



**HAL**  
open science

# Le rôle de médiateur du géomètre-expert dans les bornages conflictuels

Hugo Crubillé

► **To cite this version:**

Hugo Crubillé. Le rôle de médiateur du géomètre-expert dans les bornages conflictuels. Sciences de l'environnement. 2013. dumas-00944733

**HAL Id: dumas-00944733**

**<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-00944733>**

Submitted on 11 Feb 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.

Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche  
Conservatoire National des Arts et Métiers  
Ecole Supérieure des Géomètres et Topographes  
1 Boulevard Pythagore - 72000 LE MANS



le cnam  
Pays de la Loire



Mémoire de travail de fin d'études  
présenté en vue de l'obtention du diplôme :  
Master Identification Aménagement et Gestion du Foncier à L'ESGT

Le rôle de médiateur du Géomètre Expert dans les bornages conflictuels

Mémoire soutenu le 09/07/2013 par :

*Crubillé Hugo*

Maître de stage : *M. Cabanis Guillaume*

Membres du jury

Président : *M. Chauvin Nicolas*

Professeur référent : *Mme Botrel Elisabeth*

<b>Remerciements</b> .....	<b>3</b>
<b>Introduction</b> .....	<b>4</b>
<b>Partie préliminaire : Définition des notions</b> .....	<b>8</b>
<b>A. La médiation comme mode alternatif de résolution des conflits</b> .....	<b>8</b>
1. Définition de la notion de médiation .....	9
2. Effets .....	9
3. Intérêts .....	10
4. Les autres modes alternatifs de résolution des conflits .....	10
a) Conciliation .....	11
b) Arbitrage .....	11
c) Transaction .....	11
5. Le choix du médiateur .....	12
6. Le rôle du médiateur .....	12
7. Les grands principes de la médiation .....	13
a) Le principe de neutralité .....	13
b) Le principe d'impartialité .....	14
c) Le principe d'indépendance .....	14
d) Le principe de confidentialité .....	14
e) Le principe d'équité .....	14
f) Le respect du droit .....	15
g) La volonté des parties .....	15
8. L'assistance des parties .....	15
<b>B. Le bornage</b> .....	<b>16</b>
1. Définition .....	16
2. Conditions .....	17
3. Événements à l'origine du bornage .....	17
4. Le bornage judiciaire, une alternative au bornage amiable .....	18
5. Sources de conflits .....	19
a) Liées à l'agriculture .....	19
b) Liées à la végétation .....	19
c) Liées aux surfaces .....	20
d) Liés aux constructions et aux ouvertures .....	21
<b>Partie I : Les avantages de la médiation informelle du Géomètre Expert dans les bornages amiables</b> .....	<b>22</b>
<b>A. Les outils du Géomètre Expert médiateur</b> .....	<b>22</b>
1. Le dialogue .....	22
2. La distanciation .....	23
3. Les clefs du langage .....	24
a) La communication non verbale .....	24
b) La maîtrise du langage .....	24
4. La reformulation et la synthèse .....	25
5. Les quatre mécanismes fondamentaux à la disposition du médiateur .....	25
a) La fenêtre des humeurs .....	25
b) La reconnaissance .....	26
c) L'écoute active .....	27

d) La créativité.....	28
6. L'éthique.....	28
<b>B. Processus de la médiation privée opéré par le Géomètre Expert .....</b>	<b>29</b>
1. Le début et le terme des entretiens .....	29
2. Les entretiens .....	29
3. Première étape : la création d'un contexte.....	30
4. Deuxième étape : l'écoute.....	32
5. Troisième étape : définition .....	33
6. Quatrième étape : résolution .....	34
7. Cinquième étape : validation.....	34
8. Sixième étape : conclusion .....	35
<b>C. Mesures de médiation applicables en bornage.....</b>	<b>35</b>
<b><i>Partie II: Les atteintes à la médiation dans le bornage amiable.....</i></b>	<b><i>37</i></b>
<b>A. Les dynamiques conflictuelles.....</b>	<b>37</b>
1. Comprendre le conflit.....	37
2. Métaphore des points de vue .....	38
3. Les rapports de force.....	40
4. Identification des émotions.....	40
5. Accord pour la médiation .....	41
<b>B. La position du médiateur .....</b>	<b>42</b>
1. Le parti pris du médiateur .....	42
2. Le médiateur, à la fois neutre et engagé .....	43
3. Se déparasiter de tout jugement.....	43
4. L'apport d'une solution gagnant gagnant .....	43
<b>C. Echec de la procédure d'un bornage amiable : Cas concret .....</b>	<b>44</b>
<b><i>Conclusion .....</i></b>	<b><i>46</i></b>
<b><i>Bibliographie .....</i></b>	<b><i>47</i></b>

## Remerciements

Je tiens particulièrement à remercier Mr Cabanis pour m'avoir permis d'effectuer ce travail de fin d'études au sein de son cabinet dans les meilleures conditions possibles durant ces vingt semaines de stage. Ses conseils m'ont permis de mieux apprécier la médiation et de confirmer l'intérêt que je portais à cet aspect de la profession.

Mr Cabanis m'a permis de réaliser mon Travail de Fin d'Etudes dans des conditions idéales. Ces remerciements s'adressent également à Mr Maury, son associé, ainsi qu'à tout le personnel du cabinet. L'ensemble des acteurs du cabinet a toujours été très disponible et a largement contribué au sentiment d'intégration que j'éprouvais lorsque je travaillais avec eux.

Je remercie également Mme Botrel, professeur référent pour son aide et son soutien tout au long de mon travail. Elle a été présente, m'a orienté et conseillé durant la rédaction de ce mémoire.

Pour terminer, je souhaite remercier tout particulièrement mes parents de m'avoir régulièrement encouragé et soutenu au cours de ces années d'études.

## Introduction

Le terme de médiation vient du mot latin *mediare*, qui signifie s'interposer, être au milieu de. En 1382, le mot « immédiat » fait son apparition, issu du latin *immediatus*, signifiant « direct sans intermédiaire ». C'est ensuite, en 1478 qu'apparaît l'adjectif opposé « médiat », du latin « médiatus » indiquant indirectement. Mais le terme médiation émerge véritablement en 1694 dans le dictionnaire de l'Académie française sous la définition « d'entremise destinée à concilier des personnes ou des parties »<sup>1</sup>.

La médiation est une technique qui permet à des parties en opposition de concevoir une solution profitable pour tous, grâce à l'intervention d'une tierce personne, le médiateur. Celui-ci se doit de respecter des principes associés à son activité, notamment liés à son impartialité, sa neutralité et son indépendance.

Il est courant d'entendre qu'« il vaut mieux un mauvais arrangement qu'un bon procès ». Cette citation d'Honoré de Balzac tirée d'*illusions perdues* présente l'intérêt que peut susciter l'usage de la médiation dans l'optique d'arriver à un accord acceptable par les parties plutôt que de passer par un processus judiciaire. La justice française constate une augmentation significative du nombre de procès. Cette croissance a pour effet d'engorger le système judiciaire et d'allonger la durée des procédures. De plus, un procès implique dans l'esprit de tous, un gagnant et un perdant, et le jugement prononcé, une fois la procédure judiciaire terminée, ne permet pas d'envisager de bonnes relations futures entre les parties en opposition. La procédure judiciaire finalise une opposition. Elle valide dans sa globalité une rupture de la relation et de la communication ne correspondant pas au souhait de certains des acteurs d'un conflit.

Le Géomètre Expert, bénéficie depuis 1946<sup>2</sup> d'une délégation de service public pour dresser les plans et les documents topographiques qui délimitent les propriétés foncières. Il intervient dans des missions très diverses liées au domaine du foncier, notamment pour fixer les limites entre les terrains contigus, diviser une parcelle et informer des servitudes. Sollicité à cet effet, il est le témoin principal de conflits de voisinage et de rivalités relatives à des problèmes de limites entre propriétaires. La médiation apparaît pour les Géomètres- Experts comme un outil en cas de désaccord pour arriver à la solution la plus profitable aux différents propriétaires.

La France accuse un certain retard par rapport aux pays nordiques qui ont envisagé la médiation comme alternative à la résolution des conflits depuis plusieurs décennies. Dans le Nord de l'Europe, l'intervention d'un médiateur est ancrée dans d'anciennes traditions. La médiation est arrivée en France via un projet de loi daté du 26 avril 1989<sup>3</sup>. Ce projet fut basé sur la mise en place de la médiation dans la justice, mais ce n'est que le 8 Février 1995<sup>4</sup> que la

---

<sup>1</sup> Marie Simon - Médiation et conflits de voisinage, mémoire de travail de fin d'étude, ESGT, 2009

<sup>2</sup> Loi du 7 Mai 1946 n°46-942 publiée au Journal Officiel le 8 Mai 1946

<sup>3</sup> Projet de loi instituant la médiation judiciaire devant les tribunaux de l'ordre judiciaire n° 636 déposé le 26 avril 1989

<sup>4</sup> Loi du 8 Février 1995 n°95-125 publiée au Journal Officiel le 9 Février 1995

médiation fait sa première apparition dans le cadre juridique français à travers la loi de la même date.

Le législateur s'était entendu sur le fait que la justice négociée devait se distinguer de la justice imposée. L'objectif de cette justice alternative est de répondre à un maximum d'intérêts s'appliquant à un nombre important de litiges. Ainsi des grands principes de médiation ont été établis de manière à encadrer au mieux ce nouveau processus de résolution des conflits. La médiation présente alors des intérêts majeurs :

- Economique et social : porter une affaire devant la justice française reste un procédé très coûteux à la fois pour les parties en conflit et pour l'Etat. Même si les honoraires perçus par un médiateur sont étroitement liés à l'affaire, on estime que le coût d'une médiation revient entre 600 et 1000€.<sup>5</sup> Il faut ajouter à cela la rémunération des conseils. Ce montant est nettement inférieur aux frais attachés à un processus judiciaire. De plus, ces dépenses peuvent être partagées par les parties.

C'est un outil d'économie majeur pour un Etat. Le système judiciaire français reste particulièrement long et coûteux. La médiation pourrait permettre de désengorger les tribunaux.

- Psychologique : la médiation est une méthode prenant en compte l'aspect émotionnel des parties. Le médiateur prend en considération les émotions dans la gestion des échanges d'information afin de mener à bien sa mission. Une fois la solution trouvée, la médiation agit comme un procédé cicatrisant.

La médiation fait partie d'une nouvelle vague de modes alternatifs de résolutions des conflits. On compte également la conciliation, l'arbitrage, et la transaction.

Le terme « alternative » indique qu'il s'agit d'une option parallèle au système judiciaire qui impose une solution. Ces méthodes impliquent la présence d'un tiers neutre, impartial et indépendant responsable de la transmission et de l'échange d'informations. En fonction du procédé appliqué son intervention diffère<sup>6</sup> :

- assiste les parties jusqu'à l'élaboration d'une solution pour la médiation.
- faire lui-même une proposition dans le cadre d'une conciliation.
- tranche après avoir entendu les parties dans un arbitrage.
- rédige une convention transactionnelle pour les parties dans une transaction.

---

<sup>5</sup> Information donnée par un médiateur judiciaire

<sup>6</sup> Xavier Linant De Bellefonds et Alain Hollande, L'arbitrage et la médiation, Puf, 2003

Il existe plusieurs approches pour définir un médiateur. On distingue :

- les médiateurs institutionnels :  
La particularité des médiateurs institutionnels réside dans le fait qu'ils constituent une instance de médiation pour les relations spécifiques et individuelles entre personnes physiques ou morales et les institutions ou les entreprises. Cette alternative est couramment utilisée pour régler les litiges de consommation, entre administration et usagers dès qu'il n'y a pas satisfaction. Ces médiateurs interviennent généralement dans les services publics et les grandes entreprises. Les médiateurs institutionnels agissent sous le cadre de la loi du 8 Février 1995.
- les médiateurs informels :  
Les médiateurs informels, sont ceux qui ne se considèrent pas médiateurs et qui ne rentrent pas dans le cadre juridique de la loi du 8 Février 1995, régissant la médiation. Il peut s'agir de professionnels ou non qui face à un litige adoptent certains mécanismes relatifs à la médiation. Ils interviennent pour permettre aux parties en conflit d'échanger, de renouer un dialogue pour arriver vers une solution acceptable par tous. C'est dans cette optique qu'agit le Géomètre Expert médiateur.

Le Géomètre Expert utilise la médiation de manière implicite et, en général, sans en avoir conscience. Il utilise cette alternative à la résolution des conflits pour répondre au mieux à l'obligation de moyen dont il fait l'objet, notamment en matière de bornage. Il doit mettre, en effet, tout en œuvre pour atteindre l'objectif visé. Le Géomètre Expert ne peut pas unilatéralement imposer sa façon de penser lors de la définition des limites parcellaires ; il n'impose pas, il propose. Pour remplir au mieux sa mission, le médiateur doit être capable de répondre à certaines questions qui s'imposent notamment aux Géomètres Experts :

- Quel est le déroulement de la première rencontre ?
- Où se tient la médiation ?
- Quelles sont les règles qui régissent la médiation ?
- Quelles sont les différentes étapes de la médiation ?
- Comment s'organise la communication ?
- Quels sont les rôles des différents assistants ?
- Que faire si la médiation ne fonctionne pas ?



Les limites parcellaires constituent une source non négligeable de conflits entre propriétaires de fonds contigus. De nombreuses causes peuvent être à l'origine des différends, en général, il s'agit d'incertitudes quant à la définition des limites, aux plantations qui empiètent, et aux labours des agriculteurs. Ces problèmes sont à l'origine de nombreux litiges entre riverains. L'intervention d'un Géomètre Expert dans le cadre d'un bornage est susceptible de résoudre ces différends, elle permet également de ne pas hypothéquer de façon définitive les relations de voisinage. La médiation s'avère être un mode alternatif efficace pour favoriser le dialogue et le faire perdurer.

C'est la raison pour laquelle les Géomètres Expert ont tout intérêt à se sensibiliser aux différentes techniques de médiation et à les appliquer lors des bornages conflictuels. Ainsi ils pourraient voir réduire le nombre de bornage non aboutis et remplir leurs missions dans de meilleures conditions.

Les remarques précédentes amènent à s'interroger sur le rôle de médiateur du Géomètre Expert dans les bornages conflictuels. Ce mémoire tentera de répondre à cette problématique en plusieurs parties.

Une partie préliminaire définira les notions essentielles abordées dans ce mémoire, la médiation et le bornage. La première partie abordera les intérêts liés à l'utilisation de la médiation privée par le Géomètre Expert lors des bornages amiables. Enfin, la dernière partie s'intéressera aux limites de la médiation dans le cadre de son application dans les bornages conflictuels.

