



HAL
open science

Le géomètre-expert, utilisateur et acteur du cadastre et cas particulier en pays de Savoie

Cédric Daviet

► To cite this version:

Cédric Daviet. Le géomètre-expert, utilisateur et acteur du cadastre et cas particulier en pays de Savoie. Les agents du cadastre : hommes, pratiques, réseaux. Archives départementales de la Haute-Savoie, Académie salésienne; Archives départementales de la Haute-Savoie, Dec 2019, Annecy (France), France. halshs-04032377

HAL Id: halshs-04032377

<https://shs.hal.science/halshs-04032377>

Submitted on 16 Mar 2023

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Le géomètre-expert, utilisateur et acteur du cadastre et cas particulier en pays de Savoie

Cédric Daviet

Ingénieur géomètre ESGT, géomètre-expert à Rumilly, président de la chambre départementale des géomètres-experts de Haute-Savoie

Le cadre juridique de l'intervention du géomètre-expert

Dans le langage courant, nous parlons souvent du « géomètre ». Cependant, le terme expert qui suit fait toute la différence. En effet, géomètre-expert est un métier et non un diplôme. Il est différent du métier de géomètre-topographe qui peut avoir la même formation mais qui a un champ d'action limité et qui n'apporte pas du tout les mêmes garanties pour le consommateur.

Être géomètre-expert, c'est être inscrit au tableau de l'Ordre des géomètres-experts. C'est également accepter de réaliser une mission de service public dans le domaine du foncier en contrepartie de toute une série d'obligations comme l'assurance, la formation continue obligatoire. C'est accepter également d'être contrôlé par cet ordre professionnel. Dans le cadre de leurs fonctions, les géomètres-experts reçoivent un agrément cadastral pour dresser les documents d'arpentage.

Les géomètres-experts ont reçus la délégation de mission de service public de l'État par la loi du 7 mai 1946. L'article 1 de cette loi nous dit :

« 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... ».

À la lecture de cet article, nous comprenons que ce n'est pas le géomètre-expert qui fixe les limites de propriété mais il y contribue fortement. Voyons comment se déroule un bornage. Les opérations commencent par la convocation des propriétaires et riverains du bien à borner. Ensuite, lors d'une réunion contradictoire, un débat s'instaure pour discuter de la position de la limite. Une fois le débat terminé et la position de la limite fixée, celle-ci est matérialisée et un procès-verbal ainsi qu'un plan de bornage sont dressés par le géomètre-expert qui recueille ensuite la signature de toutes les parties. Ce n'est qu'une fois les documents signés que la limite est entérinée définitivement.

Contrairement à beaucoup d'idées reçues, le bornage ne consiste pas à matérialiser sur le terrain l'application du plan cadastral. La limite proposée par le

géomètre-expert afin de nourrir le débat contradictoire découle de l'analyse, dans l'ordre d'importance :

- Des titres
- De l'état des lieux et des signes de possession
- Des autres documents (plans, conventions non publiées...)
- Des us et coutumes
- Et en dernier lieu, du cadastre

Mais alors pourquoi le cadastre est-il autant utilisé par les géomètres-experts ?

Le géomètre-expert utilisateur du cadastre

Nous allons voir ici les différents usages que peut faire le géomètre-expert du cadastre.

L'accès au Serveur Professionnel des Données Cadastrales

L'accès au serveur professionnel des données cadastrales (SPDC) est réservé aux partenaires de la DGFIP, à savoir les notaires et les géomètres-experts. Il permet d'accéder aux coordonnées des propriétaires afin d'établir les convocations en bornage et donne l'information des droits du titulaire (propriétaire, usufruitier...). Ces éléments sont bien sûr à vérifier par les titres de propriété mais c'est une bonne base de départ.

Il permet également aux géomètres-experts d'établir les états parcellaires pour les acquisitions publiques.

