

MINISTERE DE L'EDUCATION NATIONALE, DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA RECHERCHE

CONSERVATOIRE NATIONAL DES ARTS ET METIERS

**ECOLE SUPERIEURE DES GEOMETRES ET TOPOGRAPHES**

**MEMOIRE**

PRESENTE EN VUE D'OBTENIR

**LE DIPLOME D'INGENIEUR E.S.G.T.**

**LES SPÉCIFICITÉS DU BORNAGE  
À L'ILE DE LA RÉUNION  
ET  
LEURS ORIGINES**

**Soutenu le 4 juillet 2002  
Par Yannick**

**Jury:**

**Président: Mme MALAQUIN**

**Membres: M. BRIAL  
M. RIVAIN**



## REMERCIEMENTS

Je tiens à remercier le Conseil Régional de l'Ordre des Géomètres-Experts de la Réunion et plus particulièrement son Président, Monsieur Guy FRANCOIS, Géomètre-Expert, de m'avoir confié cette étude, qui je l'espère apportera les réponses attendues.

Un très grand merci est adressé à Monsieur Denis HUET, Géomètre-Expert, Vice-Président du Conseil Régional de l'Ordre des Géomètres-Experts de la Réunion, pour avoir tout fait afin que mon Travail de Fin d'Etudes se passe dans les meilleures conditions.

Je remercie Monsieur Pierre BRIAL, Géomètre-Expert, de m'avoir si gentiment accueilli au sein de son cabinet, pour sa patience ainsi que pour ses précieux conseils.

Sincères remerciements à Monsieur François MAZUYER, Géomètre-Expert, Président de la Commission des Techniques Foncières de l'Ordre des Géomètres-Experts, pour le temps qu'il a bien voulu me consacrer.

Je remercie Madame Liliane MALAQUIN, professeur à l'E.S.G.T., pour son enseignement qui m'a fait apprécier le droit.

J'exprime toute ma reconnaissance à tous ceux qui par leur disponibilité et recommandations m'ont aidé à élaborer ce mémoire et notamment :

Maître Frédéric AUBERT, Notaire,

Monsieur Paul BONNET de la Direction départementale de l'équipement,

Monsieur Thierry BORNE de la Direction départementale de l'équipement,

Maître Jean MAS, Notaire,

Madame Régine RIOU, professeur d'anglais à l'E.S.G.T.,

Monsieur François RIVAIN, Géomètre-Expert et professeur de bornage à l'E.S.G.T.,

Tous les Géomètres-Experts de l'Ile de la Réunion.

Je ne remercierai jamais assez mes parents pour les encouragements, le soutien moral et financier qu'ils m'ont toujours offert.

Une pensée affectueuse à ma sœur et à mes grands-parents,

Enfin, merci à Laurence sur qui j'ai toujours pu compter.

# TABLE DES MATIERES

<b>INTRODUCTION</b>	<b>1</b>
<b><u>PREMIERE PARTIE : QUESTIONS DE DROIT ET DE PRATIQUE GENERALES EN MATIERE DE BORNAGE</u></b>	<b><u>2</u></b>
<b>A.ACTION EN BORNAGE</b>	<b>3</b>
1.CADRE JURIDIQUE	3
1.1.Code civil	3
1.2.Code rural et Code forestier	3
1.3.Code de l'urbanisme	4
1.4.Loi n° 46-942 du 7 mai 1946	4
1.5.Code de l'organisation judiciaire et Nouveau Code de procédure civile	4
2.DEFINITION	5
3.DIFFERENTS TYPES DE BORNAGE	5
4.IMPRESCRIPTIBILITE DE L'ACTION EN BORNAGE	5
<b>B.CONDITIONS D'EXERCICE DU BORNAGE</b>	<b>6</b>
1.CONDITIONS RELATIVES AUX PROPRIETES	6
1.1.Ligne séparative exempte, au moins pour partie, de bâtiments	6
1.2.Fonds contigus	6
1.2.1. Fonds séparés par un cours d'eau	6
1.2.2. Fonds séparés par un chemin d'exploitation	7
1.2.3. Fonds non limitrophes	7
1.3.Fonds appartenant à des propriétaires différents	8
1.4.Fonds constituant des propriétés privées	8
1.5.Absence de bornage antérieur	8
2.CONDITIONS RELATIVES AUX PERSONNES	8
2.1.Qualité nécessaire pour agir	9
2.1.1. Propriétaire	9
2.1.2. Usufruitier	9
2.1.3. Titulaire d'un droit d'usage, emphytéote et antichrésiste	9
2.1.4. Fermier, métayer et locataire	10
2.1.5. Copropriétaire indivis	10
2.2.Capacité nécessaire pour agir	10
2.2.1. Capacité pour demander le bornage	10
2.2.1.1. Mineurs non émancipés	10
2.2.1.2. Majeurs protégés par la loi	10
2.2.1.3. Epoux	11
2.2.1.4. Présumé absent	11
2.2.1.5. Collectivités publiques	11
2.2.2. Capacité pour être défendeur à l'action en bornage	11
<b>C.BORNAGE AMIABLE</b>	<b>12</b>
1.DEFINITION	12
2.PROCEDURE ET FORME	12
<b>D.BORNAGE JUDICIAIRE</b>	<b>14</b>
1.NATURE DE L'ACTION EN BORNAGE	14
2.DIFFERENCE AVEC L'ACTION EN REVENDICATION	14
3.COMPETENCE JURIDICTIONNELLE	14
3.1.Compétence d'attribution	14

3.2.Extension de compétence	14
3.3.Compétence territoriale	15
4.PROCEDURE	15
4.1.Conciliation	15
4.2.Citation	15
4.3.Instruction	15
4.4.Jugement	16
4.5.Exécution du jugement	16
4.6.Voie de recours	17
<b>E.LOI SRU ET BORNAGE</b>	<b>18</b>
1.PROTECTION DES ACQUEREURS	18
2.TERRAIN CONCERNE PAR L'ARTICLE L. 111-5-3 DU CODE DE L'URBANISME	19
3.DEScriptif DU TERRAIN	19
4.OBLIGATION DU BORNAGE	20
<b>DEUXIEME PARTIE : HISTOIRE DE LA PROPRIETE FONCIERE A LA REUNION</b>	<b>21</b>
<b>A.PRESENTATION DE L'ILE DE LA REUNION</b>	<b>22</b>
1.GEOGRAPHIE	22
1.1.Situation	22
1.2.Relief	22
1.3.Population	23
2.DE LA DECOUVERTE A LA DEPARTEMENTALISATION	23
2.1.Découverte de l'Ile	23
2.2.Prise de possession et premiers habitants	23
2.3.Evolution du statut	23
<b>B.STRUCTURATION DU FONCIER</b>	<b>24</b>
1.CONCESSIONS	24
2.DELIMITATION DES TERRES	24
2.1.Limites naturelles	24
2.2.Bornage	25
2.3.Découpage en "lignes"	26
2.2.1. Mesurage en largeur	26
2.2.2. Mesurage en hauteur	26
2.2.3. Exemple de découpage en lignes : le peuplement du Sud	26
2.4.Partages successoraux	27
3.ZONES RESERVEES	27
<b>C.ZONE DITE DES CINQUANTE PAS GEOMETRIQUES</b>	<b>28</b>
1.ORIGINE DE LA RESERVE	28
2.DELIMITATION DE LA ZONE DES CINQUANTE PAS GEOMETRIQUES	28
3.ALIENATION DE TERRAINS INCLUS DANS LA RESERVE	29
4.TRANSFERT DU DOMAINE PUBLIC AU DOMAINE PRIVE DE L'ETAT	29
5.LOI LITTORAL DU 3 JANVIER 1986	30
5.1.Assimilation législative et exceptions	30
5.2.Réintégration de la zone dans le domaine public maritime	30
5.3.Assouplissements du principe d'inaliénabilité	31
6.EMPRISE DE L'ANCIEN CHEMIN DE FER DE LA REUNION	31
6.1.Création et cessation d'activité du Chemin de Fer de la Réunion	31
6.2.Jurisprudence	32
<b>D.POSSESSION ET ABSENCE DE TITRE</b>	<b>33</b>
1.OCCUPATIONS ANTERIEURES AU TITRE	33
2.POSSESSION FACE AUX PROPRIETES PRIVEES	33
3.OCCUPATIONS DU DOMAINE PUBLIC	34

4.ABSENCE D'ACTE NOTARIE	34
<b>E.REGIME DES EAUX</b>	<b>36</b>
1.ELABORATION DU PRINCIPE DE DOMANIALITE DES EAUX	36
2.PENTES D'ENCAISSEMENT DES COURS D'EAU	37
<b>F.ETABLISSEMENT DU CADASTRE A LA REUNION</b>	<b>38</b>
1.ABSENCE DE CADASTRE SOUS LE RÉGIME COLONIAL	38
2.CONFECTION D'UNE PRÉ-DOCUMENTATION CADASTRALE	39
3.CRÉATION OFFICIELLE DU SERVICE DU CADASTRE	40
<b><u>TROISIEME PARTIE : BORNAGE ET DELIMITATION DE LA PROPRIETE FONCIERE</u></b>	<b>41</b>
<b>A.CONTEXE LOCAL</b>	<b>42</b>
1.COMPETENCE DE L'ORDRE DES GEOMETRES-EXPERTS A LA REUNION	42
2.ASPECT PSYCHOLOGIQUE	42
<b>B.DIFFICULTES RENCONTREES EN MATIERE DE BORNAGE AMIABLE</b>	<b>43</b>
1.NOMBRE D'INDIVISAIRES INHABITUEL OU INCONNU	43
1.1.Problématique	43
1.2.Bornage d'un terrain en indivision	43
2.DIFFICULTÉS LIÉES AUX TITRES DE PROPRIETE	44
2.1.Absence de titre de propriété	44
2.2.Désignation des biens dans les titres	44
3.ABSENCE DE SIGNATURE	45
<b>C.ESPACES PARTICULIERS</b>	<b>47</b>
1.ZONE DITE "DES CINQUANTE PAS GEOMETRIQUES"	47
1.1.Dates clefs	47
1.2.Conditions pour revendiquer la propriété privée d'une parcelle issue des pas géométriques	47
1.3.Conditions pour revendiquer la propriété privée d'une parcelle issue de l'emprise du C.F.R.	48
1.4.Délimitation d'une parcelle issue des "pas géométriques"	49
2.RAVINES	50
2.1.Définition des ravines	50
2.2.Domianialité des eaux à la Réunion à l'exception des eaux pluviales	50
2.3.Statut juridique des ravines	51
2.3.1. Ambiguïté du régime des ravines	51
2.3.2. Jurisprudence	52
2.3.2.1. Arrêt "HOARAU" du 6 Décembre 1994	52
2.3.2.2. Jugement "COJONDE" du 10 décembre 1997	53
2.3.3. Conclusions à propos du régime juridique des ravines	53
2.4.Délimitation des ravines	53
2.4.1. Ravines faisant partie du domaine public	53
2.4.2. Ravines faisant partie du domaine privé	54
2.5.Servitudes le long des cours d'eau	54
<b>D.USAGES LOCAUX</b>	<b>56</b>
1.MESURE AGRAIRE : LA GAULETTE	56
2.MATERIALISATION DES LIMITES	57
2.1."Le chandelle"	57
2.2.Vétyver	59
2.3.Rangs de galets	59
3."CHEMIN ENTRE"	59
<b>CONCLUSION</b>	<b>60</b>

<b>BIBLIOGRAPHIE</b>	<b>61</b>
<b>TABLE DES ANNEXES</b>	<b>62</b>
<b>RESUME</b>	<b>91</b>

# INTRODUCTION

Le droit de propriété, proclamé dans la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789 et repris dans le préambule de la Constitution de 1958, constitue un des droits fondamentaux de notre pays.

En matière de propriété foncière, seul le bornage permet de garantir aux propriétaires les limites et dimensions de leurs biens. Le bornage a ainsi récemment été mis en avant dans le nouvel article L. 111-5-3 du Code de l'urbanisme, issu de la loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000, pour renforcer la protection des acquéreurs immobiliers.

La loi du 7 mai 1946, instaurant l'Ordre des Géomètres-Experts, reconnaît aux seuls Géomètres ayant prêté serment, qualité pour établir les plans de bornage. Ils sont ainsi les garants des limites des propriétés privées.

Cependant, bien que la Réunion soit un département français depuis 1946, l'Ordre des Géomètres-Experts n'avait compétence que sur le territoire métropolitain. Il a fallu attendre l'ordonnance n° 98-774 du 2 septembre 1998 pour que sa mission soit étendue aux départements d'outre-mer et que soient organisées les modalités transitoires d'inscription à l'Ordre dans ces derniers.

A la Réunion, le Conseil Régional de l'Ordre, opérationnel depuis le 15 mai 1999, a rapidement été interpellé sur les situations spécifiques au Département en matière de bornage. Soucieux d'harmoniser les réponses que ses Experts sont amenés à apporter à leurs clients en matière de bornage, il a souhaité qu'une étude soit réalisée afin de recenser ces particularités et d'en déterminer les origines.

Ce mémoire se veut être un recueil dans lequel on puisse trouver l'information nécessaire aux procédures de bornage générales et spécifiques au Département.

Pour mener à bien cette étude, nous avons pris en compte, non seulement le passé tumultueux de cette ancienne colonie, mais aussi les avis, expériences et connaissances des professionnels et des administrations qui gravitent autour des questions de bornage et de délimitation de la propriété.

Nous avons défini, dans une première partie théorique, le cadre général du bornage afin d'en maîtriser tous les tenants et aboutissants indispensables à l'analyse ultérieure des cas spécifiques.

Dans un second temps, nous nous sommes attachés à retracer l'histoire de l'occupation et de la délimitation des terres dans cette Ile. Grâce à cette recherche nous avons pu identifier les origines des particularités qui concernent le bornage.

Enfin, dans une dernière partie nous avons analysé point par point les spécificités locales et tenté d'y apporter des solutions.



**PREMIERE PARTIE :**  
**QUESTIONS DE DROIT ET DE**  
**PRATIQUE GENERALES EN**  
**MATIERE DE BORNAGE**

## **A. ACTION EN BORNAGE**

### **1. CADRE JURIDIQUE**

#### **1.1. CODE CIVIL**

La seule disposition que renferme le Code civil concernant le bornage est l'article 646, qui est demeuré inchangé depuis la promulgation du Code Napoléon en 1807 :

***“Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës. Le bornage se fait à frais communs.”***

Le législateur, par le biais de cet article, a voulu permettre à chaque propriétaire d'obtenir une délimitation de sa propriété opposable aux voisins. On peut cependant regretter qu'il n'ait pas donné une définition de l'action en bornage.

#### **1.2. CODE RURAL ET CODE FORESTIER**

Le bornage est évoqué à plusieurs reprises dans le Code rural et forestier, mais dans le seul cadre du bornage des forêts domaniales et des chemins ruraux.

Le Code forestier contient des dispositions particulières pour la délimitation et le bornage des forêts et terrains à boiser du domaine public ou privé de l'Etat. Aux termes de l'article L. 132-1 de ce Code, la séparation entre les bois, forêts et terrains à boiser de l'Etat et les propriétés riveraines peut faire l'objet soit d'une délimitation partielle, soit d'une délimitation générale.

La séparation par délimitation partielle peut être requise soit par l'Office national des forêts, soit par les propriétaires riverains. L'action en délimitation partielle est intentée soit par l'Etat, soit par les propriétaires riverains dans les formes de droit commun en matière de délimitation des propriétés riveraines.

La délimitation générale d'une forêt est effectuée selon une procédure fixée par des dispositions réglementaires. Il est sursis à statuer sur l'action en délimitation partielle si l'Office national des forêts offre, dans le délai de quatre mois, d'ouvrir la procédure de délimitation générale de la forêt. Les articles R. 132-1 à R. 132-18 fixent les dispositions réglementaires.

Les procédures en matière de délimitation des chemins ruraux sont régies par les articles R. 161-12 et R. 161-13 du Code rural. Aux termes de l'article R. 161-12, les limites assignées aux chemins ruraux sont fixées, soit par le plan parcellaire annexé à la délibération du Conseil municipal portant ouverture ou modification des emprises du chemin, soit par la procédure de bornage. Elles peuvent être, à titre individuel, constatées par un certificat de bornage délivré par le Maire en la forme d'arrêté à toute personne qui en fait la demande, sans préjudice du droit des tiers. A défaut de plans ou de bornes, le Maire peut, sous réserve des dispositions de l'article R 161-13, délivrer le certificat de bornage au vu des limites de fait telles qu'elles résultent de la situation des lieux ou qu'elles peuvent être établies par tous les moyens de preuve de droit commun.

Selon l'article R 161-13, lorsqu'il n'existe pas de titres, de bornes ou de documents permettant de connaître les limites exactes d'un chemin rural au droit des propriétés riveraines,

il peut être procédé à l'initiative de la partie la plus diligente à une délimitation amiable conformément aux prescriptions de l'article 646 du Code civil. Si l'accord ne se réalise pas ou si la délimitation ne peut être effectuée par suite du refus, de l'incapacité juridique ou de l'absence des intéressés, une action en bornage peut être intentée devant le Tribunal d'instance de la situation du lieu ; l'action ne peut être intentée par le Maire que sur l'autorisation du Conseil municipal.

Enfin, même s'il ne traite pas directement du bornage, nous mentionnerons l'article 98 du Code rural concernant l'appartenance du lit des cours d'eau non domaniaux :

*“Le lit des cours d'eau non domaniaux appartient aux propriétaires des deux rives. Si les deux rives appartiennent à des propriétaires différents, chacun d'eux a la propriété de la moitié du lit, suivant une ligne que l'on suppose tracée au milieu du cours d'eau, sauf titre ou prescription contraire.”*

### 1.3. CODE DE L'URBANISME

Il a fallu attendre la loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000 pour que le législateur introduise la question du bornage dans le Code de l'urbanisme. Ainsi l'article L. 111-5-3 précise que l'acquéreur d'un terrain souhaitant réaliser la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel doit être informé si le descriptif du terrain résulte d'un bornage. Cette nouvelle disposition précise en outre que le bornage est obligatoire si le terrain est un lot de lotissement, s'il est issu d'une division réalisée à l'intérieur d'une zone d'aménagement concertée ou s'il est issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine.

### 1.4. LOI N° 46-942 DU 7 MAI 1946

La loi du 7 mai 1946 a instauré l'Ordre des Géomètres-Experts et fixé la mission des professionnels qui y sont inscrits. Malgré plusieurs modifications, ses articles 1 et 2, qui nous intéressent plus particulièrement, restent inchangés. Ces derniers reconnaissent aux seuls Géomètres-Experts inscrits à l'Ordre, qualité pour réaliser les études et travaux topographiques qui fixent les limites des biens fonciers, notamment l'élaboration des plans de bornage.

### 1.5. CODE DE L'ORGANISATION JUDICIAIRE ET NOUVEAU CODE DE PROCÉDURE CIVILE

Le Code de l'organisation judiciaire fixe la compétence d'attribution en matière de bornage. Si l'article L. 311-2 reconnaît la compétence exclusive au Tribunal de grande instance pour connaître des actions immobilières pétitoires, c'est le Tribunal d'instance, aux termes de l'article R. 321-9-3, qui est compétent pour connaître de l'action en bornage.

Le déroulement du bornage judiciaire obéit aux règles procédurales de droit commun devant le Tribunal d'instance régies, par les articles 827 et suivants du Nouveau Code de procédure civile. L'expertise judiciaire, elle, est régie par les articles 263 à 284 du Nouveau Code de procédure civile.

## **2. DEFINITION**

La seule disposition que renferme le Code civil concernant le bornage proprement dit est l'article 646, mais celui-ci ne donne aucune définition du bornage et n'en règle pas la procédure. La matière du bornage est donc restée une notion ambiguë, jusqu'à ce que la doctrine et la jurisprudence aient cherché à combler cette lacune. De nombreuses définitions ont alors été données. Une des plus complètes est celle du Juris-Classeur<sup>1</sup> :

*“Le bornage est l'opération par laquelle est recherchée, déterminée et fixée par des marques extérieures appelées bornes, la limite séparative, le plus souvent incertaine, entre deux fonds contigus, non déjà bornés et faisant l'objet d'un droit de propriété privée.”*

Ainsi, l'opération est généralement double. Une première phase juridique et technique détermine les limites des propriétés contiguës auparavant incertaines ; la seconde matérialise sur le terrain la ligne séparative. Mais l'adoption d'autres signes matériels que les bornes tels que ceux existants sur le terrain est possible.

Cependant, selon la doctrine récente<sup>2</sup>, il semble que le législateur, au travers de l'article L. 111-5-3 du Code de l'urbanisme, ait étendu la définition du mot “bornage” à la division parcellaire matérialisée par des bornes d'un terrain qui appartient à un seul propriétaire. En effet, lors d'une procédure de lotissement, le bornage a lieu avant la vente des lots.

Ainsi, la définition la plus récente du bornage donnée par les directives du Conseil Supérieur de l'Ordre des Géomètres-Experts du 5 mars 2002 est la suivante :

*“C'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.”*

## **3. DIFFERENTS TYPES DE BORNAGE**

Toutes les fois que c'est possible et que les parties sont d'accord, on procède à un bornage amiable, avec l'aide d'un ou plusieurs Géomètres-Experts.

Si l'un des propriétaires refuse de participer au bornage amiable ou s'il y a contestation sur les limites des fonds contigus sans que l'Expert puisse concilier les parties, le bornage ne pourra se conclure que par voie judiciaire.

Par ailleurs, le bornage peut être total lorsqu'il concerne toutes les limites d'une même propriété ou partiel s'il ne traite que d'un ou plusieurs côtés sans que toutes les limites soient parfaitement définies. Cependant, seul le bornage total permet de définir toutes les limites et donc de garantir la superficie réelle d'une propriété.

## **4. IMPRESCRIPTIBILITE DE L'ACTION EN BORNAGE**

L'action en bornage est imprescriptible, puisqu'elle est attachée au droit de propriété. Ainsi, elle peut toujours être intentée, quel que soit le laps de temps pendant lequel deux fonds contigus sont restés sans être bornés.

---

<sup>1</sup> Juris-Classeur, Géomètre expert - Foncier, 2000, p 3.

<sup>2</sup> MAZUYER François : Les chemins sinueux de la garantie du terrain, Etudes foncières n° 93, octobre 2001.

## **B. CONDITIONS D'EXERCICE DU BORNAGE**

### **1. CONDITIONS RELATIVES AUX PROPRIETES**

Cinq conditions doivent être cumulativement réunies pour que le bornage, relevant de l'article 646 du Code civil, puisse être demandé.

#### **1.1. LIGNE SÉPARATIVE EXEMPTÉ, AU MOINS POUR PARTIE, DE BÂTIMENTS**

Bien que l'article 646 du Code civil ne précise pas la nature des fonds objet du bornage, de nombreux auteurs de la doctrine avaient restreint son domaine d'application aux seuls fonds ruraux. Dans cette conception, les termes "fonds ruraux" ne s'attachaient pas à l'assise territoriale, ville ou campagne, mais à la présence ou non de bâtiments sur les fonds considérés<sup>1</sup>. Cependant, la jurisprudence s'est prononcée à plusieurs reprises sur cette question et n'a pas retenu ce critère reposant strictement sur la présence ou non de constructions<sup>2</sup>. En effet, l'existence de bâtiments élevés sur des propriétés contiguës ne fait pas obstacle à l'action en bornage, même si ces derniers sont construits sur une partie de la ligne séparative. En revanche, le bornage cesse de pouvoir s'exercer lorsqu'il s'agit de bâtiments contigus, sachant que, par bâtiments contigus, il faut entendre des bâtiments qui se touchent ou ne sont séparés par aucun terrain libre. Il a d'ailleurs été jugé à ce sujet qu'un bassin cimenté n'était pas une construction contiguë<sup>3</sup> ; par contre, l'existence d'un mur séparatif dont la mitoyenneté est prouvée fait échec au bornage. L'action en bornage peut être exercée sur le terrain situé sous des bâtiments en encorbellement dans la mesure où, d'une part, les piliers qui les soutiennent ne sont pas situés à l'aplomb des murs de façade, pas plus que des murs ou cloisons de refend, et si, d'autre part, il n'existe pas de marques permettant de délimiter les propriétés.

