



**HAL**  
open science

## Aux limites de la propriété: les recours contentieux en matière de bornage

Amine Giraud

► **To cite this version:**

Amine Giraud. Aux limites de la propriété: les recours contentieux en matière de bornage. Sciences de l'ingénieur [physics]. 2013. dumas-00938427

**HAL Id: dumas-00938427**

**<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-00938427v1>**

Submitted on 31 Jan 2014

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

**CONSERVATOIRE NATIONAL DES ARTS ET METIERS**  
**ÉCOLE SUPÉRIEURE DES GÉOMÈTRES ET TOPOGRAPHES**

---

**MÉMOIRE**

**présenté en vue d'obtenir**

**le DIPLÔME D'INGÉNIEUR CNAM**

**Spécialité : Géomètre et Topographe**

**par**

**Amine GIRAUD**

---

**Aux limites de la propriété : les recours contentieux en matière de bornage.**

**Soutenu le 8 juillet 2013**

---

**JURY**

**PRÉSIDENT : Monsieur Mathieu BONNEFOND**

**MEMBRES : Monsieur Romain MELOT, maître de stage**  
**Madame Élisabeth BOTREL, professeur référent**  
**Monsieur Nicolas Chauvin**

## Remerciements :

Au terme de ce travail de fin d'étude, Je tiens à remercier très chaleureusement Monsieur Romain Melot, sans qui cette étude n'aurait pu être entreprise. Je le remercie pour sa disponibilité et ses conseils prodigués tout au long de ces vingt semaines, ainsi que pour son investissement dans la relecture du rapport.

Je tiens également à adresser mes plus sincères remerciements à Madame Élisabeth Botrel, mon professeur référent. Je lui sais gré d'avoir toujours été disponible et la remercie pour ses nombreux conseils précieux communiqués pendant ce stage.

Ma reconnaissance va également à Messieurs Jean-Luc Burtin et Philippe Bernay, géomètres-experts, qui ont bien voulu accorder de leur temps pour cette étude.

Enfin, Je remercie également toutes les personnes présentes dans le laboratoire L2G du CNAM, Frédéric, Jordan, Marcell, Matthieu et Yassine, pour leur bonne humeur et leur sympathie.

## Sommaire

Introduction. ....	4
PARTIE 1. Analyse spatiale et cartographie.....	9
1. Carte des communes concernées par les affaires : .....	9
2. Carte représentant le nombre de bornages par département.....	10
3. Carte du nombre d'affaires par département :.....	11
4. Carte de mise en relation des bornages judiciaires avec la population par département :	13
5. Carte de mise en relation des bornages judiciaires avec le prix des terrains :.....	14
6. Carte des quatre zones :.....	18
PARTIE 2. Analyse statistique : .....	22
1. L'appel des décisions de première instance en matière de contentieux du bornage : analyse générale du profil des affaires :.....	22
1) La procédure d'instance .....	22
2) La procédure d'appel.....	22
2. Analyse générale du profil des Parties et des caractéristiques des biens objets des litiges.....	24
1) Personnalité juridique des parties.....	24
2) Droit de propriété.....	25
3) Caractéristiques des biens concernés par les contentieux. ....	26
3. Analyse des demandes soulevées par les parties. ....	26
1) Présentation et description des demandes soulevées par les parties.....	26
2) Taux de succès des différentes prétentions.....	31
4. Analyse de l'argumentation développée par les parties .....	34
1) Présentation et description de l'argumentation développée par les parties. ....	34
2) Second regroupement des arguments par catégories et taux de succès. ....	38
5. Analyse croisée entre les différentes tables : .....	40
1) Mise en relation des prétentions des parties avec les décisions des cours d'appel.	40
2) Argumentation des parties autour des demandes relatives au bornage (pour les affaires qui ont été infirmées en totalité).....	42
3) Mise en relation des demandes soulevées par les parties et les types de tribunaux.	43

4) Mise en relation des demandes soulevées par les parties avec le profil général de celles-ci.....	44
5) Mise en relation des demandes soulevées par les parties avec les caractéristiques des biens objets des litiges. ....	45
6) Moyens de preuve de la demande de reconnaissance de prescription acquisitive. ....	48
Conclusion .....	49
Table des figures.....	51
Liste des tableaux.....	52
Bibliographie .....	53

## Introduction

Au XVI<sup>e</sup> siècle, Guy Coquille écrivait : « *Chacun habitant doit, par courtoisie et honnête volonté, ne rien faire qui puisse nuire à son voisin* »<sup>1</sup>. Si l'on devait s'en tenir au point de vue moral, cette maxime à elle seule suffirait pour régler tous les malentendus liés au voisinage, puisqu'il n'en existerait aucun. En pratique, les choses sont évidemment beaucoup plus complexes et la loi doit suppléer les travers du genre humain afin de régler leurs différents. L'un de ceux-ci, en ce qui concerne les relations de voisinage, est la délimitation des propriétés. Bien que la propriété soit un droit individuel et absolu sur un bien, elle ne saurait jamais justifier un préjudice causé à autrui. Afin d'éviter ce risque, le droit a notamment mis en place le bornage et l'on voit dès à présent sa double fonction. En effet, le bornage trouve sa première utilité dans l'apaisement des conflits de voisinage : ceux-ci sont considérablement réduits dès lors que les propriétés sont parfaitement limitées. Outre cette utilité « sociale », le bornage est également un moyen d'affirmer son droit de propriété. Dans cette optique et puisque ce travail n'a pas encore été entrepris, il paraît intéressant de faire une étude statistique sur les recours contentieux liés au bornage, ce travail consistant uniquement en l'analyse des arrêts rendus en cours d'appel ; le but étant d'établir une corrélation entre la situation des biens et les décisions rendues par les tribunaux et de produire une information de nature géographique sur le contentieux. Au préalable, il convient de rappeler quelques éléments caractéristiques, notamment au point de vue juridique, du bornage.

Selon le Jurisclasseur Géomètre-expert, le bornage est l'opération par laquelle est recherchée, déterminée et fixée par des marques extérieures apparentes, appelées bornes, la ligne séparative entre deux fonds contigus appartenant à deux propriétaires distincts. Bien qu'il relève du droit privé, Le Code civil lui accorde une place minime, seulement un article le concerne et aucune définition n'en est donnée. Il dispose que *"tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës ; le bornage se fait à frais commun"*<sup>2</sup>. Cet article justifie donc le droit au propriétaire d'un fonds d'assigner en justice le propriétaire de la parcelle voisine ; à cet égard, les cours d'appel ne manquent pas de le rappeler lorsque cela est nécessaire. Par exemple, la cour d'appel de Toulouse, suite à la contestation d'une partie quant à l'acceptation du juge de première instance de faire droit au bornage, déclare : *"L'article 646 du code civil permet à tout propriétaire d'obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës. Les parties n'ayant pu s'entendre sur un bornage amiable, la décision en première instance doit être confirmée en ce qu'elle a ordonné le bornage judiciaire"*<sup>3</sup>. Ce droit attribué aux propriétaires des fonds soulève quelques questions. Il est d'abord légitime de se demander dans quelle mesure cette prérogative est reconnue et s'il n'y a pas certaines conditions qui la limitent. Or, tel est bien le cas. Le Code civil, prévoit un certain nombre de conditions qui doivent être réunies pour que le bornage puisse être accepté. Celles-ci peuvent se résumer en cinq points<sup>4</sup> :

---

<sup>1</sup> G. Coquille, Institutions du droit des Français, cité par Y. Trémorin, "Le bénéfice de pré-occupation et la réparation des troubles de voisinage", Semaine Juridique Notariale et Immobilière 2004, p. 1125.

<sup>2</sup> Article 646 du code civil.

<sup>3</sup> CA Toulouse n°11/02457 du 10 septembre 2012.

<sup>4</sup> Revue Géomètre n°2084, septembre 2011 Stéphane Devouge, géomètre-expert.

- Première condition : la ligne séparative doit être, au moins en partie, exempte de bâtiment. La limite entre deux fonds séparés par deux bâtiments accolés est certaine, et il n'y a pas lieu alors de demander le bornage.
- Deuxième condition : les fonds doivent être contigus. Deux parcelles sont dites contiguës si elles se touchent au moins en un point. Par ailleurs, deux terrains séparés par une limite naturelle, tel un cours d'eau, ne sont pas considérés contigus et échappent à la procédure de bornage.
- Troisième condition : les fonds ne doivent pas être déjà bornés. La définition du bornage est dans ce cas très importante, car elle permet de comprendre que l'opération de bornage est constituée de deux parties : la délimitation et la matérialisation. Si ces deux éléments sont réunis alors il n'y a pas lieu à demander un bornage (sauf exception, par exemple si tous les intéressés le consentent)
- Quatrième condition : les fonds doivent appartenir à des propriétaires différents ou, dans le cadre d'une division, ils doivent être destinés à appartenir à des propriétaires différents.
- Cinquième condition : les fonds doivent être soumis au régime de la propriété privée. Mais cela ne signifie pas que les propriétaires des biens soient toujours des personnes privées ; les biens privés appartenant à des personnes publiques (comme un chemin rural par exemple), peuvent, en effet, faire l'objet d'un bornage.

La jurisprudence donne une autre précision intéressante : il s'agit de l'obligation faite au juge de procéder aux bornages de deux propriétés si toutes les conditions sont réunies. La Cour de cassation l'a affirmé dans un arrêt en censurant une décision d'appel qui avait débouté un propriétaire de sa demande en bornage parce qu'il avait *"acquis par prescription la propriété de la bande de terrain allant de la limite terrestre "théorique" proposée par l'expert judiciaire jusqu'à la rive de l'étang"*. Cet argument ne pouvait aboutir ; dès lors que les conditions du bornage sont réunies, les juges se doivent de prononcer le bornage judiciaire lorsqu'il est sollicité. La Cour, en effet, rappelle clairement qu'il *"appartenait [à la cour d'appel] de fixer de façon précise les limites des propriétés contiguës"*<sup>5</sup>.

Outre la définition du bornage en tant que tel, il est à présente nécessaire de préciser certains éléments propres au bornage judiciaire, objet de cette étude.

En ce qui concerne la compétence juridictionnelle, en principe, le tribunal d'instance est compétent<sup>6</sup>, c'est ce qu'exprime très clairement le Code de l'organisation judiciaire : *"le tribunal d'instance connaît des actions de bornage"*<sup>7</sup>. Cette attribution de compétence n'est pas sans signification, il est possible de voir ici une certaine volonté de différencier l'action en bornage des actions pétitoires (relevant de la compétence du tribunal de grande instance), telle l'action en revendication, et ainsi affirmer que le procès verbal de bornage ne constitue pas un titre de propriété. *«Une cour d'appel ne peut se fonder exclusivement sur un procès verbal de bornage, qui ne constitue pas un acte translatif de propriété, pour attribuer la propriété du chemin»*<sup>8</sup>. La propriété du fonds ne peut s'acquérir que par titre ou

<sup>5</sup> Civ. 3<sup>e</sup>, 8 juillet 2009 : Bull. civ. III, n°174.

<sup>6</sup> Article r 321-9 du code de l'organisation judiciaire

<sup>7</sup> Article R.221-12 du Code de l'organisation judiciaire.

<sup>8</sup> CIV 3<sup>e</sup>, 8 décembre 2004, n°03-17.241, Bull. civ. III, n°227.

prescription. Cependant, bien que le tribunal d'instance soit en principe incompétent pour juger d'une action pétitoire, le Code de l'organisation judiciaire lui permet de « *connaître des demandes incidentes ou moyens de défense qui ne soulèvent pas une question relevant de la compétence exclusive d'une autre juridiction. Si le moyen de défense implique l'examen d'une question de nature immobilière pétitoire ou possessoire, le tribunal se prononce à charge d'appel* »<sup>9</sup>. Les juges du fond en font d'ailleurs parfois le rappel : *"Le tribunal d'instance n'a pas statué ultra petita en examinant le moyen tiré de la prescription acquisitive dans la mesure où le moyen était soulevé par les époux A... et il était compétent pour y répondre en application des dispositions des articles 646 du code civil et R.321-22 du code de l'organisation judiciaire, qui prévoit que le tribunal d'instance, saisi d'une action en bornage judiciaire, est compétent pour connaître, à charge d'appel, d'une exception ou d'un moyen de défense qui implique l'examen d'une question de nature immobilière pétitoire. En tout état de cause, le débat sur la question de la compétence est dépassé, la cour étant nécessairement compétente par l'effet dévolutif de l'appel"*<sup>10</sup>. Toutefois, parmi les 200 arrêts de l'étude, tous ne proviennent pas d'un appel interjeté à la suite de jugements rendus par des tribunaux d'instance, puisqu'environ 6% des décisions rendues proviennent d'appel interjeté après jugements des tribunaux de grande instance.

A propos des raisons de ces différentes provenances, il est nécessaire de mentionner les principales origines des litiges.

D'abord, doit être présenté le cas du propriétaire qui souhaite borner son terrain et qui, pour diverses raisons, saisit directement le juge. Ensuite, l'éventualité du bornage amiable n'ayant pu aboutir doit être envisagée : l'un des propriétaires (ou tous) n'est pas convaincu du rapport de l'expert et refuse de signer le procès-verbal amiable. Dans ce cas, le géomètre rédige alors un procès verbal de carence et le remet au juge. Enfin, certaines affaires peuvent provenir d'un litige dont l'objet, à la base, ne relève pas du bornage, mais qui en raison de sa relation avec celui-ci s'en trouve concerné. Bien que l'origine du conflit peut être différent, une fois la demande de bornage entérinée par le juge, les mêmes procédés ont lieu, c'est à ce moment qu'intervient l'expert judiciaire, dont le travail doit être identifié.

Afin de décrire son rôle, un ordre de mission donné par la cour d'appel de Rennes dans une affaire, en donne une intéressante illustration :

*"Par ces motifs, la cour ordonne une expertise et commet pour y procéder Monsieur Emmanuel S., lequel aura pour mission de :*

*-se rendre sur les lieux, les décrire dans leur état actuel et en dresser le plan en tenant compte, le cas échéant, des bornes existantes, en donnant toutes précisions sur l'origine de ces bornes.*

*- prendre connaissance des dossiers communiqués par les parties, notamment les titres de propriété, en décrire le contenu en précisant les limites et contenances y figurant ;*

*- rechercher tous indices permettant d'établir les caractères et la durée des possessions éventuellement invoquées ;*

*- rechercher tous autres indices, notamment ceux résultant de la configuration des lieux, du cadastre, du remembrement ;*

<sup>9</sup> Article R.221-40 du Code de l'organisation judiciaire.

<sup>10</sup> CA Bourges, 13 mars 2008, RG n°06/01406



*- proposer la délimitation entre les parcelles situées à Ville Y. au lieu-dit Z. » cadastrées, d'une part, section D n° 304, 41, 42, 375 appartenant à monsieur M. G. et, d'autre part, section D n° 339 et 309 appartenant à aux époux F. et l'emplacement des bornes à planter.*

*Dit que l'expert devra déposer son rapport avant le 30 septembre 2012.*

*Dit qu'avant de déposer son rapport, l'expert fera connaître aux parties ses premières conclusions, leur impartira un délai pour formuler dires et observations qu'il annexera avec ses réponses à son rapport<sup>11</sup>.*

Il est important de rappeler que le géomètre se contente de proposer une délimitation, puisque la décision finale appartient au juge. Néanmoins, dans toutes les affaires dans lesquelles un expert est intervenu, le juge a suivi son avis dans quasiment tous les cas, ce qui indique par ailleurs la qualité et la rigueur du travail effectué par les géomètres-experts.

Ces quelques éléments fournissent un aperçu de l'étude entreprise et il convient à présent de la développer en tant que telle ; le but étant d'établir une corrélation entre la situation des biens et les décisions rendues par les tribunaux et de produire une information de nature géographique sur le contentieux.

Pour cela, dans un premier temps il convient de détailler la méthode de travail et de préciser la mise en place de la base de données retenue (méthodologie). C'est, en effet, à partir de cette dernière qu'ont pu être réalisées, l'analyse cartographique d'une part (PARTIE 1) et la présentation des autres résultats statistiques d'autre part (PARTIE 2).

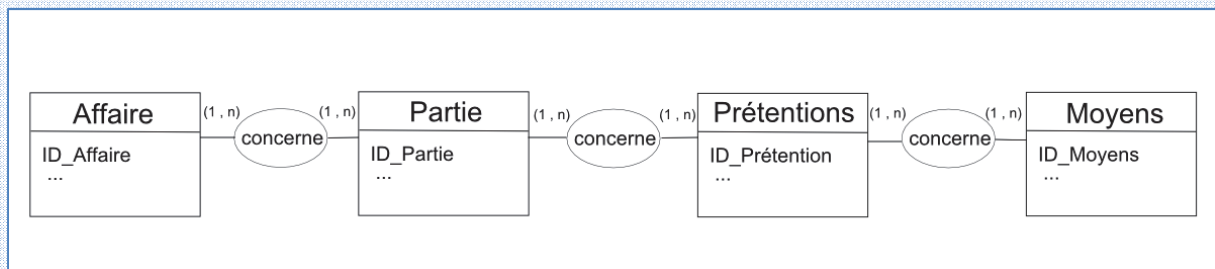
---

<sup>11</sup> CA Rennes, 3 juillet 2012, n°11/01836.

**Encadré mise en place de la base de données, création des tables :**

Quatre tables de données sont créées : la table « Affaire », la table « partie », la table « prétentions » et la table « moyens de légalité ». La structure de cette base se justifie ainsi : une affaire concerne au moins deux parties qui soumettent chacune un certain nombre de prétentions en s'appuyant sur un ou plusieurs moyens de légalité ; la cour d'appel prend alors une décision aux regards de ces diverses demandes.

Le schéma conceptuel illustrant ce principe est le suivant :



La grille d'analyse est constituée de plusieurs tables de données. La table affaire contient des variables caractérisant la procédure de première instance et celle d'appel ; certaines particularités des terrains objet des litiges y figurent également, telle que la présence ou non de signes de délimitation ou encore les indications concernant d'éventuels bornages antérieurs. Les variables relatives à la table des parties précisent le profil de ces derniers, la nature des biens, le type de propriété et d'autres renseignements relevant de certains détails relatifs aux terrains. Quant à la table des prétentions, elle recense les différents arguments des parties en précisant les décisions qui ont été prises à leurs égards en première instance et en appel. Pour finir, la table des moyens identifie les différents arguments des parties et leurs moyens de preuve, ainsi que les motifs des cours d'appel.

L'échantillon d'étude se compose de 873 arrêts, ceux ci sont récupérés par interrogation de la base documentaire Jurica du Service de documentation et d'études de la Cour de cassation ; cette base documentaire recense de manière exhaustive les arrêts d'appel. Parmi les 873 de départ, seulement 260 se sont révélés pertinent pour l'étude et comme ceux des cours d'appel d'outre mer ne sont pas pris en compte ici, ce nombre se trouve réduit à 236. Le temps imparti pour le stage n'a permis que le traitement de 200 arrêts sélectionnés de manière aléatoire. Ceci représente 200 enregistrements dans la table "affaire", 473 dans la table "partie", 699 dans la table "prétentions" et 443 dans la table "moyens". Ces différents enregistrements font par ailleurs l'objet de listes de choix qui sont expliquées dans la partie analyse statistique.

## PARTIE 1. Analyse spatiale et cartographie.

L'analyse spatiale ne constitue pas le cœur de l'étude, c'est pourquoi les éléments cartographiques présentés ici sont des données très générales.