## Partie préliminaire : Définition des notions

Cette partie préliminaire traitera des principes employés tout au long de ce mémoire. Il s'agit de la médiation (paragraphe A), un mode alternatif de résolution des conflits et du bornage, opération menée par le Géomètre Expert pour fixer la limite séparative de deux parcelles (paragraphe B).

### A. La médiation comme mode alternatif de résolution des conflits

Beaucoup de justiciables préfèrent les formules pacifiques tendant à chercher un équilibre entre équité et discernement pratique plutôt que les conflits judiciaires où sont appliqués les règles de droit.

La réponse à cette attente peut être la médiation. La médiation repose sur d'anciennes traditions, les personnes en conflit étaient amenées à consulter un tiers pour lui demander son avis et mettre fin à leur désaccord. Ce tiers pouvait être un seigneur, un homme d'église, un maire, un professeur ou bien un juge de paix<sup>7</sup>.

En général, une opposition judiciaire est fondée sur un conflit marqué entre des parties, elle s'organise autour d'un face à face agressif et débouche sur une décision judiciaire désignant un perdant et un gagnant. Il est sans doute préférable de nuancer cette organisation en parvenant à développer un système proposant une solution juste et équitable traduisant un équilibre des intérêts en jeu. Pour y parvenir elles souhaitent pouvoir s'expliquer, comprendre la position de l'autre partie et enfin participer à la recherche d'une solution satisfaisante pour tout le monde.

Dans bien des cas les parties en conflit sont amenées à l'issue de leur différend à continuer d'entretenir des rapports. Il est alors préférable que ces relations se poursuivent dans un climat apaisé. Il peut s'agir de relations familiales, commerciales, de voisinage, de bailleurs preneurs... C'est la raison pour laquelle les parties en conflit peuvent souhaiter éviter que le public ne soit informé des procédures en cours ainsi que de leur règlement.

La médiation peut répondre à ces préoccupations, c'est ce qui explique son émergence ainsi celle d'autres voies alternatives à la résolution des conflits. On trouve également la conciliation, l'arbitrage et la transaction.

Cette partie préliminaire a pour finalité de définir les aspects généraux et théoriques de la médiation et du bornage avant de se pencher plus précisément sur les avantages<sup>8</sup> mais aussi sur les limites<sup>9</sup> de la médiation du Géomètre Expert dans la résolution des bornages conflictuels.

---

<sup>7</sup> Les juges de paix étaient des juges de proximité accessibles gratuitement, instaurés par les lois des 16 et 24 Aout 1790, dont l'objectif était de mettre au service des citoyens une justice proche et efficace en parallèle à la justice classique. Supprimés en 1958, les justices de paix ont été remplacées par les tribunaux d'instance.

<sup>8</sup> Voir partie I, page 22

<sup>9</sup> Voir partie II, page 37

## 1. Définition de la notion de médiation

La médiation est le processus structuré par lequel deux ou plusieurs parties tentent de parvenir à un accord en vue de la résolution amiable de leurs différends, avec l'aide d'un tiers, le médiateur, choisi par elles ou désigné, avec leur accord, par le juge saisi du litige.<sup>10</sup>

Une convention de médiation se conclut donc dans le cadre de la liberté contractuelle avec pour conséquence de la liberté qu'elle ne peut porter sur des droits indisponibles et qu'elle ne peut violer des règles d'ordres public. Elle a pour objet d'organiser les relations entre les parties afin de mettre en place un processus de médiation et de rechercher un accord.<sup>11</sup>

La médiation n'a pas pour unique objet de résoudre un conflit actuel ou passé, elle peut également anticiper un désaccord susceptible d'apparaître.

Seule la médiation privée sera traitée au cours de ce travail, néanmoins il est intéressant de présenter pour éviter des confusions éventuelles les différents types de médiation, qualifiables de publiques, légalement prévues ou organisées. Ainsi on retrouve :

- Les médiations légales ou administratives :  
Il entre dans la mission du juge d'accorder les parties ou de faire en sorte qu'elles trouvent une solution elles-mêmes.<sup>12</sup> La médiation est fondée sur plusieurs principes, une volonté d'éviter le procès, l'accord des parties pour y participer, l'intervention d'un tiers, la recherche d'une solution adaptée pour régler un litige.
- Les médiations judiciaires :  
La loi n°95-125 du 8 Février 1995 complétée par le décret du 22 Juillet 1996, a apporté un fondement légal à la médiation judiciaire. Désormais le juge saisi d'un litige peut, après avoir recueilli l'accord des parties, désigner une tierce personne afin d'entendre les parties et de confronter leurs points de vue pour leur permettre de trouver une solution au conflit qui les oppose.

## 2. Effets

Les effets d'une médiation varient considérablement d'une situation à une autre. Le principal effet recherché par le médiateur est de recréer une relation saine et durable entre les parties en conflit. Le médiateur intervient en général dans un contexte où les relations entre les parties sont dégradées voire inexistantes, outre la résolution du conflit, l'effet escompté reste de permettre aux parties de renouer un dialogue. Cette nouvelle relation entre les parties renforce la durabilité de la solution apportée par les riverains.

---

<sup>10</sup> Loi du 8 Février 1995 n°95 - 125

<sup>11</sup> Xavier Linant De Bellefonds et Alain Hollande, L'arbitrage et la médiation, Puf, 2003

<sup>12</sup> Décret n°96-652 du 22 Juillet 1996 Article 131-1 du nouveau code de procédure civile

Si la médiation n'abouti pas et qu'aucun accord n'est trouvé, la mission du médiateur s'arrête et les parties peuvent choisir de recourir à la justice. C'est le juge qui imposera son jugement à tous de manière unilatérale

### **3. Intérêts**

« *La médiation sous tend une logique d'intégration sociale des individus... Le droit sépare, alors que la médiation rapproche* »<sup>13</sup> selon Mr Louis Fouletier, procureur général près de la cour d'appel de Grenoble.

La médiation a pour fonction de faciliter les échanges, le médiateur ne va ni juger ni interpréter. Il vérifie que les parties ne sont pas soumises à son autorité et il va privilégier la qualité relationnelle au rapport de force. Il crée un contexte d'écoute. Selon les règles propres à la pratique de la médiation, il est aussi précisé que le médiateur n'encourage pas l'art de toujours avoir raison. Il est important pour lui de penser aux résultats de la médiation mais également aux effets de la médiation sur les parties.

Ainsi le médiateur va tenter de conclure la médiation dans une situation où les parties seront le moins perdantes possibles. L'objectif au terme du conflit est, en plus de l'apport d'une solution, de recréer un dialogue sain et positif entre les parties. Il ne faut pas que l'une d'elles se sente uniquement perdante, il s'agit de résoudre le conflit avec le moins de perdant possible.

La médiation présente des intérêts non négligeables pour les parties. Elle permet aux personnes, qui seront éventuellement amenées à se voir dans le futur, d'améliorer et de détendre les rapports. De plus, la médiation assure une certaine confidentialité des faits, il ne s'agit pas d'un procès public où il est possible d'y assister en tant qu'auditeur libre. Quand le principe de confidentialité est respecté, les parties s'évitent une mauvaise publicité qui serait néfaste à leur image ou à celle de leur entreprise.

Enfin, un procès présente un risque tenant à l'aléa de la position du juge. Il n'est pas possible de déterminer à l'avance comment le juge va statuer. En principe, la médiation passe outre ce risque et agit dans l'intérêt de tous, l'objectif étant de trouver une solution qui comble toutes les parties.

### **4. Les autres modes alternatifs de résolution des conflits**

La conciliation, l'arbitrage et la transaction sont des MARC (modes alternatifs de résolution des conflits). Ces alternatives se différencient quand survient la proposition de solution.<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup> Jean Louis Lascoux, Pratique de la médiation – Une méthode alternative à la résolution des conflits, ESF Editeur, 2009

<sup>14</sup> Xavier Linant De Bellefonds et Alain Hollande, L'arbitrage et la médiation, Puf, 2003

### a) Conciliation

Encadrée par les articles 21, 127 et suivants, 831 et suivants du code de procédure civile, la conciliation est caractérisée par un accord des parties obtenu avec l'aide d'un tiers appelé conciliateur. Dans le processus de conciliation, c'est le tiers, le conciliateur qui propose la solution. La conciliation présente de nombreux avantages :

- Elle peut être mise en œuvre rapidement
- Elle est peu onéreuse
- La procédure suivie est informelle, souple et ne doit pas suivre un certain formalisme

En revanche, ses effets sont limités : l'accord obtenu par conciliation fait l'objet d'un PV de conciliation, il lie donc les parties.<sup>15</sup> Pour être réellement efficace, la solution apportée par le conciliateur doit être pleinement acceptée et comprise par les parties. La conciliation est une alternative envisageable quand les parties en conflit n'arrivent pas à apporter d'eux-mêmes une solution profitable à tous. Cependant cet aspect peut freiner les parties, le fait qu'un tiers extérieur apporte une conclusion peut les gêner.

### b) Arbitrage

L'arbitrage est une alternative différente de résolution des conflits car le tiers (l'arbitre, ou le tribunal arbitral) après études des faits et des échanges avec les parties va trancher ledit litige en application des règles de droit qui sont applicables. Il peut être institué par les parties pour statuer en amiable compositeur, c'est-à-dire trancher en droit mais également en équité.

Ce procédé se démarque radicalement ou le tiers dispose d'une autorité certaine sur les parties, il ne propose pas, il impose. L'arbitre rend une décision, la sentence arbitrale, ce qui signifie qu'elle met un terme au conflit.

### c) Transaction

Une autre alternative peut être envisagée, la transaction. C'est une convention par laquelle les parties mettent fin à un litige né ou à naître en effectuant des concessions réciproques.<sup>16</sup> Cette transaction fait l'objet d'un écrit rédigé par un tiers en raison de ses capacités juridiques, relationnelles ou de sa neutralité.

L'avantage que présente la transaction est le fait de ne pas avoir à se plier à une décision de justice. De la même manière qu'un contrat, la transaction peut être annulée dans certains cas particuliers.

---

<sup>15</sup> [legifrance.gouv.fr](http://legifrance.gouv.fr) - Décret n°2010-1165 du 1<sup>er</sup> Octobre 2010 - C. civ Art 2238

<sup>16</sup> [legifrance.gouv.fr](http://legifrance.gouv.fr) - Code Civil : C. civ, Art. 2044 à 2058

Cette solution est intéressante car ce sont les parties qui vont s'accorder sur un accord pour mettre fin à un litige, le tiers n'intervenant que dans la rédaction. Les parties ont la possibilité de faire homologuer les transactions par un juge, l'intérêt étant d'imposer aux parties de réaliser ce qui a été convenu dans cette transaction, de lui donner une force exécutoire. Une inexécution des devoirs peut amener des sanctions

## **5. Le choix du médiateur**

Il est possible de penser qu'une bonne médiation dépend de la qualité du médiateur. C'est de son habilité à organiser la médiation que découle la solution. Le profil du médiateur doit être choisi en fonction de la nature du conflit. Dans tous les cas, celui-ci doit remplir des conditions impératives:<sup>17</sup>

- Etre indépendant et libre de toute attache avec les parties
- Etre bon psychologue et maîtriser la conduite des négociations
- Jouir d'une autorité individuelle
- Etre capable d'obtenir rapidement la confiance des parties et de leurs conseils
- Etre honnête et impartial

Il faut par ailleurs que le tiers maîtrise les subtilités de la médiation et qu'il ait des connaissances dans le domaine traité.

## **6. Le rôle du médiateur**

Le médiateur n'a aucun pouvoir, il ne peut trancher le litige, ni imposer sa solution. Sa mission consiste à écouter les parties, atténuer les tensions, confronter les prétentions, faciliter les débats, éclairer les parties, relever les obstacles, déceler les intérêts communs, imaginer les solutions acceptables et démontrer l'intérêt d'aboutir à un accord.

Le médiateur doit agir en connaissant les limites de l'exercice de son activité. Il opère en garant de la qualité relationnelle et facilite les rapports. Il n'assume cependant pas le rôle de responsable du rétablissement de la relation. Il est le facilitateur dans l'échange ; échange qui a pour but le règlement du contentieux.

Néanmoins, il ne doit pas confondre son rôle avec celui d'un conciliateur : il ne doit pas proposer de solutions aux parties, ni inciter à choisir une solution plutôt qu'une autre. En pratique, le médiateur informel peut être amené à indiquer, proposer une solution qui semble répondre au mieux aux attentes des parties en conflit. Pour pouvoir mener à bien cette mission le médiateur doit maîtriser les stratégies de communications.

---

<sup>17</sup> Xavier Linant De Bellefonds et Alain Hollande, L'arbitrage et la médiation, Puf, 2003

## 7. Les grands principes de la médiation

La médiation repose sur différents principes. Ces principes doivent être obligatoirement expliqués et présentés aux parties par le médiateur, ils permettront de gagner la confiance des parties. Il s'agit du principe de neutralité, d'impartialité, d'indépendance, de confidentialité, d'équité, de respect du droit et de la volonté des parties.

### a) **Le principe de neutralité**

Ce principe indique que le médiateur doit rester neutre tout au long de la médiation. Il ne doit pas présenter de préférence envers une partie ou une solution envisagée. Le médiateur doit être indifférent, au niveau du conflit mais également à propos de la solution apportée et son mode de résolution.<sup>18</sup>

Ce principe de neutralité est délicat à appliquer, le médiateur ne doit pas prendre en considération ses impressions personnelles. Même si la médiation présente des intérêts pour le tiers, il doit respecter le principe de neutralité. Le médiateur ne doit pas être aveuglé par une motivation financière ou seulement pour accroître son expérience.

Le médiateur doit garder comme objectif que la solution apportée doit toujours être équitable pour toutes les parties. Quand le médiateur se rend compte qu'une solution est à l'avantage d'une partie, il doit intégrer ce principe de neutralité mais également appliquer le principe d'équité. Dans ce genre de situation il convient alors d'être rigoureux dans son accompagnement et neutre du début de l'intervention jusqu'à sa conclusion. Au moment d'évoquer la solution la plus préférable il devra rester équitable.

Sa motivation est de mener à terme sa mission afin d'accompagner les parties en conflit jusqu'à une solution. Cette tâche valorise son travail et lui apporte une certaine reconnaissance des parties, elle met en avant ses compétences et apporte une réelle crédibilité.

En conclusion, le principe de neutralité est délicat à mettre en place, le médiateur se doit de cacher ses impressions personnelles et son avis sur le conflit. De plus, les parties ne sont pas obligées de croire en la neutralité de ce tiers. Ce médiateur ne sera, ni ne pourra jamais être neutre au sens strict du terme.

---

<sup>18</sup> Xavier Linant De Bellefonds et Alain Hollande, L'arbitrage et la médiation, Puf, 2003

## **b) Le principe d'impartialité**

Ce principe signifie que le médiateur doit rester impartial, ne pas avantager une partie plutôt qu'une autre; il doit constituer l'équilibre de l'opération. Le principe d'impartialité est entièrement lié au principe de neutralité.

