

Acte foncier

Procès-verbal de reconnaissance de limite

Expertise amiable du jeudi 3 avril 2025

Département de la CHARENTE
Commune d'AUSSAC-VADALLE
Cadastre : section B n° 575 - 1104
Propriété ALLWOOD

dressé par Hervé TERTRAIS



inscrit au Conseil Régional de Poitiers
exerçant à ANGOULÊME (16000)

EXTRAIT DU CODE CIVIL

Art. 646 – Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contigües.

EXTRAIT DE LA LOI DU 7 MAI 1946

Art. 2 – Les Géomètres-Experts inscrits au Tableau de l'Ordre ont seuls qualité pour effectuer les opérations ayant pour but l'établissement de procès-verbaux, plans de bornage et autres plans destinés à être annexés à des actes authentiques...

iGE Conseils
Géomètres-Experts



Successeur du Cabinet FALGUEIRETTES - Détenteur des archives de M. ROQUES
90, avenue Lehmann - 16000 Angoulême - Tél. 05 45 92 98 64 - ige@geometre-expert.fr
Permanence le mercredi à La Rochefoucauld (16110) - 44 rue des Halles - Tél. 05 45 63 12 76

Dossier 25093

J.A GB AN

➤ Chapitre I : Partie normalisée

A la requête de Mme Anna ALLWOOD, nue-propriétaire des parcelles ci-après désignées, je soussigné Hervé TERTRAIS, Géomètre-Expert à Angoulême, inscrit au tableau du conseil régional de POITIERS sous le numéro 05334, ai été chargé de procéder à la reconnaissance de la limite entre les parcelles cadastrées commune d'AUSSAC-VADALLE, section B n° 575 et 576, et dresse en conséquence le présent procès-verbal.

Article 1 : Désignation des parties

Propriétaires :

Les **Consorts ALLWOOD**, propriétaires des parcelles cadastrées commune d'AUSSAC-VADALLE, section B n° 575 et 1104, regroupant, suivant acte de donation dressé le 27/08/2020 par Maître Patricia BURGEAULT-BAZIRE, notaire à MANSLE et acte d'origine reçu le 9 janvier 1992 par Maître Pierre BILLOCHON, alors notaire à ANGOULÈME :

- **Madame Anna Lucy ALLWOOD**, née le 28/12/1968 au Royaume-Uni, domiciliée à Amazing Digital Studios, 14 rue Médéric, 92110 CLICHY, nue-propriétaire,
- **Madame Jacqueline ALLWOOD**, née **MULVILLE** le 26/05/1945 à ÉTON (ROYAUME-UNI), demeurant 1 Villa Ornano, 75018 PARIS, usufruitière.

Riverain concerné :

Monsieur **Gaylor Jean-Mary Alain BRUNET**, né le 29/07/1987 à NIORT (79), demeurant à Ravaud, 15 Rue du Prieuré, 16560 AUSSAC-VADALLE, propriétaire des parcelles cadastrées commune d'AUSSAC-VADALLE, section B n° 576 et ZP n° 34, suivant acte de vente dressé le 14/03/2012 par Maître Laurent DALLET, notaire à MANSLE, publié le 22/03/2012, volume 2012P numéro 1586.

Autre titulaire de droit sur la propriété :

La Commune d'Aussac-Vadalle, représentée par son Maire, au regard de l'alignement applicable à la rue du Prieuré (domaine public communal).

Article 2 : Objet de l'opération

La présente opération a pour objet de reconnaître, définir et fixer d'un commun accord et de manière définitive la limite ou portion de limite séparative communes entre la parcelle cadastrée commune d'AUSSAC-VADALLE :

Section	Lieu-dit ou adresse	Numéro	Observations
B	8, Rue du Prieuré	575	Propriété ALLWOOD

et la parcelle cadastrée commune d'AUSSAC-VADALLE :

Section	Lieu-dit ou adresse	Numéro	Observations
B	Ravaud	576	Propriété BRUNET

avec l'alignement applicable à la rue du Prieuré.