#### **1.2. FONDS CONTIGUS**

Pour que l'action en bornage puisse s'exercer, il est impératif, comme le stipule l'article 646 du Code civil, que les fonds concernés soient contigus. Si deux fonds sont séparés par la propriété d'un tiers, il n'y a pas lieu à bornage entre eux.

##### **1.2.1. Fonds séparés par un cours d'eau**

La loi n° 64-1245 du 16 décembre 1964 répartissait les cours d'eau, en France métropolitaine, en trois catégories : les cours d'eau domaniaux, les cours d'eau non domaniaux et les cours d'eau mixtes. Mais, les articles 35 à 39 de ladite loi qui régissaient cette troisième catégorie, pour laquelle le droit à l'usage de l'eau appartenait à l'Etat et le lit aux riverains, ont été abrogés par l'article 46-1 de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau. La répartition des cours d'eau ne s'établit donc, actuellement, plus que selon deux catégories :

- Les cours d'eau domaniaux qui comprennent : les cours d'eau et lacs navigables ou flottables, les cours d'eau et lacs classés dans le domaine public par décret en Conseil d'Etat, les cours d'eau et lacs rayés de la nomenclature des voies navigables ou

<sup>1</sup> DANGER, Fernand (1954) : Le bornage, Eyrolles.

<sup>2</sup> Juris-Classeur, Géomètre expert - Foncier, 2000, p 4.

<sup>3</sup> WALLET, Pierre (1998) : Encyclopédie de droit civil, Dalloz, Bornage, p 2.

flottables mais maintenus dans le domaine public, les bras même non navigables ou flottables s'ils prennent naissance au-dessous du point où les cours deviennent navigables ou flottables et les noues et boires qui tirent leurs eaux de tous ces cours d'eau, font partie du domaine public et s'opposent au principe de contiguïté entre les fonds situés de part et d'autre de ceux-ci ;

- Les cours d'eau non domaniaux qui sont susceptibles de droits privés des propriétaires riverains : sauf titre ou prescription contraire, nous l'avons vu, leur lit appartient pour moitié jusqu'à sa ligne médiane aux propriétaires riverains, alors que ces derniers ne possèdent qu'un droit d'usage des eaux. Lorsque deux fonds sont séparés par un tel cours, on pourrait penser, sauf titre ou prescription contraire, qu'il y a contiguïté des terrains sur la ligne médiane du lit du cours d'eau. Pourtant, le lit ne pouvant être séparé de l'eau courante qui le recouvre et qui n'est dans le patrimoine d'aucun des propriétaires riverains, il n'y a pas la contiguïté nécessaire au bornage entre les héritages concernés<sup>1</sup>. La jurisprudence<sup>2</sup> a déclaré inapplicable l'action en bornage même lorsque les fonds sont séparés par un simple ruisseau formant limite naturelle entre eux ou par un fossé servant à l'écoulement des eaux.

En résumé, il n'y a pas contiguïté des fonds lorsque ceux-ci sont séparés par un cours d'eau naturel, qu'il soit ou non navigable ou flottable.

### 1.2.2. Fonds séparés par un chemin d'exploitation

Selon l'article L. 162-1 du Code rural, les chemins d'exploitation sont des voies de circulation qui servent exclusivement à la communication entre divers fonds ruraux ou urbains ou à leur exploitation. En l'absence de titre, ils sont présumés appartenir aux propriétaires riverains, chacun en droit soi, ce qui signifie que chaque riverain est propriétaire du chemin jusqu'à sa ligne médiane. En revanche, l'usage du chemin est commun à tous, y compris le propriétaire du terrain sur lequel aboutit le chemin.

Cependant, selon la jurisprudence, il ne peut être donné lieu à bornage d'un chemin d'exploitation qui sépare deux fonds. Certes, ce chemin crée la contiguïté du fonds, mais c'est seulement après sa suppression, avec l'accord unanime des propriétaires intéressés, que son axe médian constitue la ligne divisoire des deux fonds<sup>3</sup>.

### 1.2.3. Fonds non limitrophes

Si la demande en bornage ne peut être effectuée que pour des fonds contigus, elle peut éventuellement entraîner la mise en cause de propriétaires dont les fonds ne sont pas limitrophes de ceux du demandeur. Ainsi en est-il lorsqu'un fonds ayant été partagé, les titres des parties révèlent que leurs lots n'ont pas leur contenance respective ; il peut être nécessaire en ce cas de procéder au mesurage et à l'abornement de tous les terrains compris dans le même finage. La mise en cause des arrière-voisins permet donc de rétablir chacun dans ses droits. Le juge du bornage a pleins pouvoirs d'apprécier s'il y a lieu de mettre en cause les arrière-voisins.

---

<sup>1</sup> WALLET, Pierre (1998), op. cit., p 3.

<sup>2</sup> Juris-Classeur (2000), op. cit., p 4.

<sup>3</sup> Cass. 3ème civ. 20 juin 1972, Bull. civ. III, n°407, 1972.

### 1.3. FONDS APPARTENANT À DES PROPRIÉTAIRES DIFFÉRENTS

Pour ce qui est de l'action en bornage relevant de l'article 646 du Code civil, l'existence de fonds juridiquement distincts appartenant à des propriétaires différents est indispensable pour pouvoir recourir au bornage de ceux-ci.

Le bornage n'est donc pas concevable entre des copropriétaires indivis, quelle que soit l'organisation de l'indivision.

Cependant, l'action en bornage de deux fonds contigus dont l'un appartient privativement à un propriétaire et l'autre est indivis entre lui et d'autres personnes est recevable.

### 1.4. FONDS CONSTITUANT DES PROPRIÉTÉS PRIVÉES

Le bornage amiable ou judiciaire ne se conçoit qu'entre des fonds qui sont soumis au régime de la propriété privée. Il peut donc s'agir soit de terrains appartenant à des personnes physiques ou morales de droit privé, soit de fonds du domaine privé de l'Etat, des départements, des communes ou des établissements publics. En revanche, la délimitation du domaine public est opérée unilatéralement, par voie d'autorité, par l'Administration. Les contestations sont donc du ressort de la juridiction administrative.

Les modalités de la délimitation du domaine public sont différentes selon qu'il s'agit du domaine public naturel ou du domaine public artificiel. Dans la plupart des cas, la délimitation du domaine public naturel (exceptée la délimitation des fleuves domaniaux non navigables et non flottables) s'opérera à partir de la constatation d'un phénomène physique, elle aura alors un caractère purement récognitif car l'acte de délimitation est un acte déclaratif constatant une situation de fait, qui en raison des changements qui peuvent l'affecter, présente un caractère contingent. Une nouvelle délimitation peut être réalisée postérieurement lorsque l'état des lieux se modifie, sans que les administrés puissent se prévaloir des droits qu'ils tiennent d'une délimitation antérieure<sup>1</sup>. Dans le domaine public artificiel, la délimitation du domaine routier se fait selon la procédure d'alignement fixée soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel.

Cependant, la délimitation des forêts domaniales déroge à cette règle. Elle est prévue, nous l'avons vu, par le Code rural et forestier.

### 1.5. ABSENCE DE BORNAGE ANTÉRIEUR

L'action en bornage est irrecevable dès lors qu'il existe un bornage antérieur. La découverte de bornes anciennes fait présumer d'un bornage antérieur contradictoire, mais l'une des parties peut apporter la preuve contraire. En effet, dans le cas où le bornage antérieur n'a pas été établi contradictoirement entre les parties intéressées, il est sans valeur à l'égard de celle qui n'a pu faire valoir de ses droits. Le juge du fond dispose d'un pouvoir souverain pour admettre la validité d'un bornage antérieurement réalisé.

## 2. CONDITIONS RELATIVES AUX PERSONNES

---

<sup>1</sup> DUFAU, Jean (1994) : Le domaine public, édition du Moniteur, p 195.

Le pouvoir d'exercer l'action en bornage dépend du caractère que l'on reconnaît à cette dernière.

Si la ligne séparative des deux fonds est certaine et incontestée, l'action en bornage a uniquement pour objet la plantation de bornes ; elle constitue alors un acte d'administration permis à tous ceux qui ont capacité pour administrer leurs propres biens ou pouvoir d'administration des biens d'autrui.

Si au contraire, la ligne séparative est incertaine ou contestée, l'action a dès lors pour but de déterminer l'assiette de la propriété des fonds en présence et peut conduire à modifier leur contenance ; l'action revêt donc le caractère d'un acte de disposition<sup>1</sup>.

Lorsque l'on étudie la capacité nécessaire pour agir en matière de bornage, cette distinction de caractère de l'action est une fois de plus primordiale.

Dans la mesure où les limites ne sont pas connues, il est difficile de savoir, lors de l'introduction de la demande, qu'aucune contestation ne s'élèvera. Le titulaire de l'action a donc tout intérêt à se munir des habilitations requises pour les actes de disposition.

## 2.1. QUALITÉ NÉCESSAIRE POUR AGIR

### 2.1.1. Propriétaire

Aux termes de l'article 646 du Code civil, l'action en bornage peut être initiée par "*tout propriétaire*". Cependant, la doctrine et la jurisprudence admettent que l'opération de bornage soit requise par de nombreux titulaires d'un droit réel sur le fonds.

Le nu-propriétaire, dépourvu provisoirement de "l'usus et du fructus" de son bien, conserve les autres prérogatives du propriétaire à condition de ne pas nuire à l'usufruitier. Il peut donc intenter l'action en bornage en mettant en cause l'usufruitier afin que le bornage produise ses effets à l'égard de ce dernier<sup>2</sup>.

### 2.1.2. Usufruitier

Si le bornage judiciaire est considéré par les auteurs de la doctrine comme un acte d'administration, le bornage amiable peut être considéré, nous l'avons vu, comme un acte de disposition s'il débouche sur une transaction pour définir une limite incertaine ou s'il amène une modification de la contenance. Cette distinction "bornage, acte d'administration" et "bornage, acte de disposition" devrait commander la solution lorsqu'il s'agit de savoir si l'usufruitier peut procéder au bornage. Dans le premier cas, l'usufruitier pourrait procéder au bornage ; dans le second cas, cette action devrait lui être refusée.

Si dans la plupart des faits le bornage peut-être demandé par l'usufruitier, il y a lieu de préciser que l'opération est inopposable au nu-propriétaire qui n'y serait pas intervenu<sup>3</sup>.

### 2.1.3. Titulaire d'un droit d'usage, emphytéote et antichrésiste

Comme lorsqu'il s'agit de l'usufruitier, la distinction "bornage, acte d'administration ou acte de disposition" devrait être prise en compte pour le titulaire d'un droit d'usage et l'emphytéote. En règle générale, l'usager et l'emphytéote sont admis à procéder au bornage à condition de mettre en cause le propriétaire. Réciproquement, le propriétaire appellera l'usager

<sup>1</sup> CA Pau, 1<sup>ère</sup> ch., 23 mars 1989 : Juris-Data n° 040878.

<sup>2</sup> Juris-Classeur (2000), op. cit., p 9.

<sup>3</sup> WALLET, Pierre, op. cit., p 7.



ou l'emphytéote à l'instance en bornage dont il est demandeur<sup>1</sup>.

Certains considèrent que l'antichrésiste est titulaire d'un droit réel immobilier sur le fonds qui lui est remis en nantissement et lui accordent le droit d'agir en bornage ; d'autres, lui refusent ce droit car l'article 2085 du Code civil prévoit que le créancier n'acquiert par le contrat d'antichrèse que "la faculté de percevoir les fruits de l'immeuble"<sup>2</sup>.

#### 2.1.4. Fermier, métayer et locataire

Ce sont des détenteurs précaires qui détiennent pour le compte du propriétaire et ne possèdent pas de droit réel sur l'immeuble. Ils sont seulement titulaires d'un droit personnel et ne peuvent donc pas engager l'action en bornage.

#### 2.1.5. Copropriétaire indivis

Un copropriétaire indivis ne peut procéder seul à un bornage amiable, sauf à établir son caractère d'urgence<sup>3</sup>. En l'absence d'accord des autres copropriétaires, seule l'action judiciaire lui est ouverte, en mettant en cause les autres copropriétaires. En cas de refus de ces derniers, il serait recevable à agir seul.

### 2.2. CAPACITÉ NÉCESSAIRE POUR AGIR

#### 2.2.1. Capacité pour demander le bornage

##### 2.2.1.1. Mineurs non émancipés

Le mineur non émancipé doit être représenté par ses parents. Lorsqu'il s'agit d'une tutelle, aux termes de l'article 464 du Code civil, le tuteur du mineur non émancipé peut introduire, sans autorisation, une action en justice relative aux droits patrimoniaux du mineur. Il peut donc en principe introduire, seul, une action en bornage judiciaire. En revanche, la distinction entre un acte d'administration et de disposition retrouve son importance dans le cas où le tuteur voudrait procéder à un bornage amiable. En effet, le tuteur ne peut effectuer des actes de disposition sans autorisation du conseil de famille ni transiger.

##### 2.2.1.2. Majeurs protégés par la loi

Selon l'article 491-2 du Code civil, le majeur placé sous sauvegarde de justice conserve l'exercice de ses droits patrimoniaux. Il peut donc librement introduire une action en bornage ou procéder à un bornage amiable.

Si le doute est présent sur la distinction de la nature de l'acte, le tuteur du majeur en tutelle devra remplir les formalités requises pour effectuer des actes de disposition, c'est à dire avoir été autorisé par le conseil de famille (article 457 du Code civil).

Le majeur en curatelle devra, lui, être assisté de son curateur (article 510 du Code civil), si le bornage revêt la nature d'un acte de disposition.

Cependant, selon les articles 501 et 511 du Code civil, le juge des tutelles peut énumérer certains actes que, respectivement, le majeur en tutelle et le majeur en curatelle auront la capacité d'effectuer seul.

---

<sup>1</sup> Juris-Classeur (2000), op. cit., p 9.

<sup>2</sup> WALLET, Pierre (1998), op. cit., p 7.

<sup>3</sup> Juris-Classeur (2000), op. cit., p 9.

Pour connaître l'étendue de la capacité des majeurs en tutelle ou en curatelle, il faut se reporter au répertoire civil.

#### 2.2.1.3. Epoux

Lorsque les époux sont mariés sous le régime de la communauté, chacun d'entre eux a le pouvoir d'administrer seul les biens communs et d'en disposer, sauf à répondre des fautes qu'il aurait commises dans sa gestion. Les actes accomplis sans fraude par un conjoint sont opposables à l'autre (article 1421 du Code civil). Selon l'article 1428 du Code civil, chaque époux dispose librement du droit de demander en justice le bornage de ses biens propres ou de procéder au bornage amiable de ceux-ci.

Sous le régime de la séparation de biens, aux termes de l'article 1536 du Code civil, chacun des époux conserve l'administration, la jouissance et la libre disposition des biens personnels.

#### 2.2.1.4. Présumé absent

Aux termes des articles 113 et 389-6 du Code civil, le présumé absent est représenté par son administrateur légal selon les règles applicables à l'administration légale sous contrôle judiciaire.

#### 2.2.1.5. Collectivités publiques

L'Etat est représenté par l'administration des Domaines (article R. 158 du Code du domaine de l'Etat).

Le Département est représenté par le Président du Conseil Général sur délibération du conseil (articles L. 3211-1 et L. 3221-10 du Code général des collectivités territoriales).

La Commune est représentée par le Maire avec l'autorisation du Conseil Municipal (article L. 2132-2 du Code général des collectivités territoriales).

### 2.2.2. Capacité pour être défendeur à l'action en bornage

D'une manière générale, les personnes qui peuvent intenter une action en bornage peuvent également y défendre, aux quelques exceptions suivantes :

- Le tuteur et le majeur en curatelle peuvent défendre seuls l'action en bornage, mais ils ne peuvent y acquiescer sans l'autorisation, respectivement, du conseil de famille ou du curateur ( articles 464 et 510 du Code civil) ;
- L'administrateur légal du présumé absent peut défendre à l'action, mais ne peut y acquiescer sans l'autorisation du juge des tutelles (articles 389-6 et 464 du Code civil) ;
- L'action en bornage dirigée contre une collectivité publique ne peut être introduite qu'après dépôt du mémoire préalable à l'autorité compétente (article R. 161 du Code du domaine de l'Etat).

## **C. BORNAGE AMIABLE**

### **1. DEFINITION**

Le bornage amiable est effectué sur l'initiative de l'une ou de plusieurs des parties intéressées et s'achève sur un accord amiable. Les parties peuvent s'adresser librement à un ou plusieurs Géomètres-Experts et l'affaire n'est portée devant aucune juridiction.

### **2. PROCEDURE ET FORME**

La loi n'a soumis le bornage amiable à aucune procédure ni forme particulière. La seule condition exigée découle de l'article 646 du Code civil : la fixation des limites doit avoir été acceptée contradictoirement par les parties ou leurs ayants causes. Cependant, comme nous l'avons vu, la loi du 7 mai 1946 a fait des Géomètres-Experts inscrits à l'Ordre, les garants des limites de la propriété foncière. C'est pourquoi, le Conseil Supérieur de l'Ordre, investi du contrôle de l'exercice de la profession, a édité la méthodologie et les règles de l'art à suivre notamment pour la mise en pratique du bornage. Ainsi, en se référant aux divers ouvrages rédigés par la commission "Techniques foncières" de l'Ordre des Géomètres-Experts, on peut définir la procédure et la forme du bornage amiable comme suit.

Le bornage commence toujours par un entretien avec la partie requérante, afin d'analyser ses besoins, de la conseiller, de définir la mission et de rédiger un devis.

Viennent ensuite les opérations d'instruction. Lors de celles-ci, le Géomètre procède à l'identification des parties concernées pour leur adresser les convocations, effectue la recherche et l'analyse de documents de base tels que les titres du requérant, archives, cadastre, fichier A.U.R.I.G.E.<sup>1</sup>... Il doit également connaître les us et coutumes locaux qui sont des éléments susceptibles de concourir à la détermination des limites. Un levé préliminaire sur le terrain est recommandé. Il permet de recenser les limites apparentes, les signes de possession et de se faire une idée de l'état des lieux. Il devient même indispensable lorsqu'il s'agit d'un bornage par répartition de surfaces.

Sur le terrain, au jour du bornage, le Géomètre contrôle l'identité et la capacité des parties présentes, étant précisé que tout propriétaire ou détenteur d'un droit réel concernant le bien foncier doit être présent ou représenté par une personne de son choix munie d'un pouvoir signé par lui. L'Expert analyse ensuite les titres et actes de toutes les parties, écoute les dires de chacune d'entre elles et examine les traces de possession. Le plan cadastral ne doit être appliqué qu'en dernier ressort, lorsque tous les autres éléments de preuve se sont révélés inexistantes ou insuffisants. L'ensemble de cette phase, après d'éventuels mesurages et seulement une fois que l'accord de toutes les parties est obtenu, conduit à la définition des limites des fonds. Il est important de rappeler que le Géomètre-Expert qui intervient ne doit conclure qu'avec l'accord libre et sans contrainte des parties en présence. Il ne doit pas imposer son point de vue, ni défendre l'une des parties sous prétexte qu'elle est son client.

Puis, le Géomètre effectue la matérialisation des lignes séparatives, notamment grâce à

<sup>1</sup> Base de données interne tenue par l'Ordre des Géomètres-Experts dans laquelle tous les Géomètres ont obligation de transmettre les références des bornages qu'ils effectuent : article 36 du décret n° 96-478 du 31 mai 1996.

l'implantation de bornes. Cependant, l'adoption d'autres repères solides tels que des angles de murs est possible. Bien entendu, un levé permettant de contrôler l'implantation de ces bornes est nécessaire.

Enfin, viennent les opérations de conservation.

Tout d'abord, l'établissement d'un plan ou croquis de bornage, renseignant la position des fonds, leurs lignes séparatives, ainsi que la position des bornes, permet de retrouver ces dernières et de reconstituer facilement l'emplacement des limites dans le cas où elles viendraient à disparaître. Les distances reliant les bornes entre elles et aux éléments stables existants sur les abords doivent donc être mentionnées.

Le Géomètre rédige ensuite le procès-verbal de bornage qui doit comporter au minimum :

- l'identification des propriétaires au jour du bornage et (ou) de leurs mandataires (les mandats devant être annexés) ;
- la désignation cadastrale actuelle des parcelles concernées ;
- la référence aux documents produits ;
- une description des signes qui matérialisent la limite approuvée et leur emplacement (cotes, éventuels déports) ;
- des mentions essentielles relatives à l'approbation formelle du procès-verbal de bornage, au nombre d'exemplaires produits, à l'information des parties sur la communication dans le fichier A.U.R.I.G.E. des opérations réalisées... ;
- la date et la signature des parties et du Géomètre.

Le procès-verbal est le seul moyen de valider le bornage et de conserver la preuve de cette validité, assurée par la signature des parties et du Géomètre.

Un exemplaire de ce procès-verbal est remis à chacune des parties. L'Expert en conserve lui aussi un modèle au sein des archives de son cabinet et enregistre ses références dans le fichier A.U.R.I.G.E. : c'est ce que l'on appelle la conservation ordinale. Ce document même non publié à la Conservation des hypothèques a force probante, non seulement vis à vis des propriétaires signataires, mais aussi à l'égard des acquéreurs et successeurs qui sont de droit subrogés dans toutes les obligations contractées par leurs auteurs en ce qui concerne la propriété acquise (article 1322 du Code civil), sauf s'il y a contestation des signatures (article 1323 du Code civil).

La publication d'un procès de bornage à la Conservation des hypothèques est fortement recommandée, mais implique son dépôt au rang des minutes d'un Notaire. Elle assure, en revanche, une date juridique certaine, l'opposabilité aux tiers et l'authenticité des signatures que seul un Notaire est habilité à certifier. L'inconvénient de cette procédure, outre son coût, est que le Bureau des hypothèques ne conserve généralement pas le document graphique.

Enfin, la procédure cadastrale, introduite par l'instruction du 29 août 1985, est aussi une forme de conservation et de publicité. Le procès-verbal et le plan sont annexés à un document de modification parcellaire cadastral, ce qui permet leur conservation par le Service du cadastre et leur authentification. Un numéro est attribué à chacune des parcelles concernées en relation avec le fichier immobilier de la Conservation des hypothèques.

Le bornage ainsi réalisé est définitif.

## **D. BORNAGE JUDICIAIRE**

### **1. NATURE DE L'ACTION EN BORNAGE**

La nature de l'action en bornage a donné lieu à de longs développements et à de nombreuses controverses de la part des juristes dans lesquels nous n'entrerons pas dans ce mémoire. En effet, en nous basant sur la doctrine<sup>1</sup> actuelle et la jurisprudence, nous qualifierons l'action en bornage d'une action réelle immobilière pétitoire.

### **2. DIFFERENCE AVEC L'ACTION EN REVENDICATION**

Il demeure de la plus grande importance de ne pas confondre l'action en bornage de celle en revendication de propriété.

L'action en bornage tend uniquement à faire rechercher et fixer la ligne séparative entre deux fonds dont les limites sont incertaines, sans que l'une ou l'autre des parties prétende être propriétaire d'une parcelle nettement déterminée. Si par anticipation un des héritages s'est accru au détriment de l'autre, une telle action peut amener à détacher une certaine superficie de ce dernier pour la rattacher à l'autre tout en restant une action en bornage<sup>2</sup>.

Au contraire, l'action en revendication implique la réclamation d'une parcelle déterminée et précise de terrain par le demandeur invoquant un titre ou la prescription trentenaire à l'appui de sa prétention. Cette action tend directement à la restitution d'une parcelle nettement définie en soumettant au juge l'appréciation d'un titre ou d'une prescription sur lesquels les parties sont en désaccord. Elle est de la compétence du Tribunal de grande instance.

Dans l'action en bornage, les deux parties sont dans une situation d'égalité, chacune étant à la fois demandeur et défendeur et devant faire la preuve de son droit au moyen de titres ou de la possession invoquée, alors que, dans l'action en revendication, c'est au demandeur qu'incombe la charge de la preuve.

Par ailleurs, une action en bornage ne se transforme pas en action en revendication sous prétexte que les parties ne sont pas tombées d'accord sur la ligne divisoire à établir.