Le non-respect de ce principe peut se faire ressentir par les parties et peut se révéler lourd de conséquence. Dans l'idéal le médiateur doit être neutre et la médiation être impartiale. Cependant dans la majorité des situations, le médiateur même s'il ne le montre pas, penche pour l'une des parties. C'est pourquoi, dans le cadre de sa mission, il doit cacher cette attirance pour respecter le principe d'impartialité. Si jamais il ne suit pas ce principe, il échoue dans sa médiation, une des parties peut se sentir à juste titre désavantagée et refuser tout accord.

## **c) Le principe d'indépendance**

Ce principe signifie que le médiateur ne doit en aucun cas être lié avec l'une des parties. Ce lien peut être professionnel, social, hiérarchique. L'indépendance est primordiale, elle permet au médiateur de respecter son principe d'impartialité.<sup>19</sup>

## **d) Le principe de confidentialité**

Le principe de confidentialité signifie que le médiateur a l'obligation de ne pas divulguer des informations obtenues au cours la médiation. Lorsque la médiation échoue, les constatations du médiateur et les déclarations qu'il recueille ne peuvent être produites ou évoquées dans la suite de la procédure ou dans le cadre d'une autre instance sans l'accord des parties.<sup>20</sup>

Toutefois, il est possible de ne pas mettre en place ce principe. En effet, les parties et le tiers peuvent décider de rendre publiques les discussions qui se sont réalisées durant la médiation. Il s'agit d'un choix à faire avant la médiation et de s'y tenir durant celle-ci.

## **e) Le principe d'équité**

Le principe d'équité signifie que la solution apportée par la médiation doit être jugée juste et équitable par les parties et par le médiateur. Chacune des parties doit, après accord obtenir la même proportion d'aspects positifs qu'une autre ; aucune d'entre elles ne doit se trouver lésée.

Si jamais le médiateur estime que la solution apportée n'est pas équitable, il est dans sa mission d'en avertir les parties afin de rétablir au mieux les avantages d'une proposition. Les parties établiront alors une autre solution, respectant le principe d'équité aux yeux de tous.

---

<sup>19</sup> Marie Simon, Médiation et conflits de voisinage, Mémoire de Travail de Fin d'Etudes, ESGT, 2009

<sup>20</sup> [legifrance.gouv.fr](http://legifrance.gouv.fr) - Code de procédure civile Art 131-5



### **f) Le respect du droit**

Ce principe est fondamental. Il s'agit de trouver une solution équitable et acceptable par les parties, mais il faut aussi qu'elle respecte le droit. Les différentes parties doivent donc avoir connaissance de leurs droits ainsi que de leurs devoirs dans la résolution du conflit qui les oppose.

Ce principe se différencie de celui qui peut être appliqué lors d'un arbitrage où le tiers peut statuer en amiable compositeur. Les parties peuvent dispenser l'arbitre de l'obligation qui lui est faite de trancher en appliquant les règles du droit, ce qui revient à conclure avec équité en recherchant la solution la plus adéquate.

### **g) La volonté des parties**

Pour pouvoir s'opérer, il faut que les parties soient ouvertes à la médiation. Si une des parties se montre totalement réfractaire et opposée à cette alternative, alors ce processus ne présente pas d'intérêt. Les échanges entre parties traduiront leur volonté respective d'aboutir.

Ce caractère volontaire se montre par des discussions entre les parties au cours de la médiation. Les parties affirment objectivement leurs avis sur la solution, elles acceptent ou refusent. S'il y a refus, le médiateur ne force pas la partie, il doit respecter sa volonté.

## **8. L'assistance des parties**

La médiation est marquée par une absence de formalisme, elle ne dispose pas d'un cadre juridique en matière de médiation privée. La médiation informelle permet de retenir un processus très adapté aux circonstances mais empêche de retenir une méthodologie très précise.

L'assistance des avocats ou de conseillers est une question qui se pose dès l'apparition du différend. En général, l'assistant est un avocat, ou une personne qualifiée techniquement pour apporter une solution au conflit. Lorsqu'il s'agit d'un avocat, son rôle peut paraître contraire à ses démarches procédurales. En réalité, on constate que de plus en plus d'avocats considèrent qu'il est dans l'intérêt de leur client de rechercher des solutions via la médiation plutôt que d'engager de longs procès aléatoires et coûteux.<sup>21</sup> Par leurs connaissances juridiques et leurs expériences de la négociation, ils seront parfois des partenaires non négligeables pour effectuer certains choix, éviter les pièges ou obstacles et rechercher des solutions. Dans ces situations, ils adopteront une position d'écoute et de recherche de l'équilibre.

Cependant, il arrive que ces assistants par leurs relations avec leurs clients n'adoptent pas une position neutre et impartiale. Ce genre d'attitude peut amener à un échec de la médiation, le dialogue étant rompu à cause des assistants.

---

<sup>21</sup> Xavier Linant De Bellefonds et Alain Hollande, L'arbitrage et la médiation, Puf, 2003

La médiation comme alternative à la résolution des conflits semble être une méthode judicieuse et bénéfique au Géomètre Expert dans l'exercice du bornage amiable. Dans sa mission foncière, il est amené à entendre régulièrement des propriétaires en conflit avec leurs voisins à propos de la position des limites parcellaires.

## B. Le bornage

Le Géomètre Expert peut être appelé pour intervenir sur de nombreux travaux. Le bornage amiable est l'opération qui caractérise le mieux l'étendu du savoir faire de la profession. Dans cette partie seront abordés les événements amenant à la réalisation d'un bornage, les conditions dans lesquelles il s'exécute, l'alternative judiciaire et enfin les sources de conflits liées à la propriété.

### 1. Définition

Le Code civil ne donne pas de définition du bornage, celle-ci ressort en réalité de la jurisprudence et de la doctrine. « Le bornage est l'opération par laquelle est recherchée, déterminée et fixée par des marques extérieures apparentes appelées bornes, la limite séparative, le plus souvent incertaine, entre deux fonds contigus, non déjà bornés et faisant l'objet d'un droit de propriété privée.»<sup>22</sup>

L'opération de bornage est, en revanche, définie par l'article 646 du Code civil : « Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leur propriété contigüe. Le bornage se fait à frais commun. »<sup>23</sup> La seconde partie de cet article n'est pas d'ordre public, il est dès lors possible d'y déroger. En règle générale, le bornage ne se fait pas nécessairement à frais commun, c'est le propriétaire qui est à l'origine du bornage qui va le régler.

Jusqu'à la loi Solidarité et renouvellement urbain<sup>24</sup>, les textes législatifs n'imposaient pas le bornage, cependant tout propriétaire pouvait y obliger son voisin.

L'article L111-5-6 du Code de l'urbanisme impose désormais le bornage pour certaines opérations :

- Lorsque le terrain est un lot de lotissement.
- Lorsqu'il est issu d'une division effectuée à l'intérieur d'une zone d'aménagement concertée.
- Lorsqu'il est issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine.

---

<sup>22</sup> JurisClasseur Géomètre Expert Foncier

<sup>23</sup> [legifrance.gouv.fr](http://legifrance.gouv.fr)

<sup>24</sup> Solidarité et renouvellement urbains du 13 Décembre 2000 – Loi n°2000-1208 publiée au Journal officiel le 14 Décembre 2000

Il est nécessaire que la parcelle faisant l'objet du bornage réunisse certaines conditions pour rentrer dans le cadre d'un bornage amiable.

## 2. Conditions

Il faut réunir cinq conditions cumulatives pour qu'un bornage puisse être réalisé:

- La ligne séparative doit être, au moins pour partie exempte de bâtiment. Si deux bâtiments se touchent, il n'y a plus besoin de bornage mais éventuellement d'une recherche de mitoyenneté.
- Les fonds doivent être contigus. Il ne faut pas que les propriétés soient séparées par une tierce parcelle.
- Les fonds ne doivent pas être bornés ou avoir été bornés. La preuve d'un bornage antérieur rend irrecevable toute action en bornage relative au même fonds. Le procès verbal de bornage établi par un géomètre expert et signé par toutes les parties, fixe pour l'avenir la limite des héritages.
- Les biens doivent appartenir à des propriétaires différents. Le bornage est bien sûr possible entre deux fonds dont l'un appartient à un propriétaire de façon indivise et l'autre à ce même propriétaire de façon privative, il s'agit alors de deux entités juridiques distinctes.
- Les fonds doivent relever du régime de la propriété privée. Ils peuvent appartenir à un propriétaire privé, mais ils peuvent également faire partie du domaine privé de l'état, des départements ou des communes. C'est le cas notamment des chemins ruraux.

L'initiative, d'après l'article 646 du Code civil, appartient au propriétaire. Mais la jurisprudence a étendu cette notion de propriétaire aux titulaires de droits réels sur le fonds objet de la demande. Le titulaire d'une servitude ne peut pas demander le bornage mais il peut demander la matérialisation de l'assiette de la servitude.

## 3. Événements à l'origine du bornage

Les relations de voisinage sont généralement une source de troubles et de conflits. Ces problèmes sont à l'origine d'un nombre important de procès. Comme précisé dans la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen, « *la propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité* »<sup>25</sup>.

---

<sup>25</sup> Déclaration des droits de l'Homme et du citoyen de 1789 – Art 17

Cependant l'exercice du droit de propriété est limité par différentes contraintes. Pour encadrer ces rapports de voisinage, le législateur a prévu l'exercice de droits de servitude. Ces lois prévoient que les voisins doivent se rendre des services fonciers et supporter les gênes occasionnées, notamment les servitudes. Le bornage permet de savoir jusqu'à quel point le propriétaire peut exercer son droit sur sa propriété. Si les parcelles sont bornées alors les risques de conflits de voisinage sont considérablement réduits. La mise en place d'une borne peut être considérée comme un acte synonyme de paix, de prise en compte du voisinage.<sup>26</sup>

L'Etat a le devoir de préserver l'ordre public, or, les relations de voisinage sont une cause importante de conflits et la sauvegarde de l'ordre public suggère d'organiser précisément ces relations afin de réduire le nombre d'actions en justice. Ensuite, il est primordial pour un propriétaire de savoir où se termine son droit et où commence celui de son voisin. Cet intérêt devient évident le jour où un propriétaire décide de modifier la configuration du fonds en montant un mur, creusant un fossé...

Il faut garder à l'idée que la fonction principale du bornage est de définir les limites de propriétés. Cette action s'inscrit, par conséquent, dans un ensemble de règles qui ne servent non plus à pacifier les rapports entre les individus mais à affirmer un droit de propriété sur un bien. L'action en bornage est généralement justifiée par la volonté des propriétaires de mettre leur possession en adéquation avec leurs titres de propriétés. Les propriétaires connaissent les rancœurs qui peuvent avoir pour origine des conflits de voisinage et préfèrent préserver leur bonne relation grâce à l'intervention d'un Géomètre Expert.

#### **4. Le bornage judiciaire, une alternative au bornage amiable**

En général, le bornage judiciaire s'explique par l'échec d'un bornage amiable. La bonne volonté des parties ne suffit pas toujours pour parvenir à un accord sur les limites. Deux causes peuvent expliquer l'échec d'un bornage amiable. Soit l'un des propriétaires refuse de procéder au bornage malgré des demandes renouvelées, soit, les voisins ne s'entendent pas sur l'emplacement de la limite séparative. Le bornage judiciaire est effectué à la demande d'une des parties auprès du tribunal d'instance et se conclut par un jugement de ce tribunal ou d'une juridiction d'appel en cas de recours. Un Géomètre Expert est généralement désigné par le juge pour rechercher et proposer une solution, et c'est le juge qui fixe la limite en s'appuyant sur les conclusions du rapport de l'expert. Ces personnes sont des spécialistes ayant accepté de mettre leur compétence et leur expérience au service de la justice. Les experts sont inscrits sur une liste dressée par une cour d'appel ou par la Cour de cassation.

L'expert est chargé par un juge de donner son avis technique sur des faits afin d'apporter des éléments techniques sur une opération. Il est tenu d'agir conformément aux règles du code de procédure civile, d'accomplir sa mission avec objectivité, impartialité et de façon

---

<sup>26</sup> Ambroise Garlopeau, Le bornage en France au XIXème siècle, Publi-Topex

contradictoire. L'expert a pour mission d'apporter des réponses à des questions d'ordre technique qui relèvent de sa compétence et ne doit pas trancher une question de droit.

A l'issue des travaux, le Géomètre Expert dépose son expertise au greffe du tribunal. Une copie de son rapport est remise à chacun des propriétaires concernés. Il rédige d'abord un pré rapport qu'il communique aux parties. Elles lui adressent alors des remarques auxquelles il répond et qu'il intègre dans le rapport définitif. Le juge peut homologuer partiellement ou totalement les conclusions de l'expert, soit demander un complément d'information avant de statuer et d'ordonner la pose de bornes si toutes les conditions sont réunies.

Par le fait qu'elles soient considérées comme héritages familiaux sacrés, les propriétés et en particulier leurs limites foncières sont généralement la source de conflits et de litiges entre riverains.

## **5. Sources de conflits**

Il existe de nombreuses hypothèses amenant deux propriétaires riverains à entrer en conflit. Elles sont généralement liées à l'agriculture, à la végétation, à des informations cadastrales sans réelles valeurs et à l'implantation de constructions.

### **a) Liées à l'agriculture**

Depuis des dizaines d'années, l'agriculture est au cœur de nombreux conflits de voisinage. En général, il s'agit d'empiètements effectués au cours des labours et récoltes. Ces envahissements sont une cause incessante de conflits entre les agriculteurs. Autrefois les juges de paix intervenaient pour rétablir l'ordre, mais depuis leur disparition, c'est le Géomètre Expert qui intervient afin de fixer les limites et par conséquent, résout les litiges. A l'origine de ces troubles on trouve des agriculteurs cupides ou peu informés sur leurs limites de propriétés qui élargissent chaque année leurs sillons en prenant inéluctablement possession de la terre des voisins. Et si les véritables propriétaires sont vigilants, la moindre déviation peut donner lieu à de terribles échanges.<sup>27</sup>

### **b) Liées à la végétation**

Tous les éléments séparatifs sont susceptibles de générer un conflit. La loi impose un certain recul en ce qui concerne les haies et les plantations afin d'éviter les gênes occasionnées par l'extension des branches et des racines. Il s'agit de l'article 671 du Code civil qui indique :« Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux

---

<sup>27</sup> Ambroise Garlopeau, Le bornage en France au XIXème siècle, Publi-Topex

mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations. »<sup>28</sup>.

