

**COMPAGNIE DES EXPERTS DE JUSTICE, GÉOMÈTRES-EXPERTS,
ESTIMATEURS FONCIERS et EXPERTS EN COPROPRIETE
Près les Cours d'Appel de Paris et Versailles**

PRÉSIDENT

M. Michel-Patrick LAGOUTTE
Chevalier dans l'Ordre du Mérite
Anciennement Président du Conseil
Régional de l'Ordre des Géomètres-
Experts de Paris
25 Boulevard Voltaire
77370 Nangis
Tel : 01-64-08-02-05
Fax : 01-64-08-22-47
cabinet.lagoutte.m@wanadoo.fr

VICE PRÉSIDENT

M. Alain HUCHET de QUENETAÏN
1 Rue Tiphaine
75015 Paris
Tel : 01-45-75-59-69
Fax : 01-45-75-59-49
geometre-expert@quenetaïn.com

SECRETAIRE

M. Eric MALENFER
Bat B5
78 Avenue de Suffren
75015 Paris
Tel : 01-45-50-32-55
Fax : 01-41-14-53-14
e.malenfer@gexpertise.fr

TRÉSORIER

M. Fabian BOLLAERT
29 Rue de la Fontaine au Roi
75011 Paris
Tel : 01-44-79-00-44
Fax : 01-44-79-00-22
fbollaert@tartacede-bollaert-bollaert.geometre-expert.fr

CORRESPONDANT

COUR D'APPEL DE VERSAILLES
M. Guillaume LLORCA
8 Avenue de la Pépinière
78220 VIROFLAY
Tel : 01-30-24-04-48
Fax : 01-30-24-31-72
guillaume.llorca@geometre-expert.fr

À PARIS, le 3 janvier 2010

**SEANCES D'ETUDE DEBAT ET RECHERCHE.
SUR LE THEME DE
L'EMPIETEMENT**

**« Relations et conflits entre fonds voisins :
Délimitation, mitoyenneté empiètement »**

DATES DES PROCHAINES RENCONRES

LE JEUDI 14 MARS 2012

LE JEUDI 12 AVRIL 2012

LE MERCREDI 6 JUIN 2012

De 9H 30 à 17H 30

30 places au maximum

LIEU

**Conseil Régional de l'ordre des Géomètres-Experts
103, rue Jouffroy d'Abbans 75 017 paris**

Intervenante

Stéphanie LAPORTE-LECONTE, Directrice du Pôle immobilier (ICH-CRDI-CAMI) du Cnam des Pays de la Loire, Maître de conférences associé à l'Ecole supérieure des géomètres et topographes (ESGT)

COMPAGNIE DES EXPERTS DE JUSTICE, GÉOMÈTRES-EXPERTS, ESTIMATEURS FONCIERS et EXPERTS EN COPROPRIETE Près les Cours d'Appel de Paris et Versailles

Rappel

Article XVII DÉCLARATION DES DROITS DE L'HOMME ET DU
CITOYEN DE 1789

La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité.

L'article 1 figurant dans le **protocole additionnel à la convention de sauvegarde des droits de l'homme et les libertés fondamentales (Paris, 20 mars 1952).**

« ARTICLE 1 Protection de la propriété
Toute personne physique ou morale a droit au respect de ses biens. Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et dans les conditions prévues par la loi et les principes généraux du droit international..... »

Relations et conflits entre fonds voisins : délimitation, mitoyenneté, empiètement

La fixation des limites d'une propriété immobilière est essentielle à sa protection. La délimitation permet avant tout de séparer les fonds voisins, de tracer les contours géographiques de la propriété foncière. Elle permet de préserver la paix entre les voisins, d'éviter les empiètements, la méconnaissance des règles relatives aux jours et aux vues. Pour se convaincre de l'importance de se séparer de son voisin, il suffit d'observer tous les signes extérieurs de délimitation : fossé, clôture, haie...

La fixation des limites est une opération souvent délicate. Constaté un état de mitoyenneté ou fixer les limites séparatives des propriétés privées ou publiques engendrent un contentieux abondant. Les règles applicables à ces situations juridiques conflictuelles sont souvent d'un maniement juridique complexe. Leur maîtrise suppose une connaissance précise de l'état du droit positif en la matière.

En outre, l'enjeu majeur de cette connaissance des limites est de prévenir certains conflits de voisinage et notamment ceux liés à l'empiètement. Les règles d'urbanisme imposent souvent de construire en limite de propriété, ce qui génère des risques d'empiètement sur les fonds voisins. Il importe là aussi de bien connaître les conditions et les effets de l'empiètement au regard de l'état du droit positif.