➤ Chapitre II : Partie non normalisée - expertise

Article 3 : Débat contradictoire

Afin de procéder sur les lieux au débat contradictoire le jeudi 3 avril 2025 à partir de 14h00, les personnes citées à l'article 1 ci-avant ont été convoquées par lettre simple en date du 18 mars 2025.

Au jour et heure dits, j'ai procédé à l'organisation du débat contradictoire en présence de :

- Madame Anna ALLWOOD, déclarant en outre représenter sa mère Jacqueline,
- Monsieur Gaylor BRUNET,
- Monsieur Gérard LIOT, Maire de la Commune d'AUSSAC-VADALLE.

ns

Dossier 25093
Page 2 / 6

Paraphes (initiales) des parties et du géomètre-expert

J.A A.G.B

Article 4 : Éléments analysés pour la définition des limites

Titres de propriété :

- ◆ L'acte de Mme ALLWOOD mentionné à l'article 1, indique en page 6 ce que reproduit ci après :

RAPPEL DE SERVITUDE

Il est ici rappelé qu'aux termes d'un acte reçu par Me DE-FONTAINE, Notaire à MONTIGNAC (Charente), le 24 Aout 1987, il a été stipulé ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

"Les vendeurs, Madame ADDA es-qualités, déclarent que l'on peut accéder à la parcelle de pré cadastrée section B N°605 et [à la grange cadastrée section B N° 575] par un passage constitué par un chemin partant de la rue du village, passant côté nord-ouest de l'immeuble cadastré section B N°574, contigu aux immeubles cadastrés section B N° 575 et 605."

Documents présentés par les parties :

- ◆ Aucun autre document n'a été présenté.

Documents présentés ou évoqués par le géomètre-expert soussigné :

- ◆ Extrait du plan napoléonien de 1844 (cf. archives départementales – voir copie extrait annexe 1).
- ◆ Extrait du document d'arpentage n° 161 portant création des parcelles B 1104 et 1105, issues de la parcelle B 605, dressé en 1988 suivant piquetage par M. Pierre BASTIER, alors Géomètre-Expert à RUFFEC.
- ◆ Extrait du document d'arpentage n° 186L et plan de division associé, portant création des parcelles B 1109 et 1108, issues de la parcelle B 604, dressés le 11/09/1992 par M. Jean-François FALGUEIRETTES, alors Géomètre-Expert à ANGOULÈME (dossier n° 3421).
- ◆ Extrait du plan cadastral actuel, issu de la rénovation de 1936 et du remembrement de 2005 (section ZD).

Les parties ont pris ou pourront prendre connaissance de ces documents sur lesquels elles ont pu (ou pourront) exprimer librement leurs observations.

Signes de possession et en particulier :

- ◆ Plateforme béton et clôture légère en bois au sud-ouest de la parcelle B 575.
- ◆ Muret avec grillage + haie et mur de pierres végétalisé séparant les parcelles B 575 et 576.

Dires des parties :

- ◆ Monsieur LIOT rappelle l'existence de l'ancien prieuré duquel subsiste, sur la parcelle 575, des vestiges de l'ancienne église et le bâtiment qui servait jadis d'hospitalité aux pèlerins de Saint Jacques. Il nous indique ensuite l'alignement de fait applicable à la rue du Prieuré au droit des parcelles concernées.
- ◆ Madame ALLWOOD déclare qu'il lui est impossible d'accéder à sa parcelle en voiture par la rue du Prieuré depuis la suppression d'un passage existant plus au nord par les propriétaires de la parcelle B 574 (voir litige évoqué à l'article 7 ci-après).
- ◆ Monsieur BRUNET dit qu'il y a des bornes au sud de sa parcelle ZP 34, issues sans doute du remembrement de 2005, mes celles-ci, enfouies dans la végétation, ne sont pas utiles à la présente opération.
- ◆ Les parties concernées n'ont pas fait de déclaration particulière sur la définition de la limite, pratiquement matérialisée par la plateforme béton et les murs de pierres, haie et clôture en place présumés mitoyens.