La majorité des problèmes liés aux arbres sont attachés aux racines et aux branches qui dépassent sur la propriété voisine. Un propriétaire remarquant des racines d'arbres voisins s'introduisant dans son terrain peut les couper lui-même, les racines pouvant causer des dommages sur ses biens. Cette coupe autorisée est susceptible d'engendrer des conflits futurs, elle peut provoquer l'affaiblissement de l'arbre ou même sa mort. Un propriétaire qui constate que les branches des arbres riverains dépassant son terrain ne peut les couper lui-même.<sup>29</sup> Il doit en avoir l'autorisation ou contraindre le voisin à agir. Cette situation est bien souvent à l'origine de conflits, par exemple, les branchages qui dépassent sont la cause d'un nombre important de feuilles mortes tombées chez le voisin...

Les arbres qui ne sont pas plantés à moins de deux mètres de la limite séparative ne sont pas visés par une limitation de hauteur. Ils peuvent également occasionner des problèmes de voisinage. Un voisin peut contraindre l'abatage d'un arbre en cas de préjudice démontré, par exemple lié à l'ensoleillement. On parle alors de troubles anormaux du voisinage, ils sont caractérisés par deux conditions cumulatives, l'action doit être dépourvue d'utilité et relever d'une intention de nuire.

### c) Liées aux surfaces

Il est courant aujourd'hui que les propriétaires soient informés de certaines données liées à leur terrain, notamment la surface. Ils tirent généralement ces indications de leurs titres de propriété qui évoquent une surface cadastrale ou de portails internet. Des outils accessibles à tous permettent sur les sites du cadastre<sup>30</sup> et sur le portail Géofoncier<sup>31</sup> d'obtenir certaines mesures à partir du plan cadastral. Or, ces mesures sont qualifiées de graphiques, c'est-à-dire qu'elles sont calculées graphiquement sur un plan. La finalité du cadastre n'est pas d'indiquer les limites parcellaires mais d'assurer une mission fiscale ; il ne représente que graphiquement la propriété apparente et ne peut assurer la définition des limites réelles définissant la propriété.

Cet accès à l'information provoque de plus en plus de frustration et de contentieux. Les propriétaires pensent que le travail du Géomètre Expert est de fixer les limites de manière à ce que la superficie du terrain borné soit équivalente à la surface cadastrale. Lorsque la surface bornée diffère de la surface cadastrale au détriment du propriétaire celui-ci s'estime lésé. Cette frustration peut se retourner contre le Géomètre Expert qui a procédé au bornage ou contre un voisin qui au contraire, au terme du bornage, aurait une surface bornée plus importante que la surface cadastrale.

---

<sup>28</sup> [legifrance.gouv.fr](http://legifrance.gouv.fr)

<sup>29</sup> Code civ. – Art 673

<sup>30</sup> [cadastre.gouv.fr](http://cadastre.gouv.fr)

<sup>31</sup> [geofoncier.fr](http://geofoncier.fr)

Ce genre de situation entraîne de nombreux conflits, les propriétaires désirent que les Géomètres Experts s'appuient sur leurs propres mesures déterminées à partir d'outils sans véritable valeur scientifique, technique et juridique. Ils se confrontent également à leurs voisins qui effectuent la même opération sans parvenir au même résultat.

#### d) Liés aux constructions et aux ouvertures

La proximité d'une nouvelle construction ou sa proximité avec une limite parcellaire peut amener à une situation conflictuelle. De manière générale, un bâtiment doit être implanté en limite ou à trois mètres de la limite de propriété.<sup>32</sup> De nombreux conflits tiennent pour origine la position d'un bâtiment par rapport à une limite.

Des riverains peu satisfaits de voir s'établir une habitation à proximité et mal informés quant à la position de la limite séparative cherchent à ralentir ou à faire annuler un projet de construction. Ils déclarent en général que le bâtiment empiète sur leur parcelle. Sans une opération de bornage il n'est pas possible d'affirmer la position de la limite. Dans ce contexte l'intervention du Géomètre Expert est particulièrement délicate, l'enjeu pouvant être la démolition de la construction. Cette circonstance est une source importante de conflit qu'il est possible de résoudre par le biais d'une méthode alternative à la résolution des conflits.

Les ouvertures constituent également une source potentielle d'accrochages avec des riverains. La loi impose un recul minimum de 1,90 mètre en vue droite et 0,60 en vue oblique.<sup>33</sup> Cette situation amène des différends entre riverains, un propriétaire peut trouver anormal qu'un voisin réalise une ouverture lui offrant une vue sur sa propriété. Encore une fois le bornage de la limite séparant les deux propriétés est délicat, il implique des enjeux importants, le propriétaire des ouvertures peut être amené à les condamner.

---

<sup>32</sup> R111-19 code de l'urbanisme

<sup>33</sup> Articles 678 et 679 du code civil

# Partie I : Les avantages de la médiation informelle du Géomètre Expert dans les bornages amiables

La médiation présente bien des avantages pour le Géomètre expert dans sa mission de bornage amiable. Cette méthode alternative de résolution des conflits permet en outre d'améliorer les échanges entre les différents interlocuteurs. Cette première partie abordera les outils accessibles au Géomètre Expert médiateur (paragraphe A), le processus de médiation privée (paragraphe B) et enfin, les mesures de médiation applicables en bornage (paragraphe C).

## A. Les outils du Géomètre Expert médiateur

Le Géomètre Expert médiateur dispose de nombreux outils lui permettant d'entreprendre une médiation dans l'optique de favoriser les échanges des parties en conflit.

### 1. Le dialogue

On ne peut pas imposer une résolution d'un conflit sans générer de réactions. Ces réactions vont se présenter sous la forme d'un dialogue constructif amenant à une solution qui convienne à tous.

Le dialogue est à l'origine de tout dénouement dans un processus de médiation, son absence peut bloquer les parties. Ne se sentant pas entendues les parties ont le sentiment d'être exclues et vont se détacher de la médiation même si la solution proposée semble être celle qui réponde le mieux à la situation. Cet aspect de reconnaissance des personnes dans la résolution effective des conflits est essentiel, la résolution des conflits est généralement plus affective que l'on ne veut le reconnaître.<sup>34</sup>

Certaines règles de communication sont indispensables pour un bon échange. C'est au médiateur qu'il incombe leur mise en place. Il existe des attitudes et des propos qui peuvent déclencher une réaction conflictuelle de la part de la partie qui est visée.

Sont recensés notamment comme risques potentiels, les perturbations, les interprétations et les contraintes. Face à des piques lancées par une des parties, il y a de forts risques de déclenchement d'un second affrontement, le médiateur doit les prévenir en étant particulièrement vigilant sur les personnes, les humeurs, l'environnement et le contexte.

---

<sup>34</sup> Jean Louis Lascoux, Pratique de la médiation – Une méthode alternative à la résolution des conflits, ESF Editeur, 2009



Quand une partie expose les faits, en général c'est dans l'idée d'apporter le meilleur éclairage selon son point de vue. Toutes les parties vont naturellement privilégier certaines informations. Il n'est pas question de penser que les parties ont la volonté de cacher des éléments mais plutôt que chacun s'exprime de manière personnelle, c'est la stratégie de communication.

En matière de bornage, les parties ont tendance à prendre la parole facilement pour présenter comment, selon elles, est positionnée la limite séparative des propriétés. Les riverains vont naturellement exprimer les choses à leur avantage. Le Géomètre Expert va demander aux parties d'amener les preuves ou les sources de ce qu'elles avancent pour analyser et confronter les dires qui s'opposent. Cette preuve par éléments clairement opposables permet au Géomètre Expert de tempérer les échanges et d'éviter les perturbations.

## **2. La distanciation**

Le médiateur se doit de respecter une certaine distance vis-à-vis des parties en conflit. Ce principe est délicat à mettre en place puisque le médiateur est sollicité et choisi par les parties, il ne laisse pas les choses se faire, il est interventionniste. Les parties doivent pouvoir constater sa neutralité, il doit être cohérent dans ses paroles et au niveau de son comportement. Ce principe n'est pas à confondre avec l'indifférence, il ne consiste pas à adopter des comportements de froideur sous couvert de neutralité. La distanciation doit être mise en place par le médiateur qui entend régulièrement des propos désagréables, des critiques.

En effet, si le médiateur donne son avis de solution ou s'impatiente, c'est un premier signe d'interprétation, il quitte son rôle d'accompagnateur. Entre le problème et le médiateur, il doit y avoir une limite à ne pas franchir, cette frontière est un gage de bonne marche dans la médiation.

Le lâcher prise se rapproche de l'esprit de relativisation, mais le lâcher prise ne consiste pas à banaliser les faits, à se détacher en n'accordant aucune importance aux choses. Il signifie que l'on va élargir son point de vue, prendre tout à la fois de la hauteur, de la distance. Cela indique également que l'on ne reste pas accroché à son point de vue.

Ne pas adopter une attitude du lâcher prise, c'est risquer d'abandonner, de concéder excessivement. La fonction du médiateur va consister à faire prendre du recul aux parties, de manière à les aider à dénouer les mécanismes de leurs conflits. Dans cette perspective, il va chercher des éléments concrets permettant d'aller à l'essentiel, un rétablissement de la communication pour favoriser la résolution du conflit. Le médiateur doit faciliter les échanges d'idées entre les parties de manière à les détacher de la problématique pour la considérer autrement.

Dans la pratique, le Géomètre Expert va demander aux parties de se positionner à la place des autres voisins, d'identifier les causes qui les amènent à penser d'une autre manière, pourquoi ils revendiquent la propriété de telle ou telle chose. C'est cet écart avec leurs manières de penser, leurs certitudes qui permettent de démarrer un dialogue ou les parties s'ouvrent à d'éventuelles concessions.

### 3. Les clefs du langage

#### a) La communication non verbale

Le médiateur doit être attentif à ses gestes, attitudes et à son comportement. Il ne doit en aucun montrer un signe d'énervement ou d'agacement. Par exemple, le Géomètre Expert évite de gribouiller sur une feuille, d'écrire trop rapidement en tirant des traits à travers la feuille de barrer ou d'inscrire des remarques de manière inappropriée.

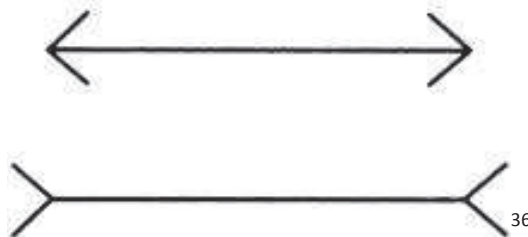
Tout est signe de communication, même les signes d'anti communication. Une personne s'isolant avec un air renfermé indique qu'elle ne souhaite pas rentrer dans le dialogue. Pour aider ce type de personne, le médiateur peut intervenir avec une phrase établissant un lien entre l'expérience passée, la situation présente et la conséquence future. Par exemple le Géomètre Expert médiateur peut présenter son intervention comme un moyen d'identifier les origines des conflits, de trouver ensemble une solution permettant la création d'un contexte sain et profitable à tous pour l'avenir.

Le fait d'établir un lien entre le passé, le présent et le futur lui permet par la suite de revenir et de reformuler ce qu'il entend ou observe en prenant en compte ces paramètres. Il aide ainsi la personne à résoudre le problème conflictuel qui avait été rendu inextricable. Le médiateur doit savoir revenir à l'origine du conflit, c'est sa force.

#### b) La maîtrise du langage

La maîtrise du langage permet d'éclairer la réflexion que les parties conduisent dans le cadre de la médiation. Une même information peut être perçue différemment en fonction de la manière dont elle est présentée et de son contexte.

Les illusions d'optiques représentent bien ce phénomène, notamment les flèches de Müller-Lyer.<sup>35</sup>



<sup>35</sup> Psychologue et sociologue allemand du XIX siècle.

<sup>36</sup> [www.illusions-optique.fr](http://www.illusions-optique.fr)

Sur les deux figures, les traits horizontaux ont la même longueur, c'est le contexte qui va influencer sur leur perception. Une même idée peut être perçue de manière différente selon son environnement. La médiation doit être l'occasion d'un changement positif et constructif du contexte, la maîtrise du langage par le médiateur y jouera un grand rôle. La médiation dans le cadre d'un bornage est l'occasion d'une réorientation, d'une modification de la compréhension des éléments caractéristiques d'un bornage conflictuel. Le Géomètre Expert peut amener les parties à reconsidérer un principe, une certitude débloquent ainsi une situation fermée.

Avant d'entamer le dialogue, c'est la perception qui sera prise en compte par les parties. Il est délicat pour le médiateur d'échanger avec une personne qui compte plus sur sa perception que sur ce qui lui est présenté. Il va devoir s'adapter aux styles de fonctionnement de toutes les parties.

Lorsque les propos du Géomètre Expert médiateur ne sont pas compris, il doit éviter le choc frontal et privilégier certains leviers. Par exemple, « je crains de ne pas avoir été assez clair sur la définition de votre limite, ou de la propriété de ce mur ». Il doit les présenter de manière agréable pour ne pas froisser l'auditeur.

#### **4. La reformulation et la synthèse**

Le médiateur doit maîtriser les techniques de reformulation et de synthèse, sans jamais oublier le principe de neutralité. Il va favoriser l'expression de chacun sur tous les sujets. Même dans des situations qui semblent moins chargées en émotion, la communication reste indispensable pour permettre aux personnes de ne pas subir des altercations affectives.

Le médiateur est le garant des règles de communication et de reformulation. Elles doivent faire l'objet d'une discussion entre les parties dès le début des échanges. Le médiateur va être attentif quant à l'implication de tous lors de la mise en route de la médiation. Il va vérifier qu'il n'y a pas de non-dits qu'il serait judicieux d'évoquer plutôt que de les laisser resurgir plus tard dans la médiation.<sup>37</sup>

Grace à ces règles, le médiateur crée les fondations qui garantissent le bon déroulement du processus de médiation, sans pour autant empêcher l'expression des parties.

#### **5. Les quatre mécanismes fondamentaux à la disposition du médiateur**

##### **a) La fenêtre des humeurs**

Cette fenêtre est un outil d'action du Géomètre Expert médiateur, elle lui permet de se positionner lui-même, est-il dans l'accueil ou dans le rejet ? C'est l'outil de création d'un contexte sain, la communication non verbale transmet beaucoup d'informations sur les

---

<sup>37</sup> Jean Louis Lascoux, Pratique de la médiation – Une méthode alternative à la résolution des conflits, ESF Editeur, 2009

humeurs. Les parties peuvent penser qu'en restant muettes, l'état de leur pensée restera masqué, de cette manière elles ne parviennent pas à gérer efficacement les entretiens des médiations qu'elles entreprennent. Le médiateur doit être pédagogue et appliquer son savoir-faire en matière de gestion des émotions selon les besoins immédiats.<sup>38</sup>

En pratique le Géomètre Expert médiateur ne doit laisser aucune impression négative transparaître. Lorsqu'un propriétaire ralentit volontairement l'action de bornage et freine le processus de médiation par des éléments sans valeurs, tels que des dires sans preuves, le Géomètre Expert ne doit pas montrer son agacement. Il tache de prendre en compte l'état émotionnel des parties et les enjeux. Les propriétaires obtiennent généralement leurs biens d'héritages, ils les considèrent comme un patrimoine familial, c'est pourquoi la dimension affective prend une grande part dans la gestion des opérations par le Géomètre Expert médiateur.