Objectifs pédagogiques

- Rappeler les différentes sources de délimitation des fonds tant

PRÉSIDENT

M. Michel-Patrick LAGOUTTE
Chevalier dans l'Ordre du Mérite
Anciennement Président du Conseil
Régional de l'Ordre des Géomètres-
Experts de Paris
25 Boulevard Voltaire
77370 Nangis
Tel : 01-64-08-02-05
Fax : 01-64-08-22-47
cabinet.lagoutte.m@wanadoo.fr

VICE PRÉSIDENT

M. Alain HUCHET de QUENETAIN
1 Rue Tiphaine
75015 Paris
Tel : 01-45-75-59-69
Fax : 01-45-75-59-49
geometre-expert@quenetaim.com

SECRETAIRE

M. Eric MALENFER
Bat B5
78 Avenue de Suffren
75015 Paris
Tel : 01-45-50-32-55
Fax : 01-41-14-53-14
e.malenfer@gexpertise.fr

TRÉSORIER

M. Fabian BOLLAERT
29 Rue de la Fontaine au Roi
75011 Paris
Tel : 01-44-79-00-44
Fax : 01-44-79-00-22
fbollaert@tartacede-bollaert-bollaert.geometre-expert.fr

CORRESPONDANT

COUR D'APPEL DE VERSAILLES
M. Guillaume LLORCA
8 Avenue de la Pépinière
78220 VIROFLAY
Tel : 01-30-24-04-48
Fax : 01-30-24-31-72
guillaume.llorca@geometre-expert.fr

COMPAGNIE DES EXPERTS DE JUSTICE, GÉOMÈTRES-EXPERTS, ESTIMATEURS FONCIERS et EXPERTS EN COPROPRIETE Près les Cours d'Appel de Paris et Versailles

PRÉSIDENT

M. Michel-Patrick LAGOUTTE
Chevalier dans l'Ordre du Mérite
Anciennement Président du Conseil
Régional de l'Ordre des Géomètres-
Experts de Paris
25 Boulevard Voltaire
77370 Nangis
Tel : 01-64-08-02-05
Fax : 01-64-08-22-47
cabinet.lagoutte.m@wanadoo.fr

VICE PRÉSIDENT

M. Alain HUCHET de QUENETAINE
1 Rue Tiphaine
75015 Paris
Tel : 01-45-75-59-69
Fax : 01-45-75-59-49
geometre-expert@quenetaine.com

SECRETAIRE

M. Eric MALENFER
Bat B5
78 Avenue de Suffren
75015 Paris
Tel : 01-45-50-32-55
Fax : 01-41-14-53-14
e.malenfer@gexpertise.fr

TRÉSORIER

M. Fabian BOLLAERT
29 Rue de la Fontaine au Roi
75011 Paris
Tel : 01-44-79-00-44
Fax : 01-44-79-00-22
fbollaert@tartacede-bollaert-bollaert.geometre-expert.fr

CORRESPONDANT

COUR D'APPEL DE VERSAILLES
M. Guillaume LLORCA
8 Avenue de la Pépinière
78220 VIROFLAY
Tel : 01-30-24-04-48
Fax : 01-30-24-31-72
guillaume.llorca@geometre-expert.fr

privés que publics

- Illustrer la diversité des situations conflictuelles en ce domaine et faire état de l'actualité jurisprudentielle
- Faire état de l'actualité jurisprudentielle en matière d'empiètement, de servitude de surplomb, de troubles anormaux de voisinage, etc.

Programme

I- La délimitation des frontières entre les fonds voisins

A- Etablissement et preuve de la mitoyenneté

- Preuves directes
- Présomptions légales
- Marques de mitoyenneté
- Conflits des modes de preuve

B- Le bornage et la clôture des fonds

- Procès-verbal d'abornement
- « Bornage sur bornage ne vaut »
- Publicité foncière
- Clôture des fonds

C- La délimitation dans le lotissement

- La délimitation des lots en lotissement
- Le rôle et la portée du cahier des charges
- Le rétablissement des limites

D- La délimitation et la domanialité publique

- La délimitation du domaine public naturel
- Le plan d'alignement
- L'arrêté individuel d'alignement

II- Les empiètements sur le fonds voisin

A- L'empiètement sur le fonds voisin

- La notion d'empiètement, la distinction entre empiètement et construction sur le fonds d'autrui
- Empiètement par une personne privée : articles 545 et 555 du Code civil
- Empiètement par une personne publique : voie de fait et emprise irrégulière
- Empiètement sur le domaine public : la contravention de voirie routière ou la contravention de grande voirie
- Empiètement et prescription acquisitive

B- La question particulière de la construction en surplomb : débord de toiture, de balcon, de gouttière, etc.

- La reconnaissance par la jurisprudence d'une servitude de surplomb
- Surplomb et domaine public

C- Les autres sources de conflits de voisinage

- Le respect des distances de constructions et de plantations
- Le respect des servitudes de jours et de vues
- Les troubles anormaux de voisinage