

Département
de l'Isère

Commune de
BIVIERS

Section AH

Parcelles n° 81, 82 et
85

17 février 2020

Réf. : 10717

**Propriété de l'indivision ODION
"302 chemin des Evequaux"**

**PROCES VERBAL DE BORNAGE
ET
DE RECONNAISSANCE DE LIMITES**



CEMAP
Géomètres-Experts

GRENOBLE (SIÈGE)

36, rue de Pacalaira
38170 Seyssinet-Pariset
Tél. : 04 76 46 70 93
grenoble@cemapgeo.com

CHARTREUSE (BUREAU)

Pôle Tertiaire, 2 Z.I. Chartreuse Guiers
38380 Entre-Deux-Guiers
Tél. : 04 76 66 07 15
e2g@cemapgeo.com

GRESIVAUDAN (BUREAU)

440, Rue du Stade
38530 Pontcharra
Tél. : 04 76 97 62 20
pontcharra@cemapgeo.com

SAVOIE ALPESPACE (BUREAU)

116, Rue Paul Émile Victor
73800 Sainte-Hélène-du-Lac
Tél. : 04 79 70 03 48
alpespace@cemapgeo.com



Document original établi par
Marc FOURCADE,
Géomètre-Expert N°O.G.E. 04994,
et authentifié par le cachet
et la signature ci-contre

➤ Chapitre I : Partie normalisée

A la requête de l'indivision ODION, propriétaire des parcelles ci-après désignées, je, soussigné Marc FOURCADE, Géomètre-Expert à PONTCHARRA, inscrit au Tableau du Conseil Régional de l'Ordre de Lyon sous le numéro 04994, ai été chargé de procéder au bornage des limites de la propriété cadastrée commune de BIVIERS, section AH n° 81, 82 et 85 et dresse en conséquence le présent procès-verbal.

Article 1 : Désignation des parties

Propriétaires demandeurs

1) L'indivision ODION composé de :

Madame Isabelle Michèle ODION, née le 16/10/1954 à LA TRONCHE (38), épouse BERTOZZI, demeurant Via Togliatti 4, 42021 Bibbiano
Propriétaire indivise des parcelles cadastrées Commune de BIVIERS (38) section AH n° 81, 82 et 85.

Monsieur Jean-Pierre Bernard ODION, né le 03/01/1952 à LA TRONCHE (38), demeurant 20 avenue Louis Bonnet Eymard, 38700 CORENC
Propriétaire indivise des parcelles cadastrées Commune de BIVIERS (38) section AH n° 81, 82 et 85.

Monsieur Michel Georges ODION, né le 07/02/1964 à TOULON (83), demeurant 1779 route Général de Gaulle, 38560 JARRIE
Propriétaire indivise des parcelles cadastrées Commune de BIVIERS (38) section AH n° 81, 82 et 85.

Selon acte de vente établi Me BREILLET le 13 janvier 1973, publié et enregistré à la conservation des hypothèques de Grenoble, 1er bureau, le 11 avril 1973, dépôt 3174, Vol. 459 n°1.

Propriétaires riverains concernés

1) Monsieur Jean Léon Auguste MARRON, né le 16/05/1943 à LA MURE (38), demeurant 300 chemin des Evequaux, 38330 BIVIERS
Propriétaire de la parcelle cadastrée Commune de BIVIERS (38) section AH n° 84
Propriétaire indivis des parcelles cadastrées Commune de BIVIERS (38) section AH n° 81 et 82.
Selon la documentation cadastrale, suivant déclaration, sans présentation d'acte.

2) Madame Jacqueline Monique Rose BERNARD, née le 11/11/1930 à MONACO (MONACO), épouse BOURBOUSSON, demeurant 304 chemin des Evequaux, 38330 BIVIERS
Propriétaire de la parcelle cadastrée Commune de BIVIERS (38) section AH n° 86
Selon la documentation cadastrale, suivant déclaration, sans présentation d'acte.

3) Madame Daouya BOUGUERRA, née le 22/11/1957, épouse RACHAIL, demeurant 420 chemin des Evequaux, 38330 BIVIERS
Propriétaire indivise de la parcelle cadastrée Commune de BIVIERS (38) section AH n° 206

Monsieur François Michel RACHAIL, né le 28/11/1956, demeurant 420 chemin des Evequaux, 38330 BIVIERS

Propriétaire indivis de la parcelle cadastrée Commune de BIVIERS (38) section AH n° 206
Selon la documentation cadastrale, suivant déclaration.