## b) La reconnaissance

Le médiateur doit être capable de reconnaître la bonne volonté des personnes et l'exprimer avec clarté. Ce procédé permet d'encourager les parties à maintenir leur implication dans le processus qu'elles ont choisi. C'est un outil simple et relativement efficace.

Le médiateur doit savoir être reconnaissant vis-à-vis des parties. Cependant, il ne faut pas que les parties perçoivent cette reconnaissance comme une soumission au médiateur, ce serait comme reconnaître une autorité en faveur du médiateur. Il ne faut pas non plus que cette reconnaissance bloque les parties, elles peuvent alors estimer en avoir déjà fait suffisamment et ne plus avoir intérêt à aller dans le sens de la médiation.

Le médiateur a clairement intérêt à encourager les parties via une certaine reconnaissance, en particulier :

- De leur choix d'utiliser la médiation pour résoudre en conflit
- De leur volonté de trouver une solution où toutes les parties semblent toutes gagnantes
- De reconnaître les idées positives qui peuvent ressortir des échanges

Le médiateur peut conclure les rencontres par des messages de reconnaissance ou de félicitation qui s'adapteront en fonction de chaque situation. Par exemple, le Géomètre Expert médiateur exprime de la gratitude lorsque qu'une partie cherche à faire avancer le dialogue, propose une solution, reconnaît la valeur d'un élément qui ne lui est pas favorable. Cette reconnaissance permet de marquer le terme d'un échange sur une note positive et une possibilité de continuer la médiation sur une base saine.

---

<sup>38</sup> Xavier Linant De Bellefonds et Alain Hollande, L'arbitrage et la médiation, Puf, 2003

### c) L'écoute active

L'écoute active est une technique d'aide à l'expression. Le médiateur utilise des termes centrés sur l'affectif de son interlocuteur. Elle consiste à définir par des mots les émotions et les sentiments exprimés de manière tacite ou implicite d'un interlocuteur. Il ne s'agit pas seulement de reformuler, de dire autrement ce qu'une personne vient d'exprimer mais de décoder la dimension affective qui n'est généralement pas verbalisée.<sup>39</sup>

Ainsi le Géomètre Expert médiateur va régulièrement marquer des temps d'arrêts au cours desquels il s'attache à faire le point sur ce qui vient d'être dit. En général les propriétaires s'expriment au fur et à mesure de l'avancement du bornage, dès que la portion de limite étudiée est contigüe à leurs fonds. Il convient, après avoir effectué le tour global des parcelles et émis plusieurs hypothèses, de retraduire les mots de manière analogique, de synthétiser. Les parties prennent conscience de l'avancée déjà effectuée et des éléments à réaliser pour terminer le processus. Le Géomètre Expert médiateur va être centré sur le mode de raisonnement des interlocuteurs et leurs expressions, afin de caractériser au mieux le mode de fonctionnement de chacun.

La technique de l'écoute active nécessite une attitude adéquate. Le médiateur doit se montrer particulièrement attentif aux dires de chacun. Les parties doivent se sentir écoutées, encadrées. Le silence de l'écoute active permet à l'écouté de se recueillir et de se centrer sur les propos qu'il tient. Le médiateur limite au maximum ses interventions et freine ses interventions. Il s'agit de laisser libre l'expression et surtout de laisser un laps de temps nécessaire à l'interlocuteur pour sa réflexion. Cette attitude silencieuse du médiateur encourage les parties à s'exprimer, ce silence témoigne de l'intérêt du médiateur, de sa disponibilité et de sa qualité d'écoute.

Les interventions du Géomètres Expert sont indispensables et nécessaires pour que les interlocuteurs se sentent guidés dans le processus. Elles peuvent consister à faire passer une certaine information, en utilisant la reformulation, l'écouté va enchaîner et indiquer régulièrement qu'il est conscient de l'attention du médiateur.

Après plusieurs reformulations, il convient souvent de faire le point. La synthèse n'apporte pas de jugement, c'est l'occasion d'effectuer un certain recentrage ou recadrage vers le fond du conflit. Le médiateur peut inviter l'interlocuteur à s'exprimer davantage sur un sujet. En général sous la forme d'une invitation à développer un propos.

Le recentrage permet de ramener l'écouté sur le fait qu'il est acteur de la situation. Le médiateur va rappeler à la personne qui s'exprime qu'il souhaite entendre son implication dans l'affaire, ramener les propos sur la personne. Le recadrage consiste à ramener l'interlocuteur sur les faits. Lors d'un recadrage on amène l'interlocuteur sur les objectifs alors que pour un

---

<sup>39</sup> Jean Louis Lascoux, Pratique de la médiation – Une méthode alternative à la résolution des conflits, ESF Editeur, 2009

recentrage la discussion est rétablie sur la personne qui s'exprime. Le recadrage permet d'introduire une perception différente d'une situation, la partie qui va se remettre en question et nuancer, modaliser ses propos vers le fond du contentieux.

Le médiateur peut formuler une question ouverte pour que les parties s'expriment largement sur un sujet non abordé. En général les parties ne souhaitent pas aborder certains sujets qui ne leur sont pas bénéfiques. Le médiateur peut réorienter le dialogue vers ces problèmes de manière à appréhender toutes leurs composantes et ne pas omettre des éléments du conflit.

#### d) La créativité

Le médiateur est un facilitateur qui doit connaître le plus grand nombre de techniques de créativité en matière de résolution des conflits.

Il est fréquent de rencontrer des litiges portant sur l'appartenance d'un élément séparatif de deux propriétés contigües. Par exemple il arrive que les deux parties ne souhaitent pas être propriétaire d'un mur séparatif susceptible de représenter des frais d'entretien dans un avenir proche. Le Géomètre Expert médiateur a tout intérêt de proposer la mitoyenneté d'un tel ouvrage, les deux propriétaires assumeront à part égales les frais liés à la conservation de la construction.

L'objectif de la médiation n'est pas d'apporter pour chaque contentieux la solution la plus adaptée mais de savoir accompagner les parties vers cette solution. Au vu de la complexité et de la particularité de chaque conflit un médiateur sans imagination ni créativité ne saurait accompagner les parties vers une solution profitable à tous.

## 6. L'éthique

Le médiateur doit être exemplaire. Face à une situation conflictuelle, il a un devoir éthique d'agir dans l'intérêt des parties.

Il ne doit pas détourner la situation à son avantage, ou à celui d'une des parties. Le médiateur se doit d'être irréprochable avant d'exercer une influence sur qui que ce soit. En général, il intervient dans des situations difficiles où les échanges sont tendus voire inexistant; les parties sont généralement peu informées en question de droit; il est facile pour un médiateur qui intervient dans un domaine d'activité où il est qualifié d'orienter les parties. Il ne doit pourtant pas céder à cette tentation et respecter les codes<sup>40</sup> d'éthique dictés par l'organe législatif de sa profession et de sa morale. Il doit s'interdire toute manipulation, toute technique lui permettant de tirer des avantages autres que la rémunération convenue. Il ne doit pas prendre en considération l'âge, le sexe, la croyance et l'origine des parties.

---

<sup>40</sup> Règles de l'art approuvées le 5 Mars 2002 par le conseil supérieur de l'Ordre des Géomètres Experts

Lorsqu'il possède les outils propres au médiateur, le Géomètre Expert est davantage disposé pour répondre au problème suscité lors d'un bornage amiable conflictuel. La médiation présente de nombreux avantages permettant de recueillir les signatures de tous les titulaires de droits. Le Géomètre Expert peut ainsi débloquent certaines situations semblant s'orienter vers une résolution judiciaire. Une procédure particulière, tenant compte de la médiation peut être appliquée par le Géomètre Expert Médiateur.

## **B. Processus de la médiation privée opéré par le Géomètre Expert**

Dans l'optique de mener à bien la mission qui lui a été confiée, le Géomètre Expert peut appliquer une procédure particulière liant règle de l'art et principes de médiation. Cette méthodologie peut lui permettre d'aboutir à une limite acceptée par les riverains dans des contextes hostiles à tout accord.

### **1. Le début et le terme des entretiens**

A chaque début d'entretien, une synthèse des entretiens précédents est faite. Le médiateur va présenter un bref historique des faits, les positions actuelles et les objectifs de la rencontre. Il rappelle les règles de fonctionnement et les règles de communication, situe l'étape dans l'ensemble du processus et demande aux personnes d'indiquer si elles y adhèrent toujours.

En fin d'entretien, il faut donner un message de reconnaissance, le Géomètre Expert explique que la participation et l'implication des parties ont joué un rôle essentiel dans la bonne exécution du processus et qu'il souhaite que cette attitude perdure. Les parties doivent se sentir remerciées, le médiateur doit veiller à ne pas être excessif lors de cette étape. Il va également rappeler que les règles respectées pendant les échanges le sont aussi en dehors des rencontres avec le médiateur.

### **2. Les entretiens**

Le médiateur use de son autorité, de la confiance accordée et de toutes ses compétences pour imposer un processus efficace. C'est à cette occasion que se créera ou non le climat de confiance nécessaire. C'est lors de ces réunions qu'il va rappeler les grands principes de la médiation.

Les parties exposeront leur position oralement, vont communiquer les pièces nécessaires. On respectera le principe du contradictoire afin d'éviter que des parties se sentent moins entendues que d'autres. Cependant, en cas de fortes tensions entre les parties, il est parfois préférable d'éviter la confrontation directe et une fois tous les intervenants réunis d'entendre les parties à tour de rôle. Cette hypothèse est délicate à gérer mais préférable et plus

efficace pour traiter une solution amiable et aboutir à un accord. Il n'est pas possible dans le cadre d'un bornage que le Géomètre Expert rencontre les parties séparément, cette démarche irait à l'encontre du principe du contradictoire.

Ce manquement aux règles habituelles implique une grande probité et une absolue impartialité de la part du médiateur.

Le déroulement du processus de médiation dépend beaucoup de la nature du différend. Le médiateur doit écouter les parties, être très disponible, reformuler les positions, rechercher les points d'accord, hiérarchiser les difficultés, apprécier les éléments d'équilibre et comparer les offres de solutions.

En outre, il doit s'assurer qu'au cours des réunions, la médiation ne s'enlise pas et doit faire avancer le processus, amener à ce que les parties proposent et discutent d'offres, les amener jusqu'à un protocole d'accord.

### **3. Première étape : la création d'un contexte**

C'est une étape délicate à appréhender pour le médiateur. Il vérifie dans un premier temps sa propre prédisposition à assurer sa fonction, vérifie s'il respecte bien les grands principes de la médiation, fait le point sur d'éventuels parasites et en fait abstraction. Le médiateur doit être capable de faire le point sur ses propres réflexions et ne pas agir dans la précipitation.<sup>41</sup>

A l'origine, le Géomètre Expert va définir précisément quelle est sa mission avec le requérant en détaillant un devis et en le proposant au propriétaire. Il est d'usage que la totalité des frais soit assumée par le demandeur de l'opération lorsque les voisins n'ont rien sollicité. Dans la majorité des cas, le bornage n'est volonté que d'une seule partie désirant connaître les limites exactes de son fonds. Il est donc le seul et l'unique redevable du montant total des frais et honoraires relatifs au bornage sachant que l'alinéa 2 de l'article 646 n'est pas d'ordre public, il est possible d'y déroger. Un riverain peut être surpris de recevoir une convocation avec une facture alors qu'il n'était pas à l'origine de la démarche, cette situation peut être à la création d'un conflit, le voisin contigu bloquant les opérations ne désirant pas participer aux frais de l'opération.

Le Géomètre Expert identifie les riverains concernés, c'est à dire tous les titulaires de droits réels en consultant le serveur professionnel de données cadastrales. Les informations indiquées par les services du cadastre pouvant être incomplètes ou erronées, et pour éviter qu'un propriétaire se sente exclu en n'étant pas convoqué en bornage, il est préférable de vérifier l'appartenance des parcelles à partir du service de la publicité foncière.

---

<sup>41</sup> Jean Louis Lascoux, Pratique de la médiation – Une méthode alternative à la résolution des conflits, ESF Editeur, 2009



Il est conseillé d'envoyer la convocation en bornage en lettre simple plutôt qu'en lettre recommandée avec accusé de réception, les convoqués pouvant se sentir inclus dans le commencement d'une procédure juridique très stricte. Le Géomètre Expert doit laisser un délai de quinze jours entre le jour d'envoi des convocations et le jour du rendez-vous de bornage pour permettre à toutes les parties de s'organiser pour être présentes. Encore une fois, il est important que tous les propriétaires puissent être sur les lieux du bornage ou représentés le jour des opérations, pour qu'aucun d'entre eux ne se sentent écarté.

Ensuite il s'attache à créer un climat de confiance entre lui et les parties. Il permet à chacun des interlocuteurs de se sentir reconnu, selon la dynamique d'intention positive propre à chacun. Le médiateur va alors présenter l'ensemble des règles de fonctionnement et de communication. La présentation de la médiation doit être claire.

Le jour de l'opération de bornage, le Géomètre Expert commence par se présenter, vérifie les présences, il décrit ensuite sa mission ainsi que la manière dont les opérations vont se dérouler. Il définit la notion essentielle du contradictoire, toutes les parties doivent être en mesure de discuter de l'énoncé des faits et des éléments présentés par les opposants.

Le médiateur peut demander aux parties de faire une synthèse de ce qui, à son avis, a généré le climat conflictuel. C'est à ce moment qu'il va se faire une première idée sur les différents obstacles à la qualité relationnelle. Il va écouter chaque version, en prenant des précautions particulières, accorder autant d'importance à toutes les parties. L'écoute active est de rigueur dès le début du processus. Le médiateur veille à ce que chaque interlocuteur s'exprime sans être dérangé par une autre personne. Il repère alors les différents obstacles à la qualité relationnelle, un premier retour peut être fait visant à inviter les parties à atténuer l'expression de certains propos sources de conflits. Il rappelle alors que son rôle est d'être regardant tout au long de la médiation aux écarts de ce type.

Le médiateur peut aussi demander à chacune des parties ce qu'elle attend de la médiation et qu'elle imagine ensuite ce qui pourrait faire obstacle à l'aboutissement de la médiation. Si la réponse est centrée sur l'autre partie, le médiateur rappelle que pour arriver à une solution gagnant-gagnant les deux parties doivent s'impliquer.

Lors de cette étape, le médiateur présente donc son rôle, la définition des règles de communication, les responsabilités sur le climat, le processus de médiation, l'objectif d'une solution gagnant-gagnant et ses conséquences.