### 1. Carte des communes concernées par les affaires :

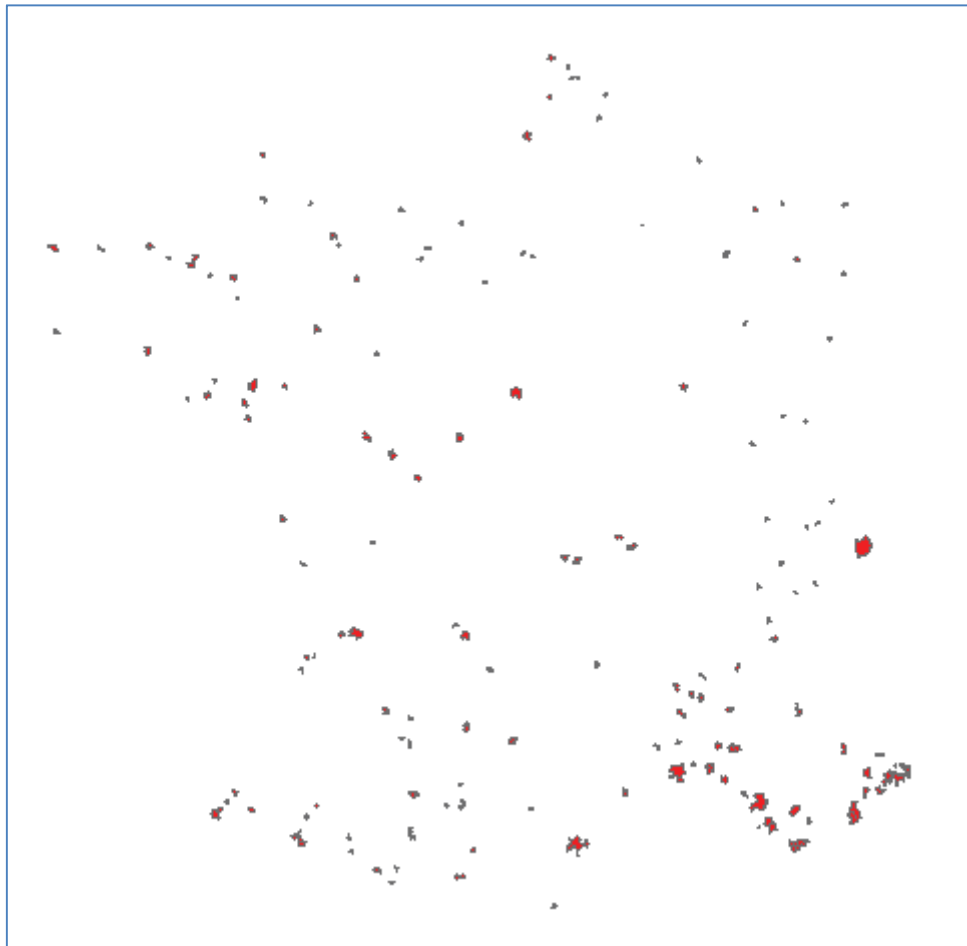


Figure 1 : Représentation des communes concernées par les affaires

La répartition des communes figurées sur la carte montre qu'il y a une concentration notable des affaires dans les zones littorales (en particulier la zone méditerranéenne) et à l'inverse des zones plus désertées (centre de la France, agglomération parisienne, etc.) Le nombre d'affaires est très important dans le sud, notamment dans la région Provence-Alpes-Côte-D'azur et peut s'expliquer par le fait que la pression foncière dans cette zone est très importante. Ce premier aperçu sera confirmé par les cartes suivantes.

Au soutien de la carte précédente, 200 communes ont été choisies aléatoirement, parmi la totalité des communes de France, et cartographiées.

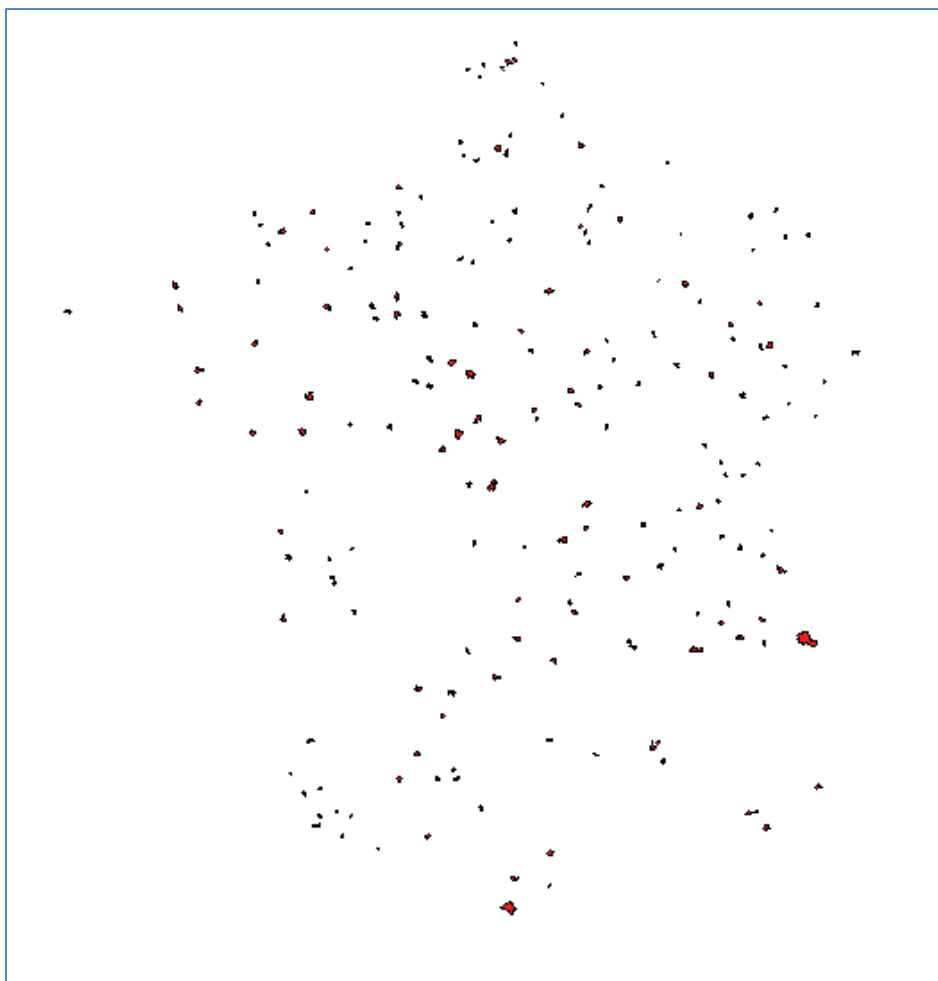


Figure 2 : Carte des communes choisies aléatoirement parmi l'intégralité des communes de France métropolitaine

Ainsi, même si dans ce cas aussi la France peut être reconnue à certains égards, la comparaison avec le résultat précédent est sans appel. En choisissant 200 communes de la France Métropolitaine, on remarque que les littoraux sont bien moins marqués par rapport à la carte précédente, la localité des contentieux relatifs au bornage sur ceux-ci s'en retrouve déjà confirmée.

## 2. Carte représentant le nombre de bornages par département.

Pour apprécier le contentieux d'appel propre au bornage judiciaire, il convient au préalable de présenter la carte représentant le nombre de bornage amiable par commune, grâce aux données AURIGE fournies par l'Ordre des Géomètres Experts, est réalisée. Celle-ci sert de référence à la présente analyse cartographique :

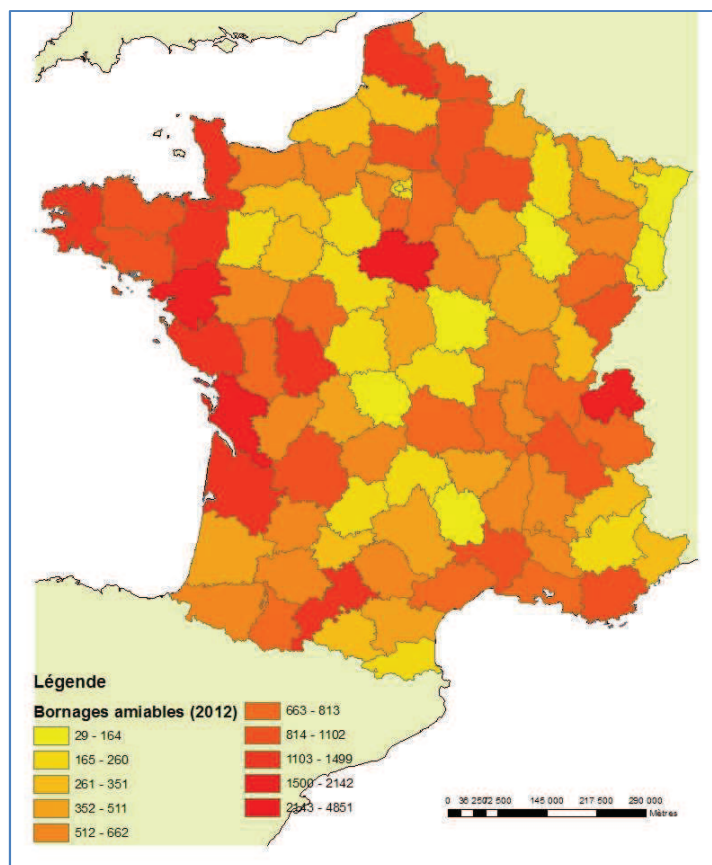


Figure 3 : Carte représentant le nombre de bornages amiables réalisés en 2010, par département.

Cette carte permet de constater que les bornages amiables sont principalement localisés sur le littoral et plus particulièrement sur le littoral Atlantique. D'autres régions, comme la Picardie, le Nord pas de Calais, le Rhône Alpes, la Champagne Ardenne et la région Midi-Pyrénées, sont également concernées. Il convient de comparer et de corréler ces informations avec celles obtenues après analyse des décisions des cours d'appel.

L'information sur les bornages amiables étant cartographiée à l'échelle départementale, il convient dans un premier temps de d'exposer l'information sur la localité des litiges à la même échelle.

### 3. Carte du nombre d'affaires par département :

Le but de cette carte est de pouvoir mettre en relation les informations recueillies avec d'autres tel le nombre d'habitant par département, le prix du mètre carré constructible par département, etc.

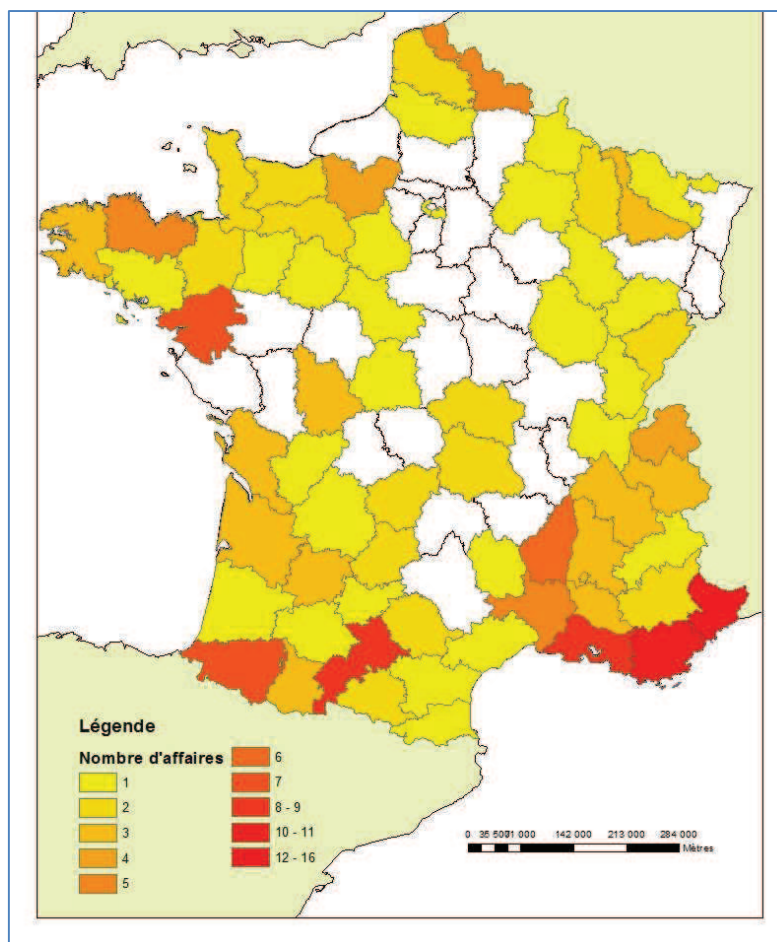


Figure 4 : Carte représentant le nombre de communes concernées, par département.

Cette carte présente quelques similitudes avec celle représentant le nombre de bornage amiable, mis à part quelques exceptions. Comme la carte représentant le nombre de bornages, les départements du littoral sont les plus concernés et le Nord-Pas-de-Calais et la région Midi-Pyrénées ont également un taux d'affaires important. En revanche, contrairement aux bornages amiables, l'action en bornage est globalement plus fréquente dans les départements du sud que sur le littoral Atlantique. Par ailleurs, dans certaines régions pour lesquelles le nombre de procès-verbaux de bornage signés amiablement est considérable, le nombre des litiges est faible, c'est le cas par exemple de la Champagne-Ardenne. Il est à remarquer, d'autre part, que la région parisienne présente peu d'affaires relatives au bornage judiciaire, comme elle n'avait que peu de bornage amiable. On peut penser que dans les départements où il y avait beaucoup de bornages amiables, il existe également une plus grande proportion au bornage judiciaire. Le bornage est ainsi ancré dans de tels départements. Pour autant, certaines exceptions sont à relever : s'il y a un nombre important de bornage judiciaire dans le département de la Loire-Atlantique, ce constat ne se vérifie pas pour le département littoral de la Vendée. S'il y a une forte proportion de bornage amiable, les bornages judiciaires ont été inexistantes dans le panel retenu.

Pour poursuivre la présentation, il convient de mettre en rapport le nombre d'affaires avec le nombre d'habitants par département pour vérifier ou non une éventuelle adéquation entre ces deux données.



#### 4. Carte de mise en relation des bornages judiciaires avec la population par département :

Afin de réaliser cette carte, il faut dans un premier temps calculer le nombre d'habitants par département, donnée qui n'est pas directement disponibles puisque seulement la population par commune l'est. Ce calcul est effectué sous Arcgis avec l'outil d'analyse statistique "Fréquence", présent dans l'"arctool box".

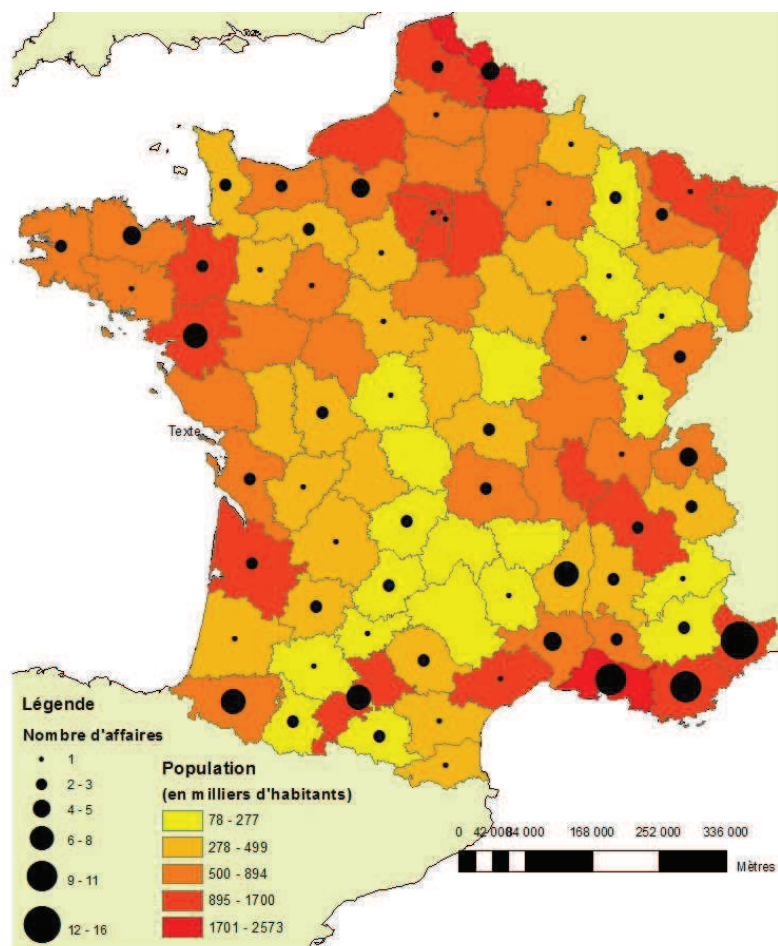


Figure 5 : Carte mettant en relation la population par département et le nombre d'affaires par département

En observant cette carte, on peut constater un lien entre le nombre d'affaires par département et la population de chaque département, la localisation des affaires les plus importantes en terme de nombre correspond aux zones de fortes densités de population (particulièrement les départements du Var, des Bouches du Rhône et des Alpes Maritimes). Pour autant, des exceptions notables sont à noter comme l'agglomération parisienne et d'autres régions comme la région Rhône-Alpes et l'Alsace-Lorraine. Concernant cette dernière, un géomètre-expert installé à Nancy fournit quelques renseignements, il écrit<sup>12</sup> : "La rénovation du Cadastre a commencé dans nos 3 départements 57, 67 et 68 en 1884 c'est à dire en période allemande et la loi qui encadrait cette rénovation donnait force probante au Cadastre et prévoyait un bornage général des parcelles et un levé régulier avec

<sup>12</sup> Entretien par mail du 10 juin 2013 avec Monsieur P. B. Géomètre-expert.

*établissement de croquis de levé précieusement archivés (avec lesquels nous travaillons quotidiennement). Cette loi est toujours en vigueur (c'est une des facettes de notre "droit local").*

*A la fin de la 1ère guerre mondiale, est intervenue en 1924 une loi dite " d'introduction du Code Civil en Alsace-Moselle" qui a ôté la force probante du Cadastre. Celui-ci ne constitue plus qu'un commencement de preuve ; pour autant dans l'esprit des gens, une borne c'est une borne, il n'y a pas de lieu à revenir dessus ! Il n'est d'ailleurs pas rare, quand nous convoquons les propriétaires à un bornage (Art 646 du C.Civ.) qu'ils soient étonnés d'avoir un mot à dire quant à la définition des limites !*

*De fait, les propriétaires détiennent rarement un titre ou un plan qui dise autre chose que la documentation cadastrale (même si cela reste toujours possible) et par conséquent, en bornage judiciaire, le juge retient dans la grande majorité des cas le Cadastre, en l'absence d'autres éléments de preuve".*

Cette région est donc particulière, tant au point de vue du cadastre que celui de la mentalité des gens concernant le bornage, ce qui explique le nombre que le nombre d'affaires soit faible, malgré une population importante et un prix des terrains considérable comme cela sera exposé dans la suite.

Hormis ce cas particulier, d'autres pistes d'interprétations sont envisageables pour les autres départements. Si la région parisienne est importante en termes de population, elle est peu représentée en termes de bornage amiable ou judiciaire. La faiblesse du nombre de bornages s'explique certainement par le fait qu'il s'agit d'une région fortement urbaine et bâtie comme cela sera expliqué par la suite. Il est désormais intéressant à présent de comparer le nombre de litiges par département avec le prix des terrains constructibles.

## **5. Carte de mise en relation des bornages judiciaires avec le prix des terrains :**

L'étude se faisant à l'échelle du département, il faut dans un premier temps récupérer le prix moyen des terrains par département. Ces informations sont disponibles sur le site <http://www.terrain-construction.com/> qui donne un prix moyen en euros, au mètre carré, des terrains constructibles pour chaque département.

Toutefois, ces prix sont à prendre avec précaution, car dans un même département les écarts de prix entre certaines zones peuvent être conséquents.



