du public ou service public)
  - Affecté à l'utilité publique mais ne remplissent pas le critère d'aménagement particulier
- Les domaines privés spéciaux : ils sont classés dans le domaine privé des personnes publiques et sont même affectés à l'utilité publique.
- Chemins ruraux : voies de circulation appartenant aux communes d'intérêt communal. Bien que ces voies soit affectées à l'usage du public, elles relèvent par détermination de la loi du domaine privé.
- Les forêts domaniales
- Les biens immobiliers de bureaux pour faciliter la gestion et la cession de ces biens

# DESAFFECTATION ET DECLASSEMENT

- Un bien relevant du domaine public est inaliénable, pour être vendu, échangé ou faire l'objet d'un droit réel, le bien doit sortir du domaine public.
- La procédure de sortie des biens du domaine public implique deux phases distinctes :
  - Une opération matérielle de désaffectation
  - Et un acte juridique de déclassement
- Pour mettre fin au régime de la domanialité publique, l'administration doit procéder à la désaffectation de l'immeuble. L'immeuble est fermé ou détruit, mettre fin à l'usage direct du bien par le public. C'est une opération matérielle.
- Le déclassement doit résulter d'une décision expresse. Un bien désaffecté mais non déclassé continue à relever du domaine public
- Le déclassement du domaine public routier doit être précédé d'une enquête publique lorsque l'opération envisagée a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurée par la voie (code de la voirie routière article 141-3)

# Servitude de passage / réseaux

- Définition, règles et principes
- Régularisation
- Convention de servitude
- Droits de branchement sur le réseau?



# DEFINITION REGLES ET PRINCIPES

- DEFINITION
- COMMENT S'ETABLISSENT LES SERVITUDES ?
- Cela dépend du type de servitude :
- Les servitudes continues et apparentes s'acquièrent par titre ou par la possession de trente ans.
- Les servitudes continues non apparentes, et les servitudes discontinues apparentes ou non apparentes, ne peuvent s'établir que par titre.
- La possession même immémoriale ne suffit pas pour les établir.
- Et enfin, les servitudes apparentes peuvent s'établir par destination du père de famille. Si un propriétaire vend une partie de sa propriété, sans convention concernant la servitude, celle continue d'exister.

# DEFINITION REGLES ET PRINCIPES

- COMMENT S'ETEIGNENT LES SERVITUDES ?
  - Quand on ne peut plus en user matériellement
  - Quand le fonds servant et le fonds dominant sont devenus la propriété d'une même personne,
  - Quand on ne l'a plus utilisée pendant trente ans. Les 30 ans commencent à courir soit du jour où on a cessé d'en jouir pour les servitudes discontinues, soit du jour où il a été fait un acte contraire à la servitude s'il s'agit de servitudes continues ( pour la servitude de passage, 30 ans à compter du jour où on ne s'en est plus servi)

# DEFINITION REGLES ET PRINCIPES

## La prescription selon les servitudes

- La servitude de réseaux en tréfonds
  - Il s'agit d'une servitude non apparente, elle ne peut donc s'acquérir par prescription.
- La servitude apparente d'écoulement
  - Une servitude d'écoulement des eaux usées apparente est de caractère discontinu, elle ne peut s'acquérir par prescription.
  - Une servitude apparente servant à l'évacuation des eaux pluviales, et considérée comme continues et peut donc s'acquérir par prescription trentenaire.



# DEFINITION REGLES ET PRINCIPES

- La nécessité d'un acte notarié pour les servitudes de réseaux en tréfonds
- Les servitudes de réseaux en tréfonds font partie des servitudes non apparentes. Elles doivent donc faire l'objet d'une convention entre les parties.
- L'acte notarié est nécessaire. Un simple acte sous seing privé ne suffit car la convention doit être obligatoirement publiée au Service de la Publicité Foncière.