#### 4. Deuxième étape : l'écoute

Au cours de cette étape, l'utilisation de la technique d'écoute est permanente et déterminante. L'objectif est de travailler dans un contexte constructif dans lequel se déroulera l'ensemble de la médiation. Le travail du médiateur consiste à apporter une forme aux propos tenus par les parties et d'accompagner les prises de consciences.

Si le Géomètre Expert sent que les échanges risquent d'être tendus, il assure le rôle d'organisateur des discussions, laisse la possibilité à chacun de s'exprimer. En cas de confrontation directe, le Géomètre Expert instaure un dialogue à tour de rôle. Lorsqu'il ne ressent aucune animosité, il laisse libre cours aux échanges de manière à ne pas entrer dans un formalisme trop strict pouvant amener la situation à devenir tendue. Il crée un climat de confiance permettant aux parties de se sentir à l'aise et rappelle qu'il n'est pas mandaté pour imposer mais pour proposer. Il ne peut en aucun cas contre l'avis d'une des parties et fixer la position d'une limite séparative de manière unilatérale.

L'écoute active, le recentrage, le recadrage et la synthèse sont des actions menées régulièrement par le médiateur lors de cette étape. Il encourage et accompagne l'expression des points de vue. Il se fixe pour objectif de déparasiter la communication des parties. Les parties doivent donc être capables d'exprimer le conflit en fonction des faits et des conséquences sans prendre en compte leurs émotions.

Le Géomètre Expert se fait remettre les titres de propriétés, il examine s'ils contiennent des indications utiles à la détermination des limites. Il entend ensuite les dires des parties ou des sachant sur ce qu'ils pensent être les limites de propriétés. Généralement, c'est à ce moment que les premiers signes d'opposition apparaissent. Le Géomètre Expert doit alors laisser tout le monde s'exprimer et non uniquement celui qui hausse le ton le premier, il peut également demander à certains de tempérer leurs propos pour ne pas envenimer une situation. Il suggère à chacun d'apporter des preuves de ce qu'il avance, bien sûr, il se débarrasse de ses idées préconçues sur le problème. A ce moment il ne doit pas conclure pour l'une ou l'autre des parties mais attendre d'avoir tous les éléments nécessaires à sa réflexion pour suggérer une proposition de limite. Le Géomètre Expert peut questionner une partie sur ses motivations, quels éléments font qu'elle ne souhaite pas s'accorder avec l'autre partie (souhait de garder un arbre sur sa propriété, de ne pas condamner une ouverture...). Ce questionnement permet aux autres parties de prendre en compte ce qui motive la partie réfractaire et peut les amener à revoir leurs positions et appliquer sa vision. Le Géomètre Expert garde les propos centrés sur l'objet de la réunion, les débats ne doivent pas dévier sur des éléments non liés au bornage. Il explique aux propriétaires comment il prend en compte les différences et la résolution des contradictions qui peuvent les entacher. Il indique comment il considère les différents éléments, la prescription l'emporte sur le titre, et le titre sur la preuve de présomptions relatives aux éléments de délimitation.<sup>42</sup>

---

<sup>42</sup> François Mazuyer, Cours de bornage, ESGT, 2011

Cette hiérarchie peut provoquer des conflits, généralement les parties accordent une importance toute particulière au plan cadastral. Un propriétaire ne comprend pas pourquoi les cotes mesurées sur le plan cadastral ne sont pas appliquées sur le terrain. De plus un propriétaire pense son terrain dévalorisé lorsqu'il s'aperçoit que la surface cadastrale ne correspond pas à la surface bornée. Le Géomètre Expert s'attache à expliquer que la documentation cadastrale ne représente graphiquement que la propriété apparente, que les limites figurant sur le plan cadastral ne sont pas contradictoires et ne correspondent pas au droit de propriété. Le cadastre n'est qu'une présomption, seul le plan cadastral remembré vaut bornage.<sup>43</sup>

Le médiateur va s'attacher à faire la distinction entre les faits et les interprétations, les états émotionnels et les relations, les conséquences et les solutions unilatérales. Il va régulièrement faire des synthèses où les parties peuvent évoquer les intérêts en cause, il va indiquer aux parties qu'elles doivent être conscientes que les éléments évoqués sont susceptibles d'évoluer.

### 5. Troisième étape : définition

Le médiateur accompagne la clarification des faits, les intérêts, les attentes et des besoins. La définition du problème peut avoir évolué et s'être déplacée depuis l'origine du processus de médiation. Cette étape est l'occasion de reprendre les faits et d'échanger sur les différents points de vue. Le médiateur ne doit pas négliger l'influence d'un tiers absent, des rumeurs passées et à venir. Pour arriver à la définition du problème, le médiateur doit passer par les techniques d'écoute.

Le Géomètre Expert demande alors aux parties de présenter les éléments de preuves ou de présomptions susceptibles de contribuer à la détermination des limites. Le principe de la médiation est que le tiers médiateur n'est pas à l'origine de la solution, ce sont les parties qui la proposent, le rôle du médiateur est de gérer les échanges. Cependant le Géomètre Expert médiateur est soumis au devoir de conseil et d'information, il est le seul qui dispose des connaissances requises sur les problèmes liés au foncier. Il est de son devoir d'informer les parties du cadre juridique apporté par les lois et les jurisprudences. Il est tout à fait légitime que ce soit lui qui apporte, propose une solution de limite pour résoudre le conflit. Cependant cette proposition doit être comprise et débattue par tous les riverains, s'il y a un conflit c'est justement que la solution n'est pas forcément évidente. Les différents propriétaires auront alors pour tâche de dialoguer, d'apporter des critiques constructives pour faire évoluer la proposition initiale vers une solution qui convienne à tous. Il s'agit d'une méthode alternative qui associe médiation et conciliation, c'est le Géomètre Expert médiateur qui va guider les parties vers une solution résolvant le litige.

---

<sup>43</sup> François Mazuyer, Cours de bornage, ESGT, 2011

Cette étape est caractérisée par l'identification des faits, la clarification des conséquences, l'énoncé des besoins et des attentes.

## **6. Quatrième étape : résolution**

Cette étape est marquée par la recherche et l'évaluation des solutions ainsi que la sélection de la solution la mieux adaptée. C'est la partie créative de la médiation.

Il existe pour un même problème toujours des solutions auxquelles on n'a pas pensé ou que l'on n'ose pas proposer. Il peut arriver que les parties s'entendent directement, ce qui facilite la démarche du médiateur. Dans ce cas, il se projette dans le futur afin d'identifier si cette solution est susceptible d'être pérenne.

Il arrive que la colère resurgisse, il faut alors reprendre l'écoute active, modaliser certains propos, indiquer que le travail déjà effectué n'a pas été inutile, faire un travail de synthèse et proposer un recadrage.

Pour résoudre un problème, il faut souvent le reformuler sous de multiples formes, changer le contexte. Les solutions énumérées doivent être envisagées sous différents aspects : avantages, inconvénients, caractère pratique et équitable. Outre la créativité, le médiateur doit s'assurer de la validité de la solution choisie.

Une fois la proposition débattue et acceptée par toutes les parties, le Géomètre Expert matérialise la limite par des repères pérennes. Il est nécessaire que ces marques soient clairement identifiées et comprises par les riverains afin d'éviter des troubles futurs. Cette opération est réalisée en présence des riverains directement après avoir recueilli leur accord verbal. Agir immédiatement aux yeux de tous permet d'éviter que les propriétaires pensent que les marques n'ont pas été placées comme il avait été mentionné dans la proposition de limite.

Si un voisin est absent pour le rendez-vous de bornage, la matérialisation se fait de manière temporaire, uniquement pour permettre aux présents de visualiser les limites. Ces marques devront être retirées si l'accord du riverain manquant n'est pas obtenu. Généralement, en l'absence des parties, le Géomètre Expert ne doit pas laisser des repères matérialisant la proposition de limite susceptibles de laisser supposer qu'elles résultent d'une définition contradictoire.

Plus généralement lors du choix de la solution, le médiateur rappelle ce qu'implique l'engagement mutuel des parties. Elles doivent pouvoir dire ce qu'elles vont faire et s'engager à faire ce qu'elles auront dit. La solution ne se remporte pas, il s'agit d'une mure réflexion.

## **7. Cinquième étape : validation**

Le médiateur définit clairement la solution validée et propose aux parties de s'y projeter. A cette occasion il les questionne sur la durabilité de leurs engagements.

Les parties vont définir le rôle de chacune d'entre elles. Qui fait quoi et qui règle quoi ? Il convient de faire valider cet accord sur un plan juridique.

Dans cette optique Géomètre Expert rédige ensuite un procès-verbal de bornage normalisé. Il est préférable que le Géomètre pré remplisse ce document, ainsi le jour du bornage, il n'a plus qu'à renseigner les présences, les documents qui ont permis d'établir les limites, la définition des limites et recueillir les signatures sur place. Encore une fois, agir immédiatement permet d'être transparent vis-à-vis des différents propriétaires et d'éviter le refus d'un riverain qui au jour du bornage était d'accord avec la matérialisation des limites parcellaires. A partir d'un levé topographique, le Géomètre Expert établit un plan de bornage. Celui-ci pour être complet doit mentionner les éléments constitutifs de la limite objet du bornage, leurs coordonnées... Ce document doit également être validé par tous les riverains concernés. Cette fois le Géomètre Expert peut convoquer les parties à son cabinet, ainsi il est à même de répondre directement aux interrogations que peuvent avoir les différents voisins. Ce procédé évite également la perte des documents par des propriétaires peu rigoureux.

## **8. Sixième étape : conclusion**

Le Géomètre conserve un exemplaire du procès-verbal de bornage normalisé et du plan de bornage ou des copies certifiées conformes, il fournit un original à tous les propriétaires. La majorité des opérations de bornage effectuées en cabinet de Géomètre Expert se soldent par un accord amiable. Cependant il est important de prendre en compte les situations difficiles où un accord amiable ne pourrait pas être trouvé sans un processus particulier, la médiation. Cette technique permet de mener à bien des opérations foncières délicates qui auraient abouti à un procès verbal de carence et à une procédure de bornage judiciaire.

Le médiateur va conclure la médiation en évoquant les évolutions acquises de chacune des parties. Une nouvelle fois il va montrer sa reconnaissance pour leur implication tout au long du processus et expliquer qu'il s'agit d'un élément déterminant et indispensable dans la réussite de la médiation.

### **C. Mesures de médiation applicables en bornage**

Tout au long des échanges le Géomètre Expert veille à respecter les grands principes de la médiation. Le risque étant qu'une des parties se sente exclue, non entendue, désavantagée et refuse un accord avec les autres propriétaires par principe. C'est la raison pour laquelle l'Expert médiateur adopte certains principes et une méthodologie particulière. Il doit garder comme principal objectif la résolution d'un conflit par une solution où l'ensemble des propriétaires seraient gagnants. Il revient à l'ensemble des parties de faire des concessions lorsqu'il y a un litige. Il est indispensable d'éviter de tomber dans une escalade de reproches, où les échanges

ne sont qu'une succession de critiques altérant le dialogue et réduisant les chances d'arriver à un accord. Dès que le Géomètre Expert médiateur sent que le dialogue ne porte plus sur l'objet de son intervention, il tache de recentrer les débats au plus vite, les échanges ne doivent pas être interférés par des propos portant sur d'autres sujets non liés et ne permettant pas de faire avancer les débats.

L'important pour le Géomètre Expert est d'effectuer un travail de reformulation et de synthèse. Il s'attache à requalifier les propos des propriétaires en utilisant le vocabulaire juridique adéquat, il précise à tous la définition de chaque terme employé. Cette technique permet à celui qui avance un élément de prendre du recul sur sa déclaration et de véritablement prendre la mesure de ce qu'il soutient. Dès lors que les débats évoluent le Géomètre expert fait preuve de reconnaissance envers les parties allant dans le sens de la médiation. Cette gratitude encourage les parties déjà lancées dans le processus à continuer de dialoguer et peut amener les autres parties à commencer cette démarche d'échanges. En marge des interrogations, le Géomètre Expert pratique l'écoute active. Il s'agit de décoder la dimension affective qui n'est généralement pas verbalisée. A tous les entretiens le Géomètre Expert veille à prendre en compte l'avis de tous ainsi que leurs propositions. Il explique aux propriétaires que certaines hypothèses ne sont pas applicables car elles ne respectent pas la législation, par exemple proposition d'une limite ne respectant pas le retrait minimal par rapport à des plantations. Il ne doit pas émettre un avis trop négatif à propos d'une proposition d'un des propriétaires mais explique pourquoi il est préférable d'opter vers une autre solution qui présente plus d'avantages.

Enfin le Géomètre Expert veille à placer la même distance entre les différentes parties, il n'accepte pas plus un rafraichissement de l'un plutôt que d'un autre.

Au terme de cette partie il apparait que la médiation présente de nombreux avantages permettant au Géomètre Expert qui emploie cette alternative à la résolution des conflits, d'aller au terme d'une procédure de bornage amiable. A partir d'un processus et des outils spécifiques, il est possible pour le Géomètre Expert de débloquent certaines situations semblant s'orienter vers une résolution judiciaire.

Cependant, certaines limites dans l'usage de la médiation sont susceptibles d'en atténuer les effets. Par ses compétences, ses aptitudes et ses connaissances le Géomètre Expert est le plus à même d'apporter une proposition de limite, procédé contraire à la médiation, rejoignant plutôt la conciliation. Le principe du contradictoire, caractère impératif du bornage amiable peut être mis en cause par l'usage de la médiation, certaines situations pourraient amener le Géomètre Expert à s'entretenir en particulier avec une des parties.

## Partie II: Les atteintes à la médiation dans le bornage amiable

Des éléments peuvent aller à l'encontre de la médiation et fragiliser le processus mis en place par le Géomètre Expert médiateur. Ces atteintes atténuent les dialogues constructifs et les possibilités d'arriver à une solution apportée par les parties susceptible de toutes les satisfaire. Cette seconde partie traitera des différentes dynamiques conflictuelles responsables de l'échec de la procédure de bornage amiable (paragraphe A), de la position délicate du Géomètre Expert médiateur (paragraphe B) et enfin sera abordé le cas d'un bornage non abouti conflictuel débouchant sur une procédure judiciaire (paragraphe C).

### A. Les dynamiques conflictuelles

#### 1. Comprendre le conflit

Savoir comment et par qui un conflit a commencé est souvent très difficile. Faut-il considérer le mot, l'acte, l'attitude ou le comportement ? Faut-il partir de ce qui est dit ou de ce qui est interprété, de ce qui a été accompli, de ce qui a été fait ou de ce qui a été compris ? Faut-il prendre en considération ce qui a été suggéré ? La médiation doit permettre ce travail.

Aujourd'hui quand on pense conflit, il est d'usage de penser : qui à tort ? Qui a raison ? Il est impératif pour le médiateur d'examiner les mécanismes qui donnent au conflit une apparence d'un ensemble de problèmes. Il passe par deux phases pour appréhender au mieux le conflit.