4) Madame Claire Marie-Hélène CHANDESRIS, née le 11/12/1946 à BRIEY (54), épouse ROYER, demeurant 422 chemin des Evequaux, 38330 BIVIERS

Propriétaire indivise de la parcelle cadastrée Commune de BIVIERS (38) section AH n° 207

Monsieur Hugues Marie René ROYER, né le 07/04/1943 à BAYONNE (64), demeurant 422 chemin des Evequaux, 38330 BIVIERS

Propriétaire indivis de la parcelle cadastrée Commune de BIVIERS (38) section AH n° 207

Selon acte de vente établi par Maître Gérard NALLET, Notaire à Grenoble, le 4 novembre 1996, publié et enregistré à la conservation des hypothèques de Grenoble, 1er bureau, le 20 décembre 1996, dépôt 15858, Vol. 96P n°8200.

5) Madame Françoise Marguerite Georgette BESSON, née le 29/07/1948 à VIF (38), épouse PERROT, demeurant 39 Chem de la Pommeraie, 38330 BIVIERS

Propriétaire indivise de la parcelle cadastrée Commune de BIVIERS (38) section AH n° 231

Monsieur Jacques Henri Élie Louis PERROT, né le 23/10/1939 à ST MARTIN D'HERES (38), demeurant 3 Chem de la Po17 févriermmeraie, 38330 BIVIERS

Propriétaire indivis de la parcelle cadastrée Commune de BIVIERS (38) section AH n° 231

Selon la documentation cadastrale, suivant déclaration, sans présentation d'acte.

6) Madame Marianne Renée BAROTH, née le 15/02/1942 à METZ (57), épouse COGNET, demeurant 41 chemin de la Pommeraie, 4 Chem de la Pommeraie, 38330 BIVIERS

Propriétaire indivise de la parcelle cadastrée Commune de BIVIERS (38) section AH n° 232

Monsieur Gérard Jean COGNET, né le 04/09/1941 à NEVERS (58), demeurant 41 Chem de la Pommeraie, 38330 BIVIERS

Propriétaire indivis de la parcelle cadastrée Commune de BIVIERS (38) section AH n° 232

Selon la documentation cadastrale, suivant déclaration, sans présentation d'acte.

7) Madame Catherine Claire GAILLEDRAT, née le 05/06/1949 à MEUDON (92), épouse MOUFLARD, demeurant 85 Chem de la Pommeraie, 38330 BIVIERS

Propriétaire indivise de la parcelle cadastrée Commune de BIVIERS (38) section AH n° 234

Monsieur Alain Guy MOUFLARD, né le 23/04/1949 à BEAUVAIS (60), demeurant 85 Chem de la Pommeraie, 38330 BIVIERS

Propriétaire indivis de la parcelle cadastrée Commune de BIVIERS (38) section AH n° 234

Selon la documentation cadastrale, suivant déclaration, sans présentation d'acte.

Article 2 : Objet de l'opération

La présente opération de bornage et de reconnaissance de limites a pour objet de reconnaître, définir et fixer d'un commun accord et de manière définitive les limites séparatives communes et(ou) les points de limites communs entre :

les parcelles cadastrées :
Commune de BIVIERS (38)

Section	Lieu-dit ou adresse	Numéro	Observations
AH	Les Evequaux	81	
AH	Les Evequaux	82	
AH	302 chemin des Evequaux	85	

et les parcelles cadastrées :
Commune de BIVIERS (38)

Section	Lieu-dit ou adresse	Numéro	Observations
AH	300 chemin des Evequaux	84	limite Nord-Est
AH	304 chemin des Evequaux	86	limite Sud-Ouest
AH	420 chemin des Evequaux	206	partie de la limite Est
AH	422 chemin des Evequaux	207	partie de la limite Est
AH	39 Chem de la Pommeraie	231	limite Ouest
AH	41 Chem de la Pommeraie	232	limite Ouest
AH	85 Chem de la Pommeraie	234	partie de la limite Ouest