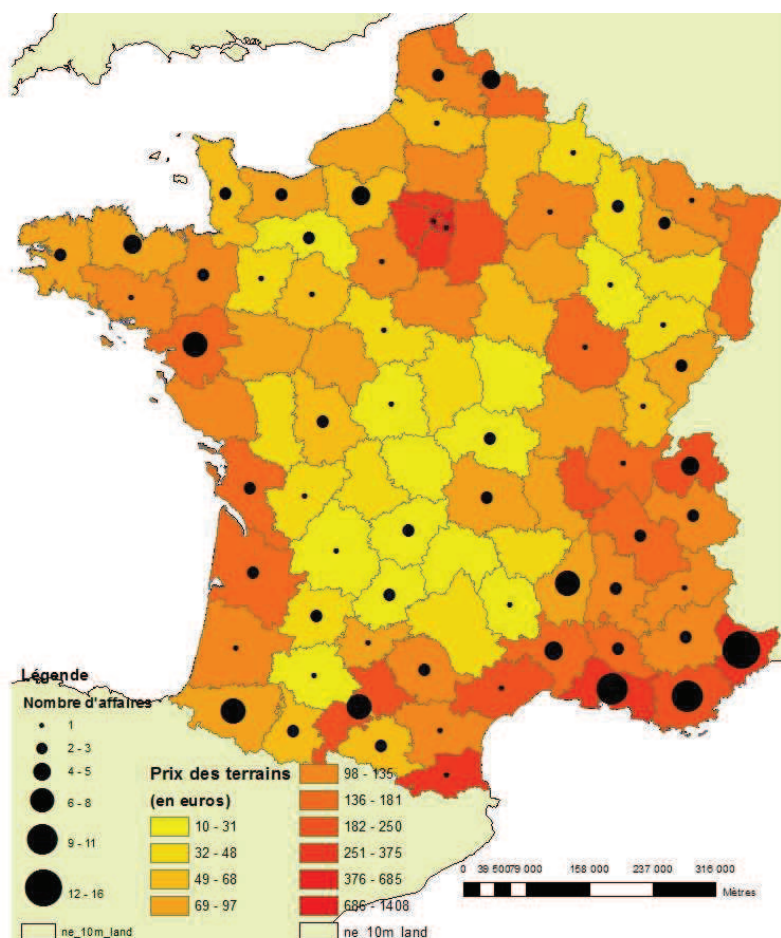


Figure 6 : Carte mettant en relation le nombre d'affaires par département et du prix des terrains constructibles par département.

Le résultat obtenu présente des ressemblances avec la carte précédente, mettant en relation le nombre d'affaires avec la démographie par département. Ce constat est assez logique puisque le prix des terrains est élevé là où la demande est importante, c'est-à-dire, dans la plupart des cas, dans les endroits les plus peuplés. Toutefois certaines différences sont à noter. En effet, sur la présente carte le littoral est plus "marqué". D'autre part, la plupart des terrains les plus onéreux se situent dans le sud de la France, ce qui dévoile l'une des raisons pour laquelle le nombre de litige est plus important. L'importance de la population, le prix des terrains et la demande d'accèsion à la propriété dans ces lieux engendre une pression foncière très forte et justifie la défense de ses limites de propriété, devant le juge si nécessaire. Par ailleurs, le cas particulier de la région parisienne ressort encore, le prix des terrains y est élevé et contrairement aux autres endroits ayant les mêmes caractéristiques, le nombre d'affaires y est faible. Il importe, à cet égard, de rappeler l'une des conditions requises pour pouvoir borner un terrain : *"La ligne séparative doit être, au moins en partie, exempte de bâtiment. La limite entre deux fonds séparés par deux bâtiments accolés est certaine"*. Les lieux fortement peuplés présentent une urbanisation dense, les terrains peuvent alors être bâtis en limite et échapper à la procédure de bornage. Il s'agit d'une possible explication sur le fait que certains départements en région parisienne présentent un taux faible de bornages amiable et de bornages judiciaires.

Afin de trouver des interprétations de ce fait, diverses pistes peuvent être explorées. Grâce aux données AURIGE, il est possible de voir le type de communes concernées par la procédure de bornage amiable :

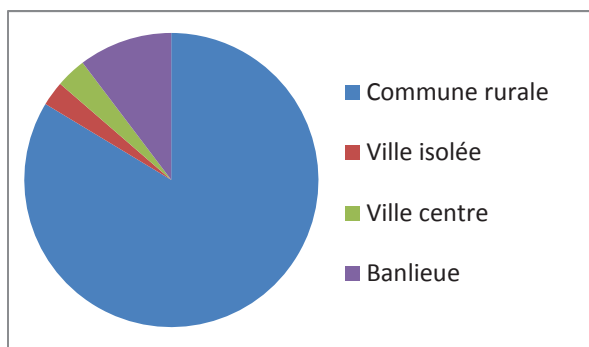


Figure 7 : Répartition des différents types de communes (bornage amiable)

Quatre types sont distingués : "Commune rurale", "Ville isolée", "Ville centre" et "Banlieue"<sup>13</sup>.

Pour comprendre ces termes, il faut au préalable donner la définition d'unité urbaine, puisqu'elle est au cœur des quatre types précédents. *"La notion d'unité urbaine repose sur la continuité du bâti et le nombre d'habitants. On appelle unité urbaine une commune ou un ensemble de communes présentant une zone de bâti continu (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) qui compte au moins 2 000 habitants"*.

La "Commune rurale" est *"une commune n'appartenant pas à une unité urbaine"*.

"Ville isolée" : *"Lorsqu'une unité urbaine est constituée d'une seule commune, elle est désigné sous le terme de ville isolée"*.

"Ville centre" : *"Une ville-centre d'unité urbaine multicommunale (ou d'agglomération multicommunale) renvoie aux considérations suivantes : Si une commune abrite plus de 50% de la population de l'unité urbaine, elle est seule ville-centre. Sinon, toutes les communes qui ont une population supérieure à 50% de la commune la plus peuplée, ainsi que cette dernière, sont villes-centres"*.

"Banlieue" : *"Les communes urbaines qui ne sont pas villes-centres constituent la banlieue de l'agglomération multicommunale"*.

La plupart des communes qui font l'objet d'un bornage amiable sont de type rural (environ 84%). les banlieues représentent quant à elles à peu près 10% des cas et les villes centres et villes isolées, 3%. A présent, il est opportun de comparer ces résultats avec ceux concernant les bornages judiciaires de notre panel.

<sup>13</sup> Les définitions qui suivent sont fournies par l'Insee.

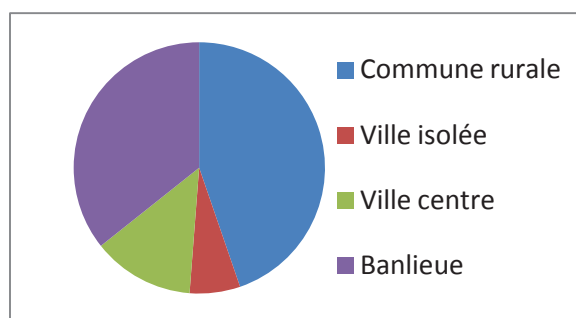


Figure 8 : répartition des différents types de communes (bornage judiciaire)

On le constate, suivant qu'il s'agit d'une procédure de bornage amiable ou judiciaire, le type de communes concernées n'est pas réparti exactement de la même manière. Pour le bornage judiciaire moins de la moitié des affaires ont lieu dans une commune rurale, alors que 84% des bornages amiables se déroulent dans cette catégorie de communes. En considérant que les villes isolées, les banlieues et les villes centres, peuvent être regroupées en tant que zones urbaines, la moitié des affaires des bornages judiciaires a alors lieu dans une commune rurale et l'autre dans une commune "urbaine".

Une comparaison entre les proportions des types de communes dans les départements où le taux d'affaire est important et en région parisienne, là où il y a peu de cas, est intéressante :

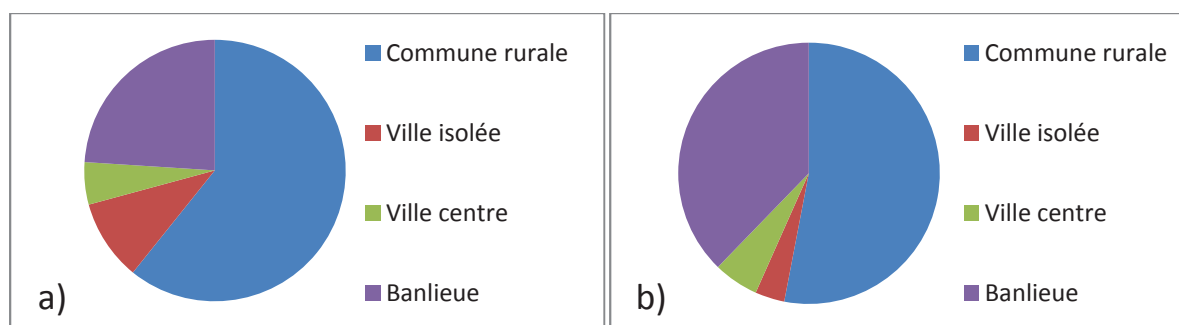


Figure 9 : a) répartition des types de commune dans le sud de la France. b) répartition des types de commune en région parisienne

La figure 9 concerne les départements suivant : Bouches du Rhône, Gard, Var et Alpes Maritimes, La figure 10, les départements de la région Île-de-France.

La différence entre les deux zones réside dans le fait que, pour les départements du sud, il y a plus de communes rurales et moins de banlieues qu'en région Parisienne. Toutefois, cela n'est pas assez caractéristique pour pouvoir renseigner les raisons pour lesquelles, dans une région, il y a un fort taux de contentieux et dans l'autre non.

En revanche, en retirant certains départements en Île-de-France, et en gardant seulement Paris, les Hauts-de-Seine, la Seine-Saint-Denis et la Val-de-Marne, il apparaît un ensemble urbain constitué essentiellement d'une ville centre et de banlieues, ce qui peut expliquer pourquoi il n'y a pas beaucoup de cas de bornages dans cette zone ; les parcelles pouvant être bâties en limite et échappant ainsi à toute procédure de bornage. Cette interprétation n'est bien évidemment que partielle, car environ 35% des affaires ont lieu dans des banlieues. Cependant, il convient tout de même de distinguer les différentes

banlieues entre elles, celles de Paris étant plus "serrées" (la densité à Paris est de 21602 habitant par km<sup>2</sup>, dans le département de Seine-Saint-Denis : 6519 habitants par km<sup>2</sup>, dans le département du Val de Marne : 5478 habitants par km<sup>2</sup>, dans le département des Hauts-de-Seine : 9032 habitants km<sup>2</sup>)<sup>14</sup> que celles des autres villes de France (par exemple le département du Var à une densité de 169 habitants par km<sup>2</sup>, les Bouches du Rhône : 389 habitants par km<sup>2</sup> et les Alpes-Maritimes : 252 habitants par km<sup>2</sup> (Ces trois départements sont ceux dans lesquelles le nombre d'affaires est le plus important)).

Le cas de la région Parisienne est vraiment intéressant et il est difficile de trouver une raison qui explique le faible taux de bornage amiable et judiciaire dans cette zone. Est-ce du à d'importante opération de remboursements qui ont pu avoir lieu dans le passé ? La mentalité des gens, comme dans le cas de l'Alsace-Lorraine y est t'il pour quelque chose ? Ou encore la véritable cause est-elle la résultante de ces deux raisons, combinée éventuellement avec d'autres facteurs ? Par ailleurs, les relations de voisinages ne sont pas plus apaisées en Ile de France qu'ailleurs, puisque l'agglomération parisienne compte 29% de plaintes pour voisins bruyants contre 14% en moyenne pour une commune "rurale"<sup>15</sup>.

Afin de trouver les raison de ce faible taux de bornage amiable et judiciaire en région parisienne, il conviendrait de se renseigner à des professionnels dans ce domaine. A cet égard un géomètre installé dans cette zone a écrit : "*voici quelques pistes éventuelles d'interprétation :*

*-le fait que les "limites" soient souvent déjà bâties (clôtures, murs, bâtiment...) en proche banlieue*

*-le fait que dans les campagnes, les propriétaires soient plus au fait et plus attentifs à leur limite que les "parisiens ". Le rapport à la terre n'est semble t il pas le même. J'ai plus de monde aux réunions de bornages en grande banlieue, campagne qu'en petite couronne (et pourtant le prix est bien moindre) Les réunions avec les agriculteurs donnent lieu souvent à des réunions "épiques" et passionnantes".<sup>16</sup> Ainsi, il semble que certaines raisons, pour lesquelles il y a peu de bornage amiable et judiciaire en région parisiennes, soient liées à la mentalité des personnes, qui ne se soucient moins de leurs limites de terrains que les gens qui vivent en campagne.*

Avant de passer à l'analyse statistique, il est intéressant de montrer la France coupée en quatre zones (zones correspondant aux lieux où le taux d'affaires est important) avec une première analyse des demandes des parties.

## 6. Carte des quatre zones :

En analysant la répartition des communes où ont lieux les litiges, il est possible de constater que ces derniers se localisent principalement dans quatre zones. Au sud-est (zone 1), nord-ouest (Zone 2), nord-est (Zone 3) et sud-ouest (Zone 4). Afin de mettre en évidence ce fait, il convient de regrouper les départements de chaque zone et pour chacune d'entre elle, de déterminer les différents types de demandes les plus fréquentes, ceci pour essayer de trouver une corrélation entre les prétentions des parties et la situation géographiques des biens litigieux.

<sup>14</sup> [http://www.statistiques-mondiales.com/departements\\_densite\\_de\\_population.htm](http://www.statistiques-mondiales.com/departements_densite_de_population.htm). Source INSEE 2012

<sup>15</sup> Le Guide du voisinage, p. 25.

<sup>16</sup> Entretien par mail du 20 juin 2013 avec Monsieur J-L. B. Géomètre-expert.

La Zone 1 compte au total 239 demandes, la zone 2, 108, la zone 3, 46 et la zone 4, 135. L'ensemble des demandes répertoriées dans la base de données est de 799. Les diagrammes circulaires suivants représentent la répartition des demandes dans chaque aire d'étude et pour l'ensemble des affaires :

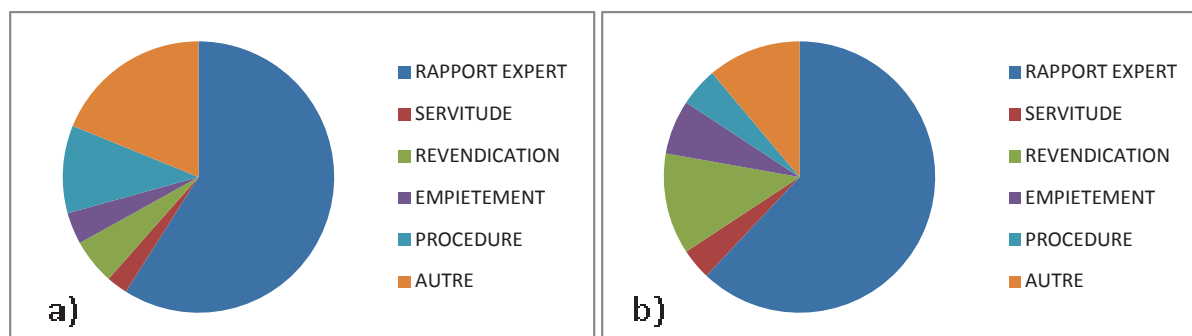


Figure 10 : a) Répartition des demandes (Zone 1). b) Répartition des demandes (Zone 2)

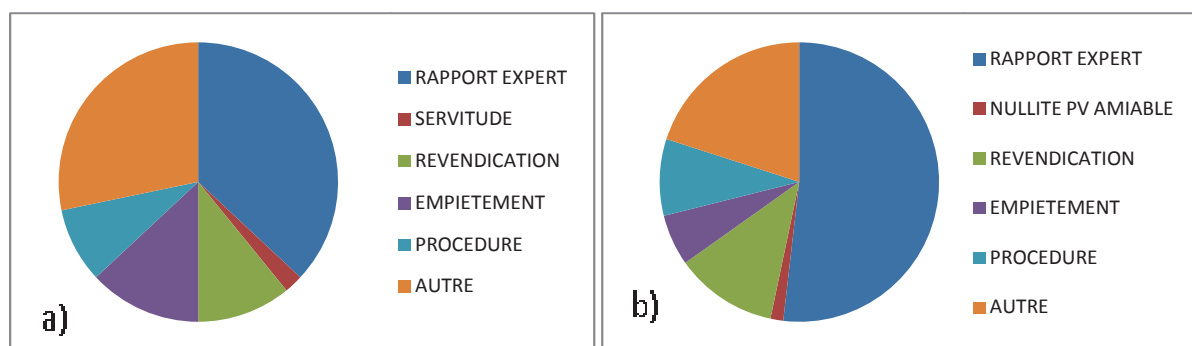


Figure 11 : a) Répartition des demandes (Zone 3). b) Répartition des demandes (Zone 4)

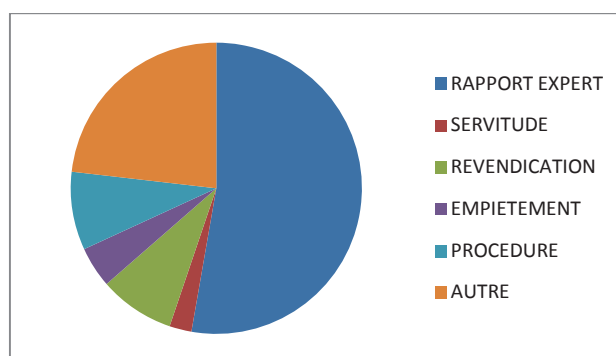


Figure 12 : Répartition des demandes (France entière).

Avant d'analyser les diagrammes et de les comparer entre eux, il est nécessaire de donner quelques explications complémentaires afin d'éclaircir un certains nombre de points, notamment en ce qui concerne la légende. L'entité "RAPPORT EXPERT" regroupe toutes les demandes relatives au rapport d'expertise judiciaire, c'est-à-dire les demandes d'homologation, de non homologation du rapport d'expertise, ainsi que les demandes de nouvelles expertises. L'intitulé "SERVITUDE" regroupe l'intégralité des demandes relatives aux servitudes, que ce soit des demandes de reconnaissance d'un droit ou, au contraire, une contestation. L'entité "REVENDICATION" fait référence à toutes les demandes qui concernent la revendication d'une partie de terrain, que ce soit par prescription ou au moyen d'un titre. Les demandes relatives aux démolitions et aux empiètements sont

regroupées dans l'entité "EMPIETEMENT", les demandes de procédures dans "PROCEDURE" et le reste, c'est-à-dire les demandes plus rares, dans "AUTRE". Il est toutefois bon de noter que la zone 4 ne compte aucune demande relative aux servitudes, les prétentions qui reviennent le plus, à la place, sont celles relatives à la nullité d'un procès-verbal établi lors d'un bornage amiable.

La première tendance à remarquer est la ressemblance de tous les graphiques entre eux. Bien que le diagramme de la zone 3 présente quelques différences de forme avec les autres, il convient d'indiquer que quelque soit la région où se situe le litige, un certain nombre de "demandes types" reviennent de manière récurrente (empiètement, revendication, demandes relatives au rapport d'expertise judiciaire, etc.).

