

Florent MORELLET

Géomètre-Expert Foncier

Inscrit au tableau de l'Ordre sous le n° 05897

Expert près la Cour d'Appel de Bordeaux

27 rue Durieu de Maisonneuve – 33000 BORDEAUX

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BORDEAUX

EXPERTISE JUDICIAIRE

<p>RAPPORT D'EXPERTISE</p>

AFFAIRE :

**Monsieur CONANT Jean-Claude
Madame DEJOS Véronique née CONANT
Madame CONANT Céline**

représentés par Maître DASSAS Eric

Contre

**Monsieur YESSOUFOU Joseph
Madame YESSOUFOU Yemi**

représentés par Maître DUPONT-BEGNARD carole

RG N° 12-18-002200
Ordonnance de référé du 8 février 2019

18 novembre 2021

TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES MATIÈRES	2
1. PREAMBULE	3
1.1. Désignation de l'Expert.....	3
1.2. Mission.....	3
1.3. Désignation des parcelles objets de la mission	4
2. DEROULEMENT DE LA MISSION.....	6
2.1. Réunion d'expertise	6
2.2. Communication des pièces par les parties	8
3. DESCRIPTION DES LIEUX	10
4. ANALYSE DES TITRES DE PROPRIETE.....	15
4.1. Titres de propriété CONANT	15
4.2. Titres de propriété YESSOUFOU	16
4.3. Recherche d'un auteur commun	17
4.4. Comparaison des plans de lots avec l'état des lieux.....	17
5. CONFIGURATION DES LIEUX, CADASTRE ET AUTRES INDICES	19
5.1. Analyse de la configuration des lieux et des possessions.....	19
5.2. Cadastre.....	20
5.3. Tentative de bornage amiable.....	22
6. PROPOSITION DE DELIMITATION	24
7. DIRES ET REPONSES AUX DIRES DES PARTIES	25
8. PROPOSITION DE CONCILIATION.....	28
9. CONCLUSION.....	29
LISTE DES ANNEXES	30

1. PREAMBULE

1.1. Désignation de l'Expert

Je, soussigné, Florent MORELLET,

Géomètre-Expert inscrit à l'Ordre sous le numéro 05897 et Expert près la Cour d'Appel de Bordeaux,

Demeurant à BORDEAUX (33000), 27 rue Durieu de Maisonneuve,

ai été désigné comme Expert au terme de l'ordonnance de référé du 8 février 2019 rendue par Monsieur François PRADIER, Vice-Président du Tribunal d'Instance de BORDEAUX dans l'affaire entre :

DEMANDEURS

Monsieur CONANT Jean-Claude, 8 avenue de Rome, 33530 BASSENS

Madame DEJOS Véronique née CONANT, 50 rue Pottier, 78150 LE CHESNAY

Madame CONANT Céline, 2720 route Royale, 33240 LA LANDE DE FRONSAC

représentés par Maître DASSAS Eric, avocat à la Cour de Bordeaux

DEFENDEURS

Monsieur YESSOUFOU Joseph, 1 rue Beaumont, 33530 BASSENS

Madame YESSOUFOU Yemi, née BALOGOUN, 1 rue Beaumont, 33530 BASSENS

représentés par Maître BORDAS Jean-Baptiste, avocat au barreau de Bordeaux

J'ai été notifié de ma saisine et averti du versement de la consignation le 9 avril 2019, suite à quoi, le 19 avril, j'ai accepté ma mission.

1.2. Mission

Au terme de l'ordonnance de référé rendue par M. François PRADIER, Président, le Tribunal a donné pour mission à l'Expert :

« 1°) Visiter en présence des parties ou celles-ci dûment convoquées, leurs conseils avisés, les immeubles dans la cause, en décrire l'implantation et les limites si elles existent,

« 2°) prendre connaissance des titres de propriété des parties, et notamment de tout auteur commun éventuel, en décrire le contenu en précisant les limites et les contenants y figurant,

« 3°) rechercher tout autre indice, notamment ceux résultant de la configuration des lieux et du cadastre,

« 4°) proposer la délimitation des parcelles situées sur la commune de BASSENS (33530), concernant la parcelle section AM 208 appartenant aux consorts CONANT et la parcelle AI 108 appartenant aux époux YESSOUFOU :

- a) en application des titres par référence aux limites y figurant ou à défaut aux contenances en répartissant éventuellement et après arpentage, les excédents ou manquants proportionnellement aux contenances ;
- b) à défaut ou à l'encontre d'un titre, conformément à la possession susceptible de faire apparaître une prescription ;
- c) compte tenu des autres éléments relevés ;

« 5°) répondre à tous les dires et observations des parties auxquelles seront communiquées préalablement, soit lors d'une réunion de synthèse tenue avant le dépôt du rapport, soit le cas échéant par une note écrite, toutes les informations sur l'état de ses investigations,

« 6)° concilier si possible les parties en établissant un protocole d'accord à publier à la Conservation des hypothèques par la partie la plus diligente,

« 7)° plus généralement donner toutes informations utiles de nature à apporter un éclaircissement sur les questions à examiner »

-

1.3. Désignation des parcelles objets de la mission

La mission a pour objet la définition de la limite commune entre les propriétés suivantes, sises commune de BASSENS (33350) :

- La parcelle cadastrée section AM n°208, propriété :
 - en ce qui concerne l'usufruit, de Monsieur Jean-Claude CONANT,
 - en ce qui concerne la nu-propriété, de Madame Véronique DEJOS née CONANT et de Mme Céline CONANT,

d'une part ;

- Et la parcelle section AI n°108, propriété de Monsieur Joseph YESSOUFOU et de Madame Yemi YESSOUFOU née BALOGOUN, son épouse.

d'autre part.

La limite litigieuse se situe entre l'avenue de Rome, au Nord et le point commun aux parcelles B n°120 et B n°1907 précités et à la parcelle AI n°107, propriété indivise des consorts MAYEUR, au Sud, comme indiqué sur l'extrait cadastral ci-dessous (Fig.1) :