### **3. COMPÉTENCE JURIDICTIONNELLE**

#### **3.1. COMPÉTENCE D'ATTRIBUTION**

Comme nous l'avons déjà cité, l'action en bornage relève de la compétence exclusive du Tribunal d'instance, selon l'article R. 321-9-3° du Code de l'organisation judiciaire.

#### **3.2. EXTENSION DE COMPÉTENCE**

L'article 16 du décret du 22 décembre 1958 (article R. 321-22 du Code de l'organisation judiciaire) dispose que le Tribunal d'instance est exceptionnellement compétent pour connaître des questions de nature immobilière pétitoire soulevées à titre d'exception ou de moyen de défense. Pourtant, la jurisprudence est longtemps restée divisée sur la portée qu'il

<sup>1</sup> WALLET, Pierre (1998), op. cit., p 8.

<sup>2</sup> Juris-Classeur (2000), op. cit., p 13.

fallait accorder à ce texte. Si l'ensemble des décisions reconnaissait la compétence du Tribunal d'instance lorsque la contestation portait seulement sur la propriété ou les titres, la jurisprudence se divisait quand l'une des parties se prévalait d'une prescription acquisitive sur une certaine portion de terrain<sup>1</sup>. Ainsi, la décision de la Cour de cassation du 4 novembre 1963 maintenait la compétence du Tribunal d'instance dans un tel cas, alors que celle de la Cour de cassation du 3 janvier 1969 considérait cette juridiction incompétente lorsque le litige s'engageait sur la prescription acquisitive d'une partie déterminée d'un fonds dont le bornage était demandé. Un arrêt de la Cour de cassation du 24 mai 1976 a précisé que l'article 16 du décret du 22 décembre 1958 autorisait le Tribunal d'instance à se prononcer sur une question de nature immobilière pétitoire dont une exception ou un moyen de défense impliquait l'existence et que, dans le cadre d'une action en bornage, la juridiction saisie était compétente sur la prétention de l'une des parties à la propriété d'une parcelle.

Cependant, seul l'exception ou le moyen de défense pétitoire immobilier présenté par le défendeur à l'action est recevable devant le Tribunal d'instance.

### 3.3. COMPÉTENCE TERRITORIALE

Le Tribunal d'instance territorialement compétent est celui dans le ressort duquel sont situés les biens à borner (article 44 du Nouveau Code de procédure civile).

Cependant, il n'y a aucune disposition dans le cas où le bornage affecterait des fonds situés dans le ressort de tribunaux d'instance différents. En tel cas, la doctrine considère que l'action en bornage est indivisible et que seule une juridiction peut connaître de celle-ci. La solution la plus couramment admise<sup>2</sup> est la suivante : le tribunal compétent est celui où se trouve le bien dont le revenu cadastral est le plus élevé.

## 4. PROCEDURE

L'action en bornage obéit aux règles procédurales de droit commun devant le Tribunal d'instance édictées par le Nouveau Code de procédure civile.

### 4.1. CONCILIATION

Le demandeur peut provoquer une tentative préalable de conciliation prévue par l'article 830 du Nouveau Code de procédure civile. La demande est formée verbalement ou par simple lettre au secrétariat-greffe. La tentative de conciliation est menée soit par le Juge, soit par un Conciliateur. Si elle aboutit, les parties en reviennent au bornage amiable. Le Juge peut dresser, à leur demande, un procès-verbal de conciliation qui a force exécutoire et qui doit être considéré comme un acte judiciaire déclaratif de droits réels immobiliers et publié au Bureau de la conservation des hypothèques.

### 4.2. CITATION

A défaut de conciliation, le demandeur donne citation au propriétaire contre qui le bornage est demandé par assignation.

### 4.3. INSTRUCTION

---

<sup>1</sup> Juris-Classeur (2000), op. cit., p 14-15.

<sup>2</sup> DANGER, Fernand (1954) : Le bornage, Eyrolles.

Viennent ensuite les mesures d’instruction. Si en principe le Juge d’instance a qualité pour se charger de l’opération de bornage, cette pratique est désormais révolue en raison de l’encombrement des tribunaux, du coût qu’occasionnerait un tel déplacement et surtout du manque de connaissances techniques des Juges pour procéder aux mesurages afin d’appliquer les titres. C’est pourquoi le magistrat, dans un jugement avant dire-droit, désigne un Expert auquel il impartit une mission que ce dernier remplira en application des articles 263 à 284 du Nouveau Code de procédure civile.

L’Expert doit répondre sans délai s’il accepte ou refuse la mission. Il doit se récuser s’il a déjà participé amiablement à l’affaire, si une des parties est son client, s’il a un lien particulier avec l’une d’entre elles ou encore si la mission n’est pas de sa compétence. S’il est incompétent juste pour une partie de la mission, il peut demander de se faire assister par un sapiteur.

Par ailleurs, il ne doit pas commencer son travail tant qu’il n’a pas reçu du greffe l’avis de consignation de la provision versée par la partie appelée à le faire. Par contre, si celle-ci bénéficie de l’aide judiciaire, les opérations doivent commencer sans délai.

L’Expert convoque toutes les parties par lettre recommandée avec accusé de réception, après avoir, par courtoisie, essayé de s’entendre sur les dates et heures avec les avocats.

Sur place, il s’assure de l’identité et de la capacité des personnes présentes et rappelle la mission qui lui est confiée. Il doit toujours appliquer le principe du contradictoire, c’est à dire, en plus d’entendre toutes les parties, assurer la communication de toutes les pièces à chacune d’entre elles et à leur avocat. Selon la jurisprudence<sup>1</sup>, dans une action ayant pour objet le bornage de propriétés contiguës, chacune des parties est réputée tout à la fois demanderesse et défenderesse et est tenue de faire la preuve de son droit. Le Géomètre instruit ensuite l’affaire comme lors du bornage amiable à la différence qu’il n’a pas à tenter de concilier les parties. En revanche, s’il constate que les discussions au cours de la réunion d’expertise aboutissent à un accord, il peut procéder immédiatement à la pose des bornes et dresser un procès-verbal signé par les parties.

S’il se rend compte que certains points dépassent le cadre de sa mission, il ne peut les étudier sans autorisation du Juge.

Il rédige ensuite un rapport qui comporte une présentation du litige et de la mission impartie, une explication de la réflexion et des instructions menées, une conclusion qui expose une proposition de solution au litige et des annexes qui sont tous les documents ayant permis d’instruire l’affaire. Il joint à ce rapport son état d’honoraires. Enfin, il dépose deux exemplaires de ce rapport au secrétariat-greffe et en adresse un exemplaire par pli recommandé à chacune des parties et à leur avocat.

#### 4.4. JUGEMENT

Les parties comparaissent devant le juge et exposent leurs avis sur le rapport de l’Expert. Le juge peut, soit entériner ce rapport, soit en rejeter les propositions et émettre une décision contraire, soit nommer un autre Expert. Hormis ce dernier cas, le jugement précise, en le justifiant, l’emplacement des bornes à planter, désigne à nouveau un Expert (en général le même) pour poser les bornes en présence des parties et décide de la répartition des frais.

#### 4.5. EXÉCUTION DU JUGEMENT

---

<sup>1</sup> WALLET, Pierre (1998), op. cit., p11.

L'Expert convoque à nouveau les parties sur les lieux du bornage. Sur place, il procède à la pose des bornes conformément au jugement et dresse un procès-verbal de bornage avec plan. Il remet ce dernier au juge, qu'il soit signé ou non par les parties.

#### 4.6. VOIE DE RECOURS

Le jugement du Tribunal d'instance est toujours susceptible d'appel. L'appel doit être porté devant la Cour d'appel territorialement compétente dans le délai d'un mois à partir du jour de la notification du jugement.

Enfin, la décision de la Cour d'appel pourra être déférée à la Cour de cassation.



## E. LOI SRU ET BORNAGE

### 1. PROTECTION DES ACQUEREURS

Aux termes des articles 1602 et 1603 du Code civil le vendeur est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige et a deux obligations principales : celle de délivrer et celle de garantir la chose qu'il vend. Cependant, il peut déroger à cette deuxième obligation en insérant une clause, dans le corps de l'acte translatif, qui assure que l'acquéreur n'exercera aucun recours contre lui pour quelque raison que ce soit. En général, les vendeurs n'hésitent pas à utiliser cette possibilité qui leur est offerte par l'article 1627 du Code civil.

En ce qui concerne la vente des biens immobiliers, force est de constater que dans la plupart des actes, les seules mentions relatives aux limites et à la superficie sont la contenance et les indications du plan cadastral. Or, ces énonciations du cadastre, document fiscal, ne peuvent constituer des preuves des limites et de la contenance de la propriété. Elles sont simplement des présomptions, qui ne s'imposent pas au juge. De plus, sur le terrain, des discordances apparaissent souvent entre les énonciations cadastrales, les limites et superficies apparentes et les limites et superficies réelles. Ces dernières peuvent avoir de graves conséquences lors de l'implantation de bâtiments à construire. On s'aperçoit donc que l'acquéreur d'un bien immobilier possède bien moins de garanties sur l'étendue de celui-ci qu'il ne paraît dans son titre.

Heureusement, depuis quelques années, suite à une prise de conscience des consommateurs et à l'insistance des professionnels, on observe une volonté des pouvoirs publics et du législateur de renforcer l'information et donc la protection des acquéreurs de biens immobiliers.

En décembre 1996, la loi Carrez a imposé l'information sur la superficie lors de la vente de lots en copropriété. Cette même année, la présidence de l'Assemblée Nationale avait enregistré une proposition de loi prévoyant que tout contrat ayant pour objet la vente d'un terrain à bâtir sur lequel l'acquéreur se proposerait d'édifier ou de faire édifier un immeuble à usage d'habitation, constitué au maximum de deux logements, devrait comporter, à peine de nullité de la vente, un plan établi par un Géomètre-Expert qui certifierait la superficie et les dimensions du terrain<sup>1</sup>. Cette proposition n'ayant pas été retenue, le problème s'est de nouveau posé lors de la discussion du projet de loi relatif à la solidarité et au renouvellement urbain. L'Assemblée Nationale a d'abord adopté un amendement insérant un article L. 271-3 dans le Code de la construction et de l'habitation ainsi rédigé : *“est frappé de nullité la promesse unilatérale de vente ou d'achat, la promesse synallagmatique ou le contrat de vente d'un terrain à bâtir qui n'inclut pas les éléments d'information permettant à l'acheteur de connaître précisément les limites, les dimensions et la superficie de ce terrain”*. Ce texte fut supprimé au Sénat qui estimait que la notion de terrain à bâtir n'était pas suffisamment définie et que le bornage systématique de tous les terrains destinés à la construction ralentirait la fluidité des transactions foncières. C'est pourquoi, le Sénat a été amené, en contre partie, à adopter un amendement introduisant dans le Code de l'urbanisme un article L. 111-5-3 aux termes duquel :

*“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*

<sup>1</sup> PERIGNON Sylvain : Le bornage des terrains à bâtir, Répertoire du notariat Defrénois, 30 janvier 2002, p 81.

*d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel sur ce terrain mentionne si le descriptif dudit 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.*

*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 visée au premier alinéa selon le cas, avant l'expiration d'un délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente. La signature de cet acte authentique comportant ladite 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."*

## **2. TERRAIN CONCERNE PAR L'ARTICLE L. 111-5-3 DU CODE DE L'URBANISME**

Il s'agit du terrain qui fait l'objet d'un avant-contrat ou d'un contrat indiquant l'intention de l'acquéreur de construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel. L'intention de l'acquéreur doit être explicite. Cette nécessité exclut de l'application de l'article L. 111-5-3 la vente d'un terrain bâti, sauf si l'acquéreur exprime son intention de démolir l'existant pour le remplacer par une construction nouvelle ou s'il exprime son intention de procéder à une extension substantielle des constructions existantes.

Par ailleurs, l'intention de construire doit être relative à la construction d'un immeuble à usage d'habitation, qu'il s'agisse d'un immeuble collectif ou d'un pavillon. Elle peut également être relative à la construction d'un immeuble à usage mixte d'habitation et professionnel. On peut cependant se demander dans quel sens il faut entendre l'expression "usage professionnel" ? Au sens large du terme, le local professionnel désignerait un local où s'exerce une profession commerciale ou non. Au sens strict du terme, il s'agirait d'un local affecté à l'exercice d'une activité civile et non d'une profession commerciale. Il semble, que sur ce point, les dispositions de l'article L. 111-5-3 devront être interprétées par la jurisprudence.

## **3. DESCRIPTIF DU TERRAIN**

Le bornage n'est pas obligatoire pour les terrains concernés par l'article L. 111-5-3 du Code de l'urbanisme, qui ne constitue ni un lot de lotissement, ni un terrain issu d'une division réalisée par l'aménageur d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.), ni un terrain issu d'un remembrement réalisé par une Association Foncière Urbaine (A.F.U.). Cependant, le terrain doit être décrit et l'avant-contrat et le contrat doivent mentionner si ce descriptif résulte ou non d'un bornage.

Ce descriptif, participant à la définition des droits attachés à la propriété foncière, doit donner un maximum d'informations à l'acquéreur sur la consistance du bien. Les directives du Conseil Supérieur de l'Ordre des Géomètres-Experts valant règles de l'art<sup>1</sup>, précisent quel doit

---

<sup>1</sup> Directives du Conseil Supérieur de l'Ordre des Géomètres-Experts approuvées le 5 mars 2002.

en être le contenu et quelles sont les investigations que doivent mener les Géomètres-Experts à ce propos.

Le descriptif doit indiquer quelles sont les limites ou parties de limites définies, quelle garantie ou incertitude est attachée à la présence de murs, clôtures, haies, talus ou fossés, quelles discordances existent entre les cotes d'un plan préexistant et les distances relevées sur place, et donc, par déduction, quelle est la garantie de la superficie mentionnée.

Afin de renseigner ce descriptif, plusieurs séries de recherches doivent être entreprises par le Géomètre-Expert :

- Il interroge le fichier A.U.R.I.G.E. ;
- Il mène des investigations auprès du vendeur : analyse de ses titres, des éventuels bornages antérieurs, des reconnaissances de mitoyenneté, des servitudes dont le vendeur a la connaissance ;
- Il effectue une visite des lieux pour une reconnaissance des éléments apparents éventuellement consignés sur un plan ou un croquis ;
- Il fait des investigations auprès des propriétaires riverains apparents afin de savoir si la limite commune avec le bien à décrire a fait l'objet de bornage(s), de reconnaissance(s) de mitoyenneté, de servitude(s) et leur demande de lui communiquer les titres et autres documents concernés ;
- Il se renseigne auprès des collectivités et administrations afin d'obtenir des précisions concernant la délimitation du domaine public ;
- Il précise, pour les départements d'outre-mer, la situation du bien au regard de la zone dite des cinquante pas géométriques ;
- Il effectue une synthèse des éléments recueillis et rédige le descriptif ;
- Il renseigne le fichier A.U.R.I.G.E. sur l'existence du descriptif réalisé.

#### **4. OBLIGATION DU BORNAGE**

Lorsque l'acquéreur exprime son intention de construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel et que le terrain concerné est un lot de lotissement, est issu d'une division effectuée à l'intérieur d'une Z.A.C. par la personne publique ou privée chargée de l'aménagement ou est issu d'un remembrement réalisé par une A.F.U., il y a obligation de bornage préalable.

**DEUXIEME PARTIE :**  
**HISTOIRE DE LA PROPRIETE**  
**FONCIERE A LA REUNION**

# A. PRESENTATION DE L'ILE DE LA REUNION

## 1. GEOGRAPHIE

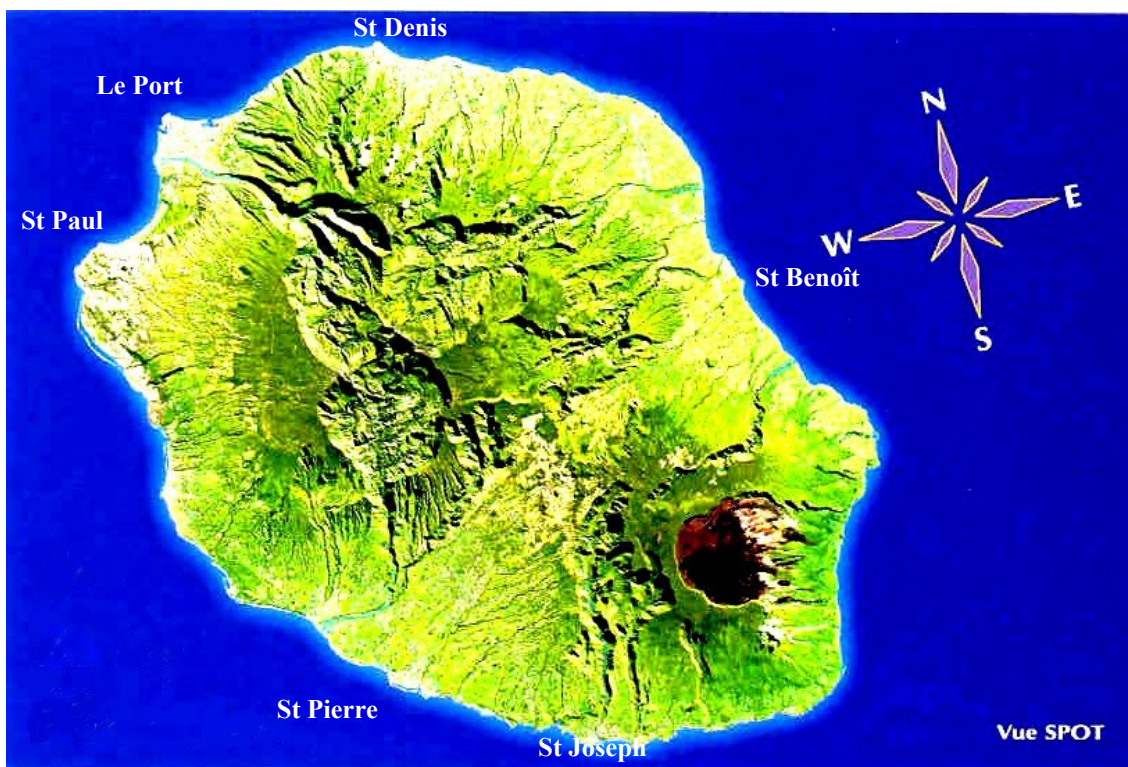
### 1.1. SITUATION

Située dans l'hémisphère Sud, l'île de la Réunion fait partie, avec les îles Maurice et Rodrigues, de l'archipel des Mascareignes. Elle se trouve dans l'Ouest de l'Océan Indien, à 800 km à l'Est de Madagascar, par 55°30' de longitude Est et 21°5' de latitude Sud.

### 1.2. RELIEF

La Réunion occupe une superficie de 2511 km<sup>2</sup> pour une longueur de côtes d'environ 207 km. Elle présente l'aspect général de deux troncs de cônes aplatis. Sa formation est le résultat de l'activité consécutive de deux systèmes volcaniques. Le système du Piton des Neiges au Nord-Ouest (3069 m), émergé il y a trois millions d'années, est éteint depuis vingt mille ans ; son effondrement a constitué trois énormes Cirques aux parois quasi-verticales : Salazie, Mafate et Cilaos. Au Sud-Est, le système de la Fournaise (2631 m), vieux de cinq cent mille ans, est toujours actif. Ces deux massifs sont séparés par deux hauts plateaux, dits Plaine des Palmistes et Plaine des Cafres.

Les pentes de l'île, faibles au bord de la mer, s'accroissent jusqu'à 20 degrés dans les altitudes moyennes, pour redevenir plus faibles dans les "Hauts" (près de 5 degrés). Elles sont parcourues par des centaines d'entailles radiales : les ravines.



C.N.E.S., 1995, Distribution SPOT Images.

### 1.3. POPULATION

La Réunion est le département d'outre-mer le plus peuplé avec près de 714 000 habitants. Il s'agit d'une population cosmopolite puisqu'elle est composée de gens venus en majeure partie de France métropolitaine, d'Afrique de l'Est, de Madagascar, d'Inde, de Chine, du Pakistan... La plupart des Réunionnais habite sur le pourtour littoral qui compte 19 des 24 communes du Département.

## 2. DE LA DECOUVERTE A LA DEPARTEMENTALISATION

### 2.1. DÉCOUVERTE DE L'ILE

La Réunion est restée inhabitée jusqu'en 1646. S'il est probable que les Arabes connaissaient l'existence de cette Ile<sup>1</sup>, on ne sait toujours pas qui y a abordé le premier, ni même à quelle époque elle fut découverte par les Européens. Selon la version la plus récente, l'Ile aurait été aperçue en 1502 par le Capitaine Diogo Dias<sup>2</sup> ; le groupe des trois îles aurait pris, à partir de 1513, le nom de Mascareignes et la Réunion celui de Mascarin en l'honneur de l'amiral portugais Pedro Mascarenhas. Mais, à cette époque, personne ne s'établit sur ces Iles. En effet, elles étaient situées à l'écart de la route normale des Indes et ne détenaient aucun produit précieux.

### 2.2. PRISE DE POSSESSION ET PREMIERS HABITANTS

Chargé par la Compagnie de l'Orient d'organiser un commerce français à Madagascar, Pronis prit officiellement possession de Mascarin en septembre 1642, au lieu qui a conservé le nom de "la Possession". A Madagascar, il fonda le poste de Fort-Dauphin en 1643. A l'issue d'une révolte de ses colons de Fort-Dauphin, il exila à Mascarin en septembre 1646 douze "mutins" pour s'en débarrasser. Ces derniers s'installèrent dans la plaine du Nord, sur le bord de la Rivière Saint-Jean, c'est ainsi que commença le peuplement de l'Ile. Lorsque Flacourt fit revenir à Fort-Dauphin, en 1649, les exilés de Mascarin, ceux-ci en firent une description séduisante. Flacourt envoya alors Le Bourg à Mascarin pour en reprendre possession et la baptisa "île Bourbon". En novembre 1663, Louis Payen débarqua à Bourbon avec dix Malgaches, dont trois femmes ; dès lors l'Ile resta peuplée de façon permanente.

### 2.3. EVOLUTION DU STATUT

En 1664, le Roi concéda l'île Bourbon "*en toute propriété, justice et seigneurie*" à la Compagnie Française des Indes Orientales, fondée par Colbert. L'Ile eut alors à sa tête un Gouverneur investi des pleins pouvoirs administratifs, judiciaires et même législatifs par délégation des Directeurs de la Compagnie. A partir de 1711, le Gouverneur fut assisté d'un Conseil Provincial qui fit place, par édit de novembre 1723, à un Conseil supérieur.

En 1764, l'île Bourbon fut rachetée par le Roi ; le Conseil supérieur perdit ses pouvoirs administratifs et ne devint qu'une simple Cour de justice.

L'Ile n'adopta définitivement le nom de "Réunion" qu'en 1848, année de l'abolition de l'esclavage.

Enfin, la Réunion fut érigée en département par la loi du 19 mars 1946, puis devint la seule région monodépartementale de France en 1973.

<sup>1</sup> VAXELAIRE, Daniel (1999) : Le grand livre de l'histoire de la Réunion, Orphie, p 28.

<sup>2</sup> NORTH-COOMBES, Alfred (1994) : La découverte des Mascareignes.

## **B. STRUCTURATION DU FONCIER**

### **1. CONCESSIONS**

En 1646, les premiers habitants s'étaient établis où ils l'avaient voulu en prenant autant de terres qu'ils désiraient ; il y avait, à cette époque, de la place pour tout le monde. Mais, la Compagnie des Indes souhaita fixer les gens pour qu'ils cultivent mieux. Le Gouverneur Vauboulon essaya alors d'organiser une occupation rationnelle du sol et inaugura le système des concessions, dont les premières que l'on puisse retrouver aux Archives départementales remontent au 16 janvier 1690.

A Bourbon, une concession était l'octroi à titre gratuit d'une terre "en propriété", à condition de sa mise en valeur sous sanction de retrait<sup>1</sup>. On note, néanmoins que l'article 544 du Code civil ne fut applicable qu'après 1805 à l'île Bourbon et que par conséquent la notion de propriété n'avait pas les mêmes caractères que ceux qui lui sont attachés aujourd'hui.