Malgré cette similitude générale, il importe cependant de constater que chaque graphique a sa particularité qui le distingue des autres et qui le différencie de celui représentant la répartition des demandes pour l'ensemble de la France. La zone 1 contient un pourcentage de demandes, en revendication de propriété, plus faible que dans les autres zones et dans la France entière. Cette zone est le sud-est de la France, lieu très peuplé avec une urbanisation importante et une forte pression foncière ; il serait intéressant de connaître les raisons de ce phénomène et de savoir s'il est lié aux caractéristiques déjà mentionnées. La zone 2, quant à elle, présente un nombre de demandes relatives au rapport d'expert important par rapport aux autres zones (la même remarque était également valable pour la zone 1) et un pourcentage de demandes procédurales plus faibles. Les caractéristiques de la zone 3 sont un nombre important de demande d'empiètement et un taux de prétentions relatives au rapport d'expertise plus faible. En ce qui concerne le diagramme de la zone 4, c'est celui qui ressemble le plus au diagramme représentant la répartition des demandes pour l'ensemble de la France, à la différence près, comme indiqué précédemment, qu'à l'intérieur de cette zone, aucune demande relative aux servitudes n'est soulevée par les parties.

La carte suivante récapitule les différentes idées qui viennent d'être exposées.

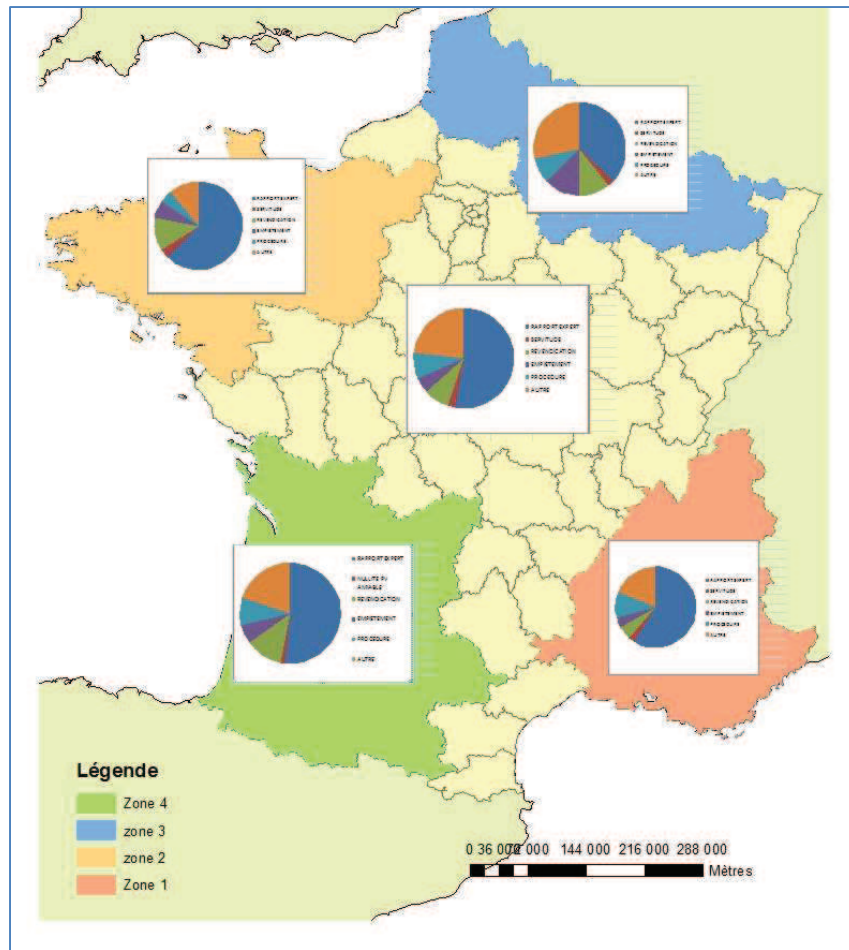


Figure 13 : Carte des différentes zones avec la répartition des demandes.

Ces différentes constatations permettent de donner un aperçu de l'étude statistique qu'il convient à présent de développer.



## PARTIE 2. Analyse statistique :

### 1. L'appel des décisions de première instance en matière de contentieux du bornage : analyse générale du profil des affaires :

Un certain nombre de caractéristiques définissent le profil général des recours en appel en matière d'actions en bornage. Deux niveaux peuvent être distingués, suivant que les informations concernent la procédure en première instance ou celle d'appel.

#### 1) La procédure d'instance

En première instance, l'écart entre les volumes d'affaires issus des tribunaux d'instance (94,5%) et de grande instance (5,5%) n'est pas surprenant étant donné que le bornage relève de la compétence du tribunal d'instance<sup>17</sup>. Cependant, le fait que quelques affaires proviennent du tribunal de grande instance montre que certaines demandes de nature pétitoire et possessoire viennent "s'agglomérer" aux actions en bornage. Par ailleurs, une des particularités du contentieux du bornage est de se dérouler à la fois dans un contexte de recours très fréquent à l'expertise en première instance (ordonnée par le juge dans 80% des affaires), laquelle fait l'objet d'une homologation quasi-systématique pour les juges de première instance (dans 98,1% des cas). Les affaires s'organisent par conséquent autour des conclusions du rapport de l'expert géomètre, dont le rôle est essentiel dans la solution du litige. L'expertise, suivant la complexité de l'affaire, met un certain temps avant d'être résolue. En moyenne la durée de procédure de première instance, pour les contentieux relatifs au bornage, est de 2 ans et 11 mois alors que le temps moyen mis par le juge du tribunal d'instance pour rendre une décision sur une question quelconque est 6 mois<sup>18</sup>. Les contentieux en bornage sont donc des litiges longs à trancher mais cela se justifie par la durée de l'expertise qui prend, en générale, plus d'une année pour être réalisée.

#### 2) La procédure d'appel

En appel, la cour, reprenant l'examen de l'affaire en son entier aussi bien en fait qu'en droit, peut rendre trois types d'arrêts, soit elle confirme le jugement, soit elle l'infirmé partiellement ou soit elle l'infirmé en totalité.

Décision en appel	Pourcentage des affaires
Infirmé en totalité	21,1%
Infirmé partiellement	14,1%
Confirme	64,8%

Tableau 1 : Pourcentage des différents types de décisions rendues en appel.

Dans plus de la moitié des cas (65% environ), la cour d'appel confirme purement et simplement le jugement de première instance. Ce chiffre n'est pas particulièrement élevé et il est intéressant de constater que l'appel peut aboutir à une décision distincte de celle prise

<sup>17</sup> Article r 321-9 du code de l'organisation judiciaire

<sup>18</sup> <http://www.justice.gouv.fr/>



en première instance dans 35% des cas, ce qui indique un véritable intérêt à agir dans ce domaine pour une personne voulant défendre ses droits. Les raisons de ces chiffres peuvent être recherchées par divers moyens, à cette occasion il est possible d'examiner l'éventuel lien entre les décisions rendues par les cours d'appel et la présence ou non d'un signe de délimitation sur les terrains objet des litiges. Le diagramme suivant indique les différents signes de délimitation recensés dans l'échantillon d'études, ainsi que le nombre d'affaires dans lesquelles ils sont concernés :

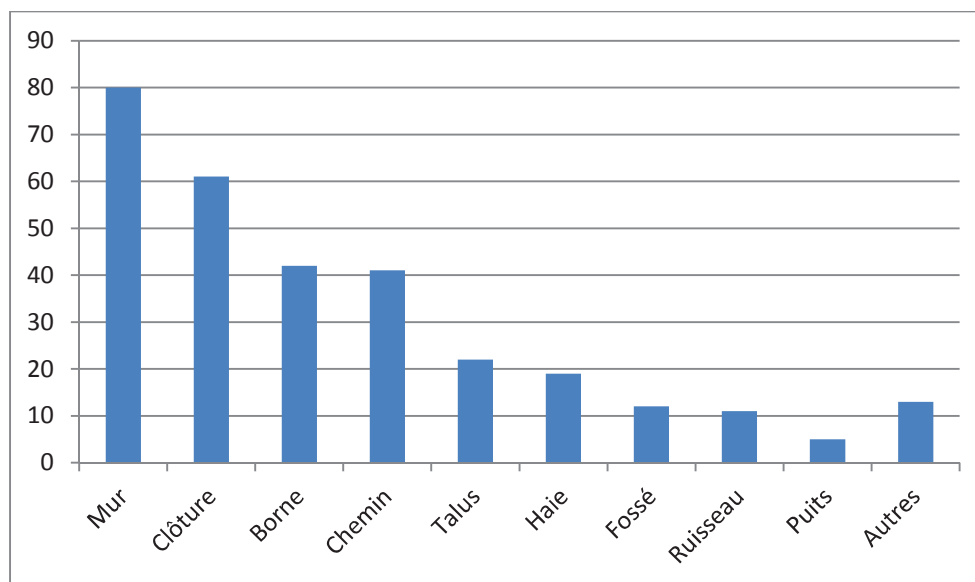


Figure 14 : Signes de délimitation présents dans les affaires.

Il apparaît que les éléments de limite les plus fréquemment évoqués dans un litige, sont liés à des constructions (murs, puis les clôtures). Les éléments réalisés ou construits par l'homme se rencontrent donc plus majoritairement que les éléments naturels de délimitation. On peut peut-être penser que c'est autour d'un élément de délimitation provenant d'une intervention humaine, probablement unilatérale, que se nouent, à l'origine, les litiges propres au bornage.

Il convient à présent de mettre en relation les décisions des cours d'appel avec la présence ou l'absence de ces signes matériels de délimitation ; le tableau suivant résume ces informations :

	Nombre de confirmation	Nombre d'infirmité en totalité	Nombre d'infirmité partielle	Total
Absence de signes	22 (17,1%)	17 (40,5%)	2 (7,7%)	41 (20,8%)
Présence de signe	107 (82,9%)	25 (59,5%)	24 (92,3%)	156 (79,2%)
Total	129 (100%)	42 (100%)	26 (100%)	197 (100%)

Tableau 2 : Relation entre la présence d'un signe de délimitation et la décision rendue par la cour.

Les décisions de première instance sont plus souvent infirmées en appel lorsque de tels signes sont inexistant (40,5% de décisions infirmées en totalité dans ce cas, contre 20,8% sur l'ensemble de l'échantillon). Les marges de manœuvre pour la remise en cause du rapport de l'expert homologué en première instance peuvent, en effet, se révéler plus

importantes dans ces conditions. Le passage suivant de l'un des arrêts étudiés illustre ce fait : *"Dès l'arrêt du 26 octobre 2004, l'appelant a disposé de tous les éléments lui permettant de savoir que sa propriété ne pouvait s'étendre au delà du bord nord du chemin existant. Ainsi, en contestant cette limite qui relevait de l'évidence, il a provoqué un débat inutile, en sorte que c'est par une juste appréciation que le premier juge l'a condamné, d'une part, aux dépens de l'instance qui aurait pu être évitée, en ce compris les frais d'expertise, d'autre part, à payer aux défendeurs diverses sommes qui ont été équitablement fixées en application de l'article 700 du code de procédure civile"*<sup>19</sup>. L'existence d'un chemin en l'espèce permet au juge d'estimer que la "limite relevait de l'évidence", ce qui montre que lorsque le géomètre propose une solution de délimitation en s'appuyant sur un élément caractéristique du terrain, celle-ci est difficilement contestable. Aussi, la cour d'appel confirme-t-elle la décision de première instance. Le fait que 50% des demandes de non homologation du rapport d'expertise ont été acceptés lorsqu'il n'y avait pas de signes de délimitation (alors que dans 82% des affaires dans lesquelles une expertise a lieu, un signe de délimitation était présent sur le terrain), conforte cette idée.

En ce qui concerne la durée moyenne de procédure d'appel dans les contentieux relatifs au bornage, celle-ci est d'environ 1 an et 6 mois ; elle donc est plus courte que celle de première instance (qui était de 2 ans et 6 mois). Il s'agit d'une particularité du contentieux en bornage car pour tout type de contentieux confondu, un litige devant la cour d'appel met en moyenne 11 mois pour être résolu<sup>20</sup> et dure ainsi plus longtemps que la procédure de première instance. Cette inversion pourrait trouver à s'expliquer par le faible nombre de nouvelles expertises ordonnées en appel (en appel, la cour ordonne une expertise dans 7% des affaires) ; expertises, qui comme cela a déjà été indiqué, allongent considérablement la durée de l'instance au premier degré de juridiction.

## **2. Analyse générale du profil des Parties et des caractéristiques des biens objets des litiges.**

### **1) Personnalité juridique des parties.**

De la même manière que l'étude de la table affaire, l'analyse de la table partie permet de déterminer de nombreuses caractéristiques quant au profil des parties aux litiges. Celles-ci, en appel, sont autant le fruit de défendeurs insatisfaits de la décision de première instance que de demandeurs à l'initiative de la saisine initiale du juge mais déboutés.

Pour ce qui est de leur personnalité juridique, les parties sont généralement des personnes physiques (environ 89%), toutefois il arrive que certaines personnes morales soient concernées par les litiges. Ces dernières étant soit des sociétés civiles immobilières, soit des collectivités territoriales, soit des syndicats de copropriétaires, soit des SARL ou encore, soit des sociétés agricoles (les autres types de personnes morales n'ont pas été distingués). Les résultats en question sont résumés dans le tableau suivant :

<sup>19</sup> CA Aix-En-Provence, n°11/09785 du 23 octobre 2012

<sup>20</sup> <http://www.justice.gouv.fr/>

Types de Personne	Nombre	Pourcentage
Personnes physiques	405	88,7%
Sociétés civiles immobilières	21	4,6%
Collectivités territoriales	19	4,2%
Syndicats de copropriétaires	3	0,6%
SARL	3	0,6%
Sociétés agricoles	2	0,4%
Autres	4	0,9%

Tableau 3 : Personnalité des parties.

Les personnes morales sont, en général, soit des sociétés civiles immobilières, soit des collectivités territoriales. Il est intéressant de constater que ces dernières sont des personnes publiques, alors que le bornage est la procédure de délimitation qui convient aux propriétés privées. En réalité, cela n'a rien de surprenant car la condition, suivant laquelle les fonds doivent être soumis au régime de la propriété privée, n'est pas un obstacle à la présence de personnes publiques aux litiges, dès lors qu'il s'agit de biens faisant partie de leur domaine privé (tels les chemins ruraux par exemple). Il y a lieu ici de ne pas confondre la personnalité de la partie avec le régime sous lequel ses biens appartient. Cependant, les personnes publiques ne représentent que 4% des parties, ce qui signifie que le bornage reste, tout de même, une procédure concernant avant tout les personnes privées.

## 2) Droit de propriété.

En ce qui concerne le type de propriété ou plutôt le type de droit réel qu'ont les parties sur les biens litigieux, le tableau suivant renseigne ces précisions :

Types de Propriété	Nombre	Pourcentage
Pleine propriété	389	82,8%
Indivision	55	11,7%
Nue propriété	11	2,3%
Copropriété	8	1,7%
Usufruit	7	1,5%

Tableau 4 : Pourcentage des différents droits de propriété.

Les parties sont, dans 83% des cas, propriétaires pléniers des biens litigieux, toutefois il est important de noter qu'environ 12% de celles-là sont indivisaires. Ce dernier chiffre peut s'expliquer par le fait que dans certaines indivisions (particulièrement les indivisions successorales), les co-indivisaires ont souvent la volonté de sortir de ce régime. Pour cela il faut procéder au partage du bien et il peut être alors nécessaire de connaître exactement sa contenance et ses limites. Il aurait été intéressant de comparer ces chiffres avec les données de l'INSEE, malheureusement cet organisme ne fournit pas gratuitement ce type d'informations.

### 3) Caractéristiques des biens concernés par les contentieux.

L'étude de cette table permet également d'identifier les particularités relatives aux types de biens objet des litiges. Il est possible de connaître leur consistance et le nombre de parcelles qui les compose :

Surface moyenne	6222	Nombre moyen	2
Surface maximale	115055	Nombre maximal	14
Surface minimale	88	Nombre minimal	1
Médiane	1335	Médiane	1

Tableau 5 : Nombre et surface des parcelles objets des litiges.

En moyenne, les terrains litigieux sont constitués de 2 parcelles, celle-ci sont relativement grandes (6222 m<sup>2</sup> en moyenne), même si certaines peuvent être très étendues (115055 m<sup>2</sup>) et d'autres beaucoup moins, voire même très petite (88 m<sup>2</sup>). La médiane étant 1335 m<sup>2</sup>, la moitié des terrains litigieux ont une surface supérieure à cette valeur. Le type de constructions que ces terrains soutiennent peut également être déterminé :

Biens bâtis	Nombre d'affaires	Pourcentage
Maison	192	42,0%
Immeuble	18	3,9%
Locaux d'activités	5	1,1%
Autres bâtis	3	0,7%
Non renseigné	239	52,3%

Tableau 6 : Pourcentage des différents types de bâtis.

Dans quasiment la moitié des cas, les fonds des parties supportent une maison, les autres types de bâtis ne sont pas significativement représentés (il est possible à la rigueur de faire mention des immeubles qui représentent environ 4% des cas) pour les considérer. Cette proportion est sans doute plus importante encore, l'information sur la consistance des biens n'étant pas systématiquement présente dans le texte des décisions.

## 3. Analyse des demandes soulevées par les parties.

### 1) Présentation et description des demandes soulevées par les parties.

Il convient désormais de tirer des enseignements de la table "prétentions" qui a vocation à présenter les différentes demandes des parties présentées aussi bien devant les juges de première instance que les juges d'appel. L'ensemble des prétentions avec leur occurrence est présenté dans le tableau ci-dessous :

Objet de la demande (liste de choix)	Occurrence	pourcentage
Demande d'homologation, en totalité, du rapport d'expertise.	173	26%
Demande de non homologation, en totalité, du rapport d'expertise.	104	16%
Demande de reconnaissance de procédure abusive et octroi de dommages et intérêts	53	8%
Reconnaissance d'une prescription trentenaire.	40	6%
Demande d'homologation partielle du rapport d'expertise.	39	6%
Demande d'expertise.	38	6%
Constat d'empiètement avec demande de démolition et/ou remise en état des lieux.	28	4%
Demande de bornage judiciaire.	27	4%
Demande de non recevabilité du bornage judiciaire.	20	3%
Autres	15	2%
Demande de délimitation conformément à la configuration des lieux.	11	2%
Autres demandes de procédure	8	1%
Demande de revendication de la propriété d'un élément de limite du fonds.	8	1%
Demande de nullité d'un procès-verbal de bornage amiable antérieur.	7	1%
Reconnaissance d'une prescription décennale.	7	1%
Demande de reconnaissance d'une servitude légale de passage pour cause d'enclave.	7	1%
Demande de délimitation conformément au plan cadastral.	7	1%
Contestation d'une prescription trentenaire.	6	1%
demande de démolition et/ou de remise en état des lieux d'un élément entièrement établi sur le terrain d'autrui.	5	1%
Demande en rétablissement de bornes.	5	1%
Demande d'élagage ou d'arrachage de plantations.	5	1%
Demande de revendication d'un fonds (en son entier).	5	1%
Demande de reconnaissance d'une servitude de passage du fait de l'homme.	5	1%
Demande de délimitation en tenant compte de la prescription.	4	1%
Contestation d'une prescription décennale.	4	1%
Demande de reconnaissance de l'incompétence du tribunal d'instance.	4	1%
Contestation d'une servitude légale de passage pour cause d'enclave.	3	<1%
Demande de constatation d'une mitoyenneté.	3	<1%
Demande de délimitation conformément aux titres.	3	<1%
Demande de reconnaissance d'une servitude du fait de l'homme (Autre).	3	<1%

demande de rejet du constat d'empiétement et de la demande corrélative en démolition.	3	<1%
demande de délimitation conformément à un autre rapport d'expertise judiciaire.	2	<1%
demande de délimitation conformément à un rapport d'expertise amiable.	2	<1%
Demande de constatation du non-respect du principe du contradictoire dans le déroulement de l'instance.	2	<1%
Contestation d'une servitude de passage du fait de l'homme.	2	<1%
Constat d'empiétement avec demande de vente de la partie empiétée.	2	<1%
Demande de délimitation conformément à un autre document graphique.	1	<1%
Ecarter l'application du plan de remembrement.	1	<1%
Demande de rejet de revendication de la propriété d'un élément de limite du fonds.	1	<1%
Demande de rejet de revendication d'un fonds (en son entier).	1	<1%
Demande de remboursement des frais engagés en conséquence de l'exécution provisoire de la décision en 1er instance.	1	<1%
demande de délimitation conformément à un rapport d'expertise privée.	1	<1%

Tableau 7 : Liste des prétentions soulevées par les parties.