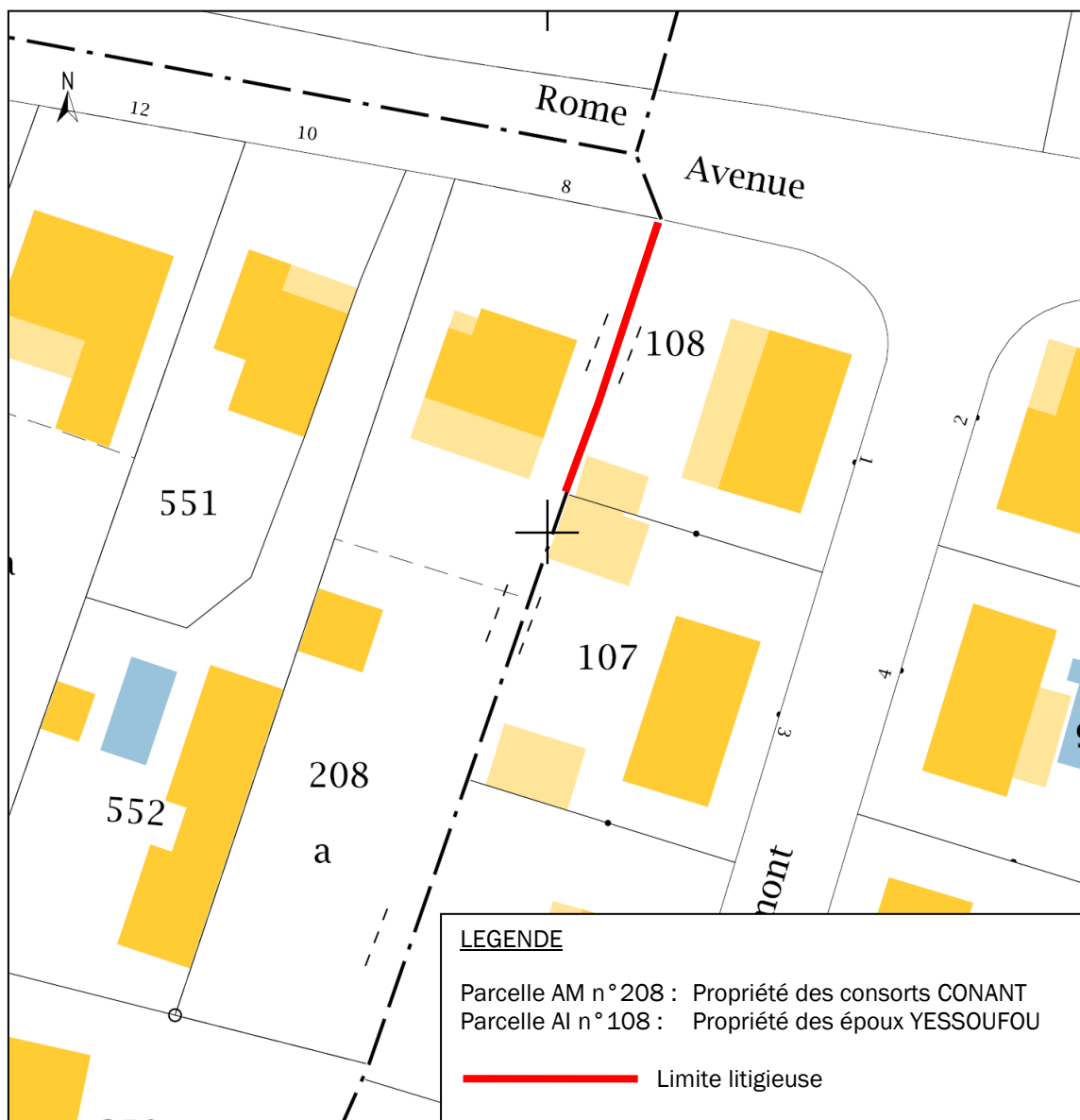


Fig.1 : extrait cadastral – Commune de BASSENS sections AI et AM

2. DEROULEMENT DE LA MISSION

2.1. Réunion d'expertise

Au vu de la première partie de ma mission :

« 1 °) Visiter en présence des parties ou celles-ci dûment convoquées, leurs conseils avisés, les immeubles dans la cause, en décrire l'implantation et les limites si elles existent,

Par lettres recommandées avec accusé de réception du 15 juillet 2019, j'ai convoqué les parties pour une réunion d'expertise le 22 juillet 2019 à 14h00 sur les lieux litigieux.

Par lettre simple du même jour, j'ai prévenu les avocats.

Aux jour et heure dits, étaient présents :

- En ce qui concerne les demandeurs :

- M. CONANT Jean-Claude
représentant Mme Véronique DEJOS née CONANT (pouvoir ci-annexé)
représentant Mme Céline CONANT (pouvoir ci-annexé)
- Maître DASSAS Eric, Avocat des demandeurs

- En ce qui concerne les défendeurs :

- M. YESSOUFOU Joseph
- Mme YESSOUFOU Yemi, née BALGOUN
- Maître DUPONT BEGNARD Carole, Avocate des défendeurs

- Et moi-même, Expert désigné par le Tribunal, assisté de M. Alexandre NATUREL, technicien de mon cabinet.

La feuille de présence signée figure en **pièce annexe n° 1** au présent rapport.

Au cours de cet accédit, j'ai tout d'abord donné lecture aux parties du texte de ma mission.

J'ai ensuite entendu les Parties, en leurs DIRES et PRÉTENTIONS :

- Maître DASSAS nous a indiqué :

- Que M. Conant, souhaitant connaître les limites de sa propriété avant d'effectuer une donation de son terrain, s'était adressé en 2017 au cabinet de géomètre-expert OGEO afin de procéder à un bornage contradictoire

- Que la procédure s'était déroulée sans difficulté avec les autres voisins mais qu'avec M. et Mme YESSOUFOU, un désaccord était apparu sur la limite de propriété, en raison de l'existence d'un décalage entre le mur séparatif partant de l'avenue de Rome et la clôture qui s'ensuit. Le différend portait sur le fait de savoir si la limite de propriété devait être définie en ligne droite ou si elle devait suivre le décrochement entre le mûr et la clôture en question
 - La procédure de bornage amiable n'ayant pas abouti, un procès-verbal de carence a été dressé en août 2018 par le Géomètre-Expert, M. Cédric Maglin.
- M. CONANT nous a indiqué :
 - Qu'en effet il souhaitait mettre ses affaires en ordre étant donné son âge pour ne pas laisser à sa succession un problème non résolu lorsque surviendra sa disparition et qu'il souhaitait donc être fixé sur la limite de propriété
- Maître DUPONT-BEGNARD nous a indiqué :
 - Que M. et Mme Yessoufou n'était pas présents lors de la réunion de bornage amiable et n'ont donc pas pu faire valoir leurs arguments
 - Que la clôture existante, qui suit une ligne droite logique, se prolongeait jusqu'à la rue et ne suit pas le décrochement existant à proximité de la rue, qui est au détriment de M. et Mme Yessoufou
- Mme YESSOUFOU nous a indiqué :
 - Que les travaux d'édification d'une la clôture sur la rue réalisés par M. Conant ont fait disparaître toute trace de la clôture d'origine
- M. YESSOUFOU nous a indiqué :
 - Que son épouse et lui-même n'étaient pas présents au moment de ces travaux et qu'ils ont constaté en rentrant chez eux qu'une nouvelle clôture sur rue avait édiflée par M. Conant et qu'un plot en ciment avait été déposé
- M. CONANT nous a indiqué :
 - Qu'il avait fait faire les travaux de clôture sans rien casser, et qu'aucun poteau en ciment n'avait été enlevé
 - Que M. Roy, propriétaire avant M. et Mme Yessoufou, l'avait autorisé à sceller une clôture dans son mur et que les pattes de scellement étaient encore visible
 - Qu'il n'a fait que réhausser sa clôture après une reconfiguration de la chaussée par la Communauté Urbaine de Bordeaux

J'examine ensuite en présence des parties les aménagements réalisés à proximité de la limite de propriété litigieuse, en partant de l'avenue de Rome, jusqu'à la parcelle AI n° 107, et réalise avec le concours de mon assistant le relevé topographique des lieux.

Ce relevé a été reporté sur le plan d'état des lieux qui figure en **pièce annexe n° 2** au présent rapport.