Article 5 : Définition des limites de propriétés

Analyse expertale et synthèse des éléments remarquables :

Il a été rappelé que la finalité du Cadastre est essentiellement fiscale et que le plan cadastral ne peut assurer la définition des limites réelles de propriété.

Il est aussi observé que la parcelle cadastrée B 1105, créée en 1988, a été rattachée à la section voisine lors du remembrement de 2005 pour devenir ZD 34.

Considérant les éléments décrits ci-dessus, notamment l'arrête sud de la plateforme béton formant limite physique, prolongée de muret, grillage, haie et murs de pierres, il a été considéré de retenir ces ouvrages comme limite.

Définition et matérialisation des limites :

À l'issue du débat contradictoire et de la présente analyse, après avoir constaté l'accord des parties présentes, les repères ou termes de limites suivants ont été reconnus ou implantés :

- Repères anciens reconnus :

- 11 : angle sud est de la plateforme béton formant terrasse
- 25 : axe de murs de pierres
- 26 : pied de mur de pierres

- Repère nouveau implanté :

- 12 : tige métallique implantée au bord de la plateforme béton à l'alignement de fait de la rue du Prieuré.

Les parties présentes reconnaissent comme réelle et définitive la portion de limite de propriété objet du présent procès-verbal ainsi fixée suivant la ligne : 12-11-25-26.

Nature des limites et appartenances :

- ◆ Entre les sommets 12 et 11 : plateforme béton (au nord), rattachée à la parcelle B 575.
- ◆ Entre les sommets 11 et 25 : muret, grillage et mur de pierres végétalisés mitoyens.
- ◆ Entre les sommets 25 et 26 : mur de pierres de largeur 50 cm mitoyen.

Le plan joint permet de repérer sans ambiguïté la position des limites et des sommets ainsi définis.

Mesures permettant le rétablissement ultérieur des sommets des limites :

Définition littérale des points d'appuis :

- 3, 5, 8, 9, 10 : angles de bâtiments
- 4,14 : angles de murs

Tableau des mesures (en mètres, mesurées à l'horizontale - coordonnées des points sur plan annexé)

12-11 : 4.27	11-25 : 13.85	25-26 : 6.45	3-12 : 3.56	12-8 : 7.99	4-12 : 4.17
5-12 : 4.03	9-11 : 5.10	11-14 : 3.61	10-25 : 12.21	10-26 : 18.30	14-25 : 13.67
14-26 : 20.00			Les points 3, 12 et 8 étant alignés		

Article 6 : Accord amiable

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.

À 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/ou le bornage de la ou des limites et/ou des points de limites proposés à l'issue du débat contradictoire et définis au présent document. Ce ou ces procès-verbaux de carence diffusés à l'ensemble des parties concernées pourront permettre à la partie la plus diligente d'engager la procédure judiciaire adaptée pour voir statuer sur la(s) limite(s) visée(s).

Article 7 : Observations complémentaires

- À l'occasion de la présente opération, les altimétries ont été relevées pour déterminer la dénivellation entre la rue à l'entrée de la parcelle B 575 et le niveau de son jardin situé en contrebas. Ainsi, la voirie se situe à l'altitude 100.60 mètres et le jardin à 97.15 mètres, soit pratiquement une dénivellation de 3.50 mètres.
- Madame ALLWOOD nous a également fait part d'un litige datant de plus de 20 ans avec ses voisins côté nord, propriétaires de la parcelle B 574, sur laquelle existait un passage leur permettant d'accéder précisément à leur propriété (jardin, garage et habitation situés en contrebas de la rue du Prieuré). Une médiation a été réalisée en 2023 et 2024 par Monsieur Thierry GILOOTS, Médiateur diplômé et par ailleurs Géomètre-Expert à MARENNE-HIERS-BROUAGE (17320) à la suite de laquelle aucun accord n'a pu être trouvé.
- Le présent document sera transmis à la Commune d'AUSSAC-VADALLE pour délivrance de l'arrêté d'alignement sollicité au droit de la rue du Prieuré, soit la ligne définie par les points 3-12-8.