Le cadastre, outil de désignation des biens

Le cadastre est un formidable outil de désignation des biens avec une désignation unique par commune, préfixe, section, parcelle. Sauf exception pour les biens non délimités ou les anciennes désignations en partie de numéro, le cadastre permet de situer un bien à différentes époques suivant une désignation contenue dans un titre de propriété. Cette désignation sert donc pour tous les devis, communications diverses, rapports techniques, consultation du service de la publicité foncière, lecture et analyse des actes...

L'analyse des traces de possession

Les plans cadastraux aident les géomètres-experts à lire les traces de possession. Par exemple, la mappe sarde, disponible en pays de Savoie, indiquait les cultures, les haies, les parcelles bâties et non bâties (fig. n° 1).

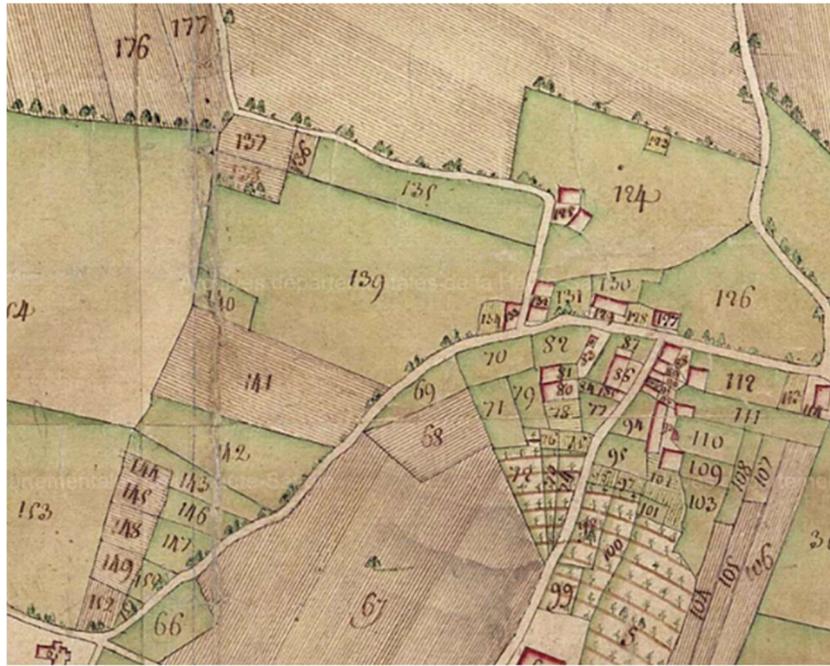
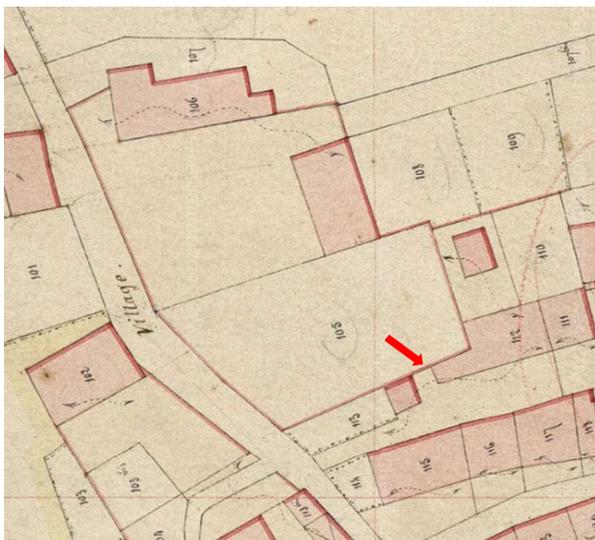


Fig. n° 1 : extrait d'une mappe sarde (1730), indiquant cultures, haies, parcelles bâties et non bâties

La comparaison des différentes générations de plans aide également à lire les lieux et retracer leur historique. Parfois, la lecture de ces différents plans va changer l'interprétation des lieux et modifier ainsi la proposition de propriété d'un mur... comme par exemple, un cas réel sur la commune de Vallières, en Haute-Savoie, dans laquelle existait un petit château (fig. n° 2).