2.2. Communication des pièces par les parties

- Par courrier du 25 mars 2019, Maître DASSAS nous adresse copie des pièces suivantes :
 - Acte de vente par Mme Suzanne VILLA à Jean-Claude CONANT, établi le 10 novembre 1988 par Maître Georges GERBAULT, notaire à Ambarès.
 - Plan de bornage et de reconnaissance de limite dressé le 2 octobre 2017 par M. Cédric MAGLIN (SARL OGEO) Géomètre-Expert à Saint-André-de-Cubzac
 - Plan de masse du lot n° 6 du morcellement Toutaud, non daté
 - Plan de situation de la propriété Toutaud, dressé en février 1959 par René SIGOUGNEAU, Géomètre-Expert à Saint-Gervais
 - Plan de masse annexé à l'arrêté de permis de construire n° 31399 du 20 avril 1959
 - Photographie de la façade des terrains avenue de Rome
 - Procès-verbal de bornage et de reconnaissance de limites dressé le 2 octobre 2017 par M. Cédric MAGLIN
 - Procès-verbal de carence dressé le 3 août 2018 par M. Cédric MAGLIN
- Par courrier électronique du 15 juillet 2019, Maître DUPONT BEGNARD nous adresse copie des pièces suivantes :
 - Conclusions en réponse de Maître DUPONT BEGNARD à l'audience TI du 28 décembre 2018
 - Acte de vente par les conjoints ROY à M. et Mme YESSOUFOU établi le 30 septembre 2003 par Maître Simone RENAULT, notaire à Saint-Loubès.
 - Convention entre ERDF et M. Bassirou YESSOUFOU du 26 septembre 2012
 - Lettre « suivie » du 17 juillet 2017 de Mr CONANT à Mme et M. YESSOUFOU
 - Convocation de bornage du 19 juillet 2017 de la Société OGEO
 - Lettre recommandée du 20 juillet 2017 de Mme et M. YESSOUFOU à M. CONANT
 - Lettre recommandée du 24 juillet 2017 de Mme et M. YESSOUFOU à M. CONANT
 - Lettre recommandée du 20 avril 2018 de Mme et M. YESSOUFOU à M. MAGLIN
 - Photo de la propriété
 - Extrait du plan cadastral du 24 juillet 2003
 - Plan parcellaire du lotissement du 4 décembre 2006
- Par courrier électronique du 24 juillet 2019, Maître DASSAS nous adresse copie des pièces suivantes :

- Dossier de plan des lotissements comprenant
 - Plan du terrain vendu par M. Bertrand à la Commune de Bassens, levé et dressé par M. Raymond FRAGNAUD, Géomètre-Expert à BORDEAUX (date illisible)
 - 2 plans d'ensemble du Lotissement municipale de Beaumont (1^{ère} tranche), dressés par M. Raymond FRAGNAUD, non datés, annexés le 1^{er} avril 1955 à un arrêté préfectoral
 - Plan du lot n°10 du lotissement municipal de Beaumont (non daté)
 - Plan du lot n°11 du lotissement municipal de Beaumont (non daté)
 - Plan du lot n°12 du lotissement municipal de Beaumont (non daté)
 - Lettre du 25 juin 1960 de M. Pierre Roy

- Par courrier électronique du 29 juillet 2019, Maître DASSAS nous adresse copie des pièces suivantes :
 - Note avec commentaires sur les photographies communiquées
 - Photographies n° 1 & 2
 - Photographies n° 3 & 4
 - Photographie n° 5
 - Photographie n° 6
 - Photographie n° 7
 - Photographie n° 8
 - Photographie n° 9
 - Photographie n° 10
 - Photographie n° 11

- Par courrier électronique du 15 juillet 2020, Maître DASSAS nous adresse copie des pièces suivantes :
 - Plan de masse annexé à l'arrêté de permis de construire n° 31399 du 20 avril 1959
 - Photographie de la façade du terrain des consorts Conant sur l'avenue de Rome
 - Photographie cotée de la façade du terrain des consorts Conant sur l'avenue de Rome

3. DESCRIPTION DES LIEUX

Au vu de la première partie de ma mission :

*« 1°) Visiter en présence des parties ou celles-ci dûment convoquées, leurs conseils avisés, les immeubles dans la cause, **en décrire l'implantation et les limites si elles existent** »*

Comme indiqué ci-dessus, j'ai procédé le 22 juillet 2019 en présence des parties et à l'examen des lieux et procédé au relevé topographique reporté sur le plan figurant en **pièce annexe n°2** au présent rapport.

J'ai constaté à proximité de la limite de propriété litigieuse la présence des éléments suivants, décrits en partant de l'avenue de Rome, jusqu'à la parcelle AI n° 107 :

- En limite nord des propriétés, sur l'avenue de Rome (photo n° 1) :
 - Du côté de la propriété Yessoufou : un mur en béton surmonté d'un grillage formant un retour en angle droit vers le sud sur 1,94 mètres environ ;
 - Du côté de la propriété Conant : un muret surmonté d'une clôture récente

Ces deux ouvrages sont indépendants et ne sont pas fixés entre eux.



Photo n° 1 (prise depuis l'avenue de Rome)

- Du nord vers le sud, en limite séparative entre les propriétés Conant et Yessoufou :
 - Le mur en béton surmonté d'un grillage, formant le retour d'angle sur 1,94 mètres environ du mur sur rue de la propriété Yessoufou et présentant des traces d'accrochage d'un ancien ouvrage à quelques centimètres de l'alignement sur l'avenue de Rome ;
 - Un grillage sur piquets en bois, présent au moins depuis 2003 d'après les parties (photo n°2), sur 21 mètres environ, dont l'extrémité nord est décalée de 48 cm en direction de la propriété Conant par rapport au mur précédent ; ce grillage est en mauvais état et a été réparé par endroits ;
 - Le long dudit grillage, en retrait du côté de la propriété Yessoufou, deux constructions légères, installée il y a 7 ans environ selon les dires des parties (Photos n°2 et 3)



Photo n°2 (prise depuis la propriété Conant)

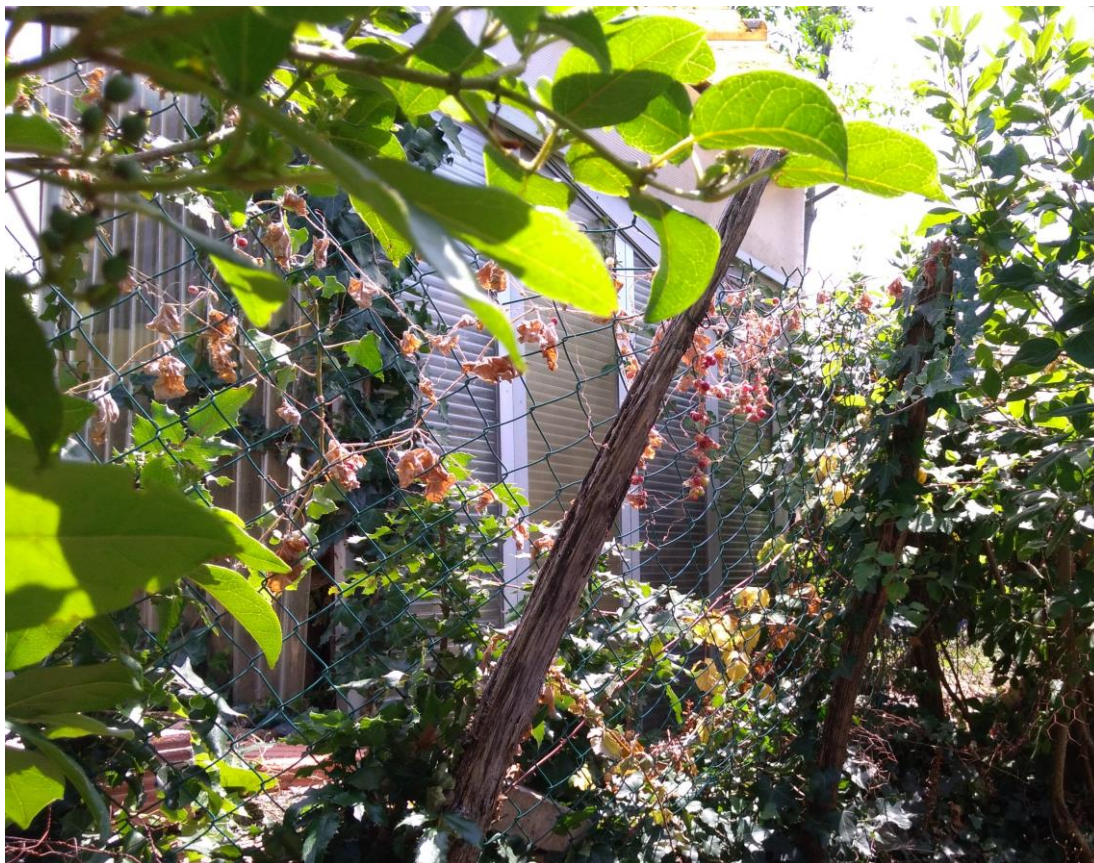


Photo n°3 (prise depuis la propriété Conant)