Un Tribunal terrier, ayant pour compétence les conflits relatifs aux concessions de terres et la distribution des eaux, fut institué par ordonnance du Roi du 25 septembre 1766.

### **2. DELIMITATION DES TERRES**

#### **2.1. LIMITES NATURELLES**

Le milieu naturel particulièrement difficile de l'île a largement influencé la structuration du foncier. Les premières concessions présentaient, la plupart du temps, des bornes naturelles caractéristiques du paysage de l'île : la mer, la montagne, les ravines. En effet, elles étaient presque systématiquement désignées comme étant délimitées par telle et telle ravine, du bord de la mer (ou très rarement du battant des lames) au sommet des montagnes. Ainsi, le Gouverneur Lacour attribua, le 10 février 1699, une concession à Chauveau et Grimaud, allant du bord de la mer au sommet des montagnes, entre la ravine Saint-Gilles et celle des Sables<sup>2</sup>. Ce procédé d'attribution créa des propriétés longitudinales suivant la pente et se rétrécissant vers le haut, car si l'on peut assimiler l'île à un tronc de cône, "les ravines bornes" en sont les génératrices. Mais ces limites naturelles ne furent pas sans créer des difficultés.

Tout d'abord, une ravine se formant souvent par la jonction de plusieurs thalwegs dans les "Hauts", la description de ces différents "bras de ravines" n'était pas toujours aisée et conduisait à des conflits. Ce problème était aggravé par le fait que certaines de ces ravines avaient plusieurs dénominations possibles.

Ensuite, concernant la limite du bord de la mer, des difficultés surgirent lorsque les autorités voulurent établir la réserve des cinquante pas géométriques, le long du littoral, qui n'avait pas été expressément stipulée dans de nombreuses concessions. En effet, la réserve fut régulièrement mentionnée dans les actes de concession seulement à partir de 1736<sup>3</sup>. Cependant, un arrêt du Conseil Supérieur du 4 mai 1765 obligea une concession, contiguë au bord de mer,

<sup>1</sup> MAS, Jean (1971) : Droit de propriété et paysage rural de l'île Bourbon, thèse, p 14.

<sup>2</sup> DEFOS DU RAU, Jean (1960) : L'île de la Réunion, p 182.

<sup>3</sup> MAS, Jean (1971), op. cit., p 115.

à supporter la perte de cinquante pas géométriques appartenant au domaine<sup>1</sup>. Ainsi, le Conseil Supérieur reconnaissait, sans équivoque possible, l'existence de la réserve à l'encontre des contrats où elle n'avait pas été portée.

Enfin, se posa plus tard le problème de la signification de l'expression "au sommet des montagnes"<sup>2</sup>. Cette expression avait été employée en premier lieu dans la région de Saint-Paul où l'on pouvait concevoir, sans nul doute, que les concessions étaient délimitées par les remparts du Grand Bénard. Mais, si elle était claire pour la région de Saint-Paul, elle devint ensuite une clause de style employée indépendamment de la situation des lieux et fut, par conséquent, très ambiguë pour des régions où le relief était plus complexe. C'est la raison pour laquelle plusieurs interprétations s'élevèrent à propos de cette limite :

- Le bord externe des remparts des cirques ;
- Le point qui, vu de la côte, semblait être le plus haut ;
- Le point culminant de l'Ile, c'est à dire le sommet du Piton des Neiges.

L'enjeu de ce conflit, opposant l'administration aux concessionnaires, revenait à savoir s'il restait ou non des terres à concéder. En effet, les propriétaires s'opposaient aux projets de nouvelles concessions dans le Cirque de Salazie, en 1830, puis dans les Plaines des Palmistes et des Cafres à partir de 1834. Pour eux, leurs parcelles s'étendaient jusqu'au sommet de la montagne la plus élevée de l'Ile en son milieu où toutes les concessions se réunissaient en un point. Or, cette interprétation ne pouvait avoir une réalité physique sur le terrain.

L'administration, elle, établit d'abord une interprétation qui distinguait les expressions "sommet des montagnes" et "sommet de la montagne". Ainsi, un arrêt du Conseil de Contentieux Administratif du 2 août 1853 définit la première de ces deux locutions comme désignant le point culminant du dernier de plusieurs plans successifs, alors que la seconde, ne pouvait s'entendre que comme la crête de l'un de ces mêmes plans. En réalité, lors de l'attribution des concessions, l'administration employait indifféremment le mot "montagne" au singulier ou au pluriel, mais on peut concevoir qu'elle ait cherché, à cette époque, à limiter l'extension des concessions vers les hauts.

Puis, un jugement du Tribunal de Saint-Denis du 5 mai 1856 disposa que "le sommet des montagnes" était la crête, en dernier plan, vue de la mer, et qu'il n'y avait pas lieu de différencier l'emploi du singulier ou du pluriel dans l'expression. Ce jugement fut ensuite confirmé par un arrêt du 19 juin 1867 de la Cour de Bordeaux.

Finalement, l'arrêté du 25 février 1874 organisa la délimitation amiable de la ligne séparative formant le sommet des concessions. En bien des endroits, la délimitation ne suivit pas la définition entérinée par la jurisprudence. L'arrêté se traduit donc par une nouvelle ligne devenue définitive de par la possession qui s'ensuivit par le Domaine.

## 2.2. BORNAGE

Bien que l'activité des Géomètres à la Réunion ne soit réglementée que depuis 4 ans, cette profession existe depuis très longtemps sur l'Ile. Cependant, à l'origine, lorsque les concessions étaient attribuées, elles étaient rarement bornées. Il s'avérait donc très difficile de connaître l'étendue de son bien.

Le procès-verbal de bornage le plus ancien que nous ayons pu retrouver date de 1728 (voir annexe 1 p 63-69). Ce bornage avait été contrôlé par le Conseil Supérieur de Bourbon ce qui lui conférait un caractère officiel et sa collation au greffe du Conseil Supérieur le rendit opposable aux tiers.

<sup>1</sup> Archives Départementales de la Réunion (A.D.R.) : C° 2531 F° 107.

<sup>2</sup> Les informations de ce paragraphe sont extraites de la Thèse de Maître MAS (1971), op. cit., p126-138.



Contrairement à la Métropole, le terme d'Arpenteur a été conservé après la révolution. On le trouve d'ailleurs sur un procès-verbal dressé en 1942 (voir annexe 2 p 70-71) à la forme très moderne. En effet, l'Arpenteur effectua une description précise de la limite, mais en raison des difficultés dues au relief, il ne put dresser un plan et réalisa un croquis dont l'orientation fut prise à la boussole. En outre, les parties ne sachant pas signer, elles ont été représentées par deux témoins chacune. Ainsi, le caractère contradictoire du bornage était respecté.

### 2.3. DÉCOUPAGE EN "LIGNES"

A la Réunion, il s'est vite avéré impossible matériellement d'établir d'une manière précise la superficie d'une grande concession. Face au relief, aux forêts et taillis difficiles, voire impossibles à pénétrer, la pratique élaborait peu à peu la méthode la moins coûteuse et la plus équitable, notamment lors des partages où l'on recherchait l'égalité la plus stricte, pour définir les dimensions d'une concession. Il s'agit du procédé de mesurage et de partage par "lignes". Ces lignes permettaient le mesurage en largeur et en hauteur des propriétés (voir annexe 3 p 72). De cette façon, l'administration put établir des concessions, plus restreintes que les premières, juxtaposées entre deux ravines et superposées en étages, et ainsi palier la pénurie de terres qui se faisait sentir à la fin du XVIII<sup>ème</sup> siècle, devant une pression démographique toujours plus forte, renforcée par la prolétarianisation des "Petits Blancs".

#### 2.2.1. Mesurage en largeur

On traça d'abord des lignes, parallèles entre elles, qui appuyaient leurs extrémités sur les changements de direction des "ravines bornes" des concessions originaires. Ces layons présentaient des grandeurs très variables selon les méandres et les distances entre les ravines voisines, mais permettaient de connaître les dimensions en largeur de chaque propriété. Ainsi, lors des partages, il suffisait de disposer des bornes sur ces lignes de base en divisant la largeur par le nombre d'héritiers.

#### 2.2.2. Mesurage en hauteur

La ligne qui allait du bord de la mer au sommet des montagnes était dénommée "hauteur". Cependant, cette notion soulevait une difficulté d'interprétation : fallait-il mesurer depuis la base en ligne droite ou en suivant les sinuosités de la "ravine borne" ? En principe, la hauteur était définie en mesurant le long de la ravine, c'est à dire en suivant ses tours, contours et sinuosités. C'est ainsi que s'était constamment prononcé le Conseil Supérieur dans les arrêts du 9 octobre 1732, du 9 octobre 1737 et du 11 mars 1761<sup>1</sup>. Par exception, si les termes du contrat de concession paraissaient formels, le mesurage de la hauteur était effectué en ligne droite.

#### 2.2.3. Exemple de découpage en lignes : le peuplement du Sud

Lors du peuplement du Sud entre 1715 et 1750, l'afflux massif de nouveaux colons fut tel que la Compagnie décida de planifier la distribution des terres. Ainsi, le Gouverneur Dumas chargea l'Arpenteur Durongouët de procéder à un découpage du sol. Durongouët ouvrit quatre lignes d'arpentage, parallèles au rivage et échelonnées à diverses hauteurs<sup>2</sup>. Elles servirent de limite inférieure et supérieure à des concessions d'étendue plus modeste que celles qui avaient été attribuées dans les premiers temps. Ces lignes subsistent encore et sont matérialisées par

<sup>1</sup> MAS, Jean (1971), op. cit., p104.

<sup>2</sup> DEFOS DU RAU, Jean (1960), op. cit., p 184.

des chemins carrossables : Ligne Paradis vers les 100 mètres d'altitude, Ligne des Bambous vers les 200, Ligne "des Quatre-Cents", Ligne des "Six-Cents".

Pour la colonisation de la région de Saint-Joseph, l'occupation des lieux fut autorisée sur la base d'un tableau des concessions dressé le 30 mars 1785 par Banks, Arpenteur du Roi<sup>1</sup>. Selon ce plan, des parcelles de 50 gaullettes sur 100 (243.60 mètres sur 487.2) étaient placées sur trois étages superposés, séparés par des chemins ou des lignes suivant approximativement les courbes de niveau. Seuls quelques grands domaines de 100 gaullettes de largeur avaient été réservés. Or, les nouveaux concessionnaires, qui devaient entrer en possession de leur lot sous peine de déchéance avant le 1<sup>er</sup> novembre 1785, ne trouvèrent ni bornes ni arpenteurs et s'établirent au hasard, notamment sur la bande littorale réservée. Joseph Hubert, responsable de ce nouveau quartier, multiplia les mémoires auprès des autorités afin d'obtenir le bornage des terrains. Mais ces dernières ne répondirent que pour exprimer leur intention d'expulser les occupants des réserves et de tout remettre en cause. Finalement, le mesurage de cette région fut homologué le 9 juin 1817 et le Tribunal terrier enregistra les actes définitifs de concession dès le 23 juin 1817.

#### 2.4. PARTAGES SUCCESSORAUX

La Coutume de Paris en vigueur à Bourbon imposait, lors des partages successoraux, d'établir l'égalité la plus stricte entre tous les héritiers, que ce soit en superficie, mais aussi en qualité de terre. Les partages se faisaient donc dans le sens de la longueur. Ainsi, chaque ayant-droit disposait d'une portion de terrain dans les trois zones aux potentiels différents, que l'on peut classer comme suit :

- le cordon littoral permettant l'édification d'une "case" : l'emplacement ;
- une grande portion cultivable située à mi-pente ;
- la partie supérieure couverte de bois.

Cependant, suite à ces divisions en lignes, les propriétés devenaient des rubans extrêmement minces allant du bord de mer au sommet des montagnes, mais sur quelques gaullettes de large seulement. De telles lanières de terre étaient proprement inexploitable et conduisirent à la faillite de nombreux propriétaires.

Ce type de partage a fortement marqué la configuration du parcellaire de l'île et on en retrouve, aujourd'hui encore, très nettement la trame (voir annexe 4 p 73).

### 3. ZONES RESERVEES

A l'origine à Bourbon, tout ce qui n'était pas concédé restait appartenir au Domaine. La Compagnie des Indes conserva certains espaces pour une colonisation ultérieure. Ainsi, aucune concession ne fut initialement accordée dans les Cirques et dans les Plaines. Puis, en s'inspirant de la situation des Antilles Françaises, la Compagnie ordonna de réserver sur le littoral une bande de terrain de cinquante pas de cinq pieds (81.20 mètres), qui prit plus tard le nom de "zone des cinquante pas géométriques". Du fait de la particularité et de l'importance de cet espace, nous l'avons traité plus en détail dans un chapitre ultérieur.

Cependant, au cours du XIX<sup>ème</sup> siècle, la pénurie de terres, renforcée par l'émancipation des esclaves en 1848, entraîna des plans de colonisation du Cirque de Salazie, puis des Plaines des Cafres et des Palmistes. Les autres espaces ne purent également être maintenus dans leur intégralité en réserves domaniales, face à une pression démographique toujours plus forte.

---

<sup>1</sup> Les informations de ce paragraphe sont extraites de la thèse de Maître MAS (1971), op. cit., p 28.

## C. ZONE DITE DES CINQUANTE PAS GEOMETRIQUES

### 1. ORIGINE DE LA RESERVE

C'est l'Edit de François I<sup>er</sup> du 30 juin 1539 qui consacra les caractères inaliénable et imprescriptible du domaine de la Couronne, auquel une ordonnance du 10 mars 1544 intégra ensuite les rivages de la mer. Mais c'est l'Edit de Moulins de 1566 qui créa véritablement le domaine public en France, ce dernier étant complété par l'ordonnance d'août 1681 sur la marine.

La première mention de la zone "des cinquante pas" remonte à une lettre<sup>1</sup>, datée du 9 novembre 1723, des directeurs de la Compagnie des Indes adressée à Desforges-Boucher, Gouverneur de l'île Bourbon, et dont les instructions étaient les suivantes :

*"Dans les terres que vous concéderez à l'avenir au nom de la Compagnie, vous conserverez, le long du bord de mer, cinquante pas de cinq pieds<sup>2</sup> chacun de profondeur, que vous nommerez les cinquante pas de la Compagnie, à l'instar de ce qui se pratique dans les colonies françaises d'Amérique, sans permettre d'abattre les bois qui se trouvent sur ce terrain et qui sont la sûreté de la colonie..."*

L'expression "*pas de la Compagnie*" s'explique par le fait qu'en 1664, le Roi concéda l'île "*en toute propriété, justice et seigneurie*" à la Compagnie des Indes.

Cette zone devait essentiellement permettre la défense de l'île contre les incursions ennemies, en assurant aux troupes militaires la libre disposition du littoral pour y édifier des fortifications et y installer les matériels d'artillerie. Mais elle avait également pour but de constituer des réserves de bois pour l'entretien et la réparation des navires. Cependant, si la largeur des pas géométriques est demeurée constante à Bourbon, la limite inférieure reçut diverses interprétations :

- l'endroit où la lame se déploie le plus loin dans le temps de l'ouragan ;
- la naissance des galets ;
- l'endroit où montent les plus hautes marées.

L'Arrêté Decaen du 5 mai 1807<sup>3</sup>, qui étendit la réserve à toute la circonférence de l'île, fixa comme limite inférieure, la ligne des rivages baignés par la haute mer aux plus grandes marées. La zone des cinquante pas, mesurée à partir de cette ligne, n'était pas susceptible de faire l'objet d'une appropriation privée.

### 2. DELIMITATION DE LA ZONE DES CINQUANTE PAS GEOMETRIQUES

Si aux Antilles et à la Guyane les opérations de délimitation ont été relativement peu nombreuses, à la Réunion, la quasi-totalité du rivage a été délimitée.

Cette délimitation a été ordonnée officiellement par l'arrêté gubernatorial du 4 mai 1876. Ce texte est intervenu en raison de la création du chemin de fer la même année, dont il fallait préciser l'emprise à l'intérieur de la zone des pas géométriques. Les opérations de délimitation ont d'abord débuté dans l'ouest de l'île, pour couvrir l'ensemble du littoral à l'exception de deux sites : les laves du Grand-Brulé au sud et la falaise comprise entre

<sup>1</sup> Archives Départementales de la Réunion (A.D.R.) : C° 20.

<sup>2</sup> Un pied est égal à 0.3248 m.

<sup>3</sup> NANTEUIL, Delabarre de : Législation de l'île Bourbon, Donnaud, 1861, Tome II, p 289.

Saint-Denis et la Possession au nord. En effet, ces deux zones étaient quasiment inaccessibles depuis la mer et ne présentaient, par conséquent, pas d'intérêt au vue de la défense des côtes.

La ligne supérieure des cinquante pas géométriques a été matérialisée par des bornes posées à une distance minimale de 81,20 mètres du rivage. Lors de l'existence de dépendances du domaine public maritime (étangs, marais salants...) interrompant la largeur normale de la zone, elles ont été incorporées à la réserve, qui, à ces endroits particuliers, a suivi leur contour. Ainsi, l'étang de Saint-Paul fut intégré dans la zone des cinquante pas géométriques. Cependant, on peut regretter, aujourd'hui, que la plupart des bornes ait disparu. Heureusement, des plans, sur lesquels figurent les bornes et la limite inférieure de la zone (c'est à dire la ligne des plus hautes eaux aux plus grandes marées telle qu'elle a été constatée à cette époque) ont été établis par la Direction du génie de la marine et approuvés par le Gouverneur, et sont toujours conservés au Service des domaines (voir annexe 5 p 74).

### **3. ALIENATION DE TERRAINS INCLUS DANS LA RESERVE**

Au fil du temps, l'objectif originel de défense, des cinquante pas géométriques, s'est estompé<sup>1</sup>. Tout d'abord, une tolérance d'usage était reconnue aux propriétaires des fonds supérieurs sur la partie de la réserve située au droit de leur propriété. Ces tolérances d'usage étaient parfois concrétisées par des décisions administratives individuelles. Puis, de plus en plus de particuliers s'installèrent sur la zone. C'est pourquoi, afin de régulariser cette situation, le décret du 13 janvier 1922 (voir annexe 6 p 75-76) admit l'aliénation, dans certains cas et à certaines conditions, de parcelles situées dans la zone des cinquante pas. Aux termes de ce décret, les occupants de fait de terrains bâtis bénéficiaient d'un droit de préférence lors de la vente desdits terrains et les cessions de parcelles non bâties étaient conclues par voie d'adjudication. Ces ventes confèrent des titres de propriété "définitifs et incommutables" aux détenteurs des terrains. La seule réserve émise était que les propriétés ainsi constituées supportent les servitudes de passage pour le service des douanes, pour la petite pêche et pour la voie ferrée (voir annexe 7 p 77-78).

Ainsi, entre 1927 et 1954, vingt adjudications eurent lieu sur la côte ouest de l'Ile, portant sur 636 hectares répartis en 1470 lots (voir annexe 8 p 79-81).

### **4. TRANSFERT DU DOMAINE PUBLIC AU DOMAINE PRIVE DE L'ETAT**

Lors de la départementalisation en 1946, le statut de la réserve des cinquante pas géométriques n'a pas été modifié. Cependant, malgré les nombreuses atteintes qu'elle avait subies, cette réserve apparaissait encore comme un obstacle au développement économique et touristique de l'Ile, en pleine explosion démographique.

Le décret n° 55-885 du 30 juin 1955 (voir annexe 9 p 82-84) a fait passer la zone dite "des cinquante pas géométriques" du domaine public au domaine privé de l'Etat. Ce texte s'appliquait dans les quatre départements d'outre-mer. Cependant, il tenait compte des spécificités que la Réunion avait connues. Tout d'abord, l'article 3 du décret reconnaissait, à la différence des Antilles et de la Guyane, que la réserve avait déjà été délimitée à la Réunion. Par ailleurs, si l'article 10 instituait une "*commission de vérification*" chargée de déterminer les droits que les particuliers ou les collectivités locales avaient pu obtenir sur des parcelles dépendant de la réserve, les titres de propriété délivrés à la Réunion en exécution du décret du 13 janvier 1922 bénéficiaient d'une validation automatique. La privatisation des pas

---

<sup>1</sup> LUCE, E-P : La réserve domaniale dite des cinquante pas géométriques, A.J.D.A., 1982, p 236.

géométriques à la Réunion avait donc une grande avance par rapport aux autres départements d'outre-mer. En effet, les droits de propriété acquis n'y étaient pas remis en question et ouvraient à leur titulaire la possibilité de les céder à d'autres particuliers.

En outre, aux termes du décret, l'administration pouvait décider la vente au profit de particuliers de terrains occupés en vertu d'un titre de jouissance ou sur lesquels des constructions avaient été édifiées. Des cessions pouvaient également être consenties aux entreprises qui désiraient créer un établissement présentant un intérêt économique ainsi qu'aux collectivités locales pour la réalisation de leurs installations d'intérêt public et général et de leurs plans d'aménagement et d'urbanisme. Les cessions étaient subordonnées à un avis de la commission départementale des opérations immobilières. Cependant, il n'était procédé à des aliénations, qu'une fois les besoins de l'Etat satisfaits. Sous cette réserve, les collectivités locales disposaient d'un droit de priorité.

Une conséquence importante du décret du 30 juin 1955, faisant entrer la zone des cinquante pas géométriques dans le domaine privé de l'Etat, est qu'il a fait tomber cet espace sous le coup des prescriptions acquiescives instituées par les articles 2262 et 2265 du Code civil.

## **5. LOI LITTORAL DU 3 JANVIER 1986**

### **5.1. ASSIMILATION LÉGISLATIVE ET EXCEPTIONS**

La Constitution du 4 octobre 1958 dans son article 72 ne distingue pas les quatre départements d'outre-mer des départements métropolitains. Ils entrent, par conséquent, dans la même catégorie juridique que ces derniers. Toutefois, l'article 73 de la Constitution dispose que "le régime législatif et l'organisation administrative des départements d'outre-mer peuvent faire l'objet de mesures d'adaptation nécessitées par leur situation particulière".

Si la loi littoral s'applique aux départements d'outre-mer, le législateur de 1986 a adapté quelques une de ses dispositions, afin de prendre en compte les spécificités du littoral de ces départements. En effet, il était important d'établir un équilibre entre les besoins de protection de la zone des cinquante pas géométriques et la nécessité d'y assurer le développement des activités économiques et touristiques, tout en favorisant la résorption et la régularisation des constructions implantées irrégulièrement sur ladite zone.

### **5.2. RÉINTÉGRATION DE LA ZONE DANS LE DOMAINE PUBLIC MARITIME**

L'article 37 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986, (article L. 87 du Code du domaine de l'Etat), réincorpore la zone des cinquante pas géométriques dans le domaine public maritime, mais sous réserve des droits des tiers. Aux termes de l'article 38 de ladite loi, ces droits des tiers résultent :

- des titres validés sur le fondement de l'article 10 du décret du 30 juin 1955 ;
- des ventes ou promesses de ventes consenties, par l'Etat, ultérieurement à ce décret ;
- des prescriptions acquiescives, uniquement dans le département de la Réunion, à la date de promulgation de la loi du 3 janvier 1986 précitée.

Par ailleurs, sont également hors du champ d'application de la loi :

- les immeubles qui dépendent, soit d'un domaine public autre que maritime (domaine public fluvial ou lacustre, domaine public routier, immeubles spécialement aménagés en vue de l'exécution des services publics auxquels ils sont destinés...), soit du domaine privé de l'Etat affecté aux services publics ;
- les terrains domaniaux gérés par l'Office national des forêts en application de l'article L. 121-2 du Code forestier.

En revanche, l'article 36 de la loi littoral de 1986, abrogeant l'article 7 de la loi n° 63-1178 du 28 novembre 1963, a étendu le domaine public maritime dans les D.O.M. au sol et sous-sol de la mer territoriale, ainsi qu'aux lais et relais constitués postérieurement à la promulgation de la loi littoral, qui faisaient auparavant partie du domaine privé de l'Etat.

Les lais de la mer sont les terrains formés par les alluvions que la mer apporte sur le littoral et qui émergent au-dessus du niveau atteint par le plus grand flot. Les relais de la mer sont constitués par les terrains que la mer laisse à découvert en se retirant.