➤ Chapitre II : Partie non normalisée - expertise

Article 3 : Débat contradictoire

Afin de procéder sur les lieux au débat contradictoire le 17 février 2020 à 14 h 00, ont été convoqués par lettre simple en date du 28 janvier 2020 :

- Mme Jacqueline BERNARD épouse BOURBOUSSON
- M. et Mme COGNET
- M. Jean MARRON
- M. et Mme MOUFLARD
- M. et Mme PERROT
- M. et Mme RACHAIL
- M. et Mme ROYER

ont été convoqués par mail en date du 30 janvier 2020 :

- M. Jean-Pierre ODION
- M. Michel ODION

Au jour et heure dits, mon collaborateur, M. Antoine COLLIGNON, a procédé sous mon contrôle et ma responsabilité à l'organisation du débat contradictoire en présence de :

- M. Jean-Pierre ODION
- M. Jean MARRON
- Mme Daouya RACHAIL
- M. Hugues ROYER
- Mme Jacqueline BERNARD épouse BOURBOUSSON
- Mme Marie-Claude BOURBOUSSON épouse BOURRET, fille de Mme Jacqueline BERNARD
- M. Alain MOUFLARD
- Mme Marianne COGNET
- M. Jacques PERROT

Article 4 : Documents analysés pour la définition des limites

Les documents présentés aux parties par le géomètre-expert soussigné:

- Le plan d'Etat des lieux de la propriété établi par le Cabinet CEMAP, préalablement à ce jour,
- Le plan du lotissement d'origine de la propriété ACHARD, établi par M. TOMASSINO Géomètre-Expert à Domène, daté d'octobre 1970 (réf. : 213)
- Le plan de vente des lots n° 3, 4, 6 et 7 du lotissement « La Pommeraie » établi par M. ROUVIDANT Géomètre-Expert à Vizille (dossier 3327.05.JLB daté de septembre 1989),
- Le plan cadastral actuel.

Les titres de propriété et en particulier :

Acte de vente de M.ACHARD au profit de M. Yves ODION et Mme Marie DESCHAMPS son épouse, établi par Me BREILLET le 13 janvier 1973, publié et enregistré à la conservation des hypothèques de Grenoble, 1er bureau, le 11 avril 1973, dépôt 3174, Vol. 459 n°1.

Les documents présentés par les parties :

Les parties n'ont pas présenté d'autres éléments définissant les limites de propriété des parcelles concernées.

Les parties signataires ont pris connaissance de ces documents sur lesquels elles ont pu exprimer librement leurs observations.

Les signes de possession et en particulier :

La présence d'un mur de clôture le long de la limite entre les parcelles AH n°84 et 85.

La présence d'un mur de clôture le long de la limite entre la parcelle AH 85 et les parcelles AH 206 et 207.

La présence d'une borne OGE béton retrouvée à l'angle Nord-Ouest de la parcelle AH 85.

La présence d'une clôture implantée le long de la limite entre les parcelles AH 85 et AH 86.

La présence d'un mur de clôture entre les parcelles AH 81 et AH 86.

La présence d'une haie entre la parcelle AH 81 et les parcelles AH 232 et AH 234.

La présence d'un mur entre la parcelle AH 81 et la parcelle AH 231.

La présence de 3 bornes OGE retrouvés le long de la limite Est de la parcelle AH 81 avec les parcelles AH 231, 232 et 234.

Les dires des parties repris ci-dessous :

M. Marron déclare que le mur situé entre les parcelles AH n°84 et 85 a été réalisé par M. Yves ODION (père de Jean-Pierre, Michel et Isabelle ODION). M. MARRON suppose que le mur a été construit sur la limite et qu'il serait mitoyen.

Mme RACHAIL déclare que le mur situé entre la parcelle AH 85 et les parcelles AH 206 et 207 existait déjà lors de l'acquisition de leur propriété.

M. ROYER déclare que le mur situé entre la parcelle AH 85 et les parcelles AH 206 et 207 existait déjà lors de l'acquisition de sa propriété. M. ROYER précise que le lotissement dont est issue sa propriété est bien plus récent que le lotissement dont fait partie la propriété de l'indivision ODION. Ainsi M. ROYER présume que le mur a été construit par les propriétaires de la parcelle AH 85.