Cadastré français (1863)



Mappe sarde (1728-1738)

Fig. n° 2 : plan et mappe des cadastres de la commune de Vallières

Arrivé sur les lieux, nous pouvons constater un parc avec un vieux mur d'enceinte en pierre. Une vieille maison, en pierre également, a une façade partiellement commune avec le mur d'enceinte. L'emboîtement des pierres de construction ne permet pas de distinguer si le mur d'enceinte a été réalisé avant ou après la maison. L'idée première aurait été d'imaginer que le château était entouré de son mur d'enceinte. Ce mur serait donc à l'époque un mur privatif et ensuite une maison a été édifiée en se servant de ce mur, ce qui suppose que le propriétaire de la maison avait acquis la mitoyenneté de ce dernier. L'étude des planches cadastrales de la mappe sarde (1728-1738) nous montre en fait que la maison existait, alors que le parc du château n'était pas encore aménagé. Des potagers existaient à la place du parc, juste derrière la maison. Ce n'est que sur le plan du premier cadastre français de 1863 que le mur d'enceinte apparaît. Il est venu se fermer sur le bâtiment mais rien ne laisse penser que le château a acquis une part de propriété sur le mur de l'ancienne bâtisse. Nous voyons donc que dresser l'historique des lieux nous a permis de modifier notre première impression et a fait changer la proposition de propriété du mur.

La recherche des documents des anciennes divisions

Les services du cadastre ont numéroté les parcelles de façon continue de proche en proche. L'apparition, sur un même lieu-dit, d'un numéro de parcelle qui n'est pas dans la continuité des numéros des parcelles voisines nous indique donc qu'une modification a eu lieu. Ce pourra être une division ou une réunion de parcelle mais le plus important, c'est qu'il y ait un document à trouver pour expliquer cette modification. Il y a également de grande chance que ce document nous mènera vers un plan de division ou des indications précises qui aident à définir la limite (cotes, répartition de superficie...).

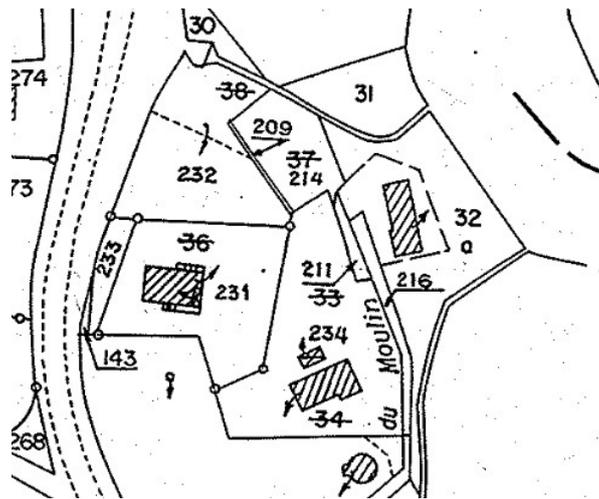


Fig. n° 3 : Extrait d'une planche minute du plan cadastral (XX^e siècle)

Pour aider cette identification, les planches minutes du plan cadastral à l'ère du papier et des calques laissaient apparaître les anciens numéros en les barrant avec inscription des nouveaux numéros à côté (fig. n° 3).

De même que pour rechercher l'historique des lieux, la comparaison des planches cadastrales de différentes époques permet de comparer la parcellisation des propriétés et voir ainsi si des parcelles actuelles sont issues d'une plus grande parcelle sur un cadastre antérieur. Si tel est le cas, la recherche d'un acte, avec peut-être un plan de partage, s'impose !

