



LA DÉLIMITATION DES PROPRIÉTÉS COMMUNALES

LA DÉFINITION DU DOMAINE PUBLIC ET DU DOMAINE PRIVÉ

Le domaine public est l'ensemble des biens appartenant à une personne publique 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.

Le domaine privé est l'ensemble des biens appartenant à une personne publique ne constituant pas une dépendance du domaine public tels que par exemple les réserves foncières, les immeubles de bureaux, les chemins ruraux ou les bois et forêts des personnes publiques relevant du régime forestier.



LA PROTECTION DU DOMAINE PUBLIC

Le domaine public des personnes publiques est inaliénable, imprescriptible et est protégé contre les dégradations ou occupations sans titre de la part des tiers.

Déroptions aux principes de l'inaliénabilité : les cessions ou échanges de biens entre personnes publiques sans déclassement préalable ou entre personnes privées et personnes publiques après déclassement sont autorisés à condition que l'existence et la continuité du service public perdure.

Des servitudes conventionnelles peuvent être établies sur le domaine public si elles sont compatibles avec son affectation.

Police de la conservation : les contraventions de voirie routière pour le domaine public routier et les contraventions de grandes voiries pour les autres domaines publics répriment les atteintes à l'intégrité ou à l'utilisation du domaine public.

Exemples de biens communaux affectés de la domanialité publique : parc public, voirie classée, bâtiments (mairie, foyer,...), monuments, cimetières, crèches, écoles maternelles et primaires, équipements sportifs (stade, gymnase, boulodrome, patinoire), jeux d'enfants,...

LA DÉLIMITATION DES PROPRIÉTÉS COMMUNALES

Domaine public : l'acte administratif de délimitation doit être pris sous la forme unilatérale d'un arrêté délivré et notifié, par la personne publique propriétaire ou gestionnaire du bien, aux parties concernées, ces dernières disposant d'un délai de deux mois pour exercer un recours devant le tribunal administratif.

La délimitation porte sur :

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

Domaine privé : les limites sont fixées au moyen de la procédure de bornage et de reconnaissance de limites (art. 646 du Code civil).

Le maire et le géomètre-expert sont deux acteurs essentiels de la délimitation de la propriété communale.

La maîtrise du foncier est un atout majeur dans la prévention du contentieux. Le géomètre-expert apporte tout son savoir-faire et le maire ses prérogatives.

Tous deux se doivent d'agir pour la paix sociale, la délimitation en est un vecteur.

LE RÔLE DE VOTRE GÉOMETRE-EXPERT

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

Conformément à la doctrine établie par le Conseil supérieur de l'Ordre des géomètres-experts, il appartient à votre géomètre-expert d'analyser la limite foncière en complément du constat de la limite de fait (assiette de l'ouvrage public). Ces deux limites ne sont pas nécessairement confondues.

En cas de discordance entre la limite de fait et la limite de propriété, votre géomètre-expert conseille la régularisation foncière si la restitution des biens en l'état ne s'impose pas.

Votre géomètre-expert peut, par sa connaissance du terrain et les plans qu'il élabore, par son expertise juridique et les procès-verbaux qu'il dresse, concourir à la délimitation afin d'assister la commune dans la conservation de son ouvrage public.

Le principe du contradictoire est la règle essentielle et nécessaire dans toute procédure de l'ordre judiciaire et amiable. Par extension, les géomètres-experts proposent le même principe sous la forme d'une rencontre avec les riverains concernés afin de fournir à la commune tous les éléments lui permettant de constater dans son arrêté la limite de fait pour protéger son ouvrage public et fixer dans le même arrêté la limite de sa propriété.

L'application du principe du contradictoire permet de respecter les prérogatives de la personne publique en matière de conservation d'un bien affecté de la domanialité publique ainsi que les droits des propriétaires privés. Il constitue en outre un levier de prévention des contentieux.

A l'issue de la procédure, votre géomètre-expert dresse un procès-verbal concourant à la délimitation de la propriété des personnes publiques destiné à être annexé à l'arrêté de délimitation ou d'alignement individuel adressé aux parties intéressées.

LE RÔLE DE LA PERSONNE PUBLIQUE

- S'assurer de la propriété et du caractère de domanialité publique ou privée du bien à délimiter
- Participer aux opérations conduites par le géomètre-expert
- Prendre un arrêté de délimitation pour une propriété affectée de domanialité publique autre qu'à caractère de voie
- Prendre un arrêté d'alignement individuel pour une propriété affectée de domanialité publique à caractère de voie
- Notifier aux parties intéressées cet arrêté intégrant le procès-verbal de délimitation
- Procéder à la régularisation foncière en cas de discordance entre la limite de fait et la limite de propriété