Mme BERNARD, épouse BOURBOUSSON, déclare que la clôture située entre les parcelles AH 85 et AH 86 a été implantée d'un commun accord avec M. et Mme Yves ODION. Mme BERNARD précise que les matériaux ont été fournis par leurs soins et que M. Yves ODION s'est chargé de la construction de la clôture. De plus, Mme BERNARD suppose que cette clôture a été implantée sur la limite de propriété et qu'elle serait donc mitoyenne.

M. MOUFLARD, Mme COGNET et M. PERROT reconnaissent les bornes retrouvées le 17.02.2020 et délimitant la limite Est de la parcelle AH 81.

Analyse expertale et synthèse des éléments remarquables :

1) Observations initiales :

Les limites des parcelles AH 81, 82 et 85 sont définies par le plan du lotissement d'origine établi par M. TOMASSINO Géomètre-Expert, en octobre 1970. Ce plan est antérieur aux plans définissant les lotissements voisins.

Les plans de vente du lotissement "La Pommeraie", établi par M. ROUVIDANT en septembre 1989, définissent les limites des parcelles AH 231, 232 et 234.

Une borne OGE béton a été retrouvée à l'angle de Nord-Ouest de la parcelle AH 85. Cette borne figure sur le plan établi par M. TOMASSINO en octobre 1970. La position de cette borne nous permet de confirmer que le mur de clôture situé entre la parcelle AH 85 et les parcelles AH 206 et 207 est privatif, et implanté sur la parcelle AH 85. La position de cette même borne confirme les dires de Mme Bernard et la mitoyenneté de la clôture séparant les parcelles AH 85 et AH 86.

Trois autres bornes ont été retrouvées le long de la limite Est de la parcelle AH 81. Ces bornes figurent quant à elles sur le plan de vente des lots n° 3, 4, 6 et 7 du lotissement « La Pommeraie ». Ces trois bornes sont parfaitement alignées et leur position relative correspond à quelques centimètres près à leur position théorique. Ces bornes définissent donc la limite entre la parcelle AH 81 et les parcelles AH 231, 232 et 234.

2) Analyse des archives :

Dans un premier temps, les limites théoriques issues des plans d'archives ont été reportés sur le plan de l'état des lieux par application des cotes théoriques et par recalage sur les bornes retrouvées.

Cette application a permis de déduire que le mur de clôture séparant les parcelles AH 84 et AH 85 est implanté sur la parcelle AH 85. En effet en partant de la borne OGE béton retrouvée (point B) et en appliquant la cote théorique de 40.00 m, la limite théorique aboutit à l'angle extérieur du mur (à 1 cm près).

Par ailleurs, des écarts (compris entre 1 cm et 62 cm) ont été constatés avec l'implantation des murs de clôtures situés sur les parcelles AH 84, 85 et 86 le long de la voie d'accès privée (parcelle AH 81). Ces murs étant plus que trentenaires, les limites ont été adaptées sur ces éléments matérialisant les limites apparentes. Cette adaptation permet tout de même de conserver les 5 mètres de largeur au niveau la voie d'accès (parcelle AH 81), conformément au plan du lotissement établi par M. TOMASSINO en 1970.

La surface mesurée de la parcelle AH 85 est ainsi de 2749 m², soit 3 m² de moins que la surface théorique annoncée sur le plan du lotissement établi par M. TOMASSINO en 1970.

3) Synthèse :

Les limites proposées pour la parcelle AH 85 résultent de la position des bornes retrouvées, de l'application des archives et de l'adaptation sur les éléments matérialisant les limites apparentes (murs trentenaires).

Les limites proposées pour la parcelle AH 81 résultent :

- du côté Est, de la position des bornes retrouvées,
- du côté Nord, de l'adaptation sur les éléments matérialisant les limites apparentes,
- du côté Ouest, de l'application de la cote théorique de 5 m définissant la largeur de la voie d'accès.