La recherche d'une origine commune

La recherche des divisions parcellaires vue ci-avant doit être complétée d'une analyse des matrices cadastrales dès que le but sera de rechercher s'il y a une origine de propriété commune. Cette origine commune est à démontrer dès que l'on peut faire application de l'article 684 du code civil qui concerne le désenclavement d'une parcelle par la propriété d'origine en cas de division ou justifier de servitudes créées par destination du père de famille.

Dans ces cas, les matrices cadastrales vont permettre de détecter si des parcelles contiguës appartiennent à un même propriétaire et forment ou ont formé ainsi une seule et même propriété.

Les éléments géométriques du plan cadastral

Comme nous l'avons vu plus haut dans la hiérarchie des preuves en bornage, le plan cadastral est appliqué dans sa définition géométrique en dernier recours. Dans ce cas, l'application du plan se fait après relevé et contrôle des points durs existants sur le terrain (bâtiments, ouvrages, certaines voies...). Dans ce cas, le plan peut être adapté pour correspondre au mieux au terrain et servira de base à une proposition de limite.

Et encore quelques indices

Après tous les usages exposés ci-dessus, le plan cadastral peut encore aider le géomètre-expert en fournissant quelques éléments comme des tracés en pointillés qui servent d'indice sur l'existence d'une servitude de passage par exemple.

Le géomètre-expert acteur du cadastre

Après avoir listé les différents services que le cadastre offre au géomètre-expert dans sa pratique quotidienne, nous allons voir comment ce dernier participe à sa vie.

Le Référentiel Foncier Unifié (RFU)

À l'aide des réseaux de positionnement centimétrique par satellite comme par exemple le réseau Teria mis en place par l'Ordre des géomètres-experts pour offrir une couverture de qualité au-delà du territoire national, le géomètre-expert a obligation de géoréférencer ses travaux et de produire le RFU. Ce RFU est l'ensemble des limites et sommet définis suite à une division, un bornage et qui sont repérés dans le système géographique national.

Ces éléments du RFU sont visibles et mis à la disposition du public sur le portail Géofoncier (fig. n° 4). Des partenariats ont été mis en place avec les services du cadastre pour que ces derniers puissent utiliser ces éléments du RFU lors de la rénovation des feuilles cadastrales.