- Plus au sud, au-delà de la propriété de M. et Mme Yessoufou, la limite de la propriété des consorts Conant se prolonge :
 - par le mur de la construction dépendant de la parcelle AI n°107 (photo n°4)
 - par un mur en parpaings formant séparation avec la parcelle section AI n°107 (Photo n°5)
 - puis par un mur surmonté d'une clôture formant séparation avec la parcelle section AI n°106 (Photo n°5), jusqu'à la hauteur d'une borne en plastique (décalée de 73 cm vers l'ouest par rapport au mur) marquant la limite de propriété avec la parcelle cadastrée section AM n°350 (photo n°6)

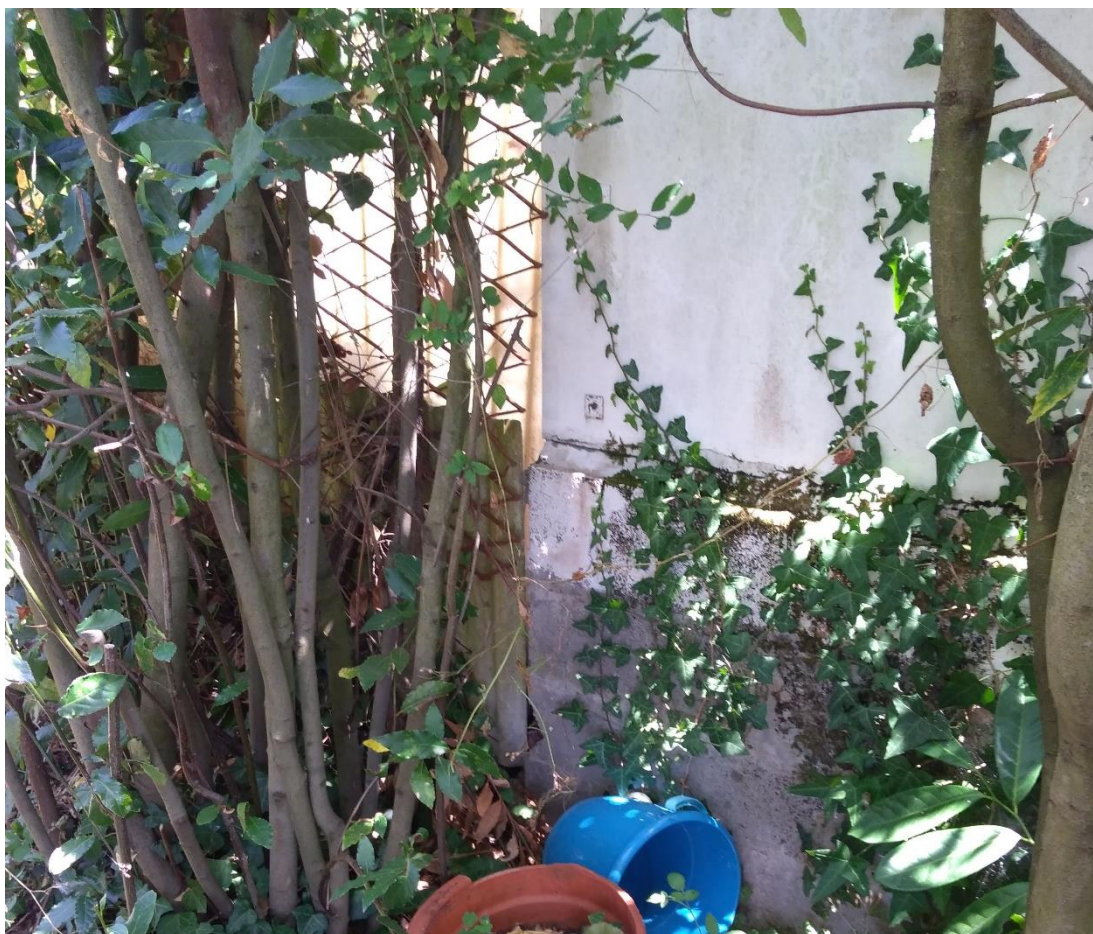


Photo n ° 4 (prise depuis la propriété Conant)



Photo n ° 5 (prise depuis la propriété Conant vers les parcelles voisines AI n ° 106 et 107)



Photo n°6 (prise en limite sud de la propriété Conant)

4. ANALYSE DES TITRES DE PROPRIETE

Afin de remplir la deuxième partie de ma mission :

« 2°) *prendre connaissance des titres de propriété des parties, et notamment de tout auteur commun éventuel, en décrire le contenu en précisant les limites et les contenants y figurant* »

Je me suis fait remettre par les parties les titres de propriété concernant les terrains litigieux, dans lesquels j'ai relevé et analysé ce qui suit.

4.1. Titres de propriété CONANT

- **Acte de vente du 10 novembre 1988**

Les consorts CONANT me remettent par l'intermédiaire de leur conseil la copie d'un acte authentique reçu le 10 novembre 1988 par Maître Georges GERBAULT, notaire à AMBARES (Gironde) (***pièce annexe n°3 du présent rapport***).

Aux termes de cet acte, Mme Suzanne VILLA, veuve de M. Georges KAYSER, a vendu à M. Jean Claude CONANT l'immeuble situé 8 avenue de Rome à BASSENS (Gironde), cadastré section AM n°208.

Le bien y est désigné comme suit :

« *Un immeuble sis à BASSENS (Gironde), 8 avenue de Rome, comprenant une maison à usage d'habitation élevée d'un rez de chaussée, au-dessus deux chambres, formant le lot n°6 du lotissement approuvé par arrêté préfectoral du 13 janvier 1959.*

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
AM	208	Lagarde	12 a 46 ca

»

Il n'y est fait aucune mention relative aux limites de propriété.

- **Plan de lotissement**

Les consorts CONANT me remettent également par l'intermédiaire de leur conseil la copie d'un plan intitulé « Morcellement Toutaud / Lot n°6 vendu à M. Kayser », non daté et ne comprenant aucune mention d'annexion à un acte. (***pièce annexe n°4 du présent rapport***).

Le terrain représenté correspond à l'actuelle parcelle cadastrée section AM n°208. Une surface de 1245,77 m² est annoncée ainsi qu'une cote de 17,00 mètres en façade sur le chemin de Romevie (actuelle avenue de Rome) et une cote latérale de 71,65 mètres en limite Est.