Afin de pouvoir analyser convenablement ces demandes, elles sont regroupées par catégories qui sont les suivantes : "Demande relative au bornage", "Demande relative à l'expertise judiciaire", "Demande relative aux revendications", "Demande relative aux démolitions et aux remises en état des lieux (empiétement ou ouvrage entièrement édifié chez la partie adverse)", "Demande relative aux servitudes", "Demande relative à la procédure". Il convient de préciser certaines explications à cet égard :

#### *Demandes relatives au bornage :*

Ces demandes concernent la demande en bornage en elle-même, mais aussi les demandes relatives à d'anciens bornages comme celles de rétablissement de bornes ou de constat de déplacements de ces dernières. Toutefois, il convient de noter que les demandes de bornage à proprement parler (comme une partie qui souhaite voir son terrain borné) ne sont pas systématiquement prises en compte. Celles-ci sont enregistrées dès lors qu'elles sont explicitement et directement demandées aux juges, c'est-à-dire lorsque le premier juge refuse le bornage et que la partie appelante conteste cette décision devant la cour d'appel.

#### *Demandes relatives aux expertises judiciaires :*

Cette catégorie de prétention est la plus fréquente, cependant, elle pose peu de difficultés, car c'est toujours le même type de demandes que présentent les parties sur le sujet. En effet, le plus souvent, le tribunal ordonne une expertise dont les parties demandent (devant la cour ou le tribunal selon les cas) soit l'homologation, soit l'homologation partielle, soit l'annulation. Dans ce dernier cas, elles sollicitent un complément d'expertise ou une

nouvelle expertise. Ces dernières ne sont pas distinguées dans ce travail, elles sont représentées toutes les deux par la modalité "Expertise".

#### *Revendication de propriété :*

Ce type de demande concerne soit un élément particulier (dans ce cas, il s'agit toujours d'un élément de limite comme un chemin, un mur, une clôture, etc.), soit une partie de terrain indifférenciée. Le fondement de cette distinction résulte de la lecture des arrêts dans lesquels il est possible de remarquer qu'une demande en revendication vise toujours l'une des deux entités décrites.

#### *Empiètement et démolition :*

Quant à cette catégorie de prétentions, seulement deux types de demandes apparaissent (avec leur contestation bien entendu). Il s'agit de la demande en démolition ou de remise en état des lieux concernant un élément, empiétant ou présent en totalité dans la propriété de la partie adverse. Il s'agit également de la demande de la vente de la partie de terrain supportant l'élément qui empiète.

#### *Servitudes :*

Sous l'intitulé "Servitudes" apparaissent, d'une part, les demandes relatives aux servitudes du fait de l'homme, que ce soit une servitude conventionnelle de passage ou bien de puisage (ce sont les deux seules qui ont été présentes dans les arrêts de l'échantillon pour ce type de servitudes) et d'autre part, les servitudes légales ou établies par la loi. Dans ce cas, il est question de servitude de passage également (cette fois-ci pour cause d'enclave), mais aussi de mitoyenneté, de distance de plantations par rapport à la limite séparative et d'autres servitudes légales telle celle d'égout des toits.

#### *Prescription acquisitive :*

Selon le Code civil, la prescription acquisitive est "*un moyen d'acquérir un bien ou un droit par l'effet de la possession sans que celui qui l'allègue soit obligé d'en rapporter un titre ou qu'on puisse lui opposer l'exception déduite de la mauvaise foi*".<sup>21</sup> Certaines affaires étudiées contiennent des demandes de prescription acquisitive d'un droit réel. Mais s'il s'agit de l'exercice d'une servitude acquise par prescription, ces prétentions ont été classées dans la catégorie précédente. C'est pourquoi sous la rubrique "Prescription acquisitive", est concernée la problématique de l'usucapion portant sur un bien immobilier. Par ailleurs, ces demandes ont été distinguées de celles relatives à la revendication de propriété, leur occurrence est suffisamment importante pour pouvoir entreprendre cette démarche. Seule donc la prescription acquisitive portant sur un bien immobilier est visée.

#### *Choix de délimitation par la partie :*

Il s'agit ici de toutes les demandes de délimitation soulevées par les parties. Contrairement aux demandes propres au bornage, elles sont liées étroitement à l'expertise judiciaire. En effet, dans de nombreux cas, elles surviennent après la détermination des limites par l'expert judiciaire ; les parties contestent le rapport d'expertise et demandent

---

<sup>21</sup> Article 2258 du code civil

alors à la cour de valider la limite de leur choix, celui-ci se faisant au regard de différents indices (cadastre, titres,...).

#### *Demandses procédurales :*

Il s'agit ici de certaines demandes tendant à soulever un défaut de procédure, telles celles relatives, à l'incompétence du tribunal, ou au non-respect du principe du contradictoire, etc. Sont aussi concernées les demandes pécuniaires telles celles relatives aux dommages et intérêts sollicités pour procédure abusive.

#### *Autres demandes :*

Il s'agit ici des demandes dont l'occurrence est trop faible pour les faire apparaître.

Après regroupement, l'ensemble des demandes est réparti de la manière suivante<sup>22</sup> :

Types de demandes	En 1ère Instance		En Appel	
	nombre de demandes	Pourcentage	Nombre de demandes	Pourcentage
Demande relative à l'expertise judiciaire	301	58%	344	54%
Demande relative au bornage	55	11%	58	9%
Demande relative à la prescription	50	10%	57	9%
Demande relative à la procédure	27	5%	54	8%
Demande relative aux démolitions et aux remises en état des lieux (empiètement ou ouvrage entièrement édifié chez la partie adverse)	26	5%	41	6%
Demande relative aux choix des parties quant à la limite	26	5%	32	5%
Demande relative aux servitudes	20	4%	30	5%
Demande relative aux revendications	14	3%	15	2%
Autre	4	1%	5	1%

**Tableau 8 : Répartition des demandes soulevées par les parties, suivant qu'elles soient soumises en première instance ou en appel.**

Plus de la moitié des demandes concernent le rapport d'expertise, celui-ci pouvant être considéré comme la "pierre angulaire" du bornage judiciaire.

Les pourcentages des demandes en première instance et en appel sont quasiment les mêmes, seuls ceux relatifs aux demandes qui concernent l'expertise et la procédure diffèrent. Pour ce dernier cas, cela s'explique par le fait que les intimés demandent souvent des indemnités pour procédure abusive en faisant valoir que l'appel n'est pas justifié et que le premier jugement doit suffire à résoudre le litige.

<sup>22</sup> Les différents type de demandes ne sont pas réparties suivant si elles sont soulevées en première instance ou en appel (leur pourcentage ne s'additionne pas en ligne), elles sont réparties en fonction de leur proportions entre elles (leur pourcentage s'additionne en colonne).



## 2) Taux de succès des différentes prétentions.

A partir de la liste précédente, il est possible de déterminer pour chaque élément qui la compose, le taux de succès en première instance et en appel, pour ainsi pouvoir réaliser une comparaison.

Types de demandes	Débouté	Fait droit en totalité
Demande relative à l'expertise judiciaire	49-50	48-50
Demande relative à la procédure	84-69	14-23
Demande relative au bornage	59-80	40-19
Demande relative à la prescription	72-84	28-16
Demande relative aux démolitions et aux remises en état des lieux (empiétement ou ouvrage entièrement édifié chez la partie adverse)	51-42	47-54
Demande relative aux choix des parties quant à la limite	75-92	25-8
Demande relative aux servitudes	70-75	30-25
Demande relative aux revendications	73-79	27-21
Autre	100-100	0-0
<b>-En appel -En première instance</b>		

Tableau 9 : Sort des demandes en première instance et en appel.

Les demandes qui ont le taux de succès le plus élevé en première instance sont celles concernant la démolition (54%), au contraire, les demandes relatives aux choix de limite ont le taux de succès le plus bas (8%). Ce dernier chiffre montre que le juge prend avant tout en considération le rapport de l'expert judiciaire (les demandes relatives au choix de limite ne sont pas toujours contraires au rapport d'expertise, celui-ci peut contenir plusieurs solutions et les parties demandent alors que l'une d'entre elles soit entérinée en dépit des autres. D'ailleurs, le fait que le taux d'acceptation de ce type de prétentions passe à **25%** en appel, ne signifie pas que le rapport d'expertise soit plus controversé, mais plutôt que la solution que retient le juge, dans le cas où le rapport d'expert en comporte plusieurs, n'est pas toujours la meilleure selon la cour d'appel. Le passage suivant de l'un des arrêts de l'échantillon illustre ce fait : *"La solution n°1 retenue par le tribunal repose uniquement sur l'implantation d'une borne, qui a disparu, à partir de photographies produites aux débats. Outre l'imprécision de l'emplacement réel de cette borne, elle ne peut même pas correspondre selon l'expert à la borne figurée sur le plan de délimitation d'Escota sous le numéro 176. Cette solution qui repose sur des fondements particulièrement incertains ne peut être retenue et elle ne permet pas une circulation le long du canal d'arrosage. La solution n°2 en revanche propose une limite à 0,50 mètres (soit deux pans selon les anciennes mesures locales) de l'axe du canal d'arrosage, limite qui permet à la fois le passage pour l'entretien du canal et les manœuvres de la martelière. Cette solution, que l'expert qualifie de cohérente au regard de l'état des lieux, permet le fonctionnement du canal d'arrosage et de la martelière, qui, compte tenu de la pente naturelle du terrain, n'ont pas d'utilité pour le*

*fonds Maurin. Le jugement sera par conséquent réformé et la limite fixée selon la solution n°2 proposée par l'expert judiciaire*<sup>23</sup>.

En appel, les demandes qui présentent le taux de succès le plus important sont celles relatives au rapport d'expertise et à la démolition ; les demandes procédurales sont celles qui sont le moins acceptées. Ces dernières, bien qu'elles soient plus soulevées en appel (8%) qu'en première instance (5%), leur taux de succès est plus important lors de la première procédure. Comme cela est expliqué plus haut, les intimés demandent quasiment systématiquement des dommages et intérêts pour procédure abusive, en faisant valoir que l'appel n'est pas justifié et que le premier jugement était suffisant pour résoudre le litige. Dans la majorité des cas, la cour les déboute, en donnant une raison dont le fond est identique à la suivante et dont la forme diffère quelque peu : " *Les intimés n'établissent pas la faute qu'auraient commise leurs adversaires en exerçant leur droit à une voie de recours ni ne cernent leur préjudice. Ils doivent être déboutés de leur demande en dommages-intérêts*". Cette jurisprudence est d'ailleurs conforme à la position traditionnellement très restrictive pour admettre et retenir l'exercice abusif d'une voie de recours.

D'autres demandes ont un taux de succès qui varie également considérablement suivant qu'il s'agit de la procédure de première instance ou celle d'appel. C'est le cas de celles relatives au bornage : en première instance, 19% de ces demandes sont acceptées, ce taux passe à 40% en appel. Ceci signifie que le premier juge a mal interprété l'une des conditions au bornage dans 21% des cas relatifs à ces demandes. En d'autres termes, sur cinq bornages que le tribunal d'instance refuse, la cour d'appel en accepte un. Par ailleurs, du point de vue de l'importante variation du taux de succès des demandes, les demandes de prescription sont également concernées. 16% de celles-ci sont acceptées en première instance contre 28% en appel. Ce type de demande présente d'autres caractéristiques intéressantes à noter, malgré le fait qu'elles sont fréquentes (elles représentent 10% de la part de la totalité des demandes), elles ont un taux de succès faible, que ce soit en première instance ou en appel. Il en est de même pour les demandes relatives à la procédure.

Pour compléter cette analyse, il est intéressant de déterminer, pour chaque type de demande, le pourcentage du nombre d'affaires dans lesquelles la décision rendue par le premier juge est différente de celle rendue en appel. Le tableau suivant contient ces informations :<sup>24</sup>

<sup>23</sup> CA Aix-En-Provence, n°11/03218 du 29 mai 2012.

<sup>24</sup> Comme il s'agit du pourcentage du nombre d'affaires dans lesquelles les différentes demandes font l'objet d'une décision différente (qu'elles soient sollicitées devant le tribunal d'instance ou devant la cour d'appel), ces pourcentages ne s'additionnent pas entre eux.

Types de demandes	pourcentage des affaires avec une décision différente
Demande relative à l'expertise judiciaire	11%
Demande relative au bornage	9%
Demande relative aux démolitions et aux remises en état des lieux (empiétement ou ouvrage entièrement édifié chez la partie adverse)	5%
Demande relative à la procédure	4,5%
Demande relative aux choix des parties quant à la limite	4%
Demande relative à la prescription	3,5%
Demande relative aux revendications	2%
Demande relative aux servitudes	1,5%

**Tableau 10 : Pourcentage du nombre d'affaires dans lesquelles la décision rendue par le premier juge est différente de celle rendue en appel (pour chaque type de demande).**

L'exemple suivant permet de mieux comprendre ce tableau. Les demandes d'expertises sont soulevées dans un nombre d'affaires défini (en l'espèce, elles sont soulevées dans 163 affaires sur 200). Dans 11% de ce nombre, la décision rendue vis-à-vis de ces demandes est différente suivant qu'elles sont soulevées en première instance ou en appel (c'est-à-dire que dans 18 affaires la cour d'appel rend une décision différente que celle du premier juge, pour une demande relative à l'expertise).

Les demandes relatives à l'expertise judiciaires sont celles qui sont les plus susceptibles de provoquer une infirmation du jugement. Dans 11% des affaires, ce type de demandes fait l'objet d'une autre décision devant la cour d'appel (par rapport au premier jugement). Cependant ce pourcentage est plutôt faible en comparaison avec sa fréquence d'apparition (les prétentions relatives à l'expert judiciaire représentent plus de la moitié de l'intégralité des demandes).

Les demandes relatives au bornage, quant à elles, font l'objet d'une décision différente dans 9% des affaires, sachant que celles-ci représentent environ 10% de la totalité des prétentions. Comparé au résultat précédent ce chiffre est plutôt important, les avis entre les juges d'instance et d'appel sont donc plus divergents sur ce type demande que sur celles relatives à l'expertise judiciaire.

Les demandes relatives aux démolitions, aux choix de limite, à la procédure et à la prescription, possèdent un pourcentage de changement de décision à peu près équivalent. Ici il y a lieu de distinguer les demandes de prescription des autres qui sont en quelques sortes subordonnées à elles ou à celles relatives au bornage ou au rapport d'expertise. Par exemple, un changement de décision sur le rapport d'expertise peut avoir pour conséquence la démolition d'un ouvrage qui empiète au regard de la nouvelle limite imposée par la cour d'appel.

Enfin, les demandes relatives aux revendications et aux servitudes sont celles dont les juges d'instance et ceux des cours d'appels sont le plus en accord et ce sont les types de

prétention les moins soulevées dans l'action en bornage (parmi celle du regroupement effectué).

Avant de passer à l'analyse entre les différentes tables, il reste à examiner celle relative à l'argumentation des parties.

#### **4. Analyse de l'argumentation développée par les parties**

##### **1) Présentation et description de l'argumentation développée par les parties.**

De manière similaire à l'étude de la table précédente, il faut au préalable créer une liste de choix afin de pouvoir donner une analyse de l'argumentation des parties

Afin de mettre en place cette liste, il convient de s'appuyer sur la liste des prétentions des parties et de recenser, pour chaque demande, l'ensemble des arguments qui sont soulevés lors de l'audience. Ainsi les différents arguments peuvent être regroupés dans des catégories constituées par les éléments de la liste précédente. Quelques remarques sur les différents éléments de cette liste sont nécessaires, la classification précédente est conservée.

*Argumentation relative aux demandes de bornage :*

Ces arguments se réfèrent directement aux prétentions concernant le bornage. Pour tenter une action en bornage, les parties justifient cette demande en faisant valoir qu'aucun bornage n'a pas déjà eu lieu. Au contraire, si une partie conteste la nécessité de délimiter les terrains, elle peut légitimer sa volonté en donnant des arguments soulevant que l'une des conditions pour que le bornage soit possible<sup>25</sup>, fait défaut. En ce qui concerne la contestation de la troisième condition, deux arguments sont invoqués ; tous sont mentionnés afin de prouver que le terrain a déjà fait l'objet d'une délimitation (à ne pas confondre avec le bornage dont la procédure contient en plus la matérialisation de la limite). La partie prétend soit que le terrain a déjà été borné purement et simplement, soit que les limites sont déjà certaines, en mettant en avant des éléments susceptibles de le prouver, comme un plan décrivant les limites par exemple. Cette catégorie d'arguments regroupe par ailleurs ceux relatifs aux demandes de rétablissement de bornes (il faut alors prouver que les bornes ne sont pas à leur place) et de nullité d'un procès-verbal de bornage amiable antérieur (pour cause de vice de consentement ou de non publication par exemple).

*Argumentation relatif à l'expertise judiciaire :*

Le nombre d'arguments concernant cette catégorie est important et ils sont toujours mentionnés par les parties afin d'annuler le rapport d'expertise (que ce soit en totalité ou en partie). Ils sont liés soit à la légalité du travail de l'expert (en démontrant que l'expert n'a pas respecté le principe du contradictoire, qu'il n'a pas rempli sa mission entièrement ou qu'il l'a outrepassé, ou encore s'il n'a pas procédé lui-même aux opérations), soit à sa technicité (en prouvant que l'arpentage de l'expert n'est pas valable, qu'il a mal interprété le cadastre ou les titres, etc.). Les premiers sont essentiellement développés par les parties afin que le rapport d'expertise soit non homologué en totalité.

---

<sup>25</sup> Voir introduction

*Arguments relatifs à la revendication de propriété :*

Cette catégorie n'en est pas vraiment une au sens propre du terme, car elle est composée d'un seul argument : "Revendication prouvée au moyen d'un argument de fait renvoyant à un élément de preuve". Pour établir la revendication, la partie va proposer devant la cour ce qui peut être nommé un "élément de preuve", tel un titre ou un témoignage, par exemple.

*Arguments relatifs aux demandes d'empiètement et de démolition :*

Les arguments qui rentrent dans cette classification sont plutôt "implicites", ils ne sont pas toujours exprimés clairement par les parties, mais résultent d'un droit accordé d'office dès lors que l'empiètement est avéré. Ce droit émane de l'article 545 du code civil qui dispose que *"nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité"*.<sup>26</sup> Par ailleurs, le propriétaire du bien empiété peut choisir entre la démolition de l'objet empiétant et la cession de la partie de terrain empiétée. Il en est de même pour des éléments qui sont entièrement présents sur son fonds bien qu'il s'agit d'appliquer ici l'article 555 du Code civil relatif à l'accession.

*Arguments relatifs aux servitudes :*

Afin de faire reconnaître leur droit sur cette question, les parties présentent divers arguments suivants le type de servitudes dont il s'agit. Pour les servitudes légales de passage le but est de prouver que le fonds est enclavé en ce qu'il n'a pas d'accès sur la voie publique ou un accès suffisant. En ce qui concerne les servitudes du fait de l'homme, leur droit sera généralement prouvé au moyen d'un titre, ou par la preuve de l'établissement de la destination du père de famille. Quant aux autres servitudes légales, les demandes relatives à la mitoyenneté sont justifiées au moyen des exigences et conditions posées par les articles 653 et 661 du Code civil et les prétentions propres aux distances de plantations par rapport à la limite séparative, par l'article 671 du même code.