Article 8 : 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, procédera au rétablissement desdites bornes ou repères après en avoir informé les propriétaires concernés, et en dressera procès-verbal. Ce procès-verbal de rétablissement ou vérification de limites devra relater le déroulement des opérations et les modalités techniques adoptées en référence au présent document. À 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 ou repères participant à la définition des limites de propriété objet du présent procès-verbal.

Article 9 : Publication

Enregistrement dans le portail Géofoncier www.geofoncier.fr :

Les parties ont pris connaissance de l'enregistrement du présent document dans la base de données GÉOFONCIER, 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...) et la production du RFU (Référentiel Foncier Unifié).

Production du RFU (Référentiel Foncier Unifié) :

Au terme de la procédure, il sera générée la production du RFU en coordonnées géoréférencées dans le système légal en vigueur (RGF93, zone CC46), permettant la visualisation dans le portail www.geofoncier.fr des limites ou portions de limites contradictoirement définies.

Article 10 : Protection des données à caractère personnel

Les données à caractère personnel traitées dans le cadre de la présente procédure sont collectées directement ou indirectement par le géomètre-expert, notamment auprès des parties, des services du cadastre et de la publicité foncière. Ces données sont nécessaires au géomètre-expert pour procéder aux diligences permettant de s'assurer de la régularité et de la validité du présent document.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des données à caractère personnel (RGPD), vous disposez des droits suivants sur vos données : droit d'accès, droit de rectification, droit d'opposition, droit à la limitation du traitement, droit à la portabilité, droit à l'effacement.

Pour l'exercice de ces droits, il convient de nous contacter par écrit en utilisant les coordonnées du cabinet mentionnées dans le présent procès-verbal ou auprès du Conseil supérieur de l'Ordre des géomètres-experts, 16 Place Denfert Rochereau 75014 PARIS en ce qui concerne le traitement du portail Géofoncier.

Pour en savoir plus, nous vous invitons à vous reporter aux mentions détaillées disponibles sur www.geometre-expert.fr (onglet « Prestations du géomètre-expert » rubrique « Foncier ») et consultables à l'aide du QR Code ci-contre :



Article 11 : 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 ; il 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.

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.

W

Dossier 25093
Page 5 / 6

Paraphes (initiales) des parties et du géomètre-expert

J.A GB AIA

Les frais et honoraires relatifs aux opérations de bornage et d'établissement du présent procès-verbal seront supportés par Madame Anna ALLWOOD.

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

ACCORDS DES PARTIES recueillis par le géomètre-expert soussigné :

Propriétaire	Section	Parcelle	Lieu, date et signature précédées de la mention « <i>lu et approuvé</i> »
Madame Anna ALLWOOD	B	575 1104	<i>lu et approuvé</i> <i>A. Allwood</i> A RAVAUD le 16 avril 2025
Madame Jacqueline ALLWOOD née MULVILLE			<i>lu et approuvé</i> <i>Jacqueline Allwood</i> A RAVAUD le 17 avril 2025
Monsieur Gaylor BRUNET	B	576	<i>lu et approuvé</i> <i>D. Brunet</i> A Ravaud le 17/04/2025

Cadre réservé au Géomètre-Expert

Acte foncier dressé par le Géomètre-Expert soussigné auteur des présentes.