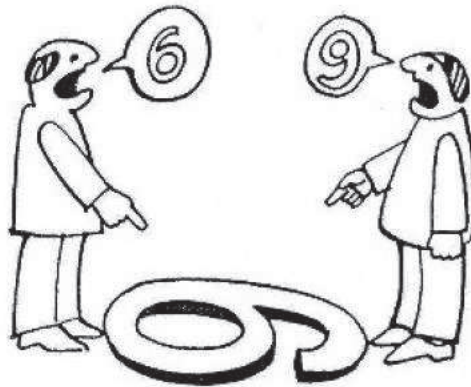
Un conflit n'a pas systématiquement deux responsables immédiats, certaines personnes projettent un conflit personnel intérieur et le rejettent à d'autres. Ces personnes affichent en façade une certaine assurance mais portent en elles un doute ou une indécision qu'elles reportent sur autrui.

Le médiateur doit être capable de mesurer la tension accumulée par chacun et être attentif à ne pas se laisser emporter par une humeur qui n'est pas la sienne. Ces attitudes ne doivent pas leurrer le médiateur, la personne à écouter et à encadrer n'est pas forcément celle qui ne s'impose pas et qui semble être la victime mais plutôt celle qui présente une forte animosité.

Le médiateur aura à charge d'identifier les émotions dès le premier entretien. Ce problème de conflit est véritable, peut considérablement freiner la communication et constituer un obstacle à la médiation.

## 2. Métaphore des points de vue

Il existe une logique dans les conflits qu'il est possible d'observer dans les comportements, c'est le cerveau qui en est à l'origine. Il élabore des stratégies qui peuvent être déroutantes pour notre conscience et qui sont interprétées différemment par les individus.<sup>44</sup>



45

C'est le cerveau qui assure les liens entre les perceptions des choses et leurs interprétations. Ainsi beaucoup d'analyses sont faites à l'insu de notre conscience. Chacun d'entre nous tire ses propres conclusions pour une même observation, comme par exemple pour la problématique du verre à moitié vide ou à moitié plein. Cette dualité d'interprétations peut être la cause d'un conflit.

De plus, le cerveau a tendance à combler le manque d'informations probablement par des souvenirs d'éléments déjà rencontrés. Il va de manière automatique tirer ses propres conclusions, et bien sûr, en fonction du vécu de chacun, les résultats peuvent différer.

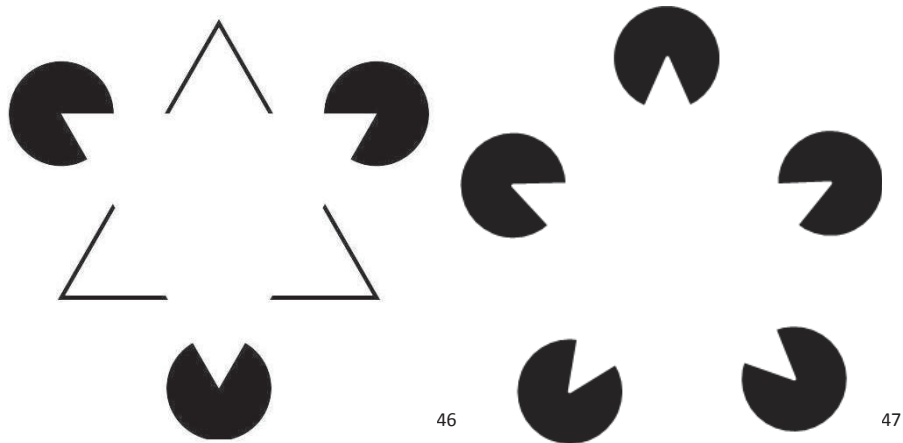
L'hypothèse passe du probable au possible et est aussi rapidement affirmée comme la vérité ou la réalité, c'est ainsi que l'on bâtit avec nos souvenirs la cause véritable d'un conflit. On peut illustrer ce phénomène avec un exemple simple, les figures du psychologue italien Gaetano Kanizsa :

---

<sup>44</sup> Jean Louis Lascoux, Pratique de la médiation – Une méthode alternative à la résolution des conflits, ESF Editeur, 2009

<sup>45</sup> [psychology.about.com](http://psychology.about.com)





Ces dessin sont révélateurs du mécanisme d'interprétation du cerveau, il trace automatiquement des lignes, fait des liens, fait abstraction de certaines données pour reconstituer quelque chose de connu. On constate dans les deux cas ci-dessus, avoir l'impression de distinguer des formes, un triangle blanc à gauche et une étoile blanche à droite. Notre cerveau dessine quasiment les lignes des figures imaginaires, les formes géométriques apparaissent même contrastées. Ces figures permettent de montrer que le cerveau nous envoie des informations complètement inexistantes.

Enfin le recul ne permet pas forcément d'analyser au mieux ces figures. Le recul va même accentuer le phénomène d'interprétation : plus on s'éloigne des figures, plus le triangle ou l'étoile semblent se dessiner. Le recul qu'on pourrait prendre face à certaines situations peut ainsi augmenter le mécanisme d'interprétation du cerveau et nous éloigner de la vérité.

Le Géomètre Expert va être vigilant quant aux certitudes avancées par les différents propriétaires. Au cours d'un bornage amiable, le médiateur est attentif à la perception des différentes parties, identifier le moment où elles sortent du réel et rentrent dans le domaine de l'imaginaire. Les voisins peuvent toujours avoir entendu parler de la position d'une limite sans pour autant ne jamais l'avoir contradictoirement ni matériellement identifiée. Même lorsqu'une preuve incontestable est apportée, ils restent convaincus de son emplacement et n'envisagent pas qu'une autre solution ne soit appliquée. Le Géomètre Expert explique qu'il existe différentes façons d'étudier une même chose, qu'il y a plusieurs points de vue pour observer une même situation et que cette pluralité implique des discordances. La limite qu'ils avaient toujours appliquée peut résulter d'une mauvaise appréciation, ou d'une fausse interprétation.

<sup>46</sup> psychology.about.com

<sup>47</sup> psychology.about.com

### **3. Les rapports de force**

L'esprit de médiation permet aux personnes de raisonner autrement que dans la dynamique des rapports de force où l'une des parties doit nécessairement perdre pour que l'autre gagne. Le manque d'imagination et la violence ont le plus souvent régi la résolution des problèmes. Il existe une histoire illustrant ce phénomène.

Gorgias après avoir réalisé un oracle fut roi. Il proposa à quiconque réussissant à défaire le nœud attachant sa charrette à un temple de devenir roi d'Asie. Alexandre le grand tenta de défaire le nœud sans succès. Il trancha alors la corde avec son épée.

L'objectif pour Gorgias était d'inciter à faire preuve d'intelligence, en réagissant ainsi, Alexandre le grand a détourné le problème et imposé sa solution. L'esprit de médiation est tout autre, il permet de raisonner sans une dynamique de rapport de force.

Au cours d'une procédure de bornage, le Géomètre Expert veille à bannir toute forme de violence, qu'elle soit verbale, ou physique. Il est également attentif à la prévention des pyramides de reproches, qu'une accusation ou qu'un reproche n'en amène pas d'autres, synonymes de rupture de dialogue constructif.

### **4. Identification des émotions**

Certaines humeurs représentent des entraves à l'opération de bornage amiable. Elles peuvent déformer la réalité, amplifier ou réduire les événements, selon la logique et de l'argumentation du moment.

Il revient au Géomètre Expert de faire en sorte que les parties ne présentent pas de signes de mauvaise humeur ; les parties pourraient ne pas interpréter les dires correctement. De même, le médiateur ne doit pas se laisser gagner par l'emportement afin de ne pas violer les grands principes de la médiation.

Le Géomètre Expert lors d'un entretien reste vigilant aux signes d'énervement d'un propriétaire. Ces humeurs peuvent être contagieuses, une partie qui va s'emporter ne laisse généralement pas l'autre partie indifférente et l'entraîne dans mécanisme de défense. Dès qu'il remarque les signes d'une mauvaise humeur d'une personne fermée, le Géomètre Expert veille à ne pas aggraver la situation. Il privilégie l'écoute pour permettre à la personne de mieux se contrôler et de ramener plus de sérénité dans les échanges. Il va accompagner les parties dans l'énonciation délicate des émotions pouvant faire obstacle au bon dénouement du conflit. Il doit pouvoir analyser ce que le corps exprime mais que la parole ne retranscrit pas. Les émotions constituent un filtre lors des échanges, elles ne permettent pas une expression claire et peuvent amener une certaine confusion. En fonction de ce que les parties ressentent, elles peuvent présenter les choses avec des paroles chargées en émotions susceptibles d'en altérer la qualité.

En pratique, le Géomètre Expert propose un échange sur les sensations physiques liées aux émotions. Il peut dire à son interlocuteur « lorsque vous racontez la situation qui vous préoccupe, vous tremblez et votre voix change ». Cela permet à la personne d'établir un lien entre ses émotions et le conflit. Au contraire si le Géomètre Expert n'intervient pas, le comportement désagréable et fermé d'un des propriétaires peut impacter la motivation des parties adverses à faire des concessions. Il est légitime de s'interroger sur la raison qui les pousserait à se montrer conciliantes alors qu'une des parties est réfractaire à tout arrangement.

Le médiateur va donc dans un premier temps écouter les parties et analyser les liens entre les paroles et les émotions retranscrites. Ensuite il fait abstraction des émotions quand il organise les échanges, il prend garde à ce que les émotions n'altèrent pas les échanges et ne constituent pas un frein à la médiation.

## **5. Accord pour la médiation**

Au moment où les parties expriment leurs accords pour la médiation, la tâche du médiateur est de procéder à la reconnaissance de cette volonté. C'est le premier pas vers la reconstruction de la communication. Il le fait à l'occasion de la première rencontre, cela permet aux parties de reconsidérer leurs points de vue respectifs et d'arriver face à l'autre avec une position moins catégorique.

Il doit être capable, une fois les intentions déterminées, de mieux comprendre les mécanismes relationnels et de mieux les faire assimiler aux parties. Le médiateur doit éviter de se prendre pour un psychanalyste et de s'égarer ainsi dans des réflexions improductives.

Deux types d'intentions peuvent être distingués : les intentions qui sont centrées sur soi, les égocentriques et celles qui sont centrées sur les autres qualifiées d'intentions altruistes. Il s'agit pour le médiateur de veiller à la nature des intentions affichées par les parties. Dans une optique de dialogue constructif, le médiateur doit tenter de modérer les propos égocentriques. Le Géomètre Expert se situe en dehors des stratégies. Tout en les identifiant, il opère une rupture avec la volonté de nuire des parties.

Le travail pour le Géomètre Expert est de déterminer les intentions de chacun pour mieux appréhender les mécanismes relationnels et de mieux les faire comprendre aux parties.

Il s'agit de reconnaître l'intention positive des actes. Une intention, plus ou moins consciente et exprimée est l'élément principal de l'action. C'est parce qu'une personne est portée par une volonté positive qu'elle finit par proposer une solution. Occasionnellement, les parties font des confusions et portent des jugements qui les empêchent de progresser dans l'acquisition des outils de la médiation. Cette réalité est caractérisée par le dicton « l'enfer est pavé de bonnes intentions ». Si les parties ne voient que la proposition émise par l'une d'entre

elles, il peut y avoir polémique menant à la dispute puis au conflit. En revanche, si l'honnêteté dans l'intention est reconnue la discussion devient ouverte.

Pour qu'un bornage amiable aboutisse, il est nécessaire que les parties avançant une hypothèse ou une proposition agissent de bonne foi. Si l'une des parties est convaincue que l'autre agit de mauvaise foi, la médiation est compromise et le dialogue constructif ne pourra être mis en place.

Depuis la loi du 7 Mai 1946 la profession bénéficie d'une délégation de service public. Etant considéré comme un technicien doté de compétences juridiques, c'est le Géomètre Expert qui assume la proposition de limite séparative de deux fonds. Cet aspect de sa mission est en opposition avec le processus de médiation, il ne revient pas au médiateur de proposer la solution qui semble convenir, il doit de se contenter d'animer les échanges. La position du médiateur assurée par le Géomètre Expert amène certaines ambiguïtés.

## B. La position du médiateur

### 1. Le parti pris du médiateur

Ceux qui sont en position de force n'imaginent pas forcément un autre moyen de résolution et peuvent être à l'origine d'un blocage dans le processus de médiation. Il est difficile de penser que le Géomètre Expert bénéficiant d'une formation technique et juridique poussée remette en cause son jugement au profit de la solution apportée par un des propriétaires par essence moins qualifié.

Le médiateur ne doit pas proposer de solutions qui semblent s'imposer, ces solutions correspondent plus à des stratégies individuelles de fonctionnement qu'à une résolution juste et équitable du conflit. Pourtant le Géomètre Expert est tenté de résoudre un conflit par rapport à sa propre vision d'une situation. Même s'il n'impose pas, il suggère sa manière de penser aux parties. En optant pour cette stratégie, il néglige les perceptions du conflit que peuvent avoir les propriétaires, risquant de les frustrer et de générer une source de conflit potentiel.

Le fait de proposer une solution va à l'encontre des principes de la médiation. En effet ce n'est pas au médiateur d'assurer la proposition de la solution, il doit rester neutre. Pourtant le Géomètre Expert bénéficie de toutes les qualités et de l'expérience requise pour assumer cette mission.

## **2. Le médiateur, à la fois neutre et engagé**

Le médiateur a un point de vue, il est clair et affirmé, ce qui est contraire au principe de neutralité. Engagé dans une démarche, il doit savoir énoncer que son choix est la résolution des conflits par la médiation. Il est donc neutre vis-à-vis des parties mais il ne l'est pas vis-à-vis des rapports humains. Cependant cette notion de neutralité ne signifie pas de ne pas s'impliquer, de ne pas chercher à départager. Elle implique une certaine éthique dans les interventions du médiateur.

C'est pourquoi le médiateur est tenu d'informer dès le début de son intervention le fonctionnement de sa mission, il définit alors sa position d'accompagnateur de la communication.

## **3. Se déparasiter de tout jugement**

Une des règles d'or pour le médiateur est de ne pas juger, le jugement ne fait pas partie de ses compétences, qu'il s'agisse du jugement que doit réaliser le juge ou du jugement comme forme de critique envers les parties.

Le Géomètre Expert doit savoir comment il va appréhender les parties, les approcher, les analyser pour déterminer ce qui relève de la réalité et ce qui relève de la fiction. Il ne doit pas avoir de raccourcis pour se représenter les parties, d'user de phénomènes réducteurs. Le médiateur évite d'utiliser des nuances d'une type « j'aime - je n'aime pas », cette forme d'approche constitue un phénomène parasite dans l'écoute d'un propos.