# DEFINITION REGLES ET PRINCIPES

- Il existe un régime spécifique des servitudes pour l'établissement de canalisations publiques d'eau et d'assainissement (canalisation d'eau potable ou d'évacuation des eaux usées ou pluviales). Les modalités d'exercice de cette servitude est prévue par les articles L 151-1, L 151-2 et R 152-1 à R 152-15 du Code Rural, complétés par une circulaire n°77-284 du 22 juin 1977 : BO min.Equip n°77/98.
- Exception : les eaux provenant de terrains appartenant à la collectivité (voie communale, parkings, espaces publics, etc..) ne peuvent être évacuées sur les terrains privés.
- **L'article L 152-1 du Code Rural et de la pêche maritime** prévoit au profit des collectivités publiques, des établissements publics ou des concessionnaires de services publics qui entreprennent des travaux d'établissement de canalisations d'eau potable ou d'évacuation d'eaux usées ou pluviales une servitude leur conférant le droit d'établir à demeure des canalisations souterrains dans les terrains privés non bâtis excepté les cours et jardins attenants aux habitations.
- L'établissement de cette servitude ouvre droit à indemnité.

# LA PROCEDURE

- La pose d'une canalisation dans le sous-sol d'un terrain privé ne peut être mise à exécution qu'après, soit l'accomplissement d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique (arrêté préfectoral), soit par l'institution de servitudes dans les conditions des articles du code rural susvisés, soit l'intervention d'un accord amiable avec les propriétaires.
- En résumé : deux possibilités :
- Article L 152-1 du CR + arrêté préfectoral (La Commune et le Préfet)
- Article L 152-1 du CR + accord du propriétaire (La Commune et le privé)

# LA PROCEDURE

- **En pratique**, la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique sera utilisée, en cas de refus des propriétaires, si on démontre que le projet ne peut se faire autrement soit pour une raison d'impact environnementale ou financière. Elle est également utilisée si le projet touche un nombre important de propriétaires.

# Quid de la régularisation des canalisations anciennes ?

- ATTENTION : L'article L 152-1 du CR ne concerne que la création de nouvelles canalisations mais suite à une réponse ministérielle du 3 janvier 2017 (RM n°51846) cette procédure peut être utilisée pour régulariser d'anciennes canalisations.
- Procédure amiable
- La collectivité devra rechercher un accord amiable avec les propriétaires en vue de régulariser la situation, par la signature d'une convention passées soit sous forme d'un acte administratif ou d'un acte passé devant notaire.
- Procédure sur requête auprès du Préfet
- La collectivité ou son concessionnaire devra adresser une demande au Préfet pour solliciter le bénéfice de l'article L 152-1 du CR.

# Quid du droit de branchement sur un réseau ?

- Le branchement sur une canalisation publique passant chez un propriétaire privé nécessite l'accord de ce dernier.
- A défaut, le branchement n'est pas possible.
- Il faut donc prévoir dès la constitution de la servitude la possibilité de se brancher sur la canalisation publique.



# Rétrocession

- Voirie lotissement privé avec éclairage public, réseau
- Emprise publique et emplacement réservé



# Réglementation

- Rétrocession doit se discuter à l'instruction du dossier
  - => articles R442-7 et R442-8 du code de l'urbanisme
  - => signature d'une convention avant dépôt de la demande d'autorisation (conditions de reprise à fixer avec le pétitionnaire et les concessionnaires)
  - => participation à la réception des travaux (et même à toutes les réunions de chantier) : penser aux concessionnaires !
  - => acte de transfert
  - => et procédure de classement au titre du L141-3 du code de la voirie routière (vraisemblablement sans enquête publique)
- La rétrocession peut se faire à l'amiable (accord des colotis)
  - => quelques fois nécessité de division foncière préalablement (pour isoler les espaces verts non repris par exemple)
  - => acte de transfert
  - => et procédure de classement au titre du L141-3 du code de la voirie routière (vraisemblablement sans enquête publique)

# Réglementation

- La rétrocession peut être forcée
  - => article L318-3 du code de l'urbanisme
  - => enquête publique nécessaire (enquête similaire à la DUP avec enquête parcellaire le cas échéant)
  - => plan d'alignement fixant les limites aux emprises effectivement livrées à la circulation publique

**ATTENTION** : La décision portant transfert vaut classement dans le domaine public et éteint, à sa date, tous droits réels et personnels existant sur les biens transférés.