La limite litigieuse avec l'actuelle propriété de M. et Mme YESSOUFOU y est représentée aboutissant au nord sur l'angle d'un mur entièrement situé sur l'actuelle propriété Yessoufou. Aucune autre indication n'est fournie sur la nature de la limite plus au sud.

4.2. Titres de propriété YESSOUFOU

- **Acte de vente du 30 septembre 2003**

M. et Mme YESSOUFOU me remettent par l'intermédiaire de leur conseil la copie d'un acte authentique reçu le 30 septembre 2003 par Maître Simone RENAULT, notaire à SAINT-LOUBES (Gironde) (*pièce annexe n°5 du présent rapport*).

Aux termes de cet acte, l'indivision ROY a vendu à M. Bassirou Alao YESSOUFOU et Mme Ramatalai Oyeyemi BALAGAOUN, son épouse, l'immeuble situé 1 rue de Beaumont à BASSENS (Gironde), cadastré section AI n°108.

Le bien est désigné comme suit :

« A BASSENS (GIRONDE) 33530 1, rue de Beaumont,

Une maison à usage d'habitation comprenant trois chambres, un séjour, un salon, une cuisine, un cellier, une salle d'eau, garage préfabriqué séparé. Jardin.

Situé dans le lotissement municipal de BEAUMONT approuvé par arrêté préfectoral en date du 1^{er} avril 1955 demeuré annexé avec les pièces du lotissement à un acte en constatant le dépôt reçu par Maître BOUNEL, Notaire à SAINT LOUBES, le 10 décembre 1955. Lequel a fait l'objet d'un certificat administratif en date du 31 octobre 1955

Figurant au cadastre savoir :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
AI	108	1 RUE BEAUMONT	00 ha 05 a 00 ca

LOTISSEMENT

Le BIEN forme le lot numéro 10 du lotissement dénommé "lotissement de BEAUMONT" créé suivant arrêté préfectoral en date du 1^{er} avril 1955 ayant fait l'objet d'un cahier des charges en date du 20 novembre 1954.

TEL ET AINSI que l'objet des présentes existe, s'étend et se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué au présent acte »

A la page 13 de l'acte, dans la section « LOTISSEMENT – CAHIER DES CHARGES », il est reproduit l'article 6 du cahier des charges du lotissement dressé le 20 novembre 1954, libellé comme suit :

« Article Six – Mesurage et Bornage

Avant la passation de l'acte de vente, il sera procédé par le géomètre du lotissement au mesurage et bornage du lot après que l'acquéreur aura été avisé et invité à y assister. Un plan dudit lot sera établi pour être joint à l'acte. Sur ce plan toutes les indications utiles seront portées (distances entre les bornes, superficie, zones de non aedificandi, accès sur les voies publiques, emplacement de la construction.) »

Il n'y est fait aucune autre mention relative aux limites de propriété.

- **Plans de lotissement**

Maître DARRAS me remet par ailleurs un ensemble de plans relatif au lotissement municipal de Beaumont, dont deux concernent l'actuelle propriété de M. et Mme YESSOUFOU, à savoir :

1°/ Un plan coté de l'ensemble du lotissement (**pièce annexe n°6 du présent rapport**) portant une mention d'annexion à l'arrêté préfectoral du 1^{er} avril 1955. Le lot n°10, correspondant à l'actuelle parcelle AI n°108, y est représenté avec une surface annoncée de 533 m², une cote de 23,60 mètres en limite avec l'actuelle parcelle AM n°208 et une cote de 22,60 mètres en limite sud.

2°/ Un plan du lot n°10 (**pièce annexe n°7 du présent rapport**), non daté et sans mention d'annexion à un acte, comportant les mêmes cotes et surfaces que le plan précédent.

4.3. Recherche d'un auteur commun

Après analyse des titres de propriété, nous relevons que :

- la propriété des consorts CONANT provient du lotissement « Toutaud » approuvé le 13 janvier 1959.
- la propriété de M. et Mme YESSOUFOU provient du lotissement municipal « Beaumont » créé le 1^{er} avril 1955.

Ces deux propriétés n'ont par conséquent aucune origine commune depuis au moins 1955, et les titres de propriété ne font mention d'aucun auteur commun antérieur.

4.4. Comparaison des plans de lots avec l'état des lieux

Nous comparons ensuite les plans de lotissements respectifs des propriétés des demandeurs et des défendeurs afin de vérifier leur cohérence entre eux et avec l'état des lieux.

Nous avons à cet effet superposé sur un même plan figurant en **pièce annexe n°8 au présent rapport** l'état des lieux relevé par nos soins et les limites figurant sur les plans de lots des deux propriétés CONANT et YESSOUFOU.

- **Application graphique du plan de lot de M. et Mme YESSOUFOU**

Le périmètre du lot n°10 de M. et Mme YESSOUFOU, a été réappliqué graphiquement sur l'état des lieux en repartant des alignements sur les voies publiques et en appliquant les cotes figurant sur le plan, soit 22,60 mètres en partant de la rue Beaumont et 23,60 mètres en partant de l'avenue de Rome. Ce périmètre figure en rouge sur notre plan (**pièce annexe n°8 du présent rapport**).

Nous notons une grande incohérence avec l'état des lieux à l'angle des deux voies, l'arrondi du mur relevé présentant un rayon bien plus important que sur le périmètre du lot initial. Cette incohérence ne concerne pas la limite litigieuse, mais nous pousse à la prudence quant à la précision de ce plan.

Nous examinons néanmoins le tracé de la limite litigieuse qui tombe :

- à son extrémité nord, à 44 centimètres du mur de soutènement, en direction de la propriété de M. et Mme YESSOUFOU ;
- à son extrémité sud, à 61 centimètres du mur de soubassement de la construction dépendant de la parcelle section AI n°107, en direction de la propriété de M. et Mme YESSOUFOU.

- ***Application graphique du plan de lot des consorts CONANT***

Le périmètre du lot n°6 des consorts Conant, a été reconstruit à partir des cotes périmétriques figurant sur le plan, en prenant comme bases d'orientation l'alignement sur l'avenue de Rome et la limite latérale ouest du lot, celle-ci étant matérialisée par un poteau de clôture en ciment au Nord et une borne au Sud. Ce périmètre figure en bleu sur le plan ci-annexé (***pièce annexe n°8 du présent rapport***).

La limite litigieuse tombe :

- à son extrémité nord, à 18 centimètres du mur de soutènement, en direction de la propriété de M. et Mme YESSOUFOU ;
- à son extrémité sud, à 37 centimètres du mur de soubassement de la construction dépendant de la parcelle section AI n°107, en direction de la propriété de M. et Mme YESSOUFOU.

Cette application présente cependant une incohérence car sur le plan l'extrémité nord de la limite est représentée à l'angle du mur de soutènement, et non 18 centimètres à l'intérieur

- ***Analyse de la cohérence des deux plans de lots***

Les deux plans de lots ne sont pas tout à fait cohérents entre eux puisque leurs applications graphiques respectives présentent un écart de 24 à 26 centimètres. En prenant de surcroît en considération les autres incohérences relevées ci-dessus, nous en concluons que les applications graphiques de ces plans de lots sont entachées d'une imprécision de plusieurs dizaines de centimètres.

Toutefois, nous retenons certains points de convergence entre ces plans :

- dans les deux cas, nous obtenons une limite litigieuse tracée à l'intérieur du mur de soutènement de M. et Mme YESSOUFOU,
- cette limite est rectiligne et ne présente aucun décrochement.