### 5.3. ASSOUPLISSEMENTS DU PRINCIPE D'INALIÉNABILITÉ

L'incorporation au domaine public maritime de la zone des cinquante pas géométriques, hormis les cas particuliers que nous avons mentionnés ci-dessus, a eu pour effet de soumettre à nouveau cet espace aux principes traditionnels du droit de la domanialité publique, c'est à dire : inaliénabilité, imprescriptibilité, protection grâce à la procédure des contraventions de grande voirie... Cependant, plusieurs assouplissements au principe d'inaliénabilité ont été prononcés.

D'abord, l'article 37 de la loi de 1986 autorise le déclassement "des terrains qui ne seraient plus utiles à la satisfaction des besoins d'intérêt public". Des dispositions réglementaires ont ensuite été adoptées afin de régulariser les empiètements privés sur la zone des cinquante pas. Ainsi, aux termes de l'article R. 165 du Code du domaine de l'Etat, les terrains occupés en vertu d'un titre administratif de jouissance ou sur lesquels des constructions ont été édifiées antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi littoral de 1986 peuvent être déclassés, afin d'être vendus aux occupants lorsque ceux-ci ont souscrit aux conditions contenues dans une offre de cession qui leur est notifiée par le directeur des services fiscaux. Cette offre est caduque à l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification si l'occupant n'a pas souscrit dans ce délai aux conditions qu'elle spécifie. Le prix est fixé selon les dispositions applicables à l'aliénation des immeubles du domaine privé.

Ensuite, l'article 39 de la loi littoral permet aux communes d'obtenir, après déclassement, la cession à leur profit de terrains situés dans la zone des cinquante pas dépendant du domaine public de l'Etat. Cependant, la cession doit avoir pour but la réalisation d'opérations d'aménagement répondant aux objectifs définis à l'article L. 156-3 du Code de l'urbanisme.

## 6. EMPRISE DE L'ANCIEN CHEMIN DE FER DE LA REUNION

Outre les changements de statut juridique de la zone des cinquante pas géométriques, un élément supplémentaire, source de litiges, est venu se greffer dans cet espace. En effet, le Chemin de Fer de la Réunion (C.F.R.) a été implanté en majeure partie sur l'ancienne réserve domaniale.

### 6.1. CRÉATION ET CESSATION D'ACTIVITÉ DU CHEMIN DE FER DE LA

## RÉUNION

A la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle, le développement économique de l'île et la construction du port de commerce de la Pointe des Galets (actuelle commune du Port) entraîna l'édification d'une ligne de chemin de fer reliant ce dernier aux communes de Saint-Pierre et de Saint-Benoît. Une délibération du 27 novembre 1875 approuvée par la loi du 23 juin 1877 concéda pour 99 ans une bande de terrain, essentiellement prélevée sur la zone des cinquante pas géométriques, à Messieurs Lavalley et Pallu de la Barrière en vue de la construction et de l'exploitation de cette voie ferrée. Il fallut un nombre impressionnant d'ouvrages d'art tout au long du parcours pour que le chemin de fer puisse, en dépit des contraintes de relief, de géologie et d'écoulement des eaux, être construit avec des garanties optimales de sécurité. La totalité du réseau fut déclarée ouverte au trafic par arrêté du 5 juillet 1882. Cependant, le coût considérable de construction et le développement rapide du réseau routier conduisirent à la faillite et à la cessation d'exploitation du C.F.R. bien avant le terme prévu. Les rails furent enlevés et les décrets du 27 août 1957 et du 16 juillet 1970 prononcèrent le déclassement de l'emprise du C.F.R. du domaine public ferroviaire respectivement pour la branche sud et pour la branche nord.

Suite à l'enlèvement des rails, grand nombre de propriétaires riverains s'octroyèrent les terrains d'emprise de l'ancienne voie ferrée. Actuellement, de nombreux conflits concernant la revendication de ces parcelles opposent ces derniers à l'administration. Les litiges portent, d'une part, sur le point de départ des prescriptions, certains affirmant que celles-ci ont commencé à courir dès la publication du décret du 30 juin 1955 plaçant la zone des cinquante pas géométriques dans le domaine privé de l'Etat ; d'autre part, sur l'inclusion ou non de l'emprise du chemin de fer lors des adjudications de parcelles prévues par le décret du 13 janvier 1922.

### 6.2. JURISPRUDENCE

Plusieurs décisions ont déjà été rendues à propos des revendications des terrains situés dans l'emprise de l'ancienne voie ferrée. Elles semblent toutes s'accorder et suivre l'arrêt Vinson et Vergoz de la Cour de cassation du 11 octobre 1977. La plus récente de ces décisions est un arrêt du Conseil d'Etat du 25 juin 2001, dans l'affaire opposant les époux Kichenin à l'Etat. Pour le Conseil d'Etat, les terrains nécessaires à la voie ferrée, situés dans la zone des cinquante pas géométriques, sont restés dans le domaine public de l'Etat et ont changé d'affectation, que si les portions de terrains correspondant à l'emprise du chemin de fer ont été incluses dans les lots mis en adjudication, en application du décret du 13 janvier 1922 ; le droit de passage de la voie ferrée devenant, en vertu de l'article 6 du cahier des charges de l'adjudication, une servitude passive pour l'adjudicataire. Les portions de terrains non incluses dans les lots mis en adjudication sont donc restées dans le domaine public de l'Etat jusqu'à la publication du décret du 27 août 1957 qui a pu, seul, prononcer le déclassement de la branche sud du C.F.R. (décret du 16 juillet 1970 pour la branche nord). A la date de promulgation de la loi du 3 janvier 1986 qui a réintégré la zone des cinquante pas géométriques dans le domaine public maritime de l'Etat, il s'est écoulé moins de trente ans depuis le déclassement. Ainsi, aucune prescription acquisitive n'a pu affecter les portions de terrains correspondant à l'emprise du C.F.R. qui n'étaient pas incluses dans les lots mis en adjudication en application du décret de 1922.

## **D. POSSESSION ET ABSENCE DE TITRE**

Sous la régie de la Compagnie des Indes, il était facile, dans l'abondance des terres et la pénurie de main-d'œuvre, de régulariser par des concessions les occupations en situations de droit. Or, au XIX<sup>ème</sup> siècle, la conjoncture s'inversa : les terres manquèrent et seules les régions des "Hauts" étaient encore libres. Il fallut donc compter avec les faits d'occupation sans titre. Ainsi, à l'île Bourbon, la possession joua un rôle important en matière d'accession à la propriété.

### **1. OCCUPATIONS ANTERIEURES AU TITRE**

A l'origine à Bourbon, l'abondance des terres faisait qu'il existait un véritable droit du premier occupant. On s'établissait sur une terre et l'on demandait ensuite le titre. Ainsi, entre 1719 et 1725, un grand nombre de possessions dont certaines dataient de plus de quarante ans furent validées par des titres<sup>1</sup>. Comme à cette époque l'occupation était pratiquement toujours entérinée par un titre, cet usage de l'occupation préalable au titre s'établit solidement dans l'île. De plus, dès l'origine, il était de pratique courante de vendre, échanger ou partager une terre dont on n'avait pas encore la concession. Ainsi, à Saint-Joseph, les autorités avaient mis en place un tableau de concessions et commandé aux bénéficiaires de prendre possession avant le 1er novembre 1785. Faute de bornage, ces derniers s'installèrent au hasard. Au fil du temps, de nombreuses mutations eurent lieu. Lorsque l'ordonnance du 22 mai 1816 autorisa le "maintien dans la propriété" des concessionnaires assignés au tableau primitif, elle reconnut également les droits de leurs représentants par vente, échange, donation ou partage.

### **2. POSSESSION FACE AUX PROPRIETES PRIVEES**

L'érosion des domaines privés due aux faits de possession et à l'usucapion prit, à la Réunion, une dimension sans commune mesure.

Sous la régie de la Compagnie des Indes, les faits d'occupation sans titre sur des propriétés privées existaient déjà. Mais, avec la pénurie de terres face à l'augmentation considérable de la population amorcée à la fin du XVIII<sup>ème</sup> siècle, cette pratique prit une ampleur énorme et devint un véritable phénomène social au cours du XIX<sup>ème</sup> siècle. Lors de l'attribution des concessions, peu d'entre elles avaient fait l'objet de bornages. Les propriétaires ne connaissant donc pas, précisément, les limites de leurs parcelles, la seule solution était de regarder les marques de possession.

Lorsqu'un propriétaire possédait beaucoup d'esclaves, il envahissait la terre des voisins à raison de ses forces. L'occupation des terrains d'autrui était facilitée par le fait que grand nombre de concessions n'étaient pas entièrement exploitées. Les parties inférieures étaient travaillées et les propriétaires n'avaient nul besoin de défricher les "Hauts" ou les zones difficiles d'accès telles que les bords de ravines. Ainsi, nombre de "Petits Blancs" et ensuite d'affranchis occupèrent ces différents espaces.

Par ailleurs on observait à cette époque la métamorphose de droits indivis en pleine propriété. En effet, certains héritiers agissaient comme propriétaires de parcelles en indivision jusqu'à l'usucapion. On était en présence de partages tacites, dépourvus de tout fondement

---

<sup>1</sup> MAS, Jean (1971), op. cit., p 79.



autre que la possession. Le plus étonnant était de voir le titulaire de droits indivis immobiliers vendre non la totalité ou une quote-part de ses propres droits, mais une parcelle bien déterminée.

Ces faits se sont poursuivis au cours du temps et actuellement la possession joue encore un rôle prépondérant en matière d'acquisition de la propriété. En effet, les Notaires effectuent toujours de nombreux actes de notoriété.

### **3. OCCUPATIONS DU DOMAINE PUBLIC**

A la Réunion, les occupations sans titre ont porté de graves atteintes au domaine public, plus particulièrement dans les Cirques au milieu du XIX<sup>ème</sup> siècle, puis sur la zone des cinquante pas géométriques au début du XX<sup>ème</sup> siècle.

Sous réserve de quelques concessions, les cirques de Cilaos et Mafate étaient restés propriété domaniale. Pourtant, en 1868, un rapport du Service des eaux et forêts estima à trois mille environ le nombre d'individus qui occupaient indûment les réserves de l'intérieur de l'Ile et à plus de deux mille hectares la superficie du sol forestier défrichée par les envahisseurs. Un conflit tumultueux s'engagea alors entre l'administration et les particuliers. Finalement, l'administration régularisa un grand nombre de ces occupations de fait par des reconnaissances de propriété, notamment par l'arrêté du 9 octobre 1909 pour le cirque de Cilaos<sup>1</sup>.

Sur le littoral, l'objectif originel de défense de la zone des cinquante pas géométriques s'étant estompé au cours du temps, les occupations sans autorisation de particuliers se sont multipliées. Au début du XX<sup>ème</sup> siècle, elles étaient si nombreuses que l'administration procéda à l'aliénation de certaines parcelles par le décret du 13 janvier 1922.

Ainsi, l'administration ne fit que très peu respecter le principe d'imprescriptibilité et d'inaliénabilité des réserves domaniales. C'est peut être son attitude faiblement répressive qui a conduit les Réunionnais à conserver l'habitude de s'installer sans droit ni titre sur les terrains du domaine public.

### **4. ABSENCE D'ACTE NOTARIE**

Au cours du siècle passé, une grande partie de la population Réunionnaise a effectué des transactions de biens immobiliers oralement, sans établir d'acte authentique, ni même d'acte sous seing privé.

Par ailleurs, en matière de succession, les Notaires de l'Ile ont pu constater que les héritiers ne s'acquittaient pas des formalités des actes notariés ni des obligations relatives aux droits de succession. Ainsi, les partages ont très rarement été établis et le régime de l'indivision concerne de nombreuses familles Réunionnaises. Ces phénomènes peuvent trouver plusieurs origines, dont certaines sont relativement anciennes.

Tout d'abord, l'abolition de l'esclavage en 1848 entraîna une pénurie de main-d'œuvre. Un appel massif à l'immigration fut donc lancé à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle et ce furent principalement des Indiens, des Africains et des Malgaches qui vinrent prêter main forte. Cependant, ces populations n'avaient pas connaissance des règles en vigueur en matière de transactions immobilières et après avoir acquis des terrains par actes notariés, les rétrocédèrent

---

<sup>1</sup> MAS, Jean (1971), op. cit., p 84-87.

sans formalité, par ventes ou donations dites “de bouche”.

Ensuite, en ce qui concerne les successions, on peut expliquer le maintien en indivision comme un moyen de lutter contre le morcellement des terres qui entraînait la constitution de parcelles inexploitable. Par ailleurs, les générations passées étant caractérisées par des familles nombreuses, il n’était certainement pas facile de réunir tous les héritiers devant un Notaire pour effectuer le partage à l’unanimité, notamment lorsque certains d’entre eux étaient partis vivre en Métropole ou ailleurs.

Enfin, cette situation peut s’expliquer par le fait que la plupart des familles Réunionnaises ne disposaient que de très faibles revenus et qu’elles ne voulaient pas payer pour un acte notarié. Cette raison économique est probablement toujours d’actualité.

## **E. REGIME DES EAUX**

### **1. ELABORATION DU PRINCIPE DE DOMANIALITE DES EAUX**

Durant le siècle de sa régie, la Compagnie des Indes se garda d'établir quoi que ce soit qui puisse ressembler à un régime des eaux. Seul un règlement du 24 juillet 1728<sup>1</sup> interdit de souiller les bassins se trouvant dans les rivières et les ravines. Quant à la jurisprudence de l'époque, elle rendit deux décisions relatives aux sources, dont les conclusions parurent contradictoires<sup>2</sup>. En effet, la première, datant du 14 octobre 1747, obligea un propriétaire dont les terres étaient pourvues d'une source de partager l'usage de celle-ci avec les voisins ; alors que la seconde, du 31 mai 1749, débouta de sa demande un habitant qui prétendait l'accès à la source d'un voisin.

Pendant la période royale, l'ordonnance du 25 septembre 1766 attribua au Tribunal terrier compétence pour la distribution des eaux des rivières entre les terres, puis l'ordonnance du 31 août 1825 confia cette compétence au Conseil Privé statuant en Conseil du contentieux administratif.

L'arrêté Decaen du 5 mai 1807 désigna comme annexes de la réserve des pas géométriques, inaliénables et dépendances du domaine public, les étangs et marais salants, lacs, mares et bassins situés en tout ou partie sur la dite réserve, de même que les embouchures des rivières accessibles aux bateaux du dehors. Par décret du 2 septembre 1851 et arrêté du 4 novembre 1851, furent incorporés à la propriété domaniale : les cours d'eau et étangs de Cilaos, les sources, fontaines même intermittentes, ravines, bassins, mares et étangs des Plaines des Palmistes et des Cafres. Enfin en 1898, les sources thermales de Cilaos, Mafate, Salazie et de la Plaine des Marsouins furent rangées dans le domaine de la colonie.

Mais ce furent surtout la coutume et la jurisprudence qui expliquèrent la genèse du principe de domanialité des eaux.

Tout d'abord, les propriétaires des terrains, aux abords desquels se trouvaient les rivières et les ravines, laissaient aux autres habitants l'accès à celles-ci car ils comprenaient la nécessité d'une utilisation publique de l'eau. Ainsi, les éléments matériel et psychologique de la coutume étaient bien réunis.

Ensuite, la jurisprudence interprétait les contrats de concession de la façon suivante : les concessions étant limitées par les ravines, celles-ci en sont exclues. Tous les cours d'eau non concédés à des particuliers appartenaient donc au domaine public. En conséquence de ce principe, les ravines comprises dans les concessions ne pouvaient qu'être soumises au régime de la propriété privée. En effet, le Conseil du contentieux administratif décida, le 30 novembre 1878, que la ravine Baptiste enclavée entre les "ravines bornes" Athanase et Hibon était comprise dans les titres de propriété privée. Ce jugement fut confirmé sur appel par le Conseil d'Etat le 1<sup>er</sup> avril 1881. Par ailleurs, à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle, une jurisprudence abondante fit une autre exception au principe de domanialité des eaux. En effet, selon un arrêt du Conseil d'Etat du 1<sup>er</sup> février 1878, les sources qui, émergeant sur une propriété privée, n'alimentaient pas une rivière et dont les eaux étaient entièrement utilisées par le propriétaire du terrain ou ses voisins, étaient exclues du domaine public.

Le décret n° 48-633 du 31 mars 1948 vint confirmer le principe de la domanialité publique des eaux à la Réunion. Cependant, il reconnaissait les droits régulièrement acquis par les usagers et les propriétaires riverains. Ces derniers devaient, dans un délai de cinq ans à

<sup>1</sup> A.D.R. : C° 2 p 232.

<sup>2</sup> Les informations de ce paragraphe sont extraites de la Thèse de Maître MAS (1971), op. cit., p141-143.

compter de la publication dudit décret, adresser au Service des domaines une demande de validation de leurs droits accompagnée de toutes les justifications utiles.

Finalement, l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 73-550 du 28 juin 1973 (L 90 du Code du domaine de l'Etat) est venu modifier l'article 1<sup>er</sup> du précédent décret. Il dispose que font partie du domaine public de l'Etat, dans les départements d'outre-mer et sous réserve des droits régulièrement acquis par les usagers et propriétaires riverains à la date du 6 avril 1948, toutes les sources, tous les cours d'eau, navigables, flottables ou non, naturels ou artificiels, toutes les eaux superficielles et souterraines, stagnantes ou courantes, à l'exception des eaux pluviales même lorsqu'elles sont accumulées artificiellement.

## **2. PENTES D'ENCAISSEMENT DES COURS D'EAU**

Au départ, à Bourbon, la jurisprudence étendit aux pentes d'encaissement des cours d'eau le statut de domanialité publique des eaux. L'objectif recherché était la protection du couvert des versants des ravines que les propriétaires riverains avaient tendance à défricher. Cette conception très extensive de la notion de rivière fut émise dès 1781 par Banks, Arpenteur du Roi, qui expliquait que lorsque la Compagnie avait concédé des terres bornées d'une ravine, elle avait entendu le haut du rempart<sup>1</sup>. Ainsi, le Tribunal de première instance de Saint-Pierre rendit un jugement, le 19 avril 1869, qui s'appuyait sur cette thèse. Ce Tribunal reprit son raisonnement le 21 mars 1873, qui fut ensuite confirmé par la Cour de la Réunion le 27 novembre 1874 en ces termes : "attendu qu'en dernière analyse, les pentes d'encaissement dont il s'agit forment avec le cours d'eau même un tout indivisible, devant avoir le caractère du cours d'eau lui-même et constituant, comme lui, et avec lui, une dépendance du domaine public inaliénable et imprescriptible."

Cependant, par arrêt du 9 décembre 1904, le Conseil d'Etat posa en principe que le caractère de domanialité publique reconnu aux cours d'eau de la Colonie ne s'appliquait qu'à l'eau et aux surfaces des versants atteints par les eaux. Deux arrêts de la Cour d'Appel de Saint-Denis, du 3 avril 1914 et du 24 octobre 1924, marquèrent définitivement le revirement de jurisprudence, en confirmant que le caractère de domanialité publique ne s'étendait qu'à la partie des versants atteinte par les plus hautes eaux des rivières et ravines. Enfin, le Tribunal de Saint-Pierre statua le 22 avril 1925 dans le sens de cette nouvelle jurisprudence, ce qui fut confirmé par la Cour de la Réunion le 20 avril 1926.

---

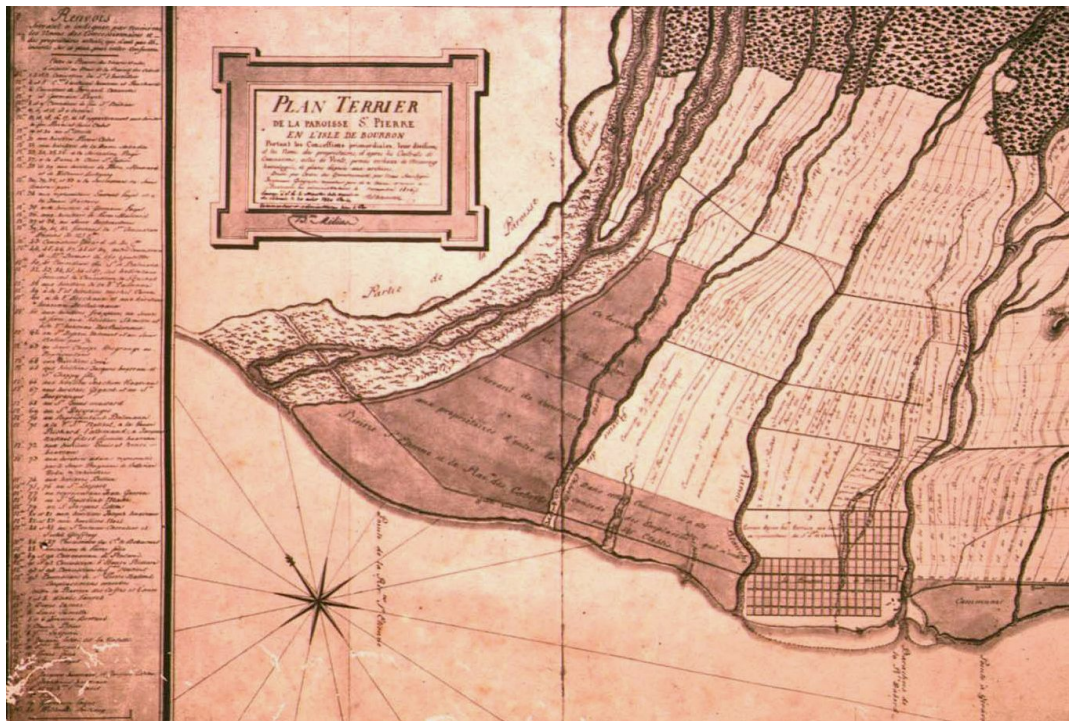
<sup>1</sup> Les informations de ce paragraphe sont extraites de la thèse de Maître MAS (1971), op. cit., p153-155.

## F. ETABLISSEMENT DU CADASTRE A LA REUNION

### 1. ABSENCE DE CADASTRE SOUS LE RÉGIME COLONIAL

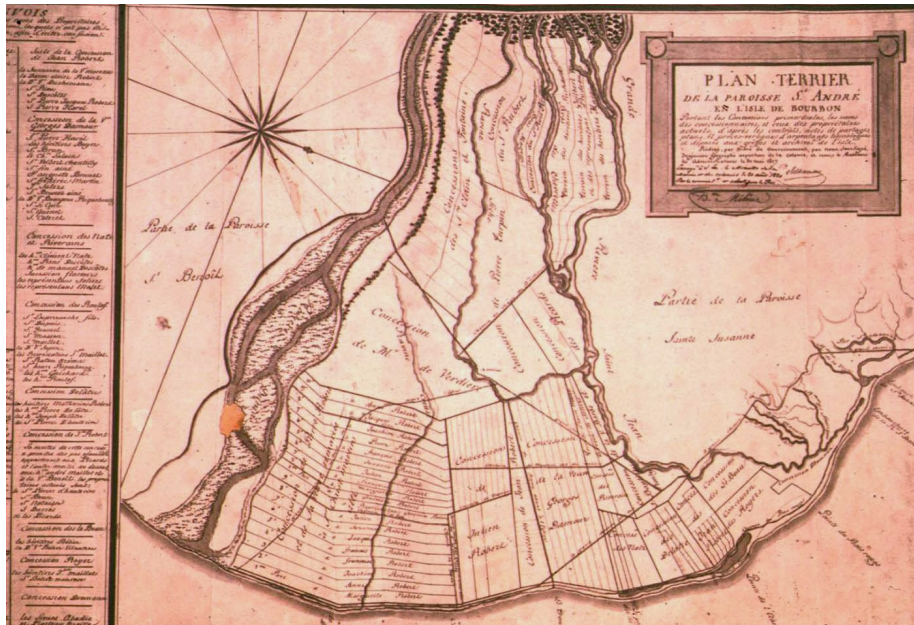
A la différence de la Métropole, où dès 1790 l'Assemblée constituante demanda l'établissement d'un Cadastre, et dont la loi du 15 septembre 1807 relative au Budget de l'Etat est considérée comme l'origine, les colonies ne furent point cadastrées.