Ne pas oublier de faire publier l'arrêté pour éviter les problèmes futurs



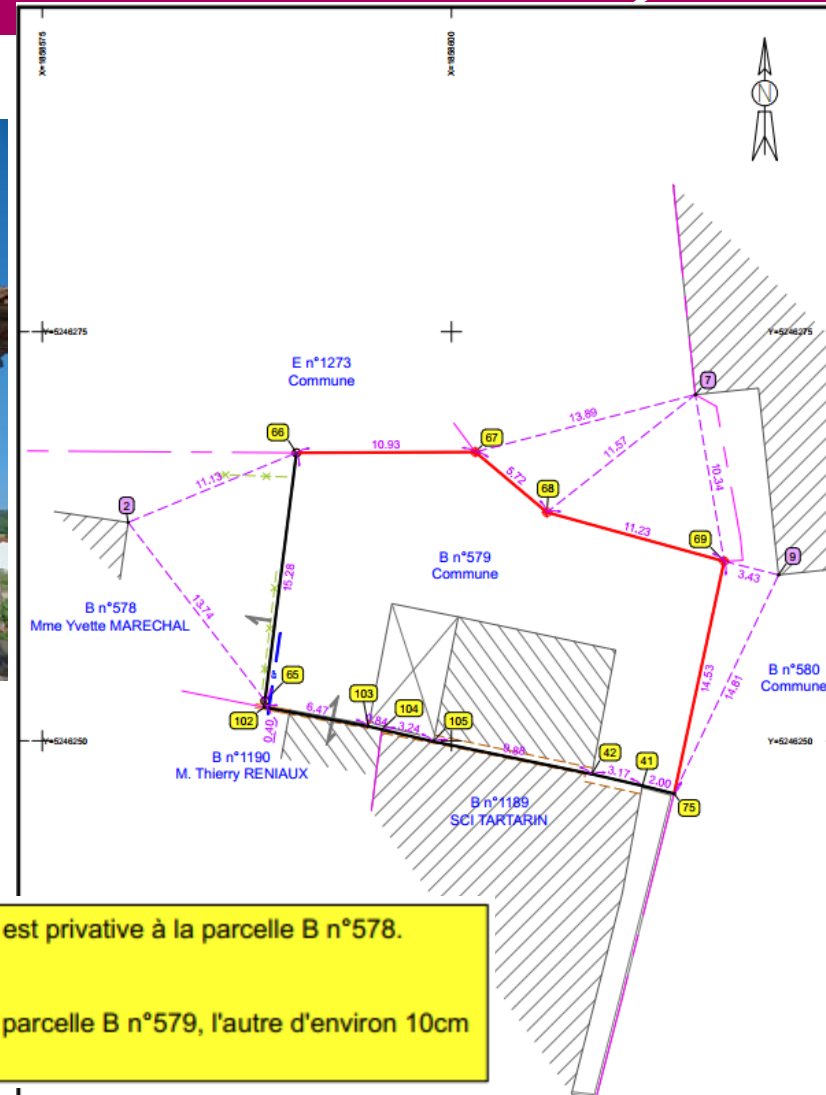
# Réglementation

- Emplacement réservé
  - L'emplacement réservé doit correspondre aux besoins
  - Même avec un emplacement réservé, la procédure peut être
    - amiable
    - ou contentieuse
      - => Expropriation (enquête publique)
  - La jurisprudence reconnaît qu'il n'est pas possible de donner une autorisation d'urbanisme non conforme avec l'objet de l'emplacement réservé