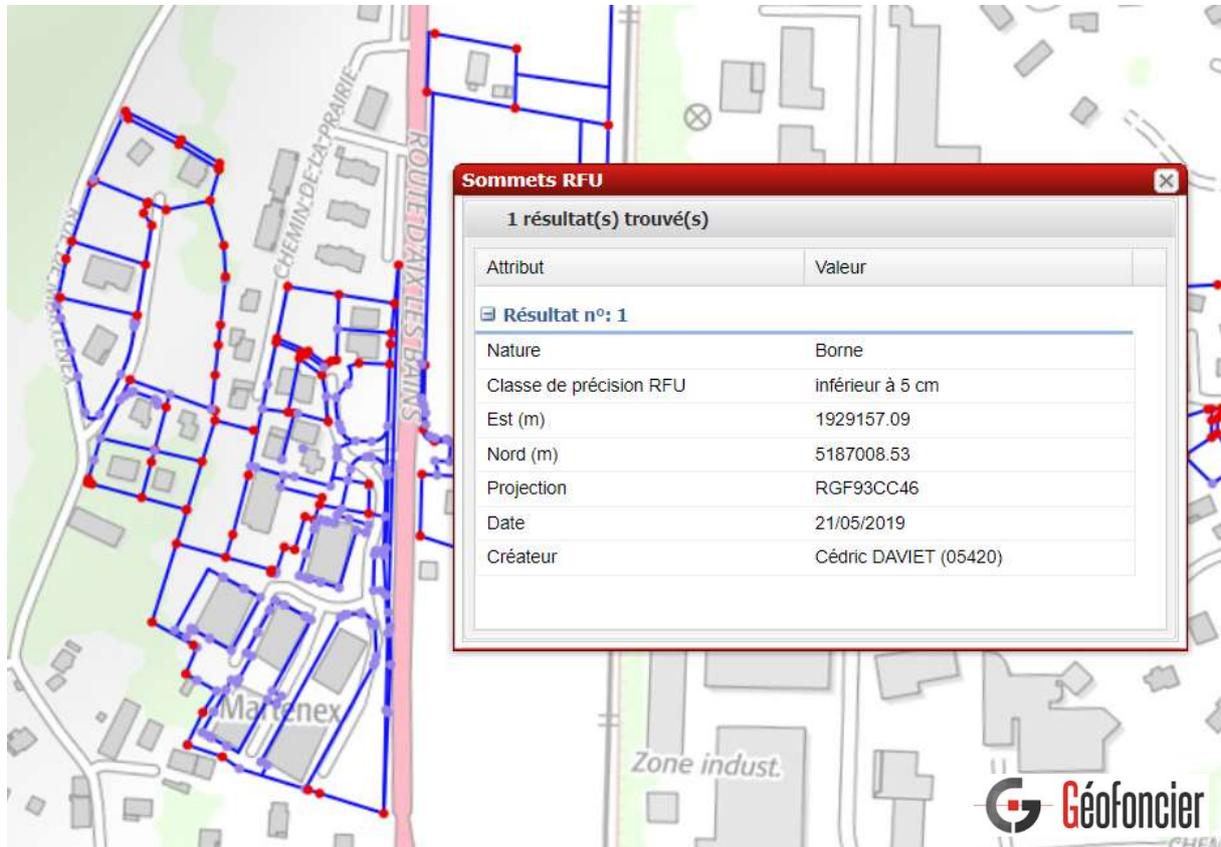


Fig. n° 4 : extrait du portail Géofoncier

Les Documents Modificatifs du Parcellaire Cadastral

Depuis le décret du 30 avril 1955 relatif à la publicité foncière, tout changement de limite de propriété doit être constaté par un document d'arpentage établi aux frais et à la diligence des parties et certifié par elles. Ces documents d'arpentage (DA) ou documents modificatifs du parcellaire cadastral (DMPC) ne peuvent être dressés que par des personnes agréées par le Directeur Général des Impôts, après avis d'une Commission. Les géomètres-experts font partie de ces personnes agréées.

Ces DMPC sont des documents normalisés qui servent notamment à diffuser l'information d'une division auprès des services du cadastre (fig. n° 5). Ainsi, le géomètre-expert, lorsqu'il est missionné pour établir une division, établit un DMPC qu'il envoie aux Services du cadastre pour contrôle et attribution des nouveaux numéros parcellaires. Ce document est ensuite renvoyé au géomètre-expert qui met à jour ses plans et transmet le tout au notaire chargé de rédiger l'acte qui va constater la

mutation de propriété. Le notaire publiera ensuite son acte auprès du Service de la publicité foncière qui confirmera alors aux Services du cadastre la bonne fin de la division. Le plan et la base de données du cadastre sont alors mis à jour.