A la Réunion, le Conseil Supérieur eut à s'occuper, à partir de 1723, de la régularisation des concessions. Des plans de propriétés furent dressés, mais sans aucune liaison entre eux. En 1742, le Chevalier Banks, Arpenteur du Roi, établit les plans des villes de Saint-Denis et de Saint-Pierre. Puis, en 1785, il effectua un tableau des concessions pour la colonisation de la région de Saint-Joseph. Mais, ces documents, dressés à diverses échelles et dépourvus de toute valeur topographique, ne peuvent être considérés comme un premier Cadastre. Dans un mémoire de 1804, Monsieur Chanvallon, ordonnateur aux Iles depuis 1785, relata les difficultés qui affectaient le mesurage des terrains. Les quatre "Plans terriers" de Selhausen de Saint-Pierre, Saint Benoît, Sainte Rose et Saint-André datant de 1816 et 1817 donnaient une image plus précise de la Réunion. Ils indiquaient soigneusement les noms des propriétaires et les dates des concessions. Cependant, ils ne couvraient qu'une infime partie de l'île et n'établissaient qu'une image figée de celle-ci.

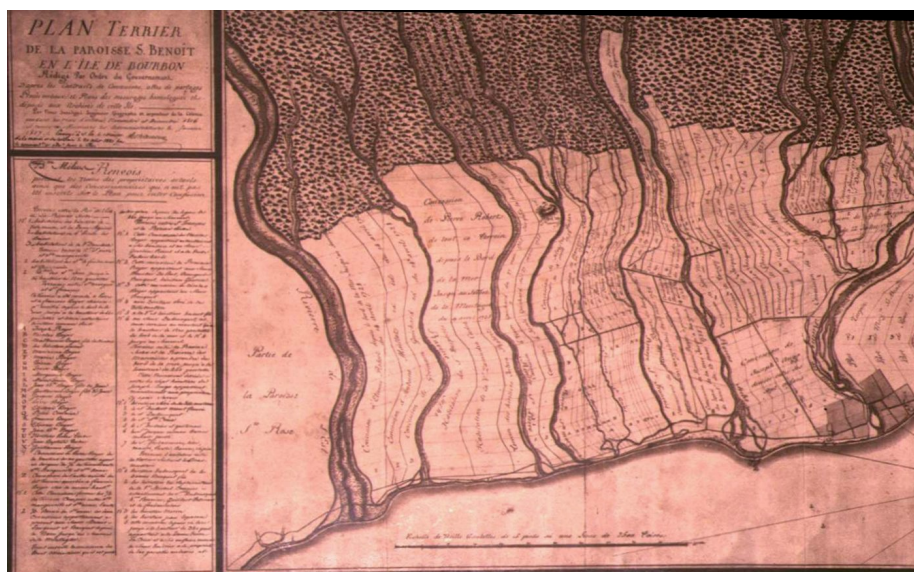


Plan terrier de St-Pierre.





Plan terrier de St-André.



Plan terrier de St-Benoît.

## 2. CONFECTION D'UNE PRÉ-DOCUMENTATION CADASTRALE

Lors de la départementalisation en 1946, une imposition foncière non bâtie fut limitée à une taxe à l'hectare, calculée d'après un tarif comportant 6 catégories de natures de culture. Les bases d'imposition retenues d'après les déclarations des propriétaires se révélèrent peu précises. Les domaines de moins de 5 hectares étaient exemptés d'imposition. Le décret du 30 mars 1948 aggrava la charge de la propriété non bâtie en additionnant impôts d'Etat, contributions départementales et communales, auxquelles s'ajoutèrent par la suite les cotisations de sécurité sociale<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Documentation administrative du Cadastre, consultée au Centre des impôts de Saint-Pierre le 17 avril 2002.

La réforme de la publicité foncière prévue en 1955 ne put être appliquée dans les Départements d'Outre-Mer (D.O.M.) puisque aucun élément ne permettait d'identifier les parcelles devant être inscrites au fichier immobilier. Les études étaient réalisées avec des plans rattachés à des systèmes différents et inutilisables pour des objets autres que celui pour lequel ils avaient été dressés.

Devant de telles difficultés, la nécessité d'établissement d'un plan parcellaire cadastral était impérative. On envisagea la confection d'une documentation sommaire permettant une identification parcellaire, laquelle permettrait l'établissement ultérieur d'un Cadastre moderne. Sous l'impulsion de Monsieur Peberau, Chef du Service du cadastre, Monsieur Lacombe, Directeur de la brigade technique nationale, fut chargé de la mise en œuvre des travaux qui débutèrent en 1959. Pour une réalisation plus rapide et plus économique, il fut décidé que le plan serait établi par photogrammétrie. Une couverture aérienne avait été effectuée en 1950 par l'Institut géographique national afin de réaliser la cartographie de l'Ile, mais en raison de l'ancienneté de ces prises de vue, une nouvelle couverture aérienne, mieux adaptée aux spécificités du cadastre, fut de nouveau entreprise en 1961.

Les travaux, tout d'abord réalisés par des Géomètres du Cadastre, se heurtèrent à de nombreuses difficultés : régions entièrement boisées, relief très accidenté marqué par des ravines souvent très profondes, difficultés de transport, morcellement dont l'importance avait été sous-estimée. Par ailleurs, la matrice cadastrale fut établie en fonction des occupants et non au vu des actes de propriété. En outre, ces derniers furent fort réticents pour indiquer la position de leurs limites.

Un retard important fut vite constaté. Aussi, dès 1962 l'Administration décida de confier à des entreprises privées l'établissement du plan cadastral de certaines communes. Mais aucune mesure n'avait été prise pour assurer la mise à jour et la conservation de la documentation, alors que depuis 1965 environ, l'Ile connaissait une importante accélération de son développement. Les paillotes firent place à des constructions en dur, de nombreuses routes furent aménagées et l'on favorisa le démembrement de la grande propriété, aujourd'hui presque totalement disparue.

### **3. CRÉATION OFFICIELLE DU SERVICE DU CADASTRE**

Malgré ces difficultés, l'Administration décida, en 1978, l'introduction dans les D.O.M. de la publicité foncière suivant les règles prévues par le décret du 4 janvier 1955. Ainsi fut créé un fichier immobilier assurant à la fois une identification des personnes et des immeubles. Le Service du cadastre existe donc, officiellement et juridiquement depuis 1978.

Rappelons que la publicité foncière contraint les propriétaires à produire un document d'arpentage en cas de modification de leurs limites et que ce document doit être dressé par un Géomètre-Expert inscrit à l'Ordre et figurant sur une liste d'agrément arrêté par l'Administration. Or, cette disposition ne pouvait être appliquée dans les D.O.M. car l'Ordre des Géomètres-Experts, institué par la Loi du 7 mai 1946, n'avait compétence que sur le territoire métropolitain. L'Administration décida donc, dans chacun des D.O.M., d'inscrire sur la liste d'agrément tout praticien ayant des notions d'arpentage des terrains. De la sorte se trouvèrent réunis des Géomètres aux compétences incontestables, des maîtres d'œuvre du bâtiment, des anciens élèves d'apprentissage ayant obtenu un diplôme d'opérateur topographique... Les limites de certains de ces agréés n'ont pas manqué de provoquer de nombreux litiges.

**TROISIEME PARTIE :**  
**BORNAGE ET DELIMITATION**  
**DE LA PROPRIETE FONCIERE**



## **A. CONTEXTE LOCAL**

### **1. COMPETENCE DE L'ORDRE DES GEOMETRES-EXPERTS A LA REUNION**

C'est seulement depuis l'ordonnance n° 98-774 du 2 septembre 1998 que l'Ordre des Géomètres-Experts a compétence dans les Départements d'Outre-Mer (D.O.M.) et que la loi ordinaire du 7 mai 1946, modifiée, s'y applique. Des mesures transitoires d'inscription à l'Ordre ont été organisées dans ces Départements par l'ordonnance précitée. Actuellement, ces mesures n'ont plus cours et vingt sept Géomètres-Experts exercent leur activité à la Réunion.

### **2. ASPECT PSYCHOLOGIQUE**

Le bornage amiable dans le Département de la Réunion répond, depuis l'extension de compétence aux D.O.M. de l'Ordre des Géomètres-Experts, aux mêmes règles de l'art, concernant la forme et la procédure, que celles en vigueur en Métropole et que nous avons détaillées dans la première partie.

Il est cependant important de rappeler que le bornage amiable n'est pas seulement une procédure technique consistant à la recherche de limites, aux mesurages et au positionnement de bornes. Le Géomètre a également un rôle primordial de conseiller et de conciliateur à l'égard des parties. Il doit prendre en compte l'aspect relations humaines dès le premier contact avec les riverains, jusqu'à la fin des opérations. Ceci est d'autant plus vrai dans le département de la Réunion, où une grande partie de la population, issue d'un milieu social défavorisé et peu habituée aux procédures officielles, éprouve une méfiance certaine quant à de telles démarches. L'utilisation de certains termes dans les convocations pourrait avoir une connotation procédurière qui, dès le début, créerait une situation de malaise et de tension. De plus, l'aspect psychologique, déterminant pour l'aboutissement d'un bornage, revêt un caractère fondamental à la Réunion où l'on observe un attachement particulier des habitants à leurs terres qui rend les conciliations difficiles. Ce lien singulier vis à vis des biens fonciers peut s'expliquer par trois phénomènes majeurs :

- la vocation majoritairement rurale et agricole de la Réunion ;
- la pression démographique face à l'insularité et la petite superficie du Département ;
- la prise de conscience de l'augmentation de la valeur du foncier.

Par ailleurs, la création récente du Cadastre a entraîné une croyance erronée, chez une grande partie de la population Réunionnaise, qui attribue une valeur "suprême" en matière de limite foncière au plan cadastral.

Le Géomètre exerçant sur le Département doit donc consacrer un laps de temps conséquent à écouter et conseiller les parties, afin de créer un climat de confiance et de parvenir à leur entente.

## **B. DIFFICULTES RENCONTREES EN MATIERE DE BORNAGE AMIABLE**

### **1. NOMBRE D'INDIVISAIRES INHABITUEL OU INCONNU**

#### **1.1. PROBLÉMATIQUE**

Si aux termes de l'article 815 du Code civil, nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut être toujours provoqué, la difficulté majeure que rencontrent les Géomètres-Experts du département de la Réunion est le maintien en indivision de la plupart des fonds sur lesquels ils interviennent en matière de bornage. En effet, ce régime de propriété particulièrement contraignant est vécu par de nombreuses familles Réunionnaises. Mais ce qui rend la situation particulièrement complexe et spécifique au Département, c'est le fait que les héritiers se présentent rarement à l'Etude d'un Notaire pour que soit établie une attestation de propriété immobilière après décès. Il est par conséquent très difficile de connaître l'ensemble des ayants droit. Par ailleurs, ces successions "non régularisées" par un acte remontant souvent à plusieurs générations, il peut y avoir plus de cinquante indivisaires sur une seule parcelle.

#### **1.2. BORNAGE D'UN TERRAIN EN INDIVISION**

Aux termes de l'article 815-3 du Code civil, les actes d'administration et de disposition relatifs aux biens indivis requièrent le consentement de tous les indivisaires. Si un indivisaire prend en main la gestion des biens indivis, au su des autres et néanmoins sans opposition de leur part, il est censé avoir reçu un mandat tacite, couvrant les actes d'administration mais non les actes de disposition.

Or, comme nous l'avons expliqué dans la première partie, le bornage amiable peut être considéré comme un acte de disposition s'il débouche sur une transaction pour définir une limite incertaine ou s'il amène une modification de la contenance. De plus, dans le cas où le bornage ne constituerait qu'un acte d'administration, le mandat tacite pouvant difficilement être prouvé, il ne serait pas aisé de l'invoquer lors d'une contestation. En théorie, il est donc nécessaire d'obtenir la signature de tous les indivisaires, soit sur le procès-verbal de bornage, soit sur un mandat écrit donnant pouvoir à un des indivisaires de représenter tous les ayants droit.

La première difficulté est donc d'identifier tous les indivisaires. Le Cadastre ne mentionnant pas l'ensemble de ces derniers, il serait nécessaire de se procurer l'attestation notariée après décès du propriétaire. Dans le cas où celle-ci n'aurait pas été établie, le livret de famille permet également de connaître les co-indivisaires.

Il faut ensuite réussir à intéresser l'ensemble de ceux-ci afin d'obtenir leur signature, soit sur le procès-verbal, soit sur le mandat. En effet, lorsque les indivisaires du fonds ne sont pas les requérants au bornage, mais seulement parties en qualité de voisins, il s'avère difficile d'obtenir la coopération de chacun d'entre eux. De plus, quand ils arrivent effectivement à s'entendre pour donner pouvoir à un représentant, la procédure de bornage peut encore se voir retardée par l'attente d'un mandat qui viendrait de Métropole ou d'ailleurs.

Enfin, il arrive que certains des indivisaires en question soient tout simplement introuvables.

En général, seulement un ou quelques uns des copropriétaires indivis se présentent sur le terrain, mais sans mandat signé par les absents. Dans l'hypothèse où ils prétendent avoir obtenu l'accord oral des autres co-indivisaires et si le Géomètre a effectivement mis en place tous les moyens pour obtenir les mandats de représentation écrits, ce dernier peut inscrire une mention sur le procès-verbal du type : *“le signataire affirme avoir reçu pouvoir de tous les ayants droit qu'il représente”*. De plus, afin de remplir son devoir de conseil, le Géomètre doit avertir son client et préciser sur le procès-verbal : *“en cas de fausse déclaration, la limite peut être contestée par les autres co-indivisaires.”*

En revanche, si le Géomètre a répondu à son obligation de moyens mais si les co-indivisaires présents n'ont pas reçu de pouvoir écrit ou verbal des absents, le Géomètre doit au moins signaler sur le procès-verbal que : *“la limite n'est pas opposable aux ayants droit qui n'ont pas signé le procès-verbal”*.

Dans l'hypothèse où il subsiste une succession “non régularisée” depuis plusieurs générations sur un terrain concerné par le bornage et qu'aucun indivisaire n'a pu être identifié, la seule alternative du Géomètre est d'établir un procès-verbal de carence.

En règle générale, chaque fois qu'un Géomètre n'obtient pas l'ensemble des signatures qui permet de rendre le bornage opposable à tous les propriétaires concernés, il doit informer les parties de leur possibilité de mettre en œuvre un bornage judiciaire.

## **2. DIFFICULTÉS LIÉES AUX TITRES DE PROPRIÉTÉ**

### **2.1. ABSENCE DE TITRE DE PROPRIÉTÉ**

Comme nous l'avons vu, il a longtemps existé, à la Réunion, une pratique qui était d'effectuer les transactions de biens fonciers de façon verbale, sans passer devant un Notaire, ni même faire un acte sous seing privé. Par ailleurs, la possession “non régularisée” par un acte de notoriété est très fréquente sur l'île. Il s'avère donc très souvent difficile de s'assurer, grâce à un titre publié, qu'une personne soit réellement propriétaire d'une parcelle lors d'un bornage amiable.

Selon la jurisprudence, pour agir en bornage, le propriétaire n'est pas tenu de justifier de son droit de propriété autrement que par la présomption qui s'attache à sa possession<sup>1</sup>.

Ainsi, le possesseur, sans titre, pourrait être partie à un bornage amiable, si sa possession n'est pas contestée par les autres propriétaires riverains. Toutefois, le Géomètre devrait obligatoirement s'assurer auprès de la Conservation des hypothèques qu'aucun titre de propriété, concernant la parcelle occupée, n'ait été publié par une autre personne. Par ailleurs, il serait prudent de mentionner sur le procès-verbal de bornage que : *“les parties signataires affirment, sous leur entière responsabilité, être propriétaires des terrains bornés”* et que telle partie *“n'a pu justifier de sa propriété par un titre”* ; *“en cas de fausses déclarations, les limites pourraient être contestées par les propriétaires réels.”*

### **2.2. DÉSIGNATION DES BIENS DANS LES TITRES**

Antérieurement à l'établissement du Cadastre, les propriétés étaient habituellement décrites par une superficie et par les noms des confronts.

La superficie consistait en général en la multiplication d'une largeur et d'une longueur mesurées aux endroits où elles étaient le plus facile à obtenir, par exemple le long d'un chemin. Ainsi, un terrain de forme trapézoïdale et dont la petite base longeait un sentier voyait sa

---

<sup>1</sup> CA Montpellier, 14 janvier 1842 : Juris-Classeur Géomètre expert - Foncier, 2000.

superficie presque systématiquement sous-évaluée. Plus rarement, c'est la formule du trapèze qui était utilisée, mais dans ce cas, l'acte mentionnait explicitement les cotes des différentes limites.

Les mentions des confronts consistaient en la description très sommaire de ce qu'il y avait en limite de propriété : noms des voisins, chemins, ravines, anciennes lignes d'arpentage, plus rarement murs ou végétaux.

Malheureusement, ce type de description était très souvent incomplet et le terme "sans contenance déterminée" se rencontre fréquemment. En outre les plans représentant les anciennes lignes d'arpentage ont presque tous disparu, ce qui empêche de réutiliser ces repères, précis à l'époque.

Depuis l'établissement du Cadastre, les désignations par confronts, pourtant très utiles lorsqu'elles étaient correctement rédigées, ont disparu très rapidement pour laisser place aux seules références cadastrales. Ceci contribue à alimenter une croyance, aujourd'hui très répandue chez la population Réunionnaise, attribuant une valeur indiscutable au plan cadastral quant à la définition géométrique des propriétés.

Par ailleurs, en raison de l'absence de plan cadastral antérieur à 1978, le Géomètre se trouve confronté à un autre problème. En effet, lors de l'établissement du Cadastre aucun lien n'a pu être fait au Service des hypothèques entre les désignations des titres de propriété et les numéros cadastraux nouvellement créés. En l'absence d'acte postérieur à 1978 sur le terrain traité par le Géomètre, la recherche d'un titre à partir de la fiche immeuble, par références cadastrales, est infructueuse.

### **3. ABSENCE DE SIGNATURE**

La signature du procès-verbal est un élément primordial du bornage amiable, car elle seule permet de constater le consentement des parties et donc le respect du caractère contradictoire du bornage. D'ailleurs un nombre important de décisions de jurisprudence a été pris en ce sens. Ainsi, selon un arrêt de la Cour de cassation du 4 janvier 1965, un bornage amiable n'a aucun caractère définitif et une partie ne peut s'en prévaloir comme d'un titre lorsque l'autre partie n'a pas consenti à signer le procès-verbal.

Cependant, il arrive relativement fréquemment, dans le département de la Réunion, qu'un Géomètre n'obtienne pas la signature du procès-verbal de bornage de l'une des parties concernées.

Paradoxalement, la plupart du temps, cette absence de signature provient d'un propriétaire riverain qui est présent au bornage et qui a donné son accord sur la position de la limite. En effet, on rencontre encore très souvent sur l'Ile, non seulement des personnes qui n'ont pas l'habitude de traiter avec des actes sous seing privé et qui craignent de signer un écrit, mais également des gens illettrés qui ne veulent pas s'engager sur un document qu'ils ne comprennent pas. Dans ce cas, il ressort d'une réunion entre les Magistrats et les Géomètres-Experts de l'Ile que la pose de bornes est possible, mais que le procès-verbal doit mentionner la présence du propriétaire, son accord verbal et la raison de l'absence de signature<sup>1</sup>. Cependant, en l'absence de jurisprudence établie, il est préférable d'utiliser cette solution avec prudence.

---

<sup>1</sup> Compte-rendu de la réunion de travail entre les Magistrats et les Géomètres-Experts de l'île de la Réunion du 14 novembre 2000.

Enfin, nous l'avons vu, les successions "non régularisées" depuis plusieurs générations font que, pour de nombreux terrains, il est difficile de retrouver ne serait-ce qu'un seul des propriétaires indivisaires.

D'une manière générale, dans tous les cas où le Géomètre n'obtient pas la signature d'une des parties concernées au bornage ou de son représentant, il ne pourra effectuer qu'un procès-verbal de carence. Il devra cependant, de façon certaine et non équivoque, informer le propriétaire requérant de sa possibilité d'engager un bornage judiciaire.

## C. ESPACES PARTICULIERS

### 1. ZONE DITE “DES CINQUANTE PAS GEOMETRIQUES”

Aux termes de l'article L. 86 du Code du domaine de l'Etat, la réserve domaniale dite des cinquante pas géométriques est constituée par une bande de terrain déjà délimitée dans le département de la Réunion et présentant, dans les départements de la Guadeloupe, de la Guyane française et de la Martinique, une largeur de 81.20 mètres comptée à partir de la limite du rivage de la mer tel qu'il a été délimité en application de la législation et de la réglementation relatives à la délimitation du rivage de la mer.

#### 1.1. DATES CLEFS

La zone des cinquante pas géométriques est l'une des particularités les plus remarquables du foncier à la Réunion. Rappelons les principaux faits ayant jalonné l'histoire mouvementée de cet espace.

- 9 novembre 1723 : Première mention de la zone des cinquante pas géométriques de la Réunion rattachée au domaine public de la Couronne ;
- 5 mai 1807 : Arrêté Decaen définissant la limite inférieure de la zone ;
- 4 mai 1876 : Arrêté ordonnant la délimitation des cinquante pas géométriques ;
- 13 janvier 1922 : Décret autorisant l'aliénation de certaines parcelles incluses dans la réserve ;
- 30 juin 1955 : Décret transférant la zone du domaine public au domaine privé de l'Etat ;
- 3 janvier 1986 : Loi littoral réincorporant la zone des cinquante pas géométriques dans le domaine public de l'Etat, sous réserve des droits des tiers.

Par ailleurs, le Chemin de Fer de la Réunion (C.F.R.), implanté en majeure partie sur ladite zone et dont le déclassement du domaine public a seulement été prononcé par les décrets du 27 août 1957 pour la branche sud et du 16 juillet 1970 pour la branche nord, est venu compliquer la situation de cet espace, déjà fort conflictuel entre les particuliers et l'administration.

Toutes ces évolutions ont contribué à rendre le foncier de cet espace très complexe. Par ailleurs, la disparition de la plupart des bornes délimitant la zone et les nombreux empiètements irréguliers sur le domaine public, notamment sur l'ancienne emprise du C.F.R. rendent la situation très délicate lorsque les Géomètres-Experts sont appelés en bornage ou en division de fonds inclus dans ce secteur.

#### 1.2. CONDITIONS POUR REVENDIQUER LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE D'UNE PARCELLE ISSUE DES PAS GÉOMÉTRIQUES

Deux moyens ont permis à des particuliers d'acquérir la propriété privée de parcelles situées dans l'emprise de la zone des cinquante pas géométriques, dans le département de la Réunion.

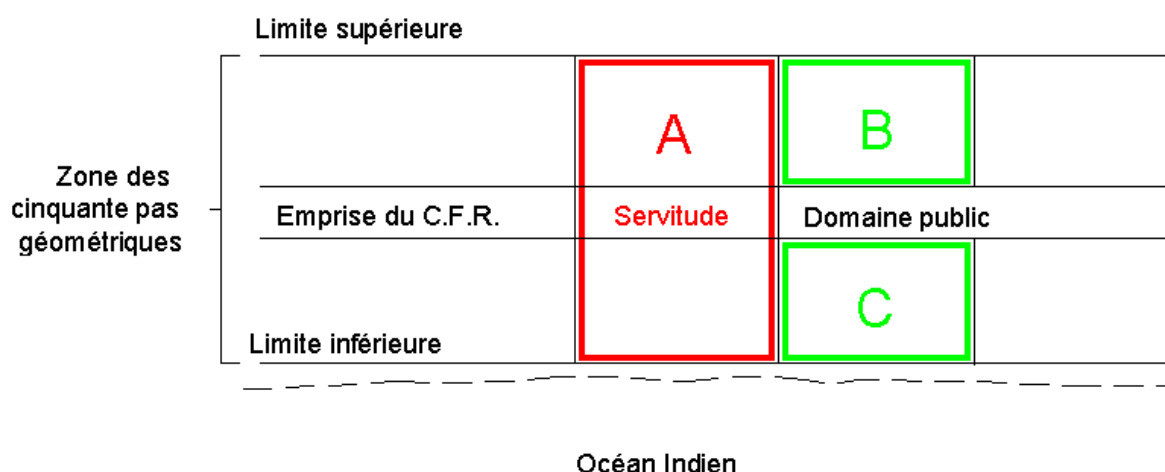
D'une part, il s'agit des diverses aliénations qui ont été organisées par l'Etat. En effet, à partir du décret du 13 janvier 1922, l'Etat a procédé à l'aliénation de certaines parcelles situées dans la zone des pas géométriques. Les ventes se sont ensuite poursuivies après le déclassement de la zone en application du décret n° 55-885 du 30 juin 1955. Enfin, la loi littoral de 1986 qui a réintégré la zone dans le domaine public maritime, a émis des assouplissements au principe d'inaliénabilité, ce qui a de nouveau permis la vente de parcelles dans des cas précis.