# Mitoyenneté

- Bâtiment
- Murs de soutènement
- Référé préventif / constat d'huissier

# Cas d'une démolition St Jean sur Reyssouze



Nota : La haie séparant la parcelle B n°578 de la parcelle B n°579 est privative à la parcelle B n°578.  
 Entre 102-103, le mur est mitoyen.  
 Entre 103-104-105, la limite se situe au nu du mur en pierre.  
 Entre 105-42, il existe deux murs : l'un d'environ 40cm privatif à la parcelle B n°579, l'autre d'environ 10cm privatif à la parcelle B n°1189.

# MITOYENNETE

## Définition

- La mitoyenneté est un droit de propriété dont deux personnes jouissent en commun, non une servitude.

## Présomption de non mitoyenneté

- **Article 654 CC**
- Il y a marque de non mitoyenneté lorsque la sommité du mur est droite et à plomb de son parement d'un côté, et présente de l'autre un plan incliné.
- Lors encore qu'il n'a que d'un côté ou un chaperon ou des filets et corbeaux de pierre qui y auraient été mis en bâtissant le mur.

# MITOYENNETE

## Présomption de mitoyenneté

- **Article 653 CC**
- Dans les villes et les campagnes, tout mur servant de séparation entre bâtiments jusqu'à l'héberge, ou entre cours et jardins, et même entre enclos dans les champs, est présumé mitoyen, s'il n'y a ni titre ou marque du contraire.
- Ces énonciations ne sont que des présomptions. Le juge a un pouvoir souverain pour apprécier les signes caractéristiques de non mitoyenneté.
- Cette présomption repose sur des conditions de fait précises. Il faut tenir compte de l'état des lieux à l'époque de l'établissement du mur. Ainsi, dans l'hypothèse d'un mur séparant deux maisons, dont l'une a été construite postérieurement à l'édification du mur, le propriétaire de cette seconde maison ne peut invoquer la présomption de mitoyenneté.

# MITOYENNETE

## Preuve de la mitoyenneté

- Par la production d'un titre
- Par la prescription acquisitive



# MITOYENNETE

## Les murs de soutènement

- La présomption de mitoyenneté de l'article 653 CC ne s'applique pas au mur qui sépare deux propriétés et qui soutient les terres de l'une d'elles.

### *Exemple de jurisprudence :*

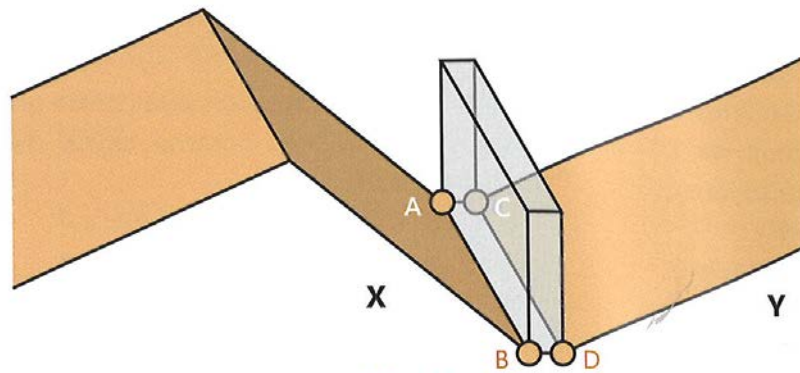
- Le mur de soutènement est réputé appartenir à celui dont il soutient le terrain car il est établi dans son seul intérêt. Autrement dit, il existe une présomption en faveur du fonds supérieur et la réfection du mur incombe au propriétaire de ce fonds.
- Mais attention, si le mur séparant deux fonds situés sur une pente constitue un mur de soutènement pour le fonds supérieur et présente une utilité pour celui qui se trouve en contrebas, il peut être pour partie mitoyen.