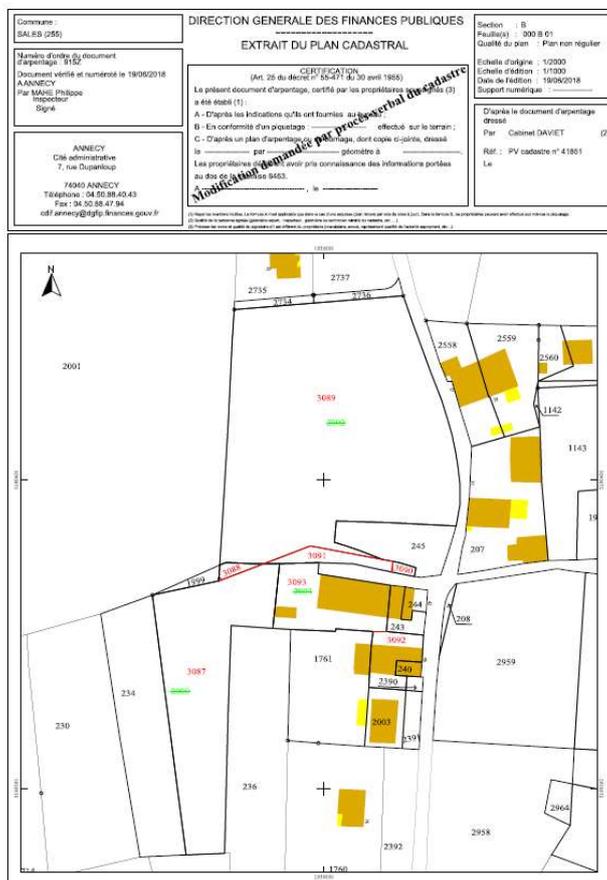


Fig. n° 5 : Exemple d'un DMPC de retour du cadastre (en rouge les éléments nouveaux et en vert les éléments supprimés)

Les Aménagements Fonciers Agricoles et Forestiers (AFAF)

Les AFAF, dénommés précédemment remembrements, sont réalisés couramment par des géomètres-experts. Ces opérations consistent à améliorer l'exploitation agricole en diminuant le morcellement des tènements avec pour objectifs supplémentaires par rapport aux anciens remembrements de favoriser l'aménagement du territoire communal et rural et respecter les équilibres environnementaux et le devenir des paysages pour une mise en valeur des espaces naturels ruraux.

Ces opérations conduisent à une refonte complète du parcellaire et donc du cadastre. Le géomètre-expert, dans ce cas, produit les nouvelles planches cadastrales qui seront ensuite intégrées par le service du cadastre.

La mise à jour du plan cadastral

À la suite du décret de 1955, les géomètres-experts ont été sollicités pour participer à la mise à jour des plans cadastraux. Aujourd'hui, ces opérations sont devenues plus ponctuelles et sont menées en interne par les brigades topographiques du cadastre.

Les liens forts entre les géomètres-experts et le cadastre

Vous aurez compris, au regard des éléments vus précédemment, que les géomètres-experts sont particulièrement attachés au cadastre car c'est à la fois un formidable outil de travail pour mener les missions confiées par l'État mais la participation à la mise à jour de ce plan fait également partie des missions confiées aux géomètres-experts.

Des échanges et actions sont menées au niveau national entre l'Ordre des géomètres-experts et le ministère en charge du cadastre.

Pour parler du niveau local, la chambre des géomètres-experts de Haute-Savoie a réalisé en 2008 des opérations de scannérisation des plans-minutes de conservation. Ceci a représenté 7 800 plans qui sont aujourd'hui disponibles dans les cabinets, dans les Services du cadastre et aux Archives départementales de la Haute-Savoie. Cette opération a été entièrement financée par les cabinets de géomètres-experts de Haute-Savoie.

De la même manière, les géomètres-experts de Haute-Savoie ont financé les opérations de scannérisation des documents d'arpentage en 2012 et 2013. C'est 261 600 documents d'arpentage et 4 950 modèles 40 qui ont été numérisés et mis en ligne sur le portail Géofoncier. Depuis, cette action locale a été élargie au niveau national.

Ces actions montrent l'intérêt que le géomètre-expert a d'avoir accès aux informations cadastrales. Mais ce n'est pas seulement les informations relatives au cadastre en vigueur, ce qui est aujourd'hui mis à disposition, en ligne, par l'État. C'est surtout la mine d'information que représente l'historique des plans et des modifications et qui risquaient d'être archivés avec de grandes difficultés d'accès ou voir détruite. Les géomètres-experts ont mis les moyens en œuvre pour assurer leur mission de service public.