*Arguments relatifs à la prescription acquisitive :*

Les arguments en question sont également tirés du Code civil qui prévoit que *"pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire"*<sup>27</sup> et que *"le délai de prescription requis pour acquérir la propriété immobilière est de trente ans. Toutefois, celui qui acquiert de bonne foi et par juste titre un immeuble en prescrit la propriété par dix ans"*.<sup>28</sup> Les parties qui émettent une demande de prescription affirment donc remplir toutes les conditions de ces articles (l'existence du juste titre et la durée de dix ans concerne seulement la prescription dite abrégée). IL est évident qu'au contraire, lorsqu'il s'agit non pas d'une reconnaissance d'une prescription, mais d'une contestation, celles-là tentent de prouver que l'une des conditions mentionnées par le Code civil fait défaut.

*Arguments relatifs aux éléments de formes ou procéduraux :*

---

<sup>26</sup> Article 545 du code civil.

<sup>27</sup> Article 2261 du code civil.

<sup>28</sup> Article 2272 du code civil.

Cette catégorie concerne les arguments relatifs à diverses demandes de procédures, ils peuvent être développés par les parties afin de rendre l'argumentation de la partie adverse non recevable, en faisant valoir, par exemple, que certaines pièces ont été communiquées après la date de l'ordonnance de clôture et soulevant ainsi le non-respect du contradictoire. D'autre part, ils trouvent également leur place lorsque l'une des parties conteste la validité de l'instance, celle-ci, par exemple, peut prétendre que le tribunal d'instance n'est pas compétent en faisant remarquer que l'objet réel du litige est une action de nature pétitoire, relevant normalement de la compétence du tribunal de grande instance.

#### *Autres arguments :*

Il s'agit ici des arguments dont l'occurrence est trop faible pour les faire apparaître.

#### *Absence d'arguments :*

Il convient enfin de préciser que certaines demandes sont soulevées, mais ne sont pas argumentées.

L'ensemble des prétentions avec leur occurrence est présenté dans le tableau ci-dessous :

Argumentation des parties	nombre d'affaires concernées	pourcentage
Les conditions de la prescription imposées par l'article 2261 sont remplies.	48	11
Configuration des lieux mal interprétée.	37	8
Cadastre mal exploité.	26	6
Article 545 du code civil, protection absolue de la propriété : nul ne peut être privé de sa propriété (sans cause légitime).	22	5
Pouvoir discrétionnaire du propriétaire empiété de demander la démolition (peu importe le caractère minime de l'empiètement).	17	4
Titre mal interprété.	16	4
Absence de bornage antérieur.	16	4
L'expert n'a pas respecté le principe du contradictoire.	16	4
Élément ayant un caractère de délimitation : argument de fait renvoyant à un élément de preuve.	14	3
Absence d'argumentation	13	3
Contestation de la méthode de délimitation : Autres.	13	3
Non prise en compte de la prescription.	13	3
Contradictoire avec un autre rapport d'expert.	12	3
Arpentage mal établi.	12	3
Délimitation déjà établie : Bornage amiable ou judiciaire antérieur.	11	2
Revendication prouvée au moyen d'un argument de fait renvoyant à un élément de preuve.	7	2
Contradiction entre documents graphiques.	7	2

Absence d'accès ou accès insuffisant sur la voie publique.	7	2
Existence d'un juste titre (article 2272 al. 2 du code civil).	6	1
L'expert n'a pas rempli sa mission.	6	1
Délimitation déjà établie : argument de fait renvoyant à un élément de preuve.	5	1
L'objet réel et principal de la demande est une action pétitoire ou possessoire (Compétence du TGI).	4	1
Plantations réalisées en deçà de la distance prescrite par l'article 671 du code civil.	4	1
Les conditions de la prescription imposées par l'article 2261 ne sont pas remplies : Possession équivoque.	4	1
Disparitions des bornes.	4	1
Accord des parties sur la limite de leur fonds.	3	1
Absence de signature d'un des propriétaires sur le procès-verbal de bornage amiable.	3	1
Délimitation déjà établie : Existence d'un plan décrivant les limites..	3	1
La partie adverse n'est pas propriétaire du bien.	3	1
Existence d'accès ou accès suffisant sur la voie publique.	3	1
Existence d'une servitude de passage établie par destination du père de famille.	3	1
Les conditions de la prescription imposées par l'article 2261 ne sont pas remplies : Possession non à titre de propriétaire.	3	1
Existence d'une servitude de passage établie par titre.	3	1
Parcelles non contiguës.	2	< 1%
Absence de matérialisation de la limite par des bornes.	2	< 1%
Absence de communication ou communication tardives de certaines pièces pendant l'instance.	2	< 1%
L'expert a outrepassé sa mission.	2	< 1%
	2	< 1%
Procès-verbal amiable en contradiction avec les titres.	2	< 1%
Volonté discrétionnaire du propriétaire empiété de demander la cession de la partie empiétée.	2	< 1%
Les conditions de la prescription imposées par l'article 2261 ne sont pas remplies : Possession non continue.	2	< 1%
Choix discrétionnaire du propriétaire du terrain de refuser l'accession et d'opter pour la démolition (et/ou l'arrachage) des constructions (et/ou plantations) réalisées par le tiers constructeur (article 555 du code civil).	2	< 1%
Les opérations ont été menées par une autre personne que l'expert judiciaire.	2	< 1%
La condition de durée imposée par l'article 2272 n'est pas remplie : Possession non trentenaire.	2	< 1%
Vice du consentement subi par l'une des parties signataires.	2	< 1%



Inopposabilité de l'acte mentionnant la servitude au nouveau propriétaire pour cause de non publication de celui-ci.	2	< 1%
Existence d'une servitude du fait de l'homme établie par destination du père de famille.	2	< 1%
Absence de titre établissant l'existence d'une servitude conventionnelle de passage.	1	< 1%
Tiers constructeur (et/ou planteur) est de mauvaise foi.	1	< 1%
Absence d'un juste titre.	1	< 1%
Non prise en compte d'un plan de remembrement.	1	< 1%
Application de la présomption légale relative de mitoyenneté du mur séparatif (article 653 du code civil).	1	< 1%
Les conditions de la prescription imposées par l'article 2261 ne sont pas remplies : Possession non publique.	1	< 1%
Cession forcée de mitoyenneté (article 661 du code civil).	1	< 1%
Inopposabilité du procès-verbal de bornage au nouveau propriétaire pour cause de non publication de celui-ci.	1	< 1%
Déplacement des bornes.	1	< 1%
les conditions de l'article 2261 ne sont pas remplies : possession non continue	1	< 1%
Autre argument.	41	9

Tableau 11 : Liste des arguments soulevés par les parties.

## 2) Second regroupement des arguments par catégories et taux de succès.

L'avantage de cette présentation se situe surtout dans sa simplicité, il est plus aisé de procéder, ainsi que de classer les arguments des parties dans des catégories applicables à plusieurs prétentions. Nous avons effectué un second classement, plus synthétique, afin que l'étude des divers arguments soit facilitée (le taux de succès pour chacun d'eux a également été ajouté) :

Type d'arguments	Nombre d'affaires concernées	taux de succès
Argument relatif à l'usage des lieux	126 (28%)	37%
Argument relatif à la configuration des lieux	90 (20%)	17%
Argument relatif à l'une des conditions du bornage	53 (12%)	42%
Argument relatif au titre	46 (10%)	15%
Argument relatif au cadastre	32 (7%)	13%
Argument relatif au rapport d'expertise : contradictoire avec un document graphique autre que le cadastre	31 (7%)	10%
Argument relatif à la légalité du travail de l'expert	30 (7%)	3%
Argument relatif à la procédure	16 (4%)	31%
Sans argument	13 (3%)	23%

Tableau 12 : Regroupement des arguments des parties et taux de succès.



La signification de ces différentes catégories doit être exposée :

"Arguments relatifs à l'usage des lieux" : il s'agit des arguments relatifs à l'usage matériel que font les parties des biens litigieux. Ainsi les arguments concernant l'empiètement, la possession, etc. entrent dans cette catégorie.

"Arguments relatifs à la configuration des lieux" : ces arguments font référence à tout ce qui concerne les caractéristiques des terrains. Par exemple, l'accès à la voie publique pour les servitudes ou les arguments faisant référence à un signe matériel de délimitation rentrent dans cette catégorie.

"Arguments relatifs à l'une des conditions du bornage" : Ces conditions sont celles exposées dans l'introduction.

"Arguments relatifs au titre" : Il s'agit des arguments faisant référence à un titre de propriété ou à un acte de vente

"Arguments relatifs au cadastre" : dans cette catégorie, il est question du plan cadastral que les parties mentionnent à l'appui de leurs demandes.

"Arguments relatifs au rapport d'expertise : contradictoire avec un document graphique autre que le cadastre" : ce cas est le même que le précédent, mais cette fois il est question d'un document graphique autre que le cadastre lorsque l'expertise s'en est notamment écartée.

"Arguments relatifs à la légalité du travail de l'expert" : ces arguments sont étayés par les parties afin d'annuler le rapport de l'expert-judiciaire, en démontrant, par exemple, que le principe du contradictoire n'a pas été respecté.

Après la présentation du sens des différentes catégories, il convient d'apporter quelques commentaires sur les informations présentes :

Le type d'arguments qui est le plus reçu par les cours d'appel est celui qui concerne les conditions du bornage, qui est accepté dans 42% des cas. Ce pourcentage signifie qu'en première instance, le juge a mal interprété la situation juridique des parties (propriétaire ou non du bien, droit de propriété privé, etc.) ou des terrains (parcelles contiguës ou non, terrain déjà borné, etc.).

Le second type d'argument qui a le taux de succès le plus élevé est celui relatif à l'usage des lieux (37%), c'est-à-dire celui qui concerne l'usage que font les parties de leurs terrains, comme la possession par exemple (l'argumentation permettant de prouver l'acquisition d'une partie de terrain grâce à la possession trentenaire (prescription acquisitive) est concerné par ce cas). A cet égard, il est intéressant de comparer ce taux de succès avec celui relatif au titre de propriété qui concerne généralement les questions dites pétitoires ; ce dernier est de 15%. L'article 712 du Code civil prévoit *"qu'il est toujours possible de prescrire contre un titre et encourt la cassation l'arrêt qui, pour déclarer le demandeur en revendication propriétaire d'une cave, retient que les titres qu'il produit sont les meilleurs et refuse d'examiner les moyens tirés de la prescription et invoqués à titre*

*subsidaire par les défendeurs*<sup>29</sup>. L'argument tiré d'un titre n'est donc pas infaillible et cette étude l'illustre bien.

Un dernier élément intéressant à observer est le taux de succès des arguments relatifs à la légalité du rapport d'expertise. Les demandes concernant ce document sont nombreuses et les arguments qui les appuient aussi. La légalité du rapport d'expertise est un point très exploité par les avocats afin d'annuler celui-ci. Ces arguments sont pourtant très peu reçus par les cours d'appel et ce faible taux d'acceptation met en évidence la grande prudence des experts à ce point de vue, ainsi que la qualité de leur travail. A ce sujet, les cours d'appel ne manquent pas de le souligner et il est récurrent de trouver, dans les arrêts, des passages de ce type : *"L'expert judiciaire a répondu aux différents chefs de la mission qui lui était confiée, il a pris connaissance du plan établi par l'expert des appelants, a dressé un pré-rapport et répondu aux dires de chacune des parties. Son rapport est circonstancié et permet à la cour de disposer des éléments utiles à la solution du litige. En conséquence rien ne justifie, ni que le rapport dressé par l'expert judiciaire soit écarté des débats, ni que soit ordonnée une nouvelle mesure d'instruction"*.<sup>30</sup>

La remise en cause du rapport d'expertise, au point de vue technique, a un taux de succès de 10% lorsque la partie a en sa possession un autre document décrivant les limites. Même si ce pourcentage n'est pas bien élevé (d'ailleurs ce pourcentage devrait être moindre, car dans certains cas les parties ne contestent pas l'ensemble du rapport, mais la solution (parmi plusieurs proposées par l'expert) retenue par le juge), ceci signifie qu'il est plus aisé d'écarter le rapport d'expertise en remettant en cause son côté technique plutôt que sa légalité.

Les autres documents décrivant les limites dont il vient d'être fait allusion ne concernent pas le plan cadastral. Les arguments qui s'appuient sur celui-ci ont un taux de succès assez faible (13%), malgré l'importance qu'il a pour les propriétaires. En effet, il n'est pas rare que les parties demandent que la délimitation respecte le plan cadastral, mais la cour ne manque pas de rappeler sur ce point que ce document n'a qu'une valeur fiscale et ne constitue qu'un indice quant à la définition des limites. *"Cependant il est de droit constant que les limites apparaissant au cadastre, lequel constitue un document à visée fiscale, ne constituent qu'un indice, et n'ont pas, en tant que tel, pour objet de définir des limites de propriété. La démarche de l'expert judiciaire, qui a consisté à les confronter aux autres éléments en débat, résultant de l'examen physique des lieux ou fournis par les parties, n'est donc pas en elle-même critiquable"*.<sup>31</sup>

A présent, il convient de présenter l'analyse des différentes tables entre elles.

## 5. Analyse croisée entre les différentes tables :

### 1) Mise en relation des prétentions des parties avec les décisions des cours d'appel.

Certaines hypothèses peuvent être testées en mettant en relation les différentes tables qui constituent la base de données. Ainsi, il est possible de vérifier si le pourcentage

<sup>29</sup> Civ. 3e, 4 décembre 1991 : bulletin civ. III, n°306.

<sup>30</sup> CA Aix-En-Provence, n°11/07802 du 26 juin 2012.

<sup>31</sup> CA Rouen, n°11/05486 du 17 octobre 2012.

des différents types de décisions rendues par les cours d'appel peut avoir un lien avec les types de demande :

regroupement	Nombre de Confirmations	Nombre d'Infirmations en totalité	Nombre d'Infirmations partiellement
Demande relative à l'expertise judiciaire	245 (70%)	55 (16%)	52 (15%)
Demande relative à la procédure	55 (82%)	6 (9%)	6 (9%)
Demande relative à la prescription	39 (67%)	11 (19%)	8 (14%)
Demande relative au bornage	36 (59%)	20 (33%)	5 (8%)
Demande relative aux choix des parties quant à la limite	23 (70%)	7 (21%)	3 (9%)
Demande relative aux démolitions et aux remises en état des lieux (empiétement ou ouvrage entièrement édifié chez la partie adverse)	19 (46%)	5 (12%)	17 (41%)
Demande relative aux servitudes	19 (66%)	2 (7%)	8 (28%)
Demande relative aux revendications	12 (80%)	1 (7%)	2 (13%)
Autre	5 (100%)	0 (0%)	0 (0%)

Tableau 13: Répartition des demandes en fonction des décisions rendues par les cours d'appel

Avant de commenter la présentation de ce tableau il est nécessaire de rappeler la part de chaque type de décision dans l'échantillon étudié. Comme cela a été indiqué plus haut, 65% des affaires sont confirmées, 21% sont infirmées en totalité et 14% sont infirmées partiellement. L'intérêt de ce tableau est qu'il renseigne sur l'influence qu'ont les différentes demandes sur les décisions rendues par les cours d'appel. Plusieurs remarques peuvent ici être envisagées. :

Bien que les demandes relatives à l'expertise judiciaire soient celles qui sont le plus soulevées par les parties, que ce soit en première instance ou en appel, cette catégorie de prétentions n'est pas celle qui entraîne le plus grand nombre d'infirmations des jugements, seulement 16% de ces prétentions se trouvent dans des affaires infirmées en totalité (alors que 21% des affaires ont été infirmées en totalité). Ici encore la qualité du rapport d'expertise est mise en avant, celui-ci peut vraiment être analysé comme un outil fiable pour les juges.

Les demandes relatives à la prescription et au choix des parties quant à la limite, présentent à peu près les mêmes caractéristiques à ce point de vue. Leur répartition entre les différents types de décisions rendues par les cours d'appel suit quasiment les taux relatifs à ces décisions (65% de confirmations, 21% d'infirmations en totalité et 14% d'infirmations partielles). Ces demandes peuvent certes entraîner une infirmation en totalité du jugement mais ce ne sont pas celles qui en génèrent le plus.

En revanche, 33% des demandes relatives au bornage sont présentes dans des affaires infirmées en totalité, ce qui signifie que ce type de prétentions est la cause de

nombreuses infirmations en totalité. En effet, il n'est pas rare que le juge d'instance ait refusé le bornage d'un terrain et que la cour, au contraire, l'ait accepté. Dans ce sens, il est intéressant de chercher la raison pour laquelle les demandes de bornages entraînent des infirmations du jugement de première instance.

## 2) Argumentation des parties autour des demandes relatives au bornage (pour les affaires qui ont été infirmées en totalité).

Types de demandes	Argumentation des parties	nombre d'affaires infirmées
Demandes relatives au bornage	Absence de bornage antérieur.	11
	La partie adverse n'est pas propriétaire du bien.	1
	Délimitation déjà établie : argument de fait renvoyant à un élément de preuve.	1
	Délimitation déjà établie : Bornage amiable ou judiciaire antérieur.	2
	Absence de matérialisation de la limite par des bornes.	1
	Disparitions des bornes.	2
	Absence de signature d'un des propriétaires sur le procès-verbal de bornage amiable.	1
	Autre argument.	2

Tableau 14 : Argumentation des parties pour les demandes relatives au bornage pour les affaires infirmées en totalité par les cours d'appel.

Dans la majorité des cas, le juge a refusé le bornage en faisant valoir qu'un bornage antérieur avait déjà eu lieu. Cependant, la cour d'appel n'est pas toujours en accord sur ce point et il est curieux qu'un terrain puisse être considéré comme borné pour le juge du tribunal d'instance et non borné pour la cour d'appel. La notion de bornage antérieur semble susciter des divergences d'interprétation. En rappelant la définition du bornage qui est la suivante : *"le bornage est l'opération par laquelle est recherchée, déterminée et fixée par des marques extérieures apparentes, appelées bornes, la ligne séparative entre deux fonds contigus appartenant à deux propriétaires distincts"*<sup>32</sup>, il ressort deux conditions pour qu'un terrain soit considéré comme borné. La première est que celui-ci ait fait l'objet d'une délimitation et la deuxième est la présence de marques extérieures, appelées bornes, pour matérialiser cette délimitation. Par ailleurs, le bornage doit aussi aboutir à la rédaction d'un document attestant le consentement de toutes les parties sur les limites, nommé procès-verbal de bornage. Afin de déterminer lequel de ces éléments fait défaut pour les cours d'appel, il convient d'analyser leur argumentation. Les cours d'appel font référence soit à l'absence de matérialisation des limites, soit au procès verbal de bornage, comme le montre, à titre d'exemple, le motif de la cour d'appel suivant. *"L'existence d'un bornage antérieur constitue une fin de non recevoir de l'action fondée sur l'article 646 du code civil à condition*

<sup>32</sup> Définition jurisclasséur Géomètre-expert foncier.

que l'accord des propriétaires sur l'emplacement des bornes marquant la limite de leurs propriétés respectives soit constaté dans un procès-verbal signé des parties ou du moins par une autre forme certaine de l'accord des propriétaires sur l'implantation des bornes. Or, aucune des parties ne produit aux débats un tel document ou une telle preuve, les références sur un plan parcellaire de bornes anciennes ou un document d'arpentage relatif à un bornage effectué le 14 septembre 2005 étant insuffisant<sup>133</sup>.