5. CONFIGURATION DES LIEUX, CADASTRE ET AUTRES INDICES

La présente sous-partie répond à la troisième partie de ma mission :

« 3°) *rechercher tout autre indice, notamment ceux résultant de la configuration des lieux et du cadastre,*

5.1. Analyse de la configuration des lieux et des possessions

Conformément à la description des lieux ci-dessus détaillée et en tenant compte des dires des parties, nous avons identifié une délimitation nette entre les possessions des parties. Celle-ci a été reportée sur le plan figurant en **pièce annexe n°9 au présent rapport** sous la ligne brisée A-B-C-D-E :

- a) la ligne A-B correspond au mur de soutènement de la propriété YESSOUFOU. Nous ne connaissons pas précisément sa date de construction mais sa fonction de soutènement des terres de la parcelle et le fort dénivelé laisse à penser qu'il a été édifié préalablement à la construction de la maison de M. et Mme YESSOUFOU, c'est-à-dire à la fin des années 1950.

De plus, ce mur figure sur le plan du lot n°6 annexé titre de propriété de M. CONANT (**pièce annexe n°4 du présent rapport**) dressé autour de 1959 (date d'autorisation du lotissement Toutaud).

Enfin, dans un courrier du 25 juin 1960 (**pièce annexe n°10 du présent rapport**), M. Pierre Roy, propriétaire prédécesseur de M. et Mme YESSOUFOU indique qu'il autorise « M. Keiser » (sic.), son voisin (prédécesseur des conjoints CONANT), « à *seller dans mon mur les pattes nécessaires pour tenir sa clôture* ». Si nous ne pouvons tirer de ce courrier non-contradictoire aucune conclusion en terme de position de la limite de propriété, il nous indique cependant qu'un mur existait déjà en 1960 sur la parcelle AI n°108 et que la clôture en façade de la parcelle AM n°208 devait venir se positionner contre ce mur.

Nous avons d'ailleurs relevé lors de notre visite des lieux la présence de trace d'accrochage d'un ouvrage sur le mur de soutènement, à l'emplacement de la clôture.

Ce faisceau d'indices nous permet de présumer que cette limite de possession est largement trentenaire et, le cas échéant, susceptible de faire apparaître une prescription.

- b) la ligne B-C correspond à un décrochement de 48 cm dû au décalage entre le mur de soutènement et le grillage et n'est pas matérialisée sur le terrain.
- c) la ligne C-D correspond au grillage, ouvrage léger sur piquet en bois dont l'existence ne serait pas plus ancienne que 2003, d'après les parties. **La matérialisation de cette limite de possession étant donc largement inférieure à 30 ans, elle n'est donc pas susceptible de faire apparaître une prescription.**
- d) la ligne D-E relie l'extrémité du grillage à l'angle de la construction voisine et n'est pas matérialisée sur le terrain.

Après consultation des archives photographiques de l'Institut géographique national (IGN) sur le site remonterletemps.ign.fr, nous constatons que la construction voisine, sur laquelle aboutit cette ligne, était déjà visible sur un cliché aérien pris en 1961 (photo n° 7 ci-dessous).



Photo n° 7 (cliché IGN de 1961 / source : remonterletemps.ign.fr)

Nous relevons donc que cette construction est largement trentenaire et par conséquent que l'angle de celle-ci constitue un élément matériel, susceptible, le cas échéant, de faire apparaître une prescription.

5.2. Cadastre

Nous avons également comparé avec la situation des lieux le plan cadastral.

Le plan cadastral actuel (Fig. 2) provient de données informatiques vectorielles fournies par le service du cadastre, rattachées dans le système planimétrique général RGF93-CC45 et visualisables sur le site internet « cadastre.gouv.fr ».

La limite entre les parcelles des demandeurs et des défendeurs formant la limite entre les deux sections cadastrales AI et AM, le plan représenté ci-dessous provient de l'assemblage numérique de deux anciennes planches de dessin, réalisé lors de l'informatisation du plan cadastral.



Fig.2 : extrait cadastral – Commune de BASSENS sections AI et AM

Sur ce plan, la limite présente un tracé rectiligne. Elle ne comporte aucun coude nirdécrochement.

Le plan cadastral et notre plan d'état des lieux étant réalisés dans le même système de coordonnées, nous en effectuons une superposition graphique sur un même plan (**pièce annexe n°11 du présent rapport**).

Ce faisant, nous constatons une forte divergence de la forme des parcelles entre leur délimitation physique sur site et leur représentation sur le plan cadastral. En effet, si nous relevons en premier lieu que le plan cadastral se superpose à l'état des lieux avec une précision habituelle au niveau de la rue Beaumont (écarts de 14 à 17 cm par rapport aux clôtures relevées à l'alignement) et de l'avenue de Rome (écarts de 24 à 37 cm en façade de la propriété Conant), nous constatons en second lieu que la représentation des limites latérales de la parcelle n°208 ne correspond absolument pas à l'existant, à l'ouest comme à l'est, avec des écarts de plus de 2 mètres par endroit.

Ainsi, au niveau de l'avenue de Rome, la limite tracée sur le plan cadastral se situe 2,35 mètres à l'arrière du mur de soutènement, sur la propriété Yessoufou. Nous jugeons ce résultat aberrant.

Au vu de ces résultats, nous en concluons à une très forte imprécision du plan cadastral aux abords de la limite litigieuse et par conséquent une impossibilité d'en tirer une quelconque indication sur la position de la limite de propriété. Seul le caractère rectiligne de la limite litigieuse peut être retenue comme indice pour notre étude.

5.3. Tentative de bornage amiable

- ***Déroulement de la procédure de bornage***

Ainsi que cela a été évoqué par les parties, une procédure amiable de bornage a été initiée en 2017 par Cédric MAGLIN, géomètre-expert au sein de la société OGEO à Saint-André-de-Cubzac (Gironde), à la requête de M. Jean Claude CONANT.

A l'issue de cette procédure, un procès-verbal de bornage a été dressé le 2 octobre 2017 par le géomètre-expert (***pièce annexe n°12 du présent rapport***). Ce document a été signé par les consorts Conant ainsi que les propriétaires des parcelles voisines cadastrées section AI n°106, AI n°107, AM n°350 et AM n°552.

Ce procès-verbal de bornage n'a cependant pas été signé par M. et Mme YESSOUFOU qui ont fait part de leur désaccord au géomètre-expert dans un courrier du 20 avril 2018 (***pièce annexe n°13 du présent rapport***). Dans cette lettre, ces derniers soulèvent une incohérence de la limite proposée avec les plans qui leur ont été remis lors de l'achat de leur maison en 2003 et allèguent que M. Jean-Claude CONANT aurait arraché une ancienne borne en refaisant sa clôture. De plus, ils contestent le caractère contradictoire de la procédure, du fait de leur absence à la réunion de bornage.

Suite à ce désaccord, M. Maglin a dressé le 3 août 2018 un procès-verbal de carence (***pièce annexe n°14 du présent rapport***) dans lequel il répond aux objections de M. et Mme Yessoufou en relevant notamment qu'aucune preuve de l'arrachement d'une borne ne lui a été communiquée, et acte l'échec de la procédure de bornage amiable.

Le procès-verbal de bornage n'est par conséquent pas opposable à M. et Mme Yessoufou qui ne l'ont pas signé. Toutefois il peut être analysé à titre de simple avis d'expert.