# MITOYENNETE

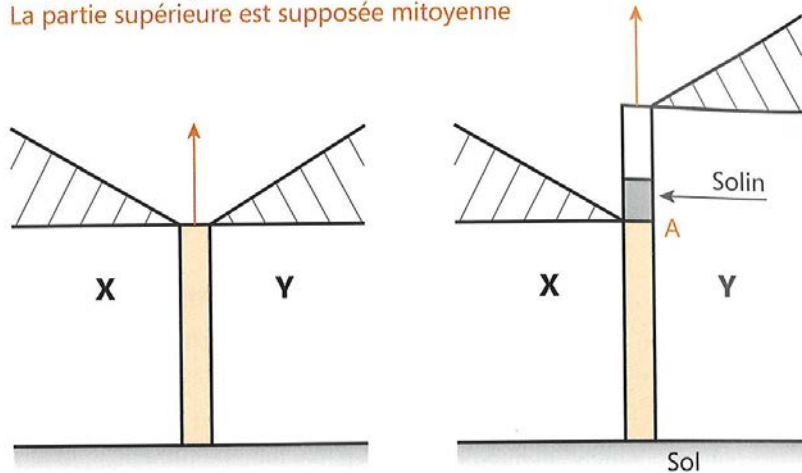
## Hiérarchie entre les modes de preuve

- Le titre ou la prescription l'emporte sur les marques de non mitoyenneté et sur les présomptions légales de mitoyenneté.
- Les marques de non mitoyenneté l'emportent sur les présomptions de mitoyenneté.
- Les preuves par témoins ou par expertise peuvent l'emporter sur les marques de non mitoyenneté et sur les présomptions de mitoyenneté.

# Mitoyenneté (principes)

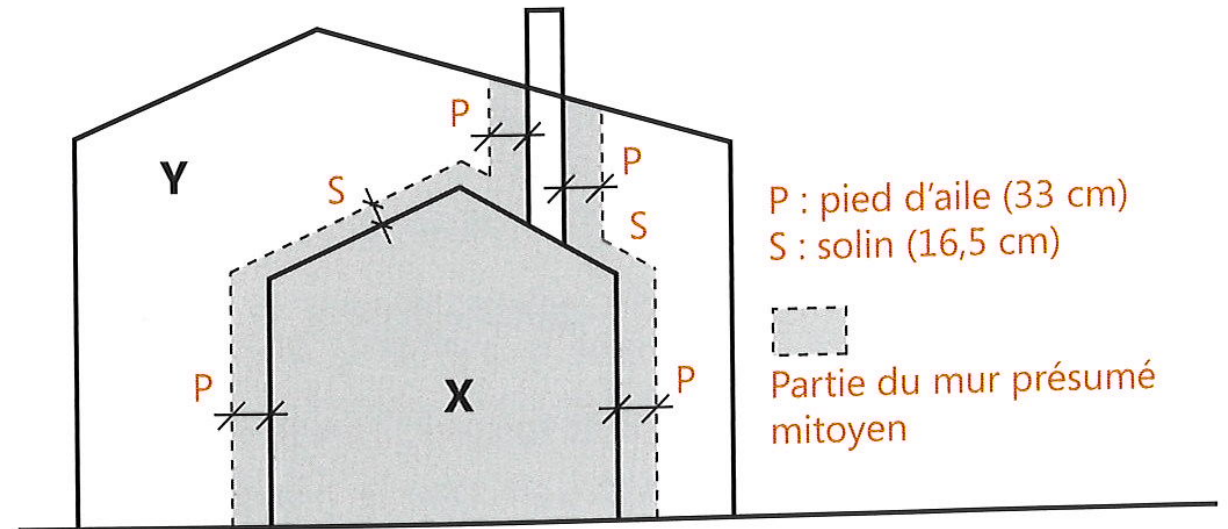


A-B, C-D, héberges communes à X et Y  
La partie supérieure est supposée mitoyenne