D'autre part, il s'est écoulé plus de trente ans entre le décret du 30 juin 1955, transférant la zone des cinquante pas géométriques dans le domaine privé de l'Etat et la promulgation de la loi littoral du 3 janvier 1986 qui a réintégré cette dernière dans le domaine public maritime. De ce fait, certains particuliers ont pu acquérir la propriété de parcelles, comprises dans la dite zone, par prescription acquisitive.

### 1.3. CONDITIONS POUR REVENDIQUER LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE D'UNE PARCELLE ISSUE DE L'EMPRISE DU C.F.R.

Le seul moyen pour revendiquer la propriété privée d'une portion de terrain issue de l'ancienne emprise du C.F.R. est d'être propriétaire d'une parcelle issue de la zone des cinquante pas géométriques, traversée par la voie ferrée, et ayant pour origine une adjudication faite par l'Etat en vertu du décret du 13 janvier 1922. En effet, aux termes de l'article 6 du cahier des charges des adjudications, l'adjudicataire souffrira des servitudes passives, notamment le droit de passage pour le service des douanes, la petite pêche et la voie ferrée.

Cependant, il est important de distinguer la vente d'un lot issu des pas géométriques sur lequel existe la servitude de passage pour la voie ferrée (parcelle A), de la vente de deux lots situés de part et d'autre de l'emprise du C.F.R. (parcelles B et C). En effet, dans la deuxième hypothèse, l'emprise du C.F.R. n'a pas été incluse dans les lots vendus. L'étude des titres de propriété est alors primordiale pour élucider de tels cas.



#### 1.4. DÉLIMITATION D'UNE PARCELLE ISSUE DES "PAS GÉOMÉTRIQUES"

Suite au respect des droits des tiers lors de la réincorporation dans le domaine public en 1986 de la zone des cinquante pas géométriques, il existe une imbrication complexe du domaine public et de fonds faisant l'objet d'un régime de propriété privée sur cet espace. Toutefois, lorsqu'un particulier missionne un Géomètre-Expert pour définir l'ensemble des limites de sa parcelle, il est du ressort de ce dernier de faire suivre le dossier de son client devant les instances administratives concernées.

Si la procédure de bornage à l'intérieur de la zone des cinquante pas géométriques doit toujours être conforme à celle que nous avons détaillée dans la première partie, nous allons étudier les points particuliers supplémentaires qu'il faudrait prendre en compte.

Tout d'abord, en complément des traditionnels documents de base nécessaires pour mener l'instruction d'un bornage, il est essentiel de se procurer :

- un extrait de la liste des parcelles qui ont été aliénées en application du décret du 13 janvier 1922 et des plans annexés auprès de la Direction départementale de l'équipement du Port (voir annexe 10 p 85).
- un extrait des anciens plans de délimitation des pas géométriques établis par la Direction du génie de la marine, en vue de l'application de l'arrêté du 4 mai 1876, auprès de la Direction du Service des domaines de Saint-Denis.

Sur ces plans figurent, non seulement les limites supérieures et inférieures de la zone, telles qu'elles avaient été implantées à partir de 1876, mais également l'emprise de l'ancien C.F.R. inclus en majeure partie sur la réserve.

Ensuite, un levé préliminaire s'avère indispensable afin de recalculer l'assiette de la propriété à borner, par rapport à l'emprise et aux différentes limites précitées. Ceci permet de définir les côtés de la parcelle qui jouxtent le domaine public et le cas échéant de fournir un plan à l'administration pour que celle-ci y fasse figurer les limites du domaine public. Voici les différents cas de figure qui peuvent se présenter :

- La parcelle est bordée par la limite inférieure de la zone des cinquante pas géométriques : la délimitation de ce côté ne peut être effectuée que par l'Etat, représenté dans ce cas par la Direction départementale de l'équipement. En général, les investigations sont menées par le Service des ports et des bases aériennes situé dans la ville du Port, mais d'autres subdivisions peuvent éventuellement se voir confier cette tâche. La limite est alors implantée en conformité avec les anciens plans de délimitation de la réserve.
- La parcelle est limitée par la ligne supérieure de la zone des cinquante pas géométriques : deux cas sont à prendre en considération.
  - S'il s'agit d'une parcelle extérieure à la zone des pas géométriques, ayant un côté bordant cette dernière dans un espace où elle fait encore partie du domaine public, la délimitation de ce côté ne pourra de nouveau qu'être établie par l'Administration en fonction des plans précités.
  - En revanche, s'il s'agit d'établir la limite entre deux parcelles faisant l'objet d'un régime de propriété privée et situées de part et d'autre de la ligne supérieure des pas géométriques, l'opération requise sera le bornage défini à l'article 646 du Code civil.



- Un des côtés de la parcelle jouxte le domaine public à l'intérieur de la zone des pas géométriques : sa délimitation est effectuée par l'administration concernée selon les procédures habituelles de délimitation du domaine public.
- Lorsque l'ancienne emprise du C.F.R n'existe plus physiquement sur le terrain mais que l'analyse des plans précités montre qu'elle traversait ou bordait la parcelle à borner, il est indispensable d'étudier l'origine, soit de la propriété traversée, soit des propriétés limitrophes. En effet, il se peut que la voie ferrée ait simplement fait l'objet d'une servitude de passage pour la propriété, mais il peut également s'agir d'un empiètement sur le domaine public du requérant au bornage ou du propriétaire riverain. L'analyse des titres, de la liste des adjudications établies en vertu du décret de 1922 et des plans annexés permettra de définir si les parcelles privées sont réellement contiguës ou si elles sont séparées par le domaine public.

Enfin, à défaut d'éléments probants plus récents et sauf accord des parties sur une limite différente, le Géomètre peut effectuer une proposition de limite basée sur les plans d'origine.

## **2. RAVINES**

### **2.1. DÉFINITION DES RAVINES**

Le dictionnaire Larousse définit les ravines comme "de petits ravins". Si on se reporte aux ravins, ils sont décrits comme suit :

*"dépressions allongées et profondes creusées par l'écoulement des torrents"*.

Cependant, sur l'île de la Réunion, toutes les dépressions, profondes ou non, et même les amorces de sillons qui découpent les pentes, sont qualifiées de ravines.

### **2.2. DOMANIALITÉ DES EAUX À LA RÉUNION À L'EXCEPTION DES EAUX PLUVIALES**

Le régime des eaux, dans le département de la Réunion, obéit à un régime spécial qui s'écarte de la législation métropolitaine. Comme nous l'avons vu, dans cette Ile, il existait un principe de domanialité des eaux. Les seules exceptions faites à cette règle de domanialité concernaient les ravines intermédiaires, c'est à dire celles qui avaient été comprises dans les concessions d'origine, et les sources qui, émergeant sur une propriété privée, n'alimentaient ni une rivière ni une ravine et dont les eaux étaient entièrement utilisées par le propriétaire du terrain ou ses voisins.

Le décret n° 48-633 du 31 mars 1948 est ensuite venu confirmer le principe de domanialité des eaux dans les D.O.M.. Aux termes de ce texte, dans les départements de la Guadeloupe, de la Guyane Française, de la Martinique et de la Réunion, toutes les eaux stagnantes ou courantes, tous les cours navigables, flottables ou non, naturels ou artificiels, faisaient partie du domaine public de l'Etat. Cependant, les droits régulièrement acquis par les usagers et propriétaires riverains étaient reconnus.

Finalement, l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 73-550 du 28 juin 1973 (article L. 90 du Code du domaine de l'Etat) est venu apporter une importante modification à l'article 1<sup>er</sup> du décret du 31 mars 1948 en fixant le statut juridique des eaux pluviales et des eaux souterraines. Ainsi, font

actuellement partie du domaine public de l'Etat dans les départements d'outre-mer, sous réserve des droits régulièrement acquis par les usagers et propriétaires riverains à la date du 6 avril 1948 :

- toutes les eaux stagnantes ou courantes, **à l'exception des eaux pluviales** même lorsqu'elles sont accumulées artificiellement ;
- tous les cours d'eau, navigables, flottables ou non, naturels ou artificiels ;
- les sources ;
- par dérogation aux dispositions de l'article 552 du Code civil, les eaux souterraines.

Toutefois, tout propriétaire peut, sans autorisation, utiliser dans les limites fixées par décret en Conseil d'Etat l'eau provenant de sources situées ou de puits creusés sur son fonds pour l'usage domestique ou pour les besoins de l'exploitation agricole. Cependant, une autorisation est néanmoins nécessaire pour l'usage de ces eaux aux fins d'irrigation dans les départements de la Guadeloupe, de la Martinique et de la Réunion.

Ainsi, à la Réunion, seules les eaux pluviales sont susceptibles de propriété privée, même si elles ont été accumulées artificiellement. Elles se voient donc appliquer pour leur écoulement les règles des articles 640 et 641 du Code civil.

## 2.3. STATUT JURIDIQUE DES RAVINES

### 2.3.1. Ambiguïté du régime des ravines

Si la législation ne semble pas laisser d'ambiguïté à propos du régime juridique des eaux dans les départements d'outre-mer, toute la difficulté est de savoir si les ravines peuvent constituer des cours d'eau, auquel cas elles feraient partie du domaine public, ou si elles ne forment que des chenaux d'évacuation d'eaux pluviales.

Les cours d'eau sont définis comme des eaux courantes concentrées dans un chenal. Les ruisseaux, les rivières, les fleuves et les torrents devraient donc y être classés<sup>1</sup>. Mais, la jurisprudence a complété cette notion. Elle indique qu'un débit suffisant et permanent est requis pour former un véritable cours. D'autres jurisprudences précisent que doivent être également réunies la permanence du lit et l'alimentation par une source.

Or, la plupart des ravines de la Réunion sont des "lits" permanents, marqués par un encaissement conséquent ou par la présence de galets, mais où les écoulements sont intermittents. En effet, ces ravines sont à sec l'essentiel de l'année et présentent des crues très importantes, plusieurs dizaines voire centaines de mètres cubes par seconde, généralement liées aux pluies intenses accompagnant les dépressions ou les cyclones tropicaux. Les précipitations, lors de ces phénomènes météorologiques, peuvent dépasser un mètre par vingt quatre heures. D'autres ravines peuvent avoir un écoulement permanent, mais qui n'est pas visible en période d'étiage du fait de la présence d'une épaisse couche de blocs rocheux et de galets dans leur lit.

La question que l'on est en droit de se poser est : à partir de quel moment une eau pluviale qui ruisselle de façon plus ou moins diffuse, devient-elle constitutive d'un cours d'eau ? Les eaux des cours d'eau permanents ne sont-elles pas des eaux de pluie infiltrées et ayant un écoulement différé ?

Par ailleurs, de nombreuses ravines figurent au Cadastre hors parcelles numérotées, ce qui les fait apparaître comme appartenant au domaine public, alors que d'autres, plus rares,

---

<sup>1</sup> MAZUYER François & RIGAUD Philippe : Aspects juridiques et techniques du bornage, 3 septembre 2001.

ayant un encaissement aussi marqué et même quelquefois des écoulements pérennes, sont incorporées aux parcelles riveraines ou représentées par un trait sans épaisseur ou un pointillé non représentatif des plus hautes eaux.

Au regard de ces différentes contradictions, il n'est pas aisé de définir le régime juridique des ravines de la Réunion, c'est pourquoi il demeure important de se reporter à la jurisprudence en cette matière.

### 2.3.2. Jurisprudence

Le juge tend dans l'ensemble à appliquer aux cours d'eau des D.O.M. les critères déterminés pour les cours d'eau métropolitains. Selon un arrêt du Conseil d'Etat du 22 février 1980, dans l'affaire opposant le Ministère de l'environnement à Monsieur Pourfillet, une ravine métropolitaine qui n'est pas alimentée par une source ne peut être considérée comme un cours d'eau.

#### 2.3.2.1. Arrêt "HOARAU" du 6 Décembre 1994

En l'espèce, l'Etat a voulu protéger une route nationale régulièrement submergée, lors des perturbations météorologiques, par les eaux provenant des fonds amonts. Il a alors décidé la canalisation de ces eaux vers une ravine traversant la propriété de Madame Hoarau rejoignant la ravine "la Source".

Madame Hoarau a saisi le Tribunal administratif de Saint-Denis pour un recours indemnitaire, sur le motif qu'il y a eu une atteinte au droit de propriété. La question était de savoir si les travaux de canalisation avaient été réalisés dans l'emprise du domaine public fluvial ou sur la propriété privée de la requérante.

Le Tribunal administratif a rendu son jugement le 21 avril 1993. Il a tranché en déclarant que la buse placée en amont de la propriété de la requérante a déterminé le lit de la ravine qui la traverse ; que le lit de cette ravine appartient au domaine public de l'Etat ; que ce dernier se devait de prévenir les ruissellements dans les cas des fortes pluies tropicales, mais que cette incorporation dans le domaine public fluvial du fait d'un ouvrage public ouvrait droit à indemnisation. Ainsi, le Tribunal administratif de Saint-Denis a fait une application large de l'article L. 90 du Code du domaine de l'Etat en estimant que la ravine "la Source" faisait intégralement partie du domaine public fluvial de l'Etat.

Suite à ce jugement, le Ministre de l'environnement a interjeté appel devant la Cour administrative d'appel de Paris. Cette dernière n'a pas retenu l'interprétation faite par la juridiction de première instance concernant l'assimilation d'une ravine à un cours d'eau. En effet, dans son arrêt du 6 décembre 1994, elle a estimé qu'une ravine servant uniquement, et de façon intermittente, d'exutoire au ruissellement des eaux pluviales ne pouvait être regardée ni comme un lit d'eaux courantes ni comme un cours d'eau faisant partie du domaine public de l'Etat. Pour elle, si les ravines creusées par l'écoulement intermittent d'eaux pluviales ont fait partie du domaine public en application de l'article 1<sup>er</sup> du décret du 31 mars 1948, la modification apportée par les dispositions de l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 73-550 du 28 juin 1973 (article L. 90 du Code du domaine de l'Etat) a eu pour effet d'opérer leur déclassement du domaine public de l'Etat pour les incorporer au domaine privé de l'Etat. Ainsi, pour la Cour, la ravine "la Source" fait partie du domaine privé de l'Etat. (voir annexe 11 p 86-88)

Dès lors à la Réunion, le domaine public fluvial se trouve fortement réduit. Par ailleurs, la distinction opérée par la Cour administrative de Paris reste floue sur la notion d'écoulement

intermittent. En effet, rien n'est précisé quant à la fréquence nécessaire à mesurer l'intermittence.

Enfin, le déclassement de certaines ravines les rend susceptibles d'être acquises par des particuliers grâce à l'exercice de la prescription acquisitive.

#### 2.3.2.2. Jugement "COJONDE" du 10 décembre 1997

Selon un jugement du Tribunal administratif de Saint-Denis du 10 décembre 1997 dans l'affaire Cojonde, constitue une rivière au sens de l'article L. 90 du Code du domaine de l'Etat, et non une ravine d'écoulement des eaux pluviales, un cours d'eau qui a une source et un écoulement permanent sur la majeure partie de son cours même si son débouché sur l'océan n'est en eau que de façon intermittente en raison des infiltrations et des pompages effectués en amont.

#### 2.3.3. Conclusions à propos du régime juridique des ravines

En conséquence de la jurisprudence actuelle et sous réserve des droits régulièrement acquis par les usagers et propriétaires riverains à la date du 6 avril 1948, voici comment peut s'établir la classification des ravines :

- **Les ravines alimentées par une source et qui ont un écoulement permanent sur la majeure partie de leur cours font partie du domaine public de l'Etat. Elles sont donc des cours d'eau domaniaux pour lesquels la servitude hydraulique s'applique.**
- **Les ravines qui ne constituent que des chenaux d'écoulement non permanents des eaux pluviales font, elles, partie du domaine privé de l'Etat. Les particuliers peuvent éventuellement acquérir la propriété de ces ravines par l'exercice de la prescription acquisitive.**

Cependant, aucun recensement ni classement des ravines de la Réunion n'a été effectué en fonction de l'origine des eaux qui les alimentent. Il faudrait pour cela une étude hydrologique et géologique approfondie, car le système hydrologique de l'île s'avère être très complexe (résurgences, pertes...).

### 2.4. DÉLIMITATION DES RAVINES

L'absence d'un état de classement des ravines de la Réunion rend la situation extrêmement délicate lorsqu'il est question de délimiter une parcelle traversée ou bordée par une ravine. Comment définir le statut juridique d'une ravine sans une étude hydrologique ?

Pour étudier les différentes procédures de délimitation qui peuvent être mises en place, nous partirons donc du principe que la distinction entre ravine domaniale ou relevant d'un régime de propriété privée est établie.

#### 2.4.1. Ravines faisant partie du domaine public

La délimitation du domaine public naturel s'opère à partir de la constatation d'un phénomène physique.

En Métropole, la délimitation des cours d'eau domaniaux par rapport aux propriétés privées des riverains est déterminée par la hauteur des eaux coulant à pleins bords avant de

déborder, en application de la règle dite du “*plenissimum flumen*” établie par l’article 8 du Code du domaine public fluvial. Cependant cette règle doit faire abstraction des perturbations météorologiques exceptionnelles<sup>1</sup>.

A la Réunion, nous l’avons vu, la question n’a pas toujours été réglée de la même façon. Dans un premier temps, lors de conflits concernant la délimitation des ravines, la jurisprudence élargissait la notion du cours d’eau à toutes les dépendances qui formaient son encaissement ; cet ensemble indivisible faisait partie du domaine public. Puis, en 1904, il y eut un changement de jurisprudence : le Conseil d’Etat restreignit le caractère de domanialité publique à l’eau et aux surfaces des versants atteints par les plus hautes eaux.

Actuellement, seules quelques ravines du Département ont été délimitées, et ce, seulement sur une partie de leur cours (ravine de la Rivière des Galets, ravine de la Rivière des Pluies, ravine à Marquet...). Sur les zones où ces ravines ont été délimitées, elles présentent un aspect physique semblable à celui des rivières métropolitaines, c’est à dire un lit mineur bien marqué et bordé par des berges caractéristiques. Ainsi, les délimitations ont été effectuées en application du principe du “*plenissimum flumen*”, défini à l’article 8 du Code du domaine public fluvial. Elles ont été instruites par une commission, instituée par arrêté préfectoral, composée de la Direction départementale de l’équipement, de la Direction de l’agriculture et de la forêt, et d’un Géomètre. Elles ont ensuite été soumises à enquête publique, puis ont fait l’objet d’un arrêté préfectoral.

#### 2.4.2. Ravines faisant partie du domaine privé

Il n’existe aucune législation ni usage qui définissent comment délimiter une ravine faisant l’objet d’un régime de propriété privée. S’il paraît évident que la procédure soit menée par un Géomètre-Expert comme en matière de bornage, il semblerait inutile d’implanter des bornes. En effet, une ravine est une limite naturelle qui peut être affectée par des changements (l’érosion et le déplacement de tracé des ravines est très important, notamment pendant les périodes de cyclones) et si on se réfère, par exemple, aux cours d’eau non domaniaux métropolitains, la jurisprudence a déclaré irrecevable le bornage de deux propriétés séparées par une telle limite naturelle.

Sauf titre, acquis en vertu de l’article 2 du décret n° 48-633 du 31 mars 1948, ou prescription contraire des propriétaires riverains, il semblerait logique de proposer comme limite entre une ravine faisant partie du domaine privé de l’Etat et une parcelle privée contiguë : la limite de fait, c’est à dire la ligne du sommet de l’encaissement de la ravine. Dans une telle procédure l’Etat est représenté par le Service des domaines.

#### 2.5. SERVITUDES LE LONG DES COURS D’EAU

Les propriétés riveraines des fleuves et rivières dans les D.O.M. doivent supporter deux servitudes : une servitude hydraulique et une servitude forestière.

La servitude hydraulique a été instituée par l’article 4 du décret n° 48-633 du 31 mars 1948. Elle oblige les propriétés riveraines desdits fleuves et rivières à laisser libre une bande de 10 mètres de large, à compter de la limite domaniale, destinée au passage des services administratifs afin qu’ils puissent intervenir en vue du maintien du libre écoulement de l’eau.

L’arrêté du 26 mars 1965 est venu compléter cette réglementation. En effet, la distance

---

<sup>1</sup> Conseil d’Etat, 30 janvier 1980, Ministère de l’Equipement c/ Richaud.

de dix mètres à laisser libre peut, lorsque l'intérêt du service le permet, être réduite par arrêté de Préfet sans toutefois être inférieure à un mètre.

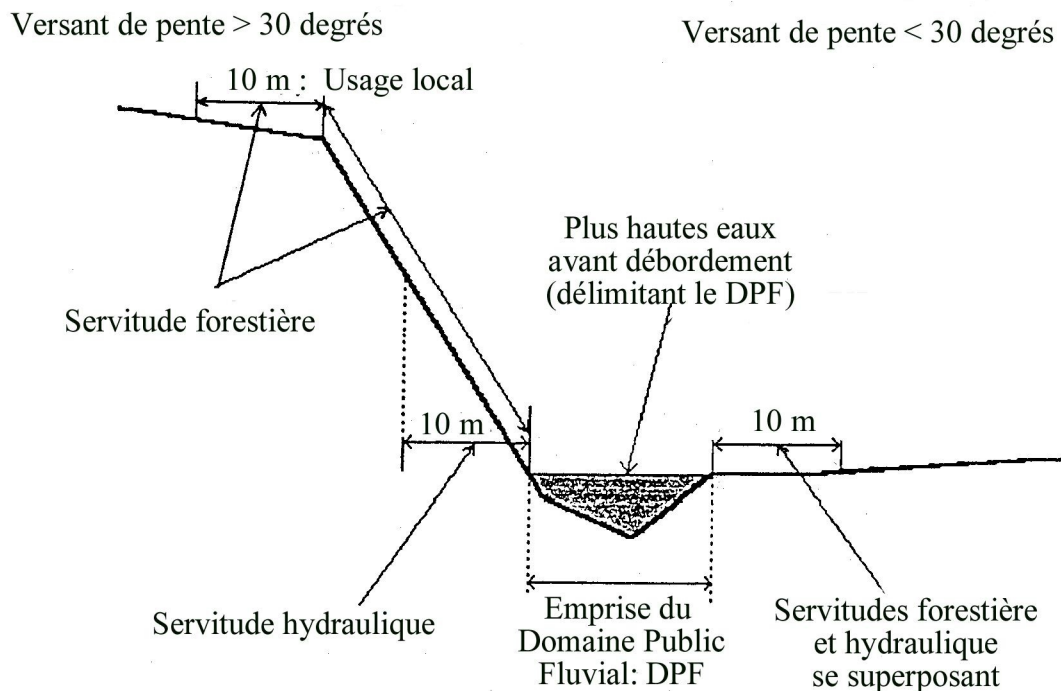
La servitude forestière, instituée par le décret n° 79-430 du 31 mai 1979 (article L. 363-12 du Code forestier), consiste en l'interdiction de défricher, d'exploiter et de faire paître sur les versants des rivières, bras ou ravines et de leurs affluents. Aux termes de l'article R. 363-7 du Code forestier, les dispositions de l'article L. 363-12 s'appliquent :

- aux versants des rivières, bras ou ravines et de leurs affluents, aux pentes supérieures ou égales à 30 grades ;
- aux abords des rivières, bras ou ravines et de leurs affluents sur une largeur de 10 mètres de chaque côté, à partir du niveau atteint par les plus hautes eaux.