Fait et terminé le 16/04/2025 sur 6 pages et 2 annexes :

- 1) Extrait du Plan napoléonien de 1844
- 2) Plan de reconnaissance de limites



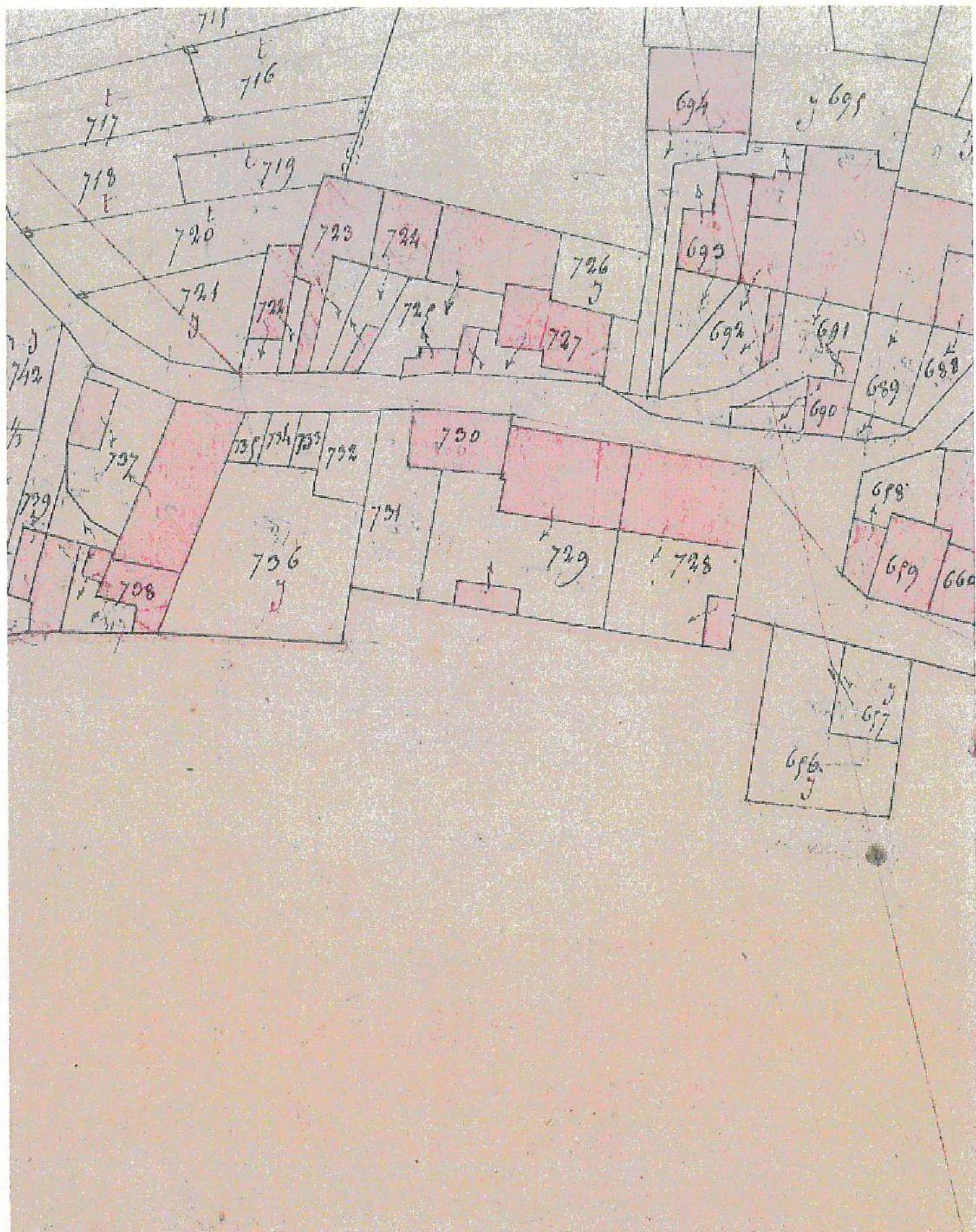
Acte foncier clos et/ou délivré le : 17/04/2025

WT

Dossier 25093
Page 6 / 6

Paraphes (initiales) des parties et du géomètre-expert

J.A. Ama GB



3 P 24/9 - Section B dite de Raveau. Feuille 4. | 1844

COMMUNE D'AUSSAC-VADALLE (16)