Il est possible de tester d'autres hypothèses, en mettant en relation les différentes tables. Ainsi, les différentes caractéristiques du profil général des affaires peuvent être confrontées aux différents types de demandes.

### 3) Mise en relation des demandes soulevées par les parties et les types de tribunaux.

Environ 5% des affaires sont issues du tribunal de grande Instance, les demandes auprès de ce tribunal ne sont pas réparties de la même façon que les demandes soulevées devant le tribunal d'instance.

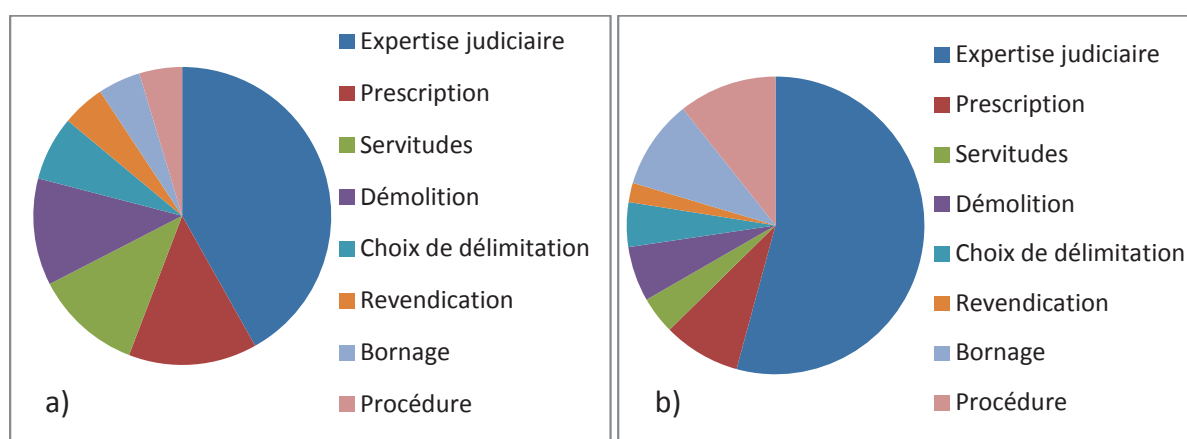


Figure 15 : a) Demandes soulevées devant le TGI. b) Demandes soulevées devant le TI

Devant le tribunal de grande instance, le pourcentage des demandes relatives au rapport d'expertise est moins important que celui des prétentions formulées devant le tribunal d'instance. Le rapport d'expertise semble donc avoir moins d'importance pour les jugements rendus par le tribunal de grande instance, d'ailleurs celui-ci, dans ce type d'affaires, sert uniquement à régler un litige portant sur une autre question que la délimitation et la différence entre les deux diagrammes l'illustre bien.

En revanche, la part des demandes relatives à la prescription acquisitive, aux servitudes, à la démolition et la revendication est beaucoup plus importante dans les jugements rendus par le tribunal de grande instance. Cela s'explique par le fait que ce sont ces types de demandes qui sont d'abord sollicitées devant le juge et que celui-ci, dans certains cas, fera appel à un expert judiciaire afin de rechercher les limites et pouvoir ainsi répondre aux demandes principales.

Par ailleurs, les demandes relatives à la prescription acquisitive, aux servitudes et à la revendication sont de nature pétitoire et les demandes relatives à la démolition sont de nature possessoire, ce qui justifie qu'elles soient proportionnellement plus exposées devant

<sup>33</sup> CA Douai n°10/3102 du 13 septembre 2012.

le tribunal de grande instance, qui est compétent pour les questions relevant de ces deux natures.

De plus, les demandes relatives au bornage sont proportionnellement plus invoquées devant le tribunal d'instance, ce qui n'est pas étonnant étant donné que c'est celui-ci est compétent pour les affaires de bornages, mais il est intéressant de constater que certains bornages sont réglés par le tribunal de grande instance, mais ceci uniquement afin de pouvoir élucider des questions d'une autre nature, comme ceci est mentionné précédemment. Le passage de l'un des arrêts de l'échantillon illustre ce fait. *"Par jugement du 11 avril 2011, auquel le présent arrêt se réfère pour un plus ample exposé des faits et de la procédure, le tribunal de grande instance de PÉRIGUEUX a débouté Madame C. M. de ses demandes, a ordonné le bornage judiciaire des propriétés des parties, a désigné pour ce faire un géomètre expert, a condamné Madame C. M. à payer à Monsieur Jean-C.D. la somme de 1000€, sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile et l'a condamnée aux dépens".*<sup>34</sup> En l'espèce, il est clair que le tribunal de grande instance a ordonné un bornage et une expertise judiciaire afin de répondre à un autre problème.

D'autres hypothèses, mais qui concernent cette fois-ci le profil des parties, peuvent être testées.

#### 4) Mise en relation des demandes soulevées par les parties avec le profil général de celles-ci.

Lors de l'analyse du profil des parties, plusieurs droits de propriété ont été répertoriés (pleine propriété, indivision, usufruit, etc.) il est intéressant de déterminer, à présent, d'éventuels liens entre ceux-ci et les demandes soulevées. L'exploitation des données n'est possible que pour les biens en pleines propriétés et en indivisions (les données concernant les autres types de droits ne sont pas suffisantes), l'analyse consiste donc en la distinction d'un bien en indivision ou non. Par ailleurs, il est bon de rappeler que 12% des parties détenaient leur bien sous ce régime.

Les demandes soumises par les parties qui détenaient leur bien sous le régime de l'indivision et celles soumises par les parties dont le bien relève d'un autre régime de propriété, sont identifiables à l'aide du diagramme suivant :

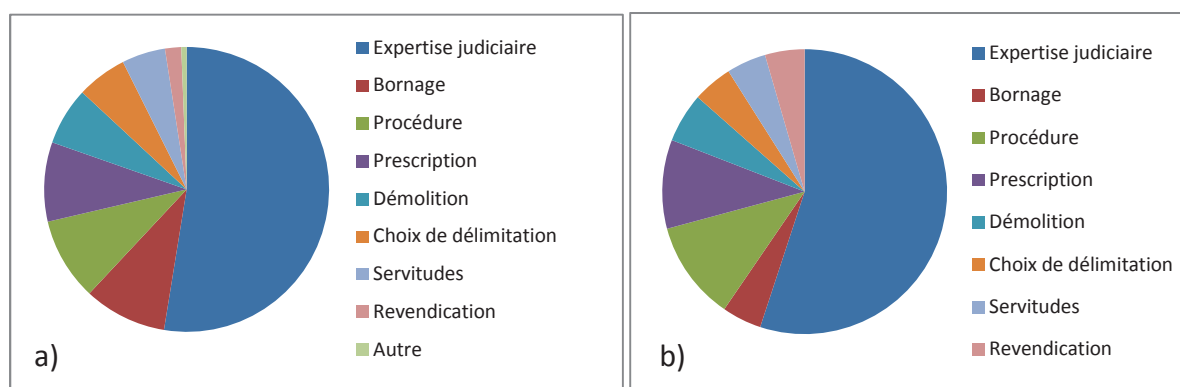


Figure 16 : a) Demandes des parties non indivisaires. b) Demandes des parties indivisaires.

<sup>34</sup> CA Bordeaux n°11/02650 du 11 octobre 2012.

La proportion des demandes relatives au bornage est moins importante lorsque la partie possède son bien en indivision (ou encore que la part des demandes de revendication est plus grande), mais ces différences ne sont pas significatives et il n'est pas possible d'établir de liens entre le type de propriété et les demandes.

Enfin, il est possible de se pencher sur le même type d'analyse, mais cette fois-ci en considérant le profil des terrains.

**5) Mise en relation des demandes soulevées par les parties avec les caractéristiques des biens objets des litiges.**

Ainsi, il est intéressant, par exemple, de confronter les différents types de demandes suivant que les biens, objets du litige, contiennent une maison d'habitation ou non, les autres types de construction n'étant pas assez représentés dans l'échantillon. Au préalable, il convient de rappeler le pourcentage des parties possédant une maison d'habitation sur leurs terrains, celui-ci est de 42%. Les deux digrammes, qui suivent, résument ces informations :

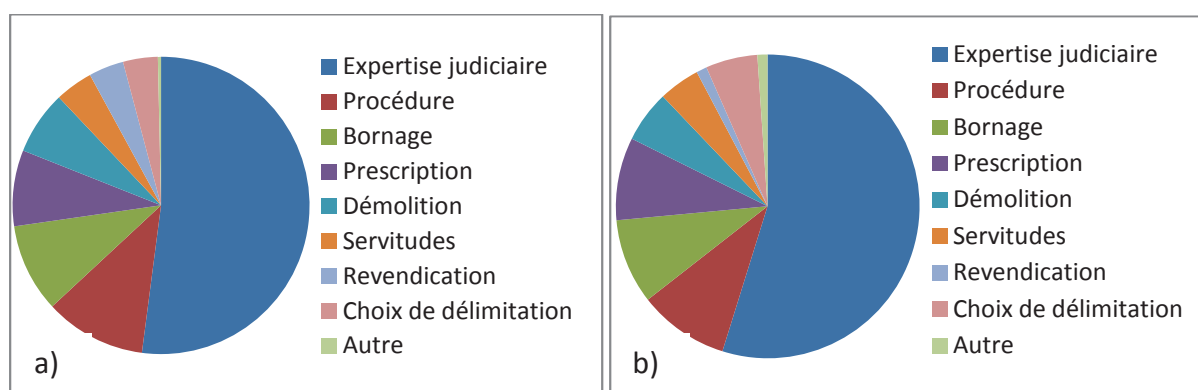


Figure 17 : a) Demandes dans le cas de biens contenant une maison. b) Demandes dans le cas de biens ne contenant pas de maison

A part le pourcentage de demandes relatives à la revendication, qui est notoirement plus important dans le cas où le bien contient une maison d'habitation, les deux graphiques sont similaires.

Il paraît intéressant également d'entreprendre le même travail en distinguant cette fois, si le terrain a été déjà borné ou non, et constater s'il y a des différences dans les caractéristiques des affaires suivant que cette distinction est établie ou non.

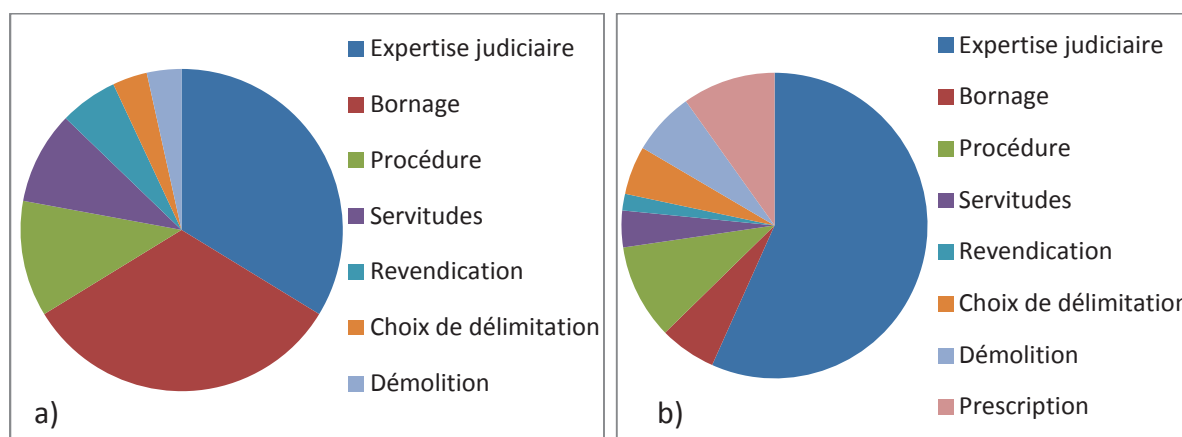




Figure 18 : a) Demandes dans le cas de biens ayant déjà été bornés. b) Demandes dans le cas de biens n'ayant pas fait l'objet d'une délimitation antérieure.

Lorsque le terrain a déjà été borné, les demandes relatives à l'expertise ne représentent plus qu'un tiers de l'intégralité des prétentions, ce qui n'est pas étonnant car lorsqu'un terrain est déjà borné, il n'y a pas lieu à réaliser une autre délimitation et donc une expertise judiciaire n'est pas utile.

En revanche, les demandes relatives au bornage sont beaucoup plus nombreuses, ce qui s'explique par le fait que les parties ne sont pas d'accord avec les limites de l'ancien bornage ou que celles-ci ne sont plus matérialisées et alors une demande en réimplantation de borne est nécessaire.

L'absence de demandes relatives à la prescription acquisitive dans les affaires pour lesquelles le terrain a déjà été borné est une particularité étonnante. La raison de ce fait réside certainement dans le délai de prescription. En effet, celui-ci est, en principe, de trente ans et si un bornage a eu lieu pendant ce délai, il est difficile d'invoquer une possession trentenaire continue et non interrompue, publique, non équivoque et à titre de propriétaire, car il est difficilement concevable, une fois les limites définies, qu'une personne possède au-delà d'elles.

En revanche, les demandes de revendication sont proportionnellement plus nombreuses. Cela s'explique par le fait qu'une fois le terrain borné, l'un des propriétaires peut se rendre compte que cette délimitation est contraire à un autre document, comme son titre de propriété par exemple, et alors il va revendiquer la partie qui est mentionnée dans ce document. Pour illustrer ce fait, le passage suivant de l'un des arrêts de l'échantillon d'étude est exposé : *"Vu les conclusions signifiées le 29 mars 2012 par M. V., lequel demande à la cour d'infirmier le jugement entrepris, de recevoir son action en revendication, de dire et juger que le plan dressé par M. BOFFA et annexé à l'acte d'échange du 28 janvier 1965 constitue la contenance des tènements respectifs des parties, de dire et juger que les limites des parcelles contiguës devront correspondre au plan dressé par M BOFFA, annexé à l'acte du 28 janvier 1965, avant dire droit, nommer tel expert qu'il plaira à la cour avec pour mission de proposer un découpage des parcelles respectant la contenance des tènements conformément au plan dressé par M. BOFFA et annexé à l'acte d'échange du 28 janvier 1965".* Ce sur quoi la cour lui répond : *" Au demeurant, le procès-verbal de bornage vise lui-même un « accord particulier entre Monsieur V. et l'indivision B-A » aux termes duquel : « afin de permettre un accès aisé à la parcelle AP 517 (propriété V), M. B propriétaire de la parcelle AP 518 accepte que soit réalisée une rectification de limite sans incidence sur les superficies. Cette rectification permettra d'élargir le passage permettant d'accéder à la parcelle AP 517, située au Sud du Clapas mitoyen d'avec la parcelle AP 103".*<sup>35</sup>

La distinction suivant laquelle le terrain a fait l'objet d'une division antérieure ou non peut également être analysée afin d'identifier les caractéristiques des affaires dans ce cas, toujours au point de vue des demandes soulevées par les parties.

<sup>35</sup> CA Nîmes n°10/04371 du 21 juin 2012.

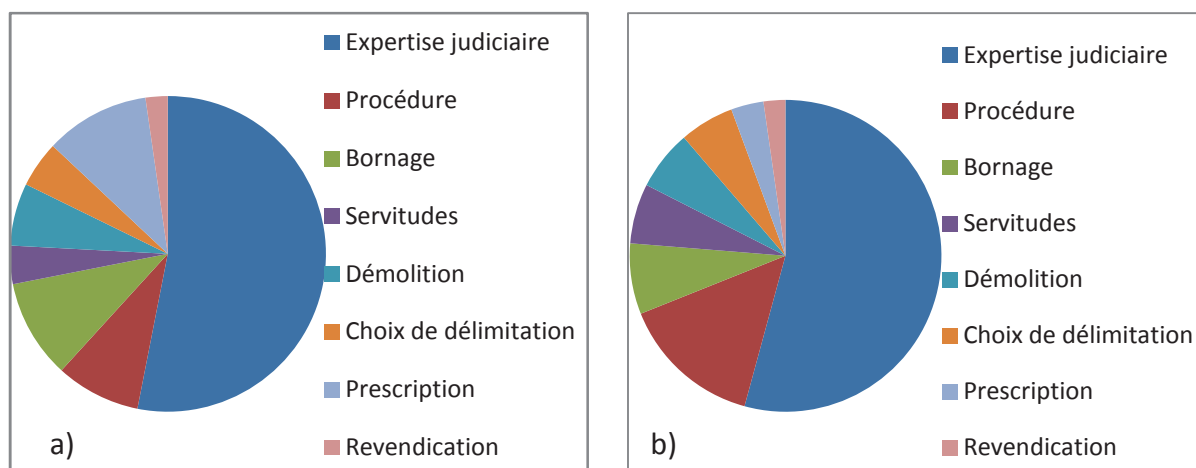


Figure 19 : a) Demandes dans le cas de biens n'ayant pas fait l'objet d'une division antérieure. b) Demandes dans le cas de biens issus de la division d'une parcelle plus grande.

Les demandes procédurales sont proportionnellement plus nombreuses lorsque le terrain a fait l'objet d'une division antérieure. Afin de trouver la raison de ce phénomène, il convient d'observer le type de demandes procédurales dont il s'agit.

Demands	nombre d'apparitions
Demande de reconnaissance de procédure abusive et octroi de dommages et intérêts	20
Demande de reconnaissance de l'incompétence du tribunal d'instance.	2
Demande de constatation du non-respect du principe du contradictoire dans le déroulement de l'instance.	2
Demande de remboursement des frais engagés en conséquence de l'exécution provisoire de la décision en 1 <sup>er</sup> instance.	1
Autres demandes de procédure	1

Tableau 15 : Demands procédurales dans les affaires pour lesquelles le bien est issu de la division d'une parcelle plus grande.

La plupart des demandes sont donc des demandes de dommages et intérêts, ce qui signifie que lorsqu'un terrain a été divisé, la demande de reconnaissance de procédure abusive est plus tentée. Ceci peut s'expliquer par le fait que lorsqu'un terrain a fait l'objet d'une division, un plan de division est souvent établi par le géomètre et l'expert, lors de l'expertise judiciaire, et seulement à reprendre ce plan. Il n'y a donc pas véritablement d'ambiguïté sur les limites et les intimés peuvent penser que l'appel n'est pas justifié en dénonçant alors une procédure abusive.

En revenant à l'étude des deux diagrammes, il importe de constater que les demandes relatives à la prescription acquisitive sont proportionnellement moins importantes lorsque le terrain est issu de la division d'une parcelle plus grande. Les raisons de ce fait sont certainement les mêmes que celles pour le cas des terrains déjà bornés ; il est

difficile de remplir les conditions de l'article 2261 du code civil si les limites sont décrites dans un plan de division.

Les demandes relatives à la prescription aquisitive sont intéressantes à analyser, et à corréler à présent avec les différents moyens de preuves que les parties invoquent pour la démontrer, en guise de clôture de cette étude.

#### 6) Moyens de preuve de la demande de reconnaissance de prescription aquisitive.

Moyens de preuve	débouté	Fait droit en totalité	nombre de moyens
Témoignage	55%	45%	20
Moyen de preuve inexistant ou non renseigné	85%	15%	27
Autres	50%	50%	6

Tableau 16 : Moyens de preuve relatifs à la demande de reconnaissance d'une prescription aquisitive.

Lorsque les parties n'apportent aucun moyen de preuve à l'appui de cette prétention qu'est la prescription aquisitive, elles n'ont pas beaucoup de chance d'aboutir à un succès, celui-ci étant alors égal à 15% (ce chiffre peut toutefois être plus bas car les moyens de preuve peuvent exister mais ne pas être renseignés dans les arrêts). En revanche, le taux de succès est plus élevé lorsqu'un ou plusieurs témoignages viennent attester une demande d'usucapion. Dans ce cas, il est possible d'alléguer que celle-ci a une chance sur deux d'aboutir sur une décision favorable. En ce qui concerne les autres moyens de preuve, ils ne sont pas assez nombreux pour en tirer des conclusions intéressantes.