Mur présumé commun sur toute sa hauteur

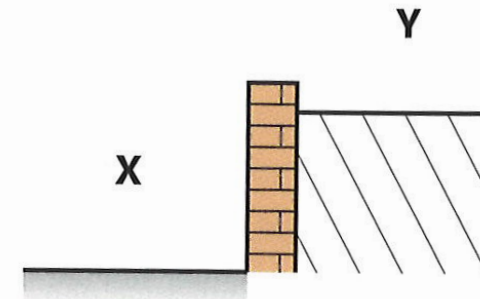
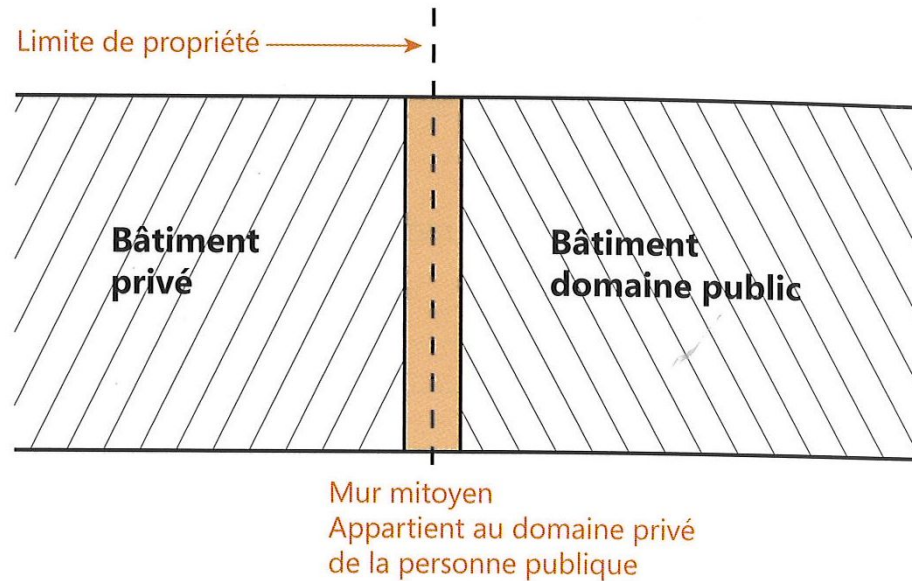
Mur présumé mitoyen entre le sol et A plus la hauteur du solin (16,5 cm)



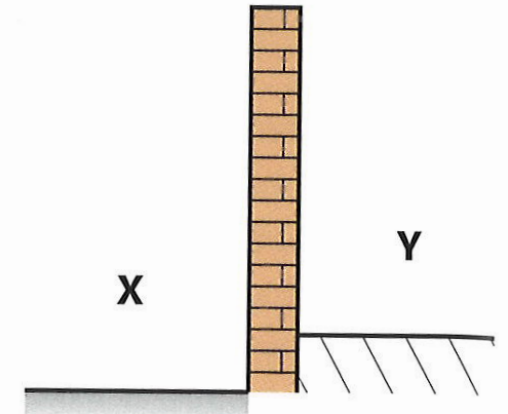
P : pied d'aile (33 cm)  
S : solin (16,5 cm)