Article 5 : Définition des limites de propriétés

A l'issue

Du débat contradictoire

De l'analyse :

- des titres de propriétés
- des documents cités ci-dessus,
- des signes de possession constatés,
- des usages locaux,

Après avoir constaté l'accord des parties présentes,

Les bornes OGE existantes B, J, K et L ont été retrouvées

Les termes de limites :

A : angle de mur extérieur

C : angle externe du pillier

D : angle du mur

E : angle du mur

F : point non-matérialisé situé à 23 cm de point G (angle du mur) dans l'alignement A-F

H : point non-matérialisé situé à 23 cm du point I (angle du mur) et à 5 m de la limite J-K

M : angle du mur

N : angle du mur

O : point non-matérialisé situé à 23 cm du point N et à 4m40 du point C

ont été reconnus.

Les parties présentes reconnaissent comme réelle et définitive la(les) limite(s) de propriété objet du présent procès verbal de bornage ainsi fixée suivant la ligne :

A-B-C-D-E-F-G pour la parcelle AH 85

et la ligne J-K-L-M-N-O-C-D-E-F-H pour la parcelle AH 81

Nature des limites et appartenances:

limite A-G : mur privatif tout sur la parcelle AH 85

limite A-B : mur privatif tout sur la parcelle AH 85
limite B-C : clôture mitoyenne
limite C-D-E-F : mur privatif tout sur la parcelle AH 85
limite F-H : mur privatif tout sur la parcelle AH 84
limite J-K : mur privatif tout sur la parcelle AH 231
limite M-N : mur privatif tout sur la parcelle AH 86

Le plan joint permet de repérer sans ambiguïté la position des limites et des sommets définis par le présent procès-verbal.

Article 6 : Absence

Les propriétaires absents sont invités à se prononcer sur les limites proposées les concernant, les documents et les éléments visés à l'article 4 ayant été mis à leur disposition.
Les limites et les points proposés ne deviendront définitifs qu'après ratification du présent procès-verbal par les propriétaires concernés ou leurs représentants dûment habilités.

Article 7 : Défaut d'accord amiable

A défaut de ratification expresse par les parties, il sera dressé un procès verbal de carence mentionnant clairement les raisons qui ont empêché la reconnaissance et le bornage de la ou des limites et(ou) des points de limites proposés à l'issue du débat contradictoire et définis au présent procès-verbal. Ce ou ces procès-verbaux de carence seront diffusés à l'ensemble des parties concernées. Ils pourront permettre à la partie la plus diligente d'engager la procédure judiciaire adaptée pour voir statuer sur la(les) limite(s) visée(s).

Article 8 : Observations complémentaires

Néant.

Article 9 : Rétablissement des bornes ou repères

Les bornes ou repères, définissant les limites de propriété objet du présent procès-verbal, qui viendraient à disparaître devront être remises en place par un géomètre-expert

Le géomètre-expert, missionné à cet effet, procèdera au rétablissement desdites bornes ou repères après en avoir informé les propriétaires concernés, et en dressera constat.
Ce constat devra relater le déroulement des opérations et les modalités techniques adoptées en référence au présent document.

A l'occasion de cette mission, et uniquement sur demande express des parties, le géomètre-expert pourra être amené à vérifier la position des autres bornes participant à la définition des limites de propriété objet du présent procès-verbal.

Article 10 : Publication

Enregistrement dans le portail Géofoncier www.geofoncier.fr :

Les parties ont pris connaissance de l'enregistrement du présent procès-verbal dans la base de données GEOFONCIER, tenue par le Conseil supérieur de l'Ordre des géomètres-experts, suivant les dispositions de l'article 56 du décret n°96-478 du 31 mai 1996 modifié portant règlement de la profession de géomètre-expert et code des devoirs professionnels. Cet enregistrement comprend :

- la géolocalisation du dossier,

- les références du dossier,
- la dématérialisation du présent procès-verbal, y compris sa partie graphique (plan, croquis...),
- la production du RFU (référéntiel foncier unifié).

Production du RFU :

Au terme de la procédure, il sera procédé à la production du RFU (Référéntiel Foncier Unifié) en coordonnées géoréféréncées dans le système légal en vigueur (RGF93, zone CC45), afin de permettre la visualisation dans le portail www.geofoncier.fr des limites contradictoirement définies.

Article 11 : Protection des données

Les informations collectées dans le cadre de la procédure de bornage ou de reconnaissance de limites soit directement auprès des parties, soit après analyse d'actes présentés ou recherchés, font l'objet d'un traitement automatisé ayant pour finalité l'établissement du présent procès-verbal.