Le moyen de preuve caractéristique des demandes de reconnaissance de prescription aquisitive est donc le témoignage. Le passage suivant de l'un des arrêts étudié illustre ce constat : *"Ces attestations apportent la preuve que depuis l'année 1973, soit depuis plus de trente ans avant la délivrance de l'assignation en date du 21 novembre 2006 et la sommation d'avoir à quitter les lieux délivrée le 23 mai 2007, les époux P. ont paisiblement possédé la portion de terre litigieuse de manière continue, non interrompue, publique et à titre de propriétaire en exploitant aux yeux de tous le champ d'oliviers qui y est implanté sans aucune opposition de la part de Monsieur B"*<sup>36</sup>.

<sup>36</sup> CA Aix-En-Provence n°11/03653 du 27 novembre 2012.

## Conclusion :

La grande richesse des informations présentes dans les textes des décisions rendues par les juridictions d'appel a permis de réaliser une analyse statistique des arrêts rendus par celles-ci sur l'année 2012. Ont été pris en compte les caractéristiques des biens concernés, les requêtes adressées aux tribunaux par les parties, ainsi que les arguments permettant de soutenir leurs demandes.

Le but était notamment d'établir une corrélation entre la situation des biens et les décisions rendues par les tribunaux de première instance et des cours d'appel et de produire une information de nature géographique sur le contentieux.

Ainsi, il a été possible d'identifier le profil général des affaires, comme la part du nombre de jugements provenant des tribunaux d'instance et celle provenant des tribunaux de grande instance, en précisant, dans les deux cas, les types de demandes soulevées par les parties. Face à ces jugements, la cour d'appel rend une décision qui consiste à confirmer celui-ci, l'infirmen en totalité ou l'infirmen partiellement. Or, dans plus de la moitié des cas (environ 65%), la cour d'appel confirme la décision de première instance.

La question de l'expertise judiciaire a été soulevée sous de nombreuses facettes, en remarquant à chaque fois la qualité de travail des géomètres-expert. Le rapport d'expertise est homologué par le tribunal d'instance dans 98% des cas et, par la cour d'appel, dans 90% des cas. Il faut préciser, pour ce dernier chiffre, qu'il ne s'agit pas forcément d'une non homologation pure et simple du rapport d'expertise. En effet, la cour d'appel peut simplement choisir une proposition différente, parmi plusieurs présentées dans le rapport d'expertise, que celle qui a été validée et retenue par le premier juge. L'expertise ordonnée en première instance a d'ailleurs pour autre effet d'allonger l'instance de première instance contre celle propre à l'appel. Le délai de réalisation de l'expertise en première instance allonge d'autant la durée de l'instance avant que le juge de première instance ne rende sa décision. Or, en appel, une nouvelle expertise est plus rarement ordonnée, ce qui influe donc sur la durée de l'instance d'appel.

En ce qui concerne le type de biens objets des contentieux, ceux-ci sont autant situés en zone rurale qu'en zone urbaine et il s'agit d'une grande différence avec le bornage amiable qui concerne dans plus de 80% des cas des biens situés en zone rurale. Par ailleurs, les biens relatifs aux litiges sont principalement localisés sur le littoral et plus particulièrement sur celui de la région Provence Alpes Côte D'azur où le prix des terrains et la population est importante. Par ailleurs, les demandes sollicitées par les parties ne sont pas les mêmes suivant que les caractéristiques des biens sont différentes, c'est le cas, par exemple, lorsque le terrain a déjà été borné ou encore lorsqu'il est issu d'une division parcellaire. D'autre part, certains éléments particuliers peuvent influencer sur la décision rendue par les cours d'appel, comme les signes matériels de délimitation dont l'expert s'appuie pour délimiter les terrains, lui assurant ainsi une sécurité au niveau de son rapport.

Enfin, ce travail a également été l'occasion de déterminer le taux de succès de chaque demande avec les différents arguments qui les justifient, et ainsi pouvoir avoir une idée des éléments et arguments les plus porteurs auprès des cours d'appel face aux diverses requêtes présentées par les parties.

Ce genre d'étude n'avait pas encore été réalisé et la difficulté première a donc été de mettre en place et de construire une base de donnée exploitables avec les différentes listes de choix, qui étaient à créer mais aussi à tester. Il serait intéressant de poursuivre ce travail en effectuant une analyse sur d'autres années et ainsi compléter la base de données et pouvoir obtenir des résultats sur des listes de choix plus riches.

## Table des Figures

Figure 1 : Représentation des communes concernées par les affaires .....	9
Figure 2 : Carte des communes choisies aléatoirement parmi l'intégralité des communes de France métropolitaine.....	10
Figure 3 : Carte représentant le nombre de bornages amiables réalisés en 2012, par département. ....	11
Figure 4 : Carte représentant le nombre de communes concernées, par département. ....	12
Figure 5 : Carte mettant en relation la population par département et le nombre d'affaires par département .....	13
Figure 6 : Carte mettant en relation le nombre d'affaires par département et du prix des terrains constructibles par département.....	15
Figure 7 : Répartition des différents types de communes (bornage amiable) .....	16
Figure 8 : répartition des différents types de communes (bornage judiciaire).....	17
Figure 9 : a) répartition des types de commune dans le sud de la France. b) répartition des types de commune en région parisienne.....	17
Figure 10 : a) Répartition des demandes (Zone 1). b) Répartition des demandes (Zone 2)....	19
Figure 11 : a) Répartition des demandes (Zone 3). b) Répartition des demandes (Zone 4)....	19
Figure 12 : Répartition des demandes (France entière). ....	19
Figure 13 : Carte des différentes zones avec la répartition des demandes.....	21
Figure 14 : Signes de délimitation présents dans les affaires. ....	23
Figure 15 : a) Demandes soulevées devant le TGI. b) Demandes soulevées devant le TI.....	43
Figure 16 : a) Demandes des parties non indivisaires. b) Demandes des parties indivisaires.	44
Figure 17 : a) Demandes dans le cas de biens contenant une maison. b) Demandes dans le cas de biens ne contenant pas de maison .....	45
Figure 18 : a) Demandes dans le cas de biens ayant déjà été bornés. b) Demandes dans le cas de biens n'ayant pas fait l'objet d'une délimitation antérieure. ....	46
Figure 19 : a) Demandes dans le cas de biens n'ayant pas fait l'objet d'une division antérieure. b) Demandes dans le cas de biens issus de la division d'une parcelle plus grande. ....	47

## Liste des tableaux

Tableau 1 : Pourcentage des différents types de décisions rendues en appel.....	22
Tableau 2 : Relation entre la présence d'un signe de délimitation et la décision rendue par la cour.....	23
Tableau 3 : Personnalité des parties.....	25
Tableau 4 : Pourcentage des différents droits de propriété.....	25
Tableau 5 : Nombre et surface des parcelles objets des litiges.....	26
Tableau 6 : Pourcentage des différents types de bâtis.....	26
Tableau 7 : Liste des prétentions soulevées par les parties.....	28
Tableau 8 : Répartition des demandes soulevées par les parties, suivant qu'elles soient soumises en première instance ou en appel. ....	30
Tableau 9 : Sort des demandes en première instance et en appel.....	31
Tableau 10 : Pourcentage du nombre d'affaires dans lesquelles la décision rendue par le premier juge est différente de celle rendue en appel (pour chaque type de demande).....	33
Tableau 11 : Liste des arguments soulevés par les parties.....	38
Tableau 12 : Regroupement des arguments des parties et taux de succès. ....	38
Tableau 13: Répartition des demandes en fonction des décisions rendues par les cours d'appel.....	41
Tableau 14 : Argumentation des parties pour les demandes relatives au bornage pour les affaires infirmées en totalité par les cours d'appel. ....	42
Tableau 15 : Demandes procédurales dans les affaires pour lesquelles le bien est issu de la division d'une parcelle plus grande.....	47
Tableau 16 : Moyens de preuve relatifs à la demande de reconnaissance d'une prescription acquisitive.....	48



## Bibliographie

(s.d.). Récupéré sur <http://www.legifrance.gouv.fr/>.

(s.d.). Récupéré sur <http://www.justice.gouv.fr/>.

(s.d.). Récupéré sur <http://www.terrain-construction.com/>.

(s.d.). Récupéré sur [http://www.statistiques-mondiales.com/departements\\_densite\\_de\\_population.htm](http://www.statistiques-mondiales.com/departements_densite_de_population.htm).

(s.d.). Récupéré sur <http://www.insee.fr/fr/>.

(s.d.). Récupéré sur <http://www.reseau-quetelet.cnrs.fr/spip/>.

(s.d.). Récupéré sur <http://www.geofoncier.fr/>.

(s.d.). Récupéré sur <http://www.geoportail.gouv.fr/accueil>.

(s.d.). Récupéré sur <http://www.naturalearthdata.com/>.

Ambroise Garlopeau. *Le bornage en France au XIXe siècle, la mise en espace du droit de propriété*.

Atias Christian. *Droit civil, Les Biens, Manuel*. 10ème édition Lexis Nexis.

Code Civil. (2013).

Code de procédure civile. (2013).

François-Xavier Andrieu, Q. L. (2011). *Les conflits de bornage en France et dans le département de la Sarthe*. Le Mans: ESGT.

Francis Kernaleguen. (2012). *Institutions Judiciaires*. LexisNexis.

François Terré, e. a. *Droit civil, Les Biens*. 8ème édition Dalloz.

Perrot Roger. *Institutions Judiciaires*. 7ème édition Domat droit privé.

Philippe Boulisset, e. a. (2010). *Relations et conflits de voisinage*". Delmes.

Stéphane Devouge. (2011). Les cinq conditions requises. *Géomètre* .

Thibaut Sylvie. (1983). *TFE : Jurisprudence des règlements de Bornage*. ESGT.

## Résumé :

L'étude des arrêts rendus par les cours d'appel en France métropolitaine pendant l'année 2012 sur les contentieux relatifs au bornage a permis de dégager un certain nombre d'informations sur l'action en bornage et de dégager l'élément clé de la procédure : l'expertise judiciaire.

Contrairement à ce que l'on pourrait penser de prime abord, le bornage judiciaire ne concerne pas majoritairement des communes rurales, comme dans le cas des bornages amiables (84% des bornages amiables ont lieu dans une commune rurale, définie comme telle par l'INSEE). En effet, 55% des affaires relatives au bornage judiciaire sont situées dans une zone urbaine :

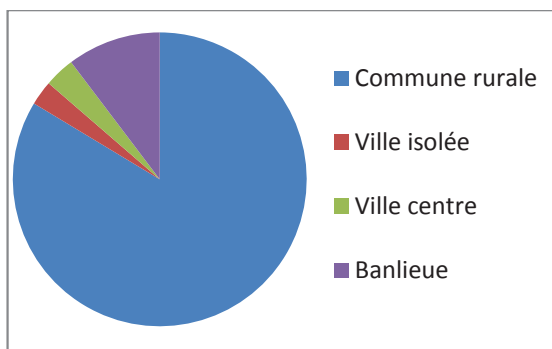


Figure 1 : répartition des types de communes concernées par le bornage amiable

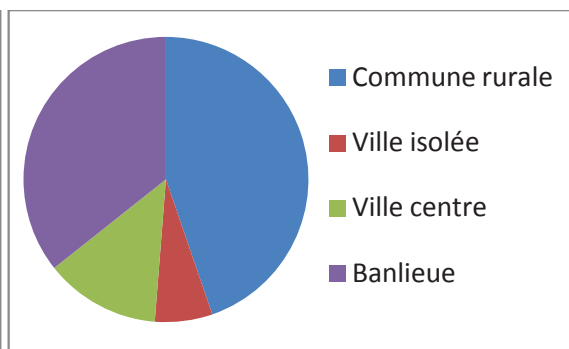


Figure 2 : répartition des types de communes concernées par le bornage judiciaire

Quant à leur situation géographique, les contentieux sont localisés principalement dans les départements du sud-est de la France (Var, Bouches du Rhône, Alpes maritimes), qui regroupent à eux seuls environ 20% des affaires. Par ailleurs, le prix des terrains et la démographie sont des facteurs influençant le nombre de litiges. Là où ces deux composantes sont importantes, le nombre de conflits l'est également, mis à part quelques exceptions comme la région parisienne où la forte densité urbaine fait que les parcelles sont souvent bâties en limites et échappent ainsi à la procédure de bornage. Il faut d'ailleurs rappeler que le nombre de bornages amiables est également faible dans cette zone. L'Alsace est aussi un cas particulier dont les causes, cette fois-ci sont historiques.

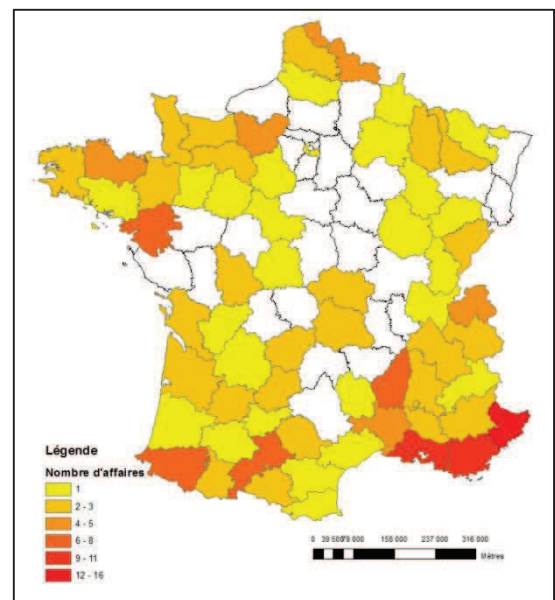


Figure 3 : nombre de conflits relatifs au bornage judiciaire pendant l'année 2012, par département.

Les biens, objets des litiges, relèvent du droit privé et concernent dans 90% des cas des personnes physiques, les 10% restant étant constitués de personnes morales, essentiellement des sociétés civiles immobilières et des collectivités territoriales. Ces diverses personnes possèdent leur bien sous le régime de la pleine propriété dans 82% des cas et en indivision (principalement en indivision

successorale) dans 12% des cas. Les droits d'usufruit, de nue-propiété et de copropriété sont représentés dans une moindre mesure. Quant à leurs caractéristiques physiques, la moitié des biens analysés dans les affaires ont une surface supérieure à 130m<sup>2</sup> et comportent une maison d'habitation.

Dans l'action en bornage, les différentes demandes soulevées par les parties concernent principalement le rapport d'expertise. D'autres prétentions viennent s'ajouter autour de celles-ci, comme celles relatives à la revendication de terrain (par prescription ou par titre), à la démolition d'ouvrage, aux servitudes, etc. Leur taux de succès dépend alors de l'argumentation développée par les parties et leur moyen de preuve. Par exemple, il s'est avéré que la cour faisait droit aux demandes de prescription acquisitive dans 50% des cas lorsque celles-ci étaient appuyées de témoignages provenant de tiers.

Par ailleurs, le rôle de l'expert est prépondérant. Son travail peut être résumé suivant l'ordre de mission qu'en donne la cour d'appel ; l'arrêt suivant en constitue ainsi une intéressante illustration :

*"Par ces motifs, la cour ordonne une expertise et commet pour y procéder Monsieur Emmanuel S., lequel aura pour mission de :*

*-se rendre sur les lieux, les décrire dans leur état actuel et en dresser le plan en tenant compte, le cas échéant, des bornes existantes, en donnant toutes précisions sur l'origine de ces bornes.*

*- prendre connaissance des dossiers communiqués par les parties, notamment les titres de propriété, en décrire le contenu en précisant les limites et contenances y figurant ;*

*- rechercher tous indices permettant d'établir les caractères et la durée des possessions éventuellement invoquées ;*

*- rechercher tous autres indices, notamment ceux résultant de la configuration des lieux, du cadastre, du remembrement ;*

*- proposer la délimitation entre les parcelles situées à Ville Y. au lieu-dit « Z. » cadastrées, d'une part, section D n° 304, 41, 42, 375 appartenant à monsieur M. G. et, d'autre part, section D n° 339 et 309 appartenant à aux époux F. et l'emplacement des bornes à planter.*

*Dit que l'expert devra déposer son rapport avant le 30 septembre 2012.*

*Dit qu'avant de déposer son rapport, l'expert fera connaître aux parties ses premières conclusions, leur impartira un délai pour formuler dires et observations qu'il annexera avec ses réponses à son rapport"<sup>1</sup>.*

Le travail d'expertise, réalisé par les géomètres-experts, est apparu, à l'issue de cette étude, de très bonne qualité, puisque 98% des rapports d'expertise sont homologués en première instance et le sont à plus de 90% en appel, bien que les avocats ne manquent pas de tenter de les rendre nuls, aussi bien en visant leur contenu technique qu'en soulevant un défaut de légalité. Sous ce dernier point, le taux de succès des arguments relatifs à la légalité du travail de l'expert est de 3%, ce qui met en avant la rigueur de l'expertise menée par ces professionnels. D'ailleurs, les cours d'appel n'oublient pas de l'affirmer dans de nombreux cas, comme l'exemple suivant le montre : *"L'expert judiciaire a répondu aux différents chefs de la mission qui lui était confiée, il a pris connaissance du plan établi par l'expert des appelants, a dressé un pré-rapport et répondu aux dires de chacune des parties. Son rapport est circonstancié et permet à la cour de disposer des éléments utiles à la solution du litige. En*

---

<sup>1</sup> CA Rennes, 3 juillet 2012, n°11/01836.

*conséquence rien ne justifie, ni que le rapport dressé par l'expert judiciaire soit écarté des débats, ni que soit ordonnée une nouvelle mesure d'instruction*<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> CA Aix-En-Provence, n°11/07802 du 26 juin 2012.

## **Aux limites de la propriété : les recours contentieux en matière de bornage.**

Mémoire d'ingénieur C.N.A.M., LE MANS 2013.

---

### **Résumé :**

Cette étude consiste en une analyse statistique des contentieux relatifs au bornage, à partir des arrêts rendus par les cours d'appel durant l'année 2012. Le but a été d'établir une corrélation entre la situation des biens et les décisions prises par les tribunaux de première instance et les cours d'appel et de produire une information de nature géographique sur le contentieux. Deux cents arrêts ont été enregistrés dans une base de données composées de quatre tables afin de pouvoir, grâce à la grande richesse d'informations présentes dans les décisions rendues par les juridictions d'appel, renseigner les caractéristiques générales des affaires, celles des différents types de biens objets des litiges et celles des parties concernées avec leurs différentes prétentions et arguments. Ces derniers ont également été confrontés aux décisions motivées des cours d'appel. Il n'existait, jusqu'à présent, aucune étude de ce genre, et c'est pourquoi ce travail peut être considéré comme un point de départ susceptible être développé par la suite, en alimentant la base de données avec d'autres arrêts rendus sur d'autres années.

---

### **Abstract**

This study consists of a statistical analysis of boundary litigations from judgements rendered by the Courts of Appeal during the year 2012. Its purpose was to establish a link between the location of the properties and the decisions made by the Courts of Appeal and to give, thus, geographical information on litigations. Two hundred judgements have been registered in a database consisting of four tables so that, thanks to the large amount of information collected in Courts' judgements, it can inform the general characteristics of the cases, of the various properties and of the concerned parties with their claims and arguments. These judgements have been also faced with the reasoned decisions of the Courts of Appeal. To date there is no available study of this kind, that's why this report can be seen as a groundwork that is likely to be extended in supplying the database with new information from other court judgements and with additional years of data.