Partie du mur présumé mitoyen

# Mitoyenneté (principes)

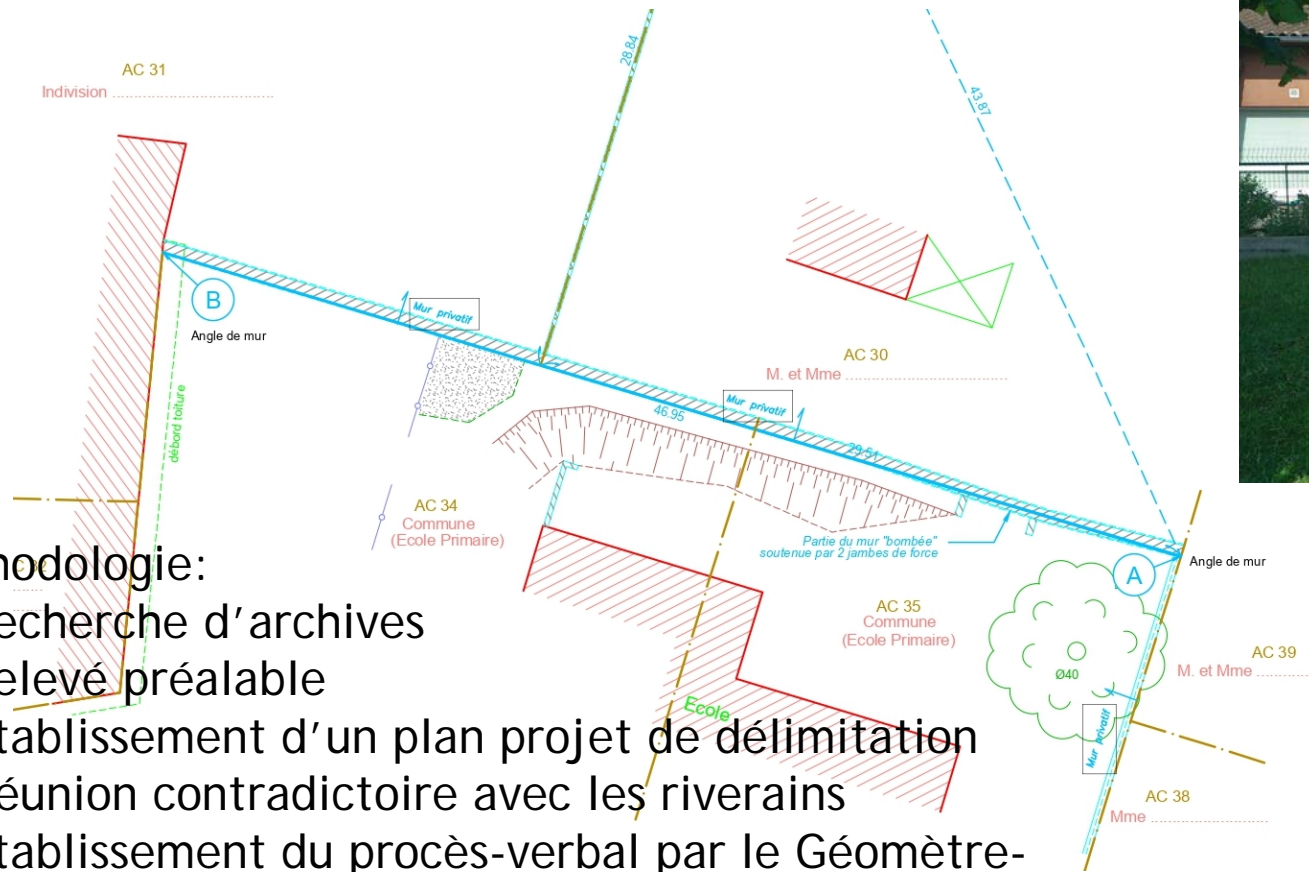


La présomption de mitoyenneté ne joue pas



La présomption de mitoyenneté s'applique

# Mur d'école à Saint-Paul de Varax



## Méthodologie:

- Recherche d'archives
- Relevé préalable
- Etablissement d'un plan projet de délimitation
- Réunion contradictoire avec les riverains
- Etablissement du procès-verbal par le Géomètre-Expert et rédaction de l'arrêté de délimitation par la commune

# Prochaine formation

## Procédure et responsabilité juridique dans les marchés publics

### Ordre du jour

- Champs d'application et procédures
- Les recours
- La réception des travaux, les assurances et les garanties
- La prise illégale d'intérêts

Vendredi 10 novembre 2023 à 9h Salle des fêtes de Saint Jean le Vieux



01

# l'agence

au service des collectivités

Merci de votre écoute