- ***Analyse de la limite de propriété proposée***

Nous relevons que le géomètre-expert Cédric Maglin a bien eu connaissance, entre autres, des plans des lotissements « Toutaud » et « Beaumont » et a effectué un plan de l'état des lieux similaire à notre propre relevé en ce qui concerne la limite litigieuse.

En s'appuyant sur ces éléments, il propose une limite de propriété rectiligne entre les parcelles AM n°208 et AI n°108 partant, au nord, de l'angle du mur de soutènement (point « E » sur son plan) et aboutissant au sud, à l'angle du mur de la parcelle AI n°107 (point « F »). Le grillage existant entre les propriétés de M. Conant et Mme Yessoufou n'est ainsi pas pris en compte.

Le procès-verbal ne comporte pas d'analyse expertale nous permettant de connaître le raisonnement du Géomètre-Expert pour aboutir à ce résultat.

Enfin, nous relevons que le point « F » sert également de point de limite avec la parcelle cadastrée section AI n°107. Le propriétaire de celle-ci ayant signé le procès-verbal de bornage, ce point constitue donc l'extrémité de la limite réelle de propriété entre les parcelles AI n°107 et 108.

6. PROPOSITION DE DELIMITATION

Au vu de la quatrième partie de ma mission :

« 4°) proposer la délimitation des parcelles situées sur la commune de BASSENS (33530), concernant la parcelle section AM 208 appartenant aux consorts CONANT et la parcelle AI 108 appartenant aux époux YESSOUFOU :

- a) en application des titres par référence aux limites y figurant ou à défaut aux contenances en répartissant éventuellement et après arpentage, les excédents ou manquants proportionnellement aux contenances ;*
- b) à défaut ou à l'encontre d'un titre, conformément à la possession susceptible de faire apparaître une prescription ;*
- c) compte tenu des autres éléments relevés ; »*

Les titres de propriétés analysés font remonter l'origine des deux propriétés comme constituant chacune un lot de deux lotissements différents. Les plans de ces lots présentent des contradictions rendant impossible un rétablissement précis de la limite de propriété sur la base de leurs seules indications. Nous retenons toutefois de ces documents que :

- **la limite de propriété originelle est rectiligne entre les parcelles AM n°208 et AI n°108 et ne présente aucun coude ni décrochement ;**
- **l'extrémité nord de la limite litigieuse se situe à l'angle du mur de soutènement.**

A défaut de pouvoir définir complètement la limite de propriété au moyen des titres, il convient de prendre en compte les éléments de possession. Conformément à ce qui nous est demandé dans la mission, nous ne retiendrons que les éléments les plus anciens susceptibles de faire apparaître une prescription, c'est-à-dire présents depuis plus de trente ans, à savoir :

- le mur de soutènement de M. et Mme YESSOUFOU
- la construction implantée sur la parcelle voisine cadastrée section AI n°107.

La limite de propriété proposée est donc définie par la ligne reliant les points A et B figurant sur le plan de proposition de limite figurant en **pièce annexe n°15 au présent rapport** et décrits ci-dessous :

- Point A : angle extérieur du mur de soutènement
- Point B : angle du soubassement de la construction voisine

Cette ligne passe 10 à 48 centimètres à l'est du grillage séparatif actuel.

Nous relevons que la limite que nous proposons est identique à celle figurant dans le projet de procès-verbal de bornage dressé en 2017 par M. Cédric Maglin.

7. DIRES ET REPONSES AUX DIRES DES PARTIES

Au vu de la cinquième partie de ma mission :

« 5°) répondre à tous les dires et observations des parties auxquelles seront communiquées préalablement, soit lors d'une réunion de synthèse tenue avant le dépôt du rapport, soit le cas échéant par une note écrite, toutes les informations sur l'état de ses investigations, »

- ***Dire de Maître DASSAS du 24 juillet 2019***

Le 24 juillet 2019, Maître DASSAS nous adresse un dire, reproduit en ***pièce annexe n°16*** au présent rapport auquel nous répondons ci-dessous.

Nous confirmons la prise en compte des pièces fournies.

La précision fournie par M. Conant sur les raisons de la détérioration de la clôture n'a pas d'influence sur la position de la limite de propriété.

- ***Dire de Maître DUPONT-BEGNARD du 1^{er} août 2019***

Le 1^{er} août 2019, Maître DUPONT-BEGNARD nous adresse un dire, reproduit en ***pièce annexe n°17*** au présent rapport auquel nous répondons ci-dessous.

Lettre du 25 juin 1960

Nous analysons cette lettre dans notre rapport uniquement comme un indice du fait que la clôture ancienne installée par M. KAYSER allait jusqu'au mur de soutènement. Nous ne lui accordons aucune valeur en terme de fixation de limite de propriété.

Photos n°1 à 4

Sur les photographies n°1 à 4 (pièces n°12 et 13 sur le bordereau de Maître DASSAS), l'extrémité de la clôture de M. CONANT contre la propriété de M. et Mme YESSOUFOU n'est pas visible. Par conséquent, nous ne les prenons pas en compte dans la rédaction notre rapport.

Photo n°6

Cette photographie n°6 (pièce n°15 sur le bordereau de Maître DASSAS), n'apporte rien de plus que ce que nous avons-nous-même constaté lors de notre visite sur site :

- le mur de soutènement comporte des traces d'accrochage d'une ancienne clôture
- la nouvelle clôture de M. Conant est implantée contre le mur mais ne s'accroche pas dessus.

Nous n'en tirons aucune conclusion quant à la validité de l'autorisation accordée en 1960 par M. Roy à M. Kayser.

Photos n° 7 et 8

Cette photographie n° 7 et 8 (pièces n° 16 et 17 sur le bordereau de Maître DASSAS), ne contiennent aucun élément susceptible de nous éclairer sur les limites de propriété. Par conséquent, nous ne les prenons pas en compte dans la rédaction notre rapport.

Photocopie n° 11

Le plan portant le n° 11 (pièce n° 20 sur le bordereau de Maître DASSAS) est le plan du lot n° 10 du lotissement municipal Beaumont que nous analysons dans notre rapport au paragraphes 4.2 et 4.4 (***pièce annexe n° 7 du présent rapport***).

Dans cette analyse, nous faisons effectivement le constat du caractère rectiligne de la limite de propriété.

- ***Dire de Maître DASSAS du 15 juillet 2020***

Le 15 juillet 2020, Maître DASSAS nous adresse un dire, reproduit en ***pièce annexe n° 18*** au présent rapport auquel nous répondons ci-dessous.

S'agissant des points n° 1 et 2, nous prenons en compte la correction apportée aux propos rapportés dans le compte-rendu de réunion et avons corrigé ses dires en conséquence dans le rapport.

Nous relevons par ailleurs que le courrier rédigé le 25 juin 1960 par M. Roy contient une autorisation accordée personnellement à M. Kayser (orthographié « Keiser » sur le document), propriétaire de l'époque et ne contient aucune reconnaissance de la position de la limite de propriété.

Sur le point n° 3, nous confirmons qu'une trace d'accroche d'un ancien poteau est visible sur le mur de soutènement de M. et Mme YESSOUFOU et nous le précisons dans le présent rapport.

Concernant la façade de la parcelle des consorts CONANT, elle est bien cotée à 17,00 mètres sur le plan du lotissement. Toutefois, sur le procès-verbal de bornage dressée par M. Cédric MAGLIN qui a été signé par les consorts CONANT, elle est cotée à 16,82 mètres, depuis le point de limite avec la parcelle AM n° 551 (angle de mur) jusqu'à l'angle du mur de soutènement de M. et Mme YESSOUFOU. Notre mesurage confirme cette cote au centimètre près.