8, Rue du Prieuré - Section B n° 575

Propriété ALLWOOD

**PLAN DE RECONNAISSANCE
DE LIMITE**

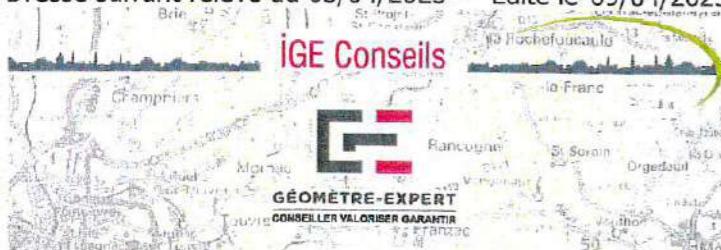
Echelle: 1/250

NOM	SIGNATURE
Mme Anna ALLWOOD	
Mme Jacqueline ALLWOOD (née MULVILLE)	
M. Gaylor BRUNET	(Signature en page 6 du PV)

- ⊕ Tige métallique implantée le 03/04/2025
- Application cadastrale non garantie
- - - Représentation de bâtiment suivant cadastre
- Limite de fait (Alignement) reconnue sur place
- Limite reconnue le 03/04/2025
- Mur reconnu mitoyen
- ==== Muret + clôture reconnus mitoyens
- Poteau réseau électrique et réseau télécom

Dossier : 25093

Dressé suivant relevé du 03/04/2025 - Édité le 09/04/2025

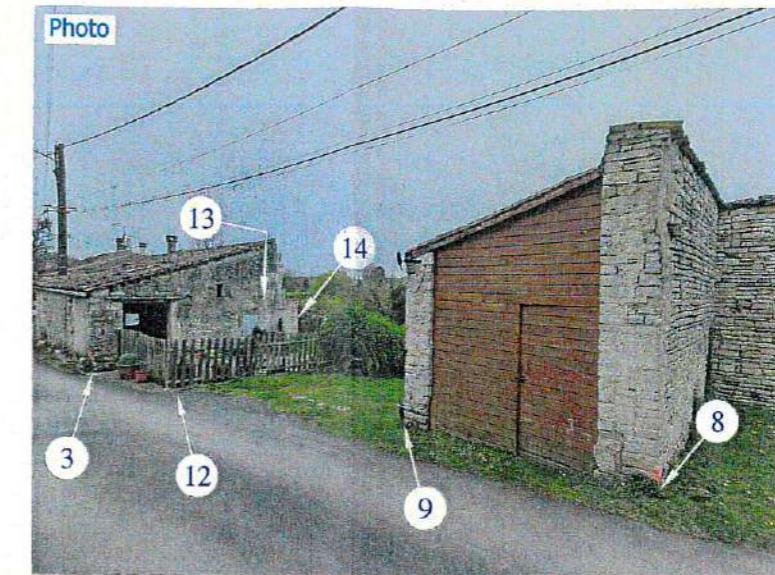


ige@geometre-expert.fr

Angoulême - 90 Avenue Lehmann - Tél : 05 45 92 98 64
La Rocheleoucauld - 44 Rue des Halles - Tél : 05 45 63 12 76

* Nota :

Altimétrie rattachée NGF - IGN 69 par GNSS - TÉRIA



Coordonnées système légal RGF 93 - CC 46		
Matricule	X (Est)	Y (Nord)
1	1484175.75	5184574.75
3	1484172.20	5184565.40
4	1484168.56	5184564.71
5	1484167.70	5184560.96
8	1484170.35	5184554.00
9	1484171.59	5184557.01
10	1484175.95	5184554.88
11	1484175.56	5184560.21
12	1484171.63	5184561.88
14	1484177.63	5184563.18
25	1484188.15	5184554.45
26	1484193.96	5184551.64



J.A. A.M.

Plan annexé au PV de reconnaissance de limite

GB