De plus, il est d'usage à la Réunion d'appliquer cette servitude forestière sur une bande de 10 mètres, comptée à partir de la crête d'une ravine ou d'un versant de rivière, dont la pente est supérieure ou égale à 30 grades.

Cet usage est très ancien puisque déjà dans un rapport de 1781, le Chevalier Banks, Arpenteur du Roi, explique que lorsque les concessions sont bornées par des ravines, les habitants n'exploitent pas les terres situées à deux gaulettes au-delà du bord de l'encaissement.

## SCHEMA DE POSITIONNEMENT DES SERVITUDES



## D. USAGES LOCAUX

L'usage local résulte du sentiment qu'ont les habitants, d'un lieu donné, d'avoir, en certaines circonstances, l'obligation d'agir d'une certaine manière. Il doit posséder trois caractéristiques :

- être ancien, c'est à dire qu'il doit découler d'une répétition prolongée de mêmes faits ;
- être constant, c'est à dire suivi dans la grande généralité de cas similaires ;
- être reconnu, c'est à dire connu du grand public, mais surtout accepté sans protestation par celui-ci.

Les usages locaux sont donc le reflet du vécu social. Etant acceptés par les habitants d'une région, ils peuvent jouer un rôle important dans le règlement des rapports et des litiges de voisinage, notamment en matière de bornage. C'est la raison pour laquelle il nous a semblé nécessaire de consacrer un chapitre de ce mémoire aux usages locaux du département de la Réunion qui pourraient apporter une solution lors des opérations de bornage.

Il n'existe cependant pas de recueil des usages locaux du département de la Réunion ni à la Chambre d'agriculture ni en préfecture. C'est en enquêtant auprès des Géomètres-Experts de l'Ile, des administrations (Direction de l'agriculture et de la forêt, Office national des forêts, Chambre d'agriculture), des propriétaires fonciers et en consultant des ouvrages traitant du paysage rural et de l'habitat réunionnais, que nous avons pu répertorier quelques usages locaux.

### 1. MESURE AGRAIRE : LA GAULETTE

Lors des premières concessions, quand il était fait état d'une mesure, l'unité employée était l'arpent (58.464 mètres)<sup>1</sup>. Plus tard, on rencontra à titre d'exception le pas géométrique (1.624 mètre). Cette unité resta, cependant, celle qui a défini la réserve domaniale établie sur le littoral. Mais la mesure agraire qui fut couramment utilisée à l'île Bourbon, et ce jusqu'à nos jours, est la gaulette.

Si on ne peut déterminer à quelle époque précisément l'utilisation de la gaulette est apparue sur l'Ile, ce terme est déjà employé dans un partage de terre établi le 20 juillet 1713<sup>2</sup>. Pourtant, si l'unanimité se fait rapidement sur cette dénomination, il n'en est pas de même pour sa définition. En effet, la gaulette est tantôt de douze pieds (3.898 mètres), tantôt de six pieds (1.949 mètre) ou de quinze pieds (4.872 mètres).

La gaulette devint officiellement légale par une ordonnance du Conseil provincial du 24 février 1715<sup>3</sup>, qui imposa à tous les habitants de mesurer les terrains qu'on leur avait accordés avec une gaulette de quinze pieds de long. Ainsi, on retrouve la gaulette de quinze pieds dans l'homologation d'un bornage, du 23 septembre 1734, des terrains situés entre la ravine des Charpentiers et la ravine Sainte-Marie. Cependant, s'il semble que la gaulette s'est stabilisée à quinze pieds à cette époque, les habitants du quartier de Sainte-Marie, eux, employaient plus aisément la gaulette de douze pieds. D'ailleurs, un jugement du Tribunal de première instance de Saint-Denis du 15 avril 1828 a établi qu'il était de notoriété publique, dans la colonie, que

<sup>1</sup> Procès-verbal de bornage de la propriété Lebreton dressé le 15 juillet 1728 à Saint-Paul : archives de Monsieur Brial, Géomètre-Expert.

<sup>2</sup> ADR, C° 2792 F° 107.

<sup>3</sup> Les informations de ce paragraphe sont extraites de la thèse de Maître MAS (1971), op. cit., p 97-98.

les gaulettes des terrains situés entre la ravine des Chèvres et la rivière du Charpentier ne soient que de douze pieds. Cette même décision posa pour principe que, pour les habitants de l'île, l'indication du lieu de situation du bien mesuré suffirait à lever l'équivoque de la dimension de la gaulette utilisée.

L'ordonnance du 6 janvier 1821 décidant l'application du système métrique demeura sans effet. C'est la raison pour laquelle un décret colonial local du 16 juillet 1839 interdit l'utilisation des mesures autres que celles légales en Métropole à partir du 1er janvier 1841. Mais ceci n'empêcha pas non plus l'emploi de la gaulette. Au contraire, le système métrique en fit apparaître une nouvelle dimension. En effet, en appliquant la conversion théorique de la gaulette de quinze pieds on obtient une grandeur de 4.872 mètres, soit 23 centiares 736 pour la gaulette carrée, ce qui correspond à 421.30 gaulettes à l'hectare. Or, dans la pratique, il devint naturellement plus facile de définir la gaulette linéaire à 5 mètres, donc la gaulette carrée à 25 mètres carrés (400 gaulettes carrées à l'hectare). L'usage de cette unité arrondie s'est alors développé pour se généraliser à la fin du XIX<sup>ème</sup> et tout au long du XX<sup>ème</sup> siècle.

Si actuellement, la gaulette de 5 mètres n'est plus mentionnée lors de la rédaction des actes notariés, il arrive lors de discussions, surtout avec les anciens, de l'entendre comme référence de mesure.

## **2. MATERIALISATION DES LIMITES**

### **2.1. "LE CHANDELLE"**

Un usage original à la Réunion est l'utilisation d'un arbuste pour matérialiser les angles des limites des propriétés foncières : "le chandelle" (*Dracaena reflexa*). Il s'agit d'un petit arbre au tronc robuste, généralement ramifié, et qui peut atteindre 5 à 6 mètres de haut. Ses feuilles, très souvent dressées, sont groupées aux extrémités des rameaux.

Plusieurs raisons ont certainement conduit les Réunionnais à utiliser cet arbre comme borne. Tout d'abord, il est très résistant et pousse sur tous les types de terrain, même secs et caillouteux, avec des racines solidement ancrées au sol. Il résiste donc relativement bien aux cyclones. De plus, il est possible de constituer facilement un nouveau pied en plaçant en terre une branche provenant d'un autre arbuste ; il s'agit du procédé de reproduction par bouturage. Ainsi, il arrive encore, lors de bornages, de voir le propriétaire d'un terrain suivre le Géomètre avec un sac rempli de pousses de chandelles et planter celles-ci juste à côté des bornes. Sa croissance étant lente, un chandelle de gros diamètre garanti l'ancienneté de la limite. Ensuite, cette essence ne produit qu'une très faible quantité de graines. Il y a donc peu de chance que des pousses prennent naissance autour d'un pied faisant office de borne, ce qui pourrait entraîner des confusions sur la position de la limite originelle. Enfin, les pieds de chandelles ont une morphologie qui permet de les distinguer facilement de loin, notamment au milieu d'immenses champs de cannes à sucre.





L'utilisation des chandelles comme bornes est depuis très longtemps reconnue par les Réunionnais. C'est la raison pour laquelle, la présence de cet arbre constitue une sérieuse présomption de la position d'un angle de limite d'une propriété foncière. Nous avons retrouvé de nombreux procès-verbaux de bornage qui en font mention (voir annexe 12 p 89-90).

Occasionnellement, d'autres arbres sont utilisés comme bornes, tels que : le Pignon d'Inde, le Vacoa, le Jacquier.



Chandelles "bornes" matérialisant les limites d'un champ de canne à sucre.



Rang de chandelles délimitant deux propriétés foncières.

## 2.2. VÉTYVER

Le vétyver (*Vetiveria zizanoïdes*) est une graminée qui pousse par touffes de grandes herbes minces et rigides, atteignant un mètre de haut. Venue de l'Inde, on la trouve dans la plupart des pays humides tropicaux (Indonésie, Malaisie, Madagascar...).

A la Réunion, il est très souvent planté en limite des terrains agricoles ou en bordure des chemins. Cette utilisation comme haie de séparation des fonds provient du fait que ses racines forment un chevelu inextricable qui retient bien le sol, qualité particulièrement importante au moment des grandes pluies.

## 2.3. RANGS DE GALETS

Dans certaines régions de la Réunion, notamment dans l'Ouest (dans les environs de Saint-Leu), lorsque deux voisins épierrent leurs champs avant de les mettre en culture, ils ont pour usage d'amasser les galets sur la ligne divisoire de leur fonds. Ceci entraîne la constitution de longs rangs de galets qui suivent les limites du parcellaire et pour lesquels il existe une présomption de mitoyenneté.

## 3. “CHEMIN ENTRE”

Les termes de “chemin entre” ou “chemin de charrette entre” sont fréquemment employés, à la Réunion, dans les titres de propriété. Cependant, aucun texte législatif ni réglementaire n'en donne une définition.

Les Géomètres-Experts du Département ont constaté que les voies ainsi dénommées correspondaient à des chemins privés d'usage commun, tels que les chemins d'exploitation agricole. Un jugement rendu le 22 septembre 2000 par le Tribunal de grande instance de Saint-Pierre a entériné cette interprétation, proposée lors d'une expertise par Monsieur Brial, Géomètre-Expert. L'expression “chemin entre” ou “chemin de charrette entre” ne serait donc qu'une locution locale pour désigner un chemin d'exploitation. Par conséquent, de telles voies seraient soumises aux dispositions des articles L. 162-1 et suivants du Code rural.

Rappelons alors que, selon la jurisprudence, il ne peut être donné lieu à bornage d'un chemin d'exploitation qui sépare deux fonds. Certes, ce chemin crée la contiguïté des terrains, mais c'est seulement après sa suppression, avec l'accord unanime des propriétaires intéressés, que son axe médian constitue la ligne divisoire des deux fonds<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 20 juin 1972, Bull. civ. III, n°407, 1972.

# CONCLUSION

Si le bornage amiable, dans le département de la Réunion, répond aux mêmes règles de l'art que celles en vigueur en Métropole, notre étude a néanmoins permis de mettre en évidence des spécificités liées à l'histoire même de l'Ile.

Il s'agit d'abord de situations gênant considérablement le caractère contradictoire du bornage amiable, élément primordial de cette procédure. Si ces difficultés peuvent se présenter à titre d'exception en Métropole, elles prennent une dimension particulière à la Réunion à cause de leur fréquence et du fait qu'elles sont les conséquences de pratiques ancrées depuis fort longtemps sur l'Ile. Ainsi, les indivisions sont constituées d'un nombre d'indivisaires très important et souvent inconnu du fait de la "non régularisation" des successions. L'absence de titre est régulièrement rencontrée en raison d'une pratique fréquente de donations et ventes "de bouche" et par le fait que la possession joue un rôle majeur en matière d'acquisition de la propriété.

Par ailleurs, nous avons identifié des espaces spécifiques sur lesquels la procédure de bornage peut présenter des caractères distinctifs. Ainsi, le bornage d'une parcelle issue de la zone des cinquante pas géométriques requiert une instruction particulièrement pointue, au regard de l'imbrication complexe du domaine public et privé et des empiètements irréguliers de particuliers sur le domaine public. Par ailleurs, nous avons constaté que la répartition qui existe en Métropole en matière de cours d'eau ne s'applique pas à la Réunion, où un régime spécifique aux départements d'outre-mer définit toutes les eaux comme domaniales à l'exception des eaux pluviales. Ainsi, en l'absence d'un état de classement des ravines, basé sur une étude hydrologique approfondie, il est difficile de distinguer la provenance des eaux qui les alimentent et par conséquent leur régime juridique. Ceci rend la situation inextricable lorsqu'il s'agit de procéder à la délimitation de ces ravines par rapport aux propriétés privées riveraines.

Enfin nous avons répertorié quelques usages locaux qui pourraient apporter des solutions en matière de bornage. Cependant nous n'avons pas trouvé d'usages particuliers en ce qui concerne les distances à respecter par rapport aux limites de propriété en matière de plantations, de creusement de fossé... Les règles du Code civil s'appliquent donc dans ces cas.

Il ressort de notre étude que le désintérêt mais surtout la désinformation de la population en matière juridique y est pour beaucoup dans les problèmes rencontrés actuellement. On s'aperçoit cependant que les Réunionnais sont de plus en plus sensibles au sujet du bornage du fait de l'augmentation de la valeur des biens fonciers.

Le Conseil Régional de l'Ordre des Géomètres-Experts s'attache à informer la population sur son métier, mais surtout sur l'importance de faire appel à des professionnels pour obtenir des actes authentiques qui garantissent la protection de leur précieux patrimoine.

# BIBLIOGRAPHIE

- Juris-Classeur, Géomètre-expert - Foncier, 2000.
- MAZUYER François : Les chemins sinueux de la garantie du terrain, Etudes foncières n°93, octobre 2001.
- DANGER, Fernand (1954) : Le bornage, Eyrolles.
- WALLET, Pierre (1998) : Encyclopédie de droit civil, Dalloz, Bornage.
- DUFAU, Jean (1994) : Le domaine public, Moniteur.
- PERIGNON Sylvain : Le bornage des terrains à bâtir, Répertoire du notariat Defrénois, 30 janvier 2002.
- Directives du Conseil Supérieur de l'Ordre des Géomètres-Experts, approuvées le 5 mars 2002.
- VAXELAIRE, Daniel (1999) : Le grand livre de l'histoire de la Réunion, Orphie.
- NORTH-COOMBES, Alfred (1994) : La découverte des Mascareignes.
- MAS, Jean (1971) : Droit de propriété et paysage rural de l'Ile Bourbon, thèse Paris.
- DEFOS DU RAU, Jean (1960) : L'île de la Réunion, thèse Bordeaux.
- NANTEUIL, Delabarre de : Législation de l'Ile Bourbon, Donnaud, 1861, Tome II.
- LUCE, E-P : La réserve domaniale dite des cinquante pas géométriques, A.J.D.A., 1982.
- Compte-rendu de la réunion de travail entre les Magistrats et les Géomètres-Experts de l'île de la Réunion du 14 novembre 2000.
- MAZUYER François & RIGAUD Philippe : Aspects juridiques et techniques du bornage, septembre 2001.
  
- Cours de droit civil dispensés à l'E.S.G.T. par Mme MALAQUIN Liliane.
- Cours de bornage dispensés à l'E.S.G.T. par M. RIVAIN François.
- Revue Géomètre n°5, mai 2002.
- Commission des techniques foncières, Mémento du bornage amiable, 1994, Ordre des Géomètres-Experts.

# TABLE DES ANNEXES

❑ Annexe 1 : Procès-verbal de bornage de 1728	p 63
❑ Annexe 2 : Procès-verbal de bornage de 1942	p 70
❑ Annexe 3 : Découpage en ligne, mesurage en hauteur et largeur	p 72
❑ Annexe 4 : Plan cadastral : résultat des divisions longitudinales	p 73
❑ Annexe 5 : Plan de délimitation de la zone des cinquante pas géométriques	p 74
❑ Annexe 6 : Décret du 13 janvier 1922	p 75
❑ Annexe 7 : Titre de propriété mentionnant la servitude pour le C.F.R.	p 77
❑ Annexe 8 : Procès-verbal d'adjudication de parcelles des pas géométriques	p 79
❑ Annexe 9 : Décret du 30 juin 1955	p 82
❑ Annexe 10 : Plan des parcelles des pas géométriques aliénées	p 85
❑ Annexe 11 : Arrêt HOARAU du 6 décembre 1994	p 86
❑ Annexe 12 : Procès-verbal de bornage mentionnant des chandelles bornes	p 89

**Nota :** Veuillez excuser la mauvaise qualité des annexes ci-après due à l'ancienneté des documents originaux.

































































# RESUME

Bien que la Réunion soit un département français depuis 1946, il a fallu attendre septembre 1998 pour que la compétence de l'Ordre des Géomètres-Experts soit étendue à cette Ile. Le Conseil Régional de l'Ordre, opérationnel à partir de mai 1999, a rapidement été interpellé sur des situations spécifiques au Département en matière de bornage. Cette étude a pour objectif de recenser ces particularités et d'en analyser les origines.

Tout d'abord, les Géomètres-Experts de l'Ile sont confrontés à des situations qui gênent considérablement la mise en œuvre du caractère contradictoire du bornage amiable, élément primordial de cette procédure. Ces difficultés sont principalement :

- Des indivisions constituées d'un nombre d'indivisaires très important et souvent inconnu du fait de la non régularisation des successions par actes notariés ;
- L'absence de titre de propriété en raison d'une pratique fréquente de donations et ventes "de bouches" et du rôle important que joue la possession sans titre en matière d'acquisition de la propriété ;
- La non signature des procès-verbaux de bornage par certaines des parties concernées, malgré leur présence au bornage et leur accord sur la position de la limite, du fait de leur crainte de s'engager par écrit...

Ainsi, de nombreux bornages amiables ne peuvent aboutir et se terminent par un simple procès-verbal de carence. Le seul recours du requérant reste bien souvent un bornage judiciaire s'il veut être assuré des limites de son bien foncier.

Si ces situations ne sont pas exclusives à la Réunion, elles y prennent un caractère exceptionnel par leur fréquence et par le fait qu'elles sont le résultat de pratiques ancrées depuis fort longtemps sur l'Ile. Plusieurs phénomènes peuvent expliquer ces problèmes.

Le milieu naturel particulièrement difficile de l'Ile a toujours rendu le mesurage et le bornage des terres très complexe. Les parcelles concédées étaient presque systématiquement désignées comme étant délimitées par telle et telle ravine, du bord de la mer (ou battant des lames) au sommet des montagnes. Mais, suite aux mutations et partages successoraux très nombreux, il devenait extrêmement difficile de connaître l'étendue précise des biens fonciers et la seule solution était de se fier aux marques de possession. En outre, la pénurie de terres amorcée à la fin du XVIII<sup>ème</sup> siècle renforça la pratique de l'occupation sans titre. Ainsi, la possession joua un rôle très important, à la Réunion, en matière d'acquisition de la propriété.

Ensuite, au milieu du XIX<sup>ème</sup> siècle, la population Réunionnaise était essentiellement constituée d'immigrés relativement pauvres et d'esclaves affranchis. Ces habitants, très souvent illettrés, avaient ni connaissance des règles en vigueur en matière de transactions immobilières, ni les moyens économiques d'effectuer des actes authentiques. C'est certainement pourquoi, il s'instaura, dès cette époque, une pratique de traiter par oral.

Par ailleurs, le foncier de l'île de la Réunion se caractérise par deux espaces particuliers : la zone dite "des cinquante pas géométriques" et les ravines.

A l'origine, la zone des cinquante pas géométriques faisait partie du domaine public. Mais au cours du temps, les bornes qui délimitaient la zone ont disparu et les empiétements des personnes privées se sont multipliés. Afin de régulariser la situation, le décret du 13 janvier 1922 a autorisé l'aliénation de certaines parcelles incluses dans la réserve. Puis, en 1955, afin de favoriser le développement économique de l'île, la zone a été transférée dans le domaine privé de l'Etat (décret n° 55-885 du 30 juin 1955), ce qui la rendait prescriptible et aliénable. Enfin, elle a fini par rejoindre le domaine public maritime selon la volonté du législateur en 1986 (article 37 de la loi littoral). Mais cette évolution a été réalisée, tant en 1955 qu'en 1986, sous réserve des droits des tiers. Ainsi de nombreuses parcelles incluses dans la zone des cinquante pas géométriques dérogent au statut de domaine public.

Par ailleurs, le Chemin de Fer de la Réunion (C.F.R.), implanté en majeure partie sur ladite zone en 1876, est venu compliquer la situation de cet espace. Lorsqu'il traversait les parcelles aliénées en application du décret du 13 janvier 1922, il a pu constituer une simple servitude de passage pour l'adjudicataire, alors qu'en dehors de celles-ci, il est resté dans le domaine public jusqu'en 1957 pour la branche sud et 1970 pour la branche nord. Si des particuliers ont pu acquérir la propriété de parcelles issues des cinquante pas géométriques par le biais de la prescription trentenaire entre 1955 et 1986, ce n'est pas le cas des parcelles issues de l'emprise du C.F.R..

Toutes ces évolutions, auxquelles s'ajoutent des empiétements irréguliers sur le domaine public, font qu'il est très difficile de déterminer les parcelles privées qui sont contiguës de celles qui sont séparées par le domaine public. C'est pourquoi, le bornage d'un fonds issu de ce secteur requière une instruction particulièrement rigoureuse.

S'agissant des ravines, leur délimitation fait l'objet de nombreuses controverses du fait de l'ambiguïté de leur statut juridique.

La répartition des cours d'eau qui existe en Métropole ne s'applique pas à la Réunion, où un régime spécifique aux départements d'outre-mer est en vigueur. En effet, le décret n°48-633 du 31 mars 1948 a défini toutes les eaux et tous les cours des D.O.M. comme faisant partie du domaine public, tout en laissant un délai de 5 ans aux particuliers qui avaient acquis des droits pour les faire connaître. Cependant, l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 28 juin 1973 a apporté une modification au décret de 1948 en précisant que si les eaux stagnantes et courantes faisaient partie du domaine public, les eaux pluviales en étaient exclues. La question fondamentale est de savoir si les ravines peuvent être considérées comme des cours d'eau, auquel cas elles feraient partie du domaine public.

La jurisprudence a interprété la modification apportée par la loi de 1973 comme le déclassement du domaine public et l'incorporation au domaine privé de l'Etat des ravines creusées par l'écoulement intermittent des eaux pluviales.

Cependant, il n'existe aucun état de classement des ravines à la Réunion basé sur la provenance des eaux. Ceci rend la situation délicate lorsqu'il s'agit de procéder à leur délimitation par rapport aux propriétés privées riveraines.

# LES SPÉCIFICITÉS DU BORNAGE À L'ILE DE LA RÉUNION ET LEURS ORIGINES

## Résumé

Le Conseil Régional de l'Ordre des Géomètres–Experts, récemment instauré sur le département de la Réunion, a souhaité qu'une étude soit menée sur les spécificités rencontrées en matière de bornage à la Réunion et leurs origines. Cette analyse doit permettre aux professionnels d'harmoniser les réponses qu'ils apportent à leurs clients lors de ces procédures de bornage.

Pour ce faire, ce mémoire rappelle tout d'abord les notions fondamentales sur le bornage.

Dans une deuxième partie, il décrit l'histoire de l'attribution et de la délimitation des terres à la Réunion. Ceci permet d'identifier l'origine des difficultés observées sur le territoire ainsi que de recenser les espaces aux statuts juridiques spécifiques du Département.

Enfin, il propose des méthodologies: pour traiter les situations qui gênent la mise en œuvre des procédures de bornage comme l'indivision, l'absence de titre... Il analyse les espaces aux statuts juridiques complexes et spécifiques au département de la Réunion tels que les ravines, la zone des cinquante pas géométriques, l'ancienne emprise du chemin de fer. De plus, il répertorie les usages locaux susceptibles d'apporter des solutions en matière de bornage.

**Mots clés**: bornage, Réunion, spécificités, indivision, ravine, zone des cinquante pas géométriques.

## Summary

The Regional Board of l'Ordre des Géomètres–Experts, recently established in the department of the Reunion island, requested that a survey be carried out on the specific situations faced during demarcation procedures on the island, and on their origins.

This analysis should allow Chartered Surveyors to harmonize the answers they give to their clients during boundary marking procedures.

The first part of this work states the fundamentals on demarcation.

The second part is the history of land granting and boundary marking on the island. This permits to identify the specific problems that were raised, and to make an inventory of areas with a particular legal statute.

Last, it develops methods that allow to overcome situations in which joint-ownership or lack of title deed hinder demarcation procedures. They also permit to deal with the specific legal statute of some areas such as the ravines, fifty geometric-footstep zone, former railway lines. Furthermore it lists local usages that may help improve demarcation procedures.

**Key words**: demarcation, Reunion, specific situation, ravine, joint-ownership, fifty geometric-footstep zone