Ces informations sont à destination exclusive des bénéficiaires de droits sur les parcelles désignées à l'article 2, du géomètre-expert rédacteur, du Conseil supérieur de l'Ordre des géomètres-experts qui tient la base de données foncières dans laquelle doivent être enregistrés les procès-verbaux, et de toute autorité administrative en charge des activités cadastrales et de la publicité foncière qui pourra alimenter ses propres traitements à des fins foncières, comptables et fiscales dans les cas où elle y est autorisée par les textes en vigueur.

Les informations relatives à l'acte sont conservées au cabinet du géomètre-expert sans limitation de durée.

Elles peuvent être transmises à un autre géomètre-expert qui en ferait la demande dans le cadre d'une mission foncière en application de l'article 52 du décret n° 96-478 du 31 mai 1996.

Compte tenu de l'évolution des technologies, des coûts de mise en œuvre, de la nature des données à protéger ainsi que des risques pour les droits et libertés des personnes, le géomètre-expert met en œuvre toutes les mesures techniques et organisationnelles appropriées afin de garantir la confidentialité des données à caractère personnel collectées et traitées et un niveau de sécurité adapté au risque.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des données à caractère personnel, les parties disposent d'un droit d'accès et de rectification sur leurs données qui peut être exercé auprès du géomètre-expert.

Sous réserve d'un manquement aux dispositions ci-dessus, les parties peuvent introduire une réclamation auprès de la CNIL.

Article 12 : Clauses Générales

Il est rappelé que le procès-verbal de bornage et/ou de reconnaissance de limites dressé par un géomètre-expert et signé par toutes les parties, fixe les limites des propriétés. Le procès-verbal de bornage et/ou de reconnaissance de limites fait loi entre les signataires mais aussi entre les acquéreurs et successeurs qui sont de droit subrogés dans les actions par leurs auteurs.

Aucun nouveau bornage ne peut être réalisé, dès lors que le plan et le procès-verbal antérieurs ayant reçu le consentement des parties permettent de reconstituer sans ambiguïté la position de la limite.

Par conséquent, les parties soussignées déclarent solennellement qu'à leur connaissance il n'existe aucune clause, définition de limite, ou condition contraire aux présentes pouvant être contenues dans tout acte, plan, ou procès-verbal de bornage antérieur ou tout autre document. Elles déclarent également qu'il n'existe, à ce jour, à leur connaissance, aucune autre borne ou signe matériel concernant les limites présentement définies.

Les parties signataires affirment, sous leur entière responsabilité être propriétaires des terrains objets du présent procès-verbal ou avoir reçu mandat d'approuver les présentes en lieu et place de tous les ayants droit qu'elles représentent.

Conformément à l'article 52 dudit décret, ces documents seront communiqués à tout géomètre-expert qui en ferait la demande.

En cas de vente ou de cession de l'une quelconque des propriétés objet des présentes, son propriétaire devra demander au notaire de mentionner dans l'acte l'existence du présent document.

Les parties confient l'exemplaire original au géomètre-expert soussigné qui s'oblige à le conserver et à en délivrer copie aux intéressés.

Les frais et honoraires relatifs aux opérations de bornage et d'établissement du présent procès-verbal seront supportés par Mme Isabelle BERTOZZI, M. Jean-Pierre ODION et M. Michel ODION.

Les signataires déclarent accepter les conditions du présent procès-verbal en toutes ses dispositions.

Fait sur 11 pages à PONTCHARRA le 17/02/2020

ACCORDS DES PARTIES :

Mme Isabelle ODION épouse BERTOZZI

Mme Jacqueline BERNARD épouse
BOURBOUSSON

M. Gérard COGNET

Mme Marianne BAROTH épouse COGNET

M. Jean MARRON

M. Alain MOUFLARD

Mme Catherine GAILLEDROT épouse
MOUFLARD

M. Jean-Pierre ODION

M. Michel ODION

Mme Françoise BESSON épouse PERROT

M. Jacques PERROT

Mme Daouya BOUGUERRA épouse RACHAIL

M. François RACHAIL

Mme Claire CHANDESRIIS épouse ROYER

M. Hugues ROYER

Le Géomètre Expert soussigné auteur des présentes