La différence de 18 centimètres peut s'expliquer par l'incertitude sur l'extrémité ouest de la façade de la propriété CONANT puisque la borne implantée à l'origine à 2 mètres en retrait de l'alignement, représentée sur le plan du lot n° 6, n'existe plus. Lors de son bornage, M. Cédric Maglin a donc proposé une limite s'appuyant sur le mur de clôture existant, plutôt que d'appliquer une cote de 17,00 mètres depuis le mur de soutènement à l'est. Cette limite ouest a été acceptée par les consorts CONANT et par les propriétaires de la parcelle section AM n° 551 et il ne m'appartient pas, dans le cadre de ma mission, de revenir dessus.

- **Dire de Maître DASSAS du 17 août 2021**

Le 17 août 2021, Maître DASSAS nous adresse un dire, reproduit en **pièce annexe n°19** au présent rapport, auquel nous répondons ci-dessous point par point :

- 1) Comme nous l'avons rapporté ci-dessus au §5.3, dans un courrier du 20 avril 2018 adressé à M. Maglin, Géomètre-Expert, (**pièce annexe n°13 du présent rapport**) M. et Mme Yessoufou déclarent que M. Conant aurait arraché une borne pour mettre en place sa clôture sur l'avenue de Rome.

Toutefois, aucune preuve ne m'a été communiquée pour étayer cette information.

De plus, les plans de lots d'origine (**pièce annexes n°4 et 7 du présent rapport**) ne mentionnent aucune borne à cette extrémité de la limite.

Nous ne possédons donc aucun indice quant à l'existence d'une borne sur l'avenue de Rome antérieurement aux travaux de clôture de M. Conant.

- 2) Il existe en effet deux poteaux de clôture en ciment encastrés dans le retour du mur de soutènement, légèrement en retrait. Le premier est intact et situé à l'angle sur l'avenue de Rome. Le second, que vous décrivez, est brisé et couché à terre. Son socle est encore visible sur le mur de soutènement. Toutefois, rien ne nous permet d'en déduire, comme vous l'affirmez, que ce poteau marquait précisément la limite de propriété. Cette allégation contredit le plan du lot n°6 du lotissement Toutaud (**pièce annexe n°4 du présent rapport**) qui positionne la limite à l'angle du mur de soutènement. Je ne peux donc la retenir.

De plus, si cette clôture semble ancienne, elle repose néanmoins sur le mur de soutènement et ne peut donc être antérieure à celui-ci. Nous excluons donc totalement que le mur puisse avoir été construit postérieurement à la clôture en empiétant sur la parcelle de M. Conant.

- **Dire de Maître DUPONT-BEGNARD du 3 septembre 2021**

Le 3 septembre 2021, Maître DUPONT-BEGNARD nous adresse un dire, reproduit en **pièce annexe n°20** au présent rapport, auquel nous répondons ci-dessous.

La limite proposée au paragraphe 6 du présent rapport présente bien un caractère rectiligne, conformément à ce que nous avons relevé sur les plans de lots d'origine (**pièce annexes n°4 et 7 du présent rapport**).

Vous contestez l'alignement retenu pour tracer cette limite, en alléguant qu'il ne serait pas situé dans le prolongement des limites de la parcelle AM n°208 avec les parcelles AI n°106 et 107.

Or, aucun repère d'origine ne matérialise l'extrémité sud de la parcelle AM n°208. Il nous est donc impossible de mesurer cet alignement pour vérifier s'il se situe dans le prolongement de la limite proposée.

La limite définie contradictoirement entre les consorts Conant et les propriétaires des parcelles n° 106 et 107 dans le procès-verbal de bornage amiable dressé en 2017 par M. Maglin (**pièce annexe n°13 du présent rapport**) ne peut en aucun cas servir de référentiel pour vérifier un alignement global puisqu'elle n'est pas opposable à M. et Mme Yessoufou qui ne l'ont pas acceptée.

8. PROPOSITION DE CONCILIATION

Au vu de la septième partie de ma mission :

« 6)° concilier si possible les parties en établissant un protocole d'accord à publier à la Conservation des hypothèques par la partie la plus diligente, »

Dans notre pré-rapport du 13 juillet 2021, nous avons proposé aux parties de se concilier sur la limite proposée par l'établissement d'un procès-verbal de bornage amiable.

Les parties n'ont pas donné suite à cette proposition.

9. CONCLUSION

La limite de propriété que nous préconisons est définie par une ligne reliant les points A et B telle qu'elle est représentée sur le plan de proposition de limite figurant en annexe 15 au présent rapport.

En FOI DE QUOI, nous avons rédigé le présent RAPPORT, certifiant avoir procédé nous-même aux opérations qui sont décrites, pour valoir ce que de droit, en 7 exemplaires, dont :

- deux originaux pour le Tribunal,

- une copie pour :

- M. CONANT Jean-Claude
- Mme DEJOS Véronique
- Mme CONANT Céline
- M. YESSOUFOU Joseph
- Mme YESSOUFOU Yemi

Une copie électronique a été transmise à Maître DASSAS et à Maître DUPONT BEGNARD.

Fait et clos en notre Cabinet,
à BORDEAUX, le 18 novembre 2021.

LISTE DES ANNEXES

ANNEXE 1 : Feuille de présence de la réunion d'expertise du 22 juillet 2019

ANNEXE 2 : Plan d'état des lieux dressé par l'Expert

ANNEXE 3 : Acte de vente par Mme Suzanne VILLA à Jean-Claude CONANT, reçu le 10 novembre 1988 par Maître Georges GERBAULT, notaire à Ambarès.

ANNEXE 4 : - Plan « Morcellement Toutaud / Lot n°6 vendu à M. Kayser ».

ANNEXE 5 : - Acte de vente par les conjoints ROY à M. et Mme YESSOUFOU reçu le 30 septembre 2003 par Maître Simone RENAULT, notaire à Saint-Loubès.

ANNEXE 6 : - Plan d'ensemble du lotissement municipal de Beaumont.

ANNEXE 7 : Plan du lot n°10 du lotissement municipal de Beaumont

ANNEXE 8 : Plan superposant l'état des lieux et les plans de lots dressé par l'Expert

ANNEXE 9 : Plan de repérage des possessions dressé par l'Expert

ANNEXE 10 : Courrier du 25 juin 1960 de M. Pierre Roy à M. Kayser

ANNEXE 11 : Plan superposant l'état des lieux et le plan cadastral dressé par l'Expert

ANNEXE 12 : Procès-verbal de bornage amiable dressé le 2 octobre 2017 par Cédric MAGLIN

ANNEXE 13 : Courrier de M. et Mme YESSOUFOU à M. Cédric MAGLIN du 20 avril 2018

ANNEXE 14 : Procès-verbal de carence dressé le 3 août 2018 par Cédric MAGLIN

ANNEXE 15 : Plan de proposition de limites dressé par l'Expert

ANNEXE 16 : Dire de Maître DASSAS du 24 juillet 2019

ANNEXE 17 : Dire de Maître DUPONT-BEGNARD du 1^{er} août 2019

ANNEXE 18 : Dire de Maître DASSAS du 15 juillet 2020

ANNEXE 19 : Dire de Maître DASSAS du 17 août 2021

ANNEXE 20 : Dire de Maître DUPONT-BEGNARD du 3 septembre 2021

ANNEXE 21 : Demande de taxation des frais et honoraires