Les méthodes d'analyse du médiateur doivent lui permettre de se situer au-delà des typologies et des classifications de toute nature et de toute origine. Il ne doit pas avoir à l'esprit des jugements parasitant sa pensée. A partir du moment où il se projette, juge, s'identifie et rejette, sa neutralité est engagée.

Même si elles ne sont pas exprimées, le Géomètre Expert évite de se faire des opinions liées à la personnalité des parties. S'il associe un propriétaire à un propos semblant mensonger, il risque par la suite d'avoir un jugement défavorable sur cette personne et de réduire ses propos à des tromperies. Cependant, involontairement et sans en avoir conscience, à l'écoute des dires le Géomètre Expert se forge une opinion sur les interlocuteurs. Ces jugements vont à l'encontre des principes de la médiation et altèrent la bonne exécution de sa mission.

## **4. L'apport d'une solution gagnant gagnant**

La solution gagnant-gagnant est possible mais seulement dans certaines circonstances. Il faut pour cela que les parties entreprennent une démarche créative dans le processus de résolution.

Le médiateur va utiliser la règle du QQOCP (Qui, Quoi, Où, Combien, Pourquoi) pour améliorer, changer quelque chose ou mettre un terme à une situation insatisfaisante.<sup>48</sup> Cette solution du gagnant-gagnant est idéale dans la résolution des conflits. Mais dans ce cas, le médiateur doit montrer ses aptitudes de responsable des échanges en plus de ses compétences de médiation. En général, après une période de « bras de fer », qu'il s'agit de ne pas faire durer, il faut réintroduire un dialogue constructif amenant à une solution acceptable par tous.

Même si la solution la plus réaliste est celle qui est acceptée, la résolution d'un conflit ne doit pas reposer sur la proposition d'une seule personne, elle doit être le résultat d'un dialogue.

### C. Echec de la procédure d'un bornage amiable : Cas concret

Afin d'illustrer les propos tenus dans ce travail il convient d'étudier un cas concret d'un bornage amiable ayant fait l'objet d'un procès verbal de carence et d'un bornage judiciaire dont voici l'exposé:

Monsieur X a acquis le 16 Janvier 2008 une parcelle non bornée. Il a ensuite obtenu un permis de construire en Août 2009, ainsi qu'un avis conforme de la part des Architectes Bâtiments de France. Il a alors affiché le panneau relatif à son permis de construire. La première erreur commise dans ce dossier est à attribuer au notaire qui a réalisé l'opération. Depuis 2007, « Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un terrain indiquant l'intention de l'acquéreur de construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel sur ce terrain mentionne si le descriptif dudit terrain résulte d'un bornage »<sup>49</sup>. Ainsi la description de l'état de chaque limite doit être inscrite dans la promesse ou le contrat. Si les limites de la propriété avaient été identifiées antérieurement au début de la construction, il est vraisemblable qu'aucun conflit n'aurait eu lieu.

Après avoir débuté les travaux de construction d'une maison d'habitation, monsieur X a contacté en 2011 un Géomètre Expert afin d'effectuer le bornage de sa parcelle. Monsieur X a mandaté le Géomètre Expert pour mettre un terme au début de conflit qui l'opposait à Madame Y, propriétaire de la parcelle voisine. Ce Géomètre Expert a réalisé un levé topographique et a proposé aux riverains convoqués une limite séparative des différents fonds concernés. Madame Y n'a pas souhaité signer le procès-verbal de bornage et n'en a pas indiqué les motifs. Le Géomètre Expert a comme l'indique la procédure rédigé un procès verbal de carence indiquant que le bornage de la limite entre Monsieur X et Madame Y n'a pas pu être positionnée.

Madame Y affirme aujourd'hui ne pas être d'accord avec la proposition de limite exposée par le Géomètre Expert. Elle indique être propriétaire jusqu'à une traverse en bois installée en guise de pilier de clôture et non jusqu'à un l'angle du mur comme proposé par le Géomètre

---

<sup>48</sup> Jean Louis Lascoux, Pratique de la médiation – Une méthode alternative à la résolution des conflits, ESF Editeur, 2009

<sup>49</sup> Article L111-5-3 code de l'Urbanisme

Expert. Cette suggestion de limite de madame Y implique que la construction réalisée par monsieur X empiète sur sa propriété. Avant de dresser son procès verbal de carence, le Géomètre Expert aurait du identifier les raisons qui expliquent pourquoi madame Y refusait sa proposition et désirait être propriétaire de la traverse.

Cette volonté peut être expliquée par le désir de causer du tort à monsieur X et le souhait de se venger. Elle n'a pas apprécié que monsieur X lui reproche de ne pas tailler sa haie dont les branches surplombent sa propriété, qu'il coupe une partie de sa haie afin de réaliser sa construction et qu'il lui reproche qu'un muret séparatif des fonds s'écroule vers sa parcelle. Elle estime également qu'il n'a pas l'autorisation nécessaire pour réaliser des ouvertures lui permettant d'avoir une vue directe sur son jardin. Dans ce cas, le refus du bornage n'est pas motivé par une question de position de limite mais plutôt par un rejet de la nouvelle construction par madame X. Chacune des parties cherchent à répercuter la faute sur l'autre.

N'expliquant pas quels étaient les fondements utilisés pour sa proposition de limite et ne permettant pas aux parties de dialoguer vers une solution commune profitable à tous, le Géomètre Expert est en partie responsable du non aboutissement de la procédure de bornage amiable.

Désirant tout de même connaître les limites foncières et mettre un terme au litige, monsieur X a déclenché une action de bornage judiciaire. Un Géomètre Expert a été nommé par le tribunal d'instance avec pour mission de rendre une expertise. Lors de la réunion d'expertise les deux parties n'ont cessé de se faire des reproches, sans jamais consentir à des concessions. Madame Y affirmant que la construction était chez elle, que les ouvertures n'étaient pas légales et monsieur X affirmant que la haie de madame Y était responsable de l'effondrement du muret.

Depuis cette réunion d'expertise madame Y est restée sans réponse aux courriers qui lui ont été adressés, et n'a pas permis aux équipes de l'expert d'effectuer le levé topographique des lieux sur sa parcelle. L'objectif de ce mutisme étant de tenter de ralentir la procédure.

Dès le début, le Géomètre expert aurait du écouter les divers arguments reproches qu'évoquaient les parties sans provoquer une escalade de critiques ou de jugements. Une fois les versions entendues le Géomètre Expert aurait pu entreprendre de résoudre un à un les problèmes soulevés en engageant un échange constructif entre les riverains. Une fois l'ensemble des litiges résolus, le bornage aurait pu être abordé plus facilement. Le principal est de ne pas imposer une solution, il faut que l'offre soit proposée, il ne doit pas contraindre les propriétaires, il faut agir de manière contradictoire. Pour des questions où les réponses sont contenues dans la loi, il est délicat d'envisager une discussion, le propriétaire dans son droit ne voudra pas faire de concession. C'est le cas pour monsieur X dont les ouvertures respectent le recul nécessaire. Il revient au Géomètre Expert d'expliquer que la législation a été respectée et que le propriétaire bénéficie d'une autorisation.

## Conclusion

Ce travail a été effectué dans l'intention d'identifier l'intérêt que peut offrir la médiation dans l'opération qui caractérise la fonction du Géomètre Expert, le bornage. Cette démarche implique la rencontre et le dialogue avec de nombreux interlocuteurs à propos de thèmes sujets à controverse. Les Géomètres Experts sont les premiers intervenants dans les litiges de voisinage, ce sont eux qui en apportant une solution acceptable peuvent dissuader les parties de recourir à une action judiciaire. Ces litiges risquent de mener à de nombreuses situations conflictuelles. Cette étude permet d'apprécier les conditions dans lesquelles les Géomètres Experts peuvent utiliser la médiation comme moyen de prévention des conflits de voisinage.

L'action de médiation mise en place par le Géomètre Expert est en général implicite et informelle, il applique sans forcément s'en rendre compte des techniques destinées à favoriser les échanges et les relations. Le refus de signer un procès-verbal de bornage amène le Géomètre Expert à une situation délicate, il doit se faire payer pour une tâche qu'il n'a pu amener jusqu'au son terme. Il semble alors nécessaire et indispensable que les futurs Géomètres Experts se forment afin d'appréhender au mieux le mécanisme de la médiation. Cette formation peut paraître fastidieuse mais elle permet de saisir les différentes techniques de communication facilitant les rapports entre interlocuteurs et l'enchaînement des phases de la médiation. Cet apprentissage aidera les Géomètres Experts à intégrer ces notions qui permettent une meilleure compréhension des conflits entre parties.

La médiation sera d'un double intérêt, d'une part pour épauler le Géomètre Expert dans l'exercice de sa mission et d'autre part dans la reconstruction d'une relation durable entre les riverains en conflit. Il est important que les Géomètres Experts intègrent les principes de la médiation. Cette prise en compte de cette méthode alternative à la résolution des conflits peut les amener à une situation inédite ; ils n'agissent seulement plus en tant que détenteur de la solution, d'un savoir.

Les Géomètres Expert s'étant formés à la médiation considèrent aujourd'hui cet outil comme une véritable opportunité. Ils estiment que les techniques de dialogue acquises au cours des formations constituent une réelle aide dans les opérations de bornage conflictuel. Cet apprentissage doit être valorisé, au même titre qu'une formation professionnelle. Il permet d'apprendre à gérer efficacement les querelles, à apporter une proposition qui respecte le droit et qui satisfasse les riverains. Les Géomètres Expert formés ont remarqué une diminution du nombre de procès-verbaux de carence rédigés. Ils assurent que la médiation et les techniques qui en découlent ne sont pas uniquement applicables qu'aux situations foncières conflictuelles ; le panel d'activités réalisées par les Géomètres Expert est large, les situations tendues entre plusieurs parties sont fréquentes, cette alternative à la résolution des litiges peut s'appliquer à d'autres domaines.



## Bibliographie

- Ambroise Garlopeau, Le bornage en France au XIXème siècle, Publi-Topex
- Code civil
- Code de l'urbanisme
- Code de procédure civile
- Morgane Lannuzel, Cours de bornage et délimitation, ESGT, 2011-2012
- Déclaration universelle des droits de l'Homme et du citoyen, 1789
- François Mazuyer, Cours de bornage, ESGT, 2011
- Jean Louis Lascoux, Pratique de la médiation – Une méthode alternative à la résolution des conflits, ESF Editeur, 2009
- JurisClasseur Géomètre Expert Foncier
- Marie Simon, Médiation et conflits de voisinage, Mémoire de Travail de Fin d'Études, ESGT, 2009
- Samuel Perriard, La médiation en pratique – Huit clés pour réussir, Jouvence Edition, 2010
- Stéphane Devouge, Procès verbal un véritable acte foncier, Article de la revue Géomètre Expert, 2011
- Richard Holuigue, Le Géomètre Expert judiciaire, d'hier à demain, Mémoire de Travail de Fin d'Étude, ESGT, 2009
- Xavier Linant De Bellefonds et Alain Hollande, L'arbitrage et la médiation, Puf, 2003

## Le rôle de médiateur du Géomètre Expert dans les bornages conflictuels

### Résumé :

La médiation est une technique qui permet à des parties en opposition de concevoir une solution amiable profitable à chacune d'entre elles, grâce à l'intervention d'une tierce personne, le médiateur. Celui-ci se doit de respecter des principes associés à son activité, notamment liés à son impartialité, sa neutralité et son indépendance.

Sollicité pour fixer les limites foncières, le Géomètre Expert est le témoin principal de conflits de voisinage et de rivalités relatives à des problèmes de limites entre propriétaires. La médiation apparaît pour les Géomètres- Experts comme un outil en cas de désaccord pour arriver à la solution la plus profitable aux différents propriétaires.

Ce travail a été effectué dans l'intention d'identifier l'intérêt que peut offrir la médiation dans l'opération qui caractérise la fonction du Géomètre Expert, le bornage.

### Summary :

Mediation is a technique which allows opposite parties to find a friendly solution by the intervention of a third person, called a mediator. This one has to respect some principles which are linked to his activity, particularly his independence, neutrality and impartiality. The mediator helps the two parties to come to an acceptable solution.

Request to fix property boundaries, the chartered surveyor is the principal witness of neighborhood conflicts and rivalries between owners. Mediation appears to the chartered surveyor as a tool to find the best solution in case of disagreement between proprietors.

The aim of this study is to reveal the importance of the mediator for the chartered surveyor in his main task of determining the land boundaries.

## Résumé:

### **Le rôle de médiateur du Géomètre Expert dans les bornages conflictuels**

La médiation est une technique qui permet à des parties en opposition de concevoir une solution amiable profitable à chacune d'entre elles, grâce à l'intervention d'une tierce personne, le médiateur. Celui-ci se doit de respecter des principes associés à son activité, notamment liés à son impartialité, sa neutralité et son indépendance.

Le Géomètre Expert, bénéficie depuis 1946<sup>1</sup> d'une délégation de service public pour dresser les plans et les documents topographiques qui délimitent les propriétés foncières. Il intervient dans des missions très diverses liées au domaine du foncier, notamment pour fixer les limites entre les terrains contigus, diviser une parcelle et informer des servitudes. Sollicité à cet effet, il est le témoin principal de conflits de voisinage et de rivalités relatives à des problèmes de limites entre propriétaires. La médiation apparaît pour les Géomètres- Experts comme un outil en cas de désaccord pour arriver à la solution la plus profitable aux différents propriétaires.

Il est courant d'entendre qu'« il vaut mieux un mauvais arrangement qu'un bon procès ». Cette citation d'Honoré de Balzac tirée d'*illusions perdues* présente l'intérêt que peut susciter l'usage de la médiation dans l'optique d'arriver à un accord acceptable par les parties plutôt que de passer par un processus judiciaire. La justice française constate une augmentation significative du nombre de procès. Cette croissance a pour effet d'engorger le système judiciaire et d'allonger la durée des procédures. De plus, un procès implique dans l'esprit de tous, un gagnant et un perdant, et le jugement prononcé, une fois la procédure judiciaire terminée, ne permet pas d'envisager de bonnes relations futures entre les parties en opposition. La procédure judiciaire finalise une opposition. Elle valide dans sa globalité une rupture de la relation et de la communication ne correspondant pas au souhait de certains des acteurs d'un conflit.

La médiation est arrivée en France via un projet de loi daté du 26 avril 1989<sup>2</sup>. Ce projet fut basé sur la mise en place de la médiation dans la justice, mais ce n'est que le 8 Février 1995<sup>3</sup> que la médiation fait sa première apparition dans le cadre juridique français à travers la loi de la même date. Le législateur s'était entendu sur le fait que la justice négociée devait se distinguer de la justice imposée. L'objectif de cette justice alternative est de répondre à un maximum d'intérêts s'appliquant à un nombre important de litiges. Ainsi des grands principes de médiation ont été établis de manière à encadrer au mieux ce nouveau processus de résolution des conflits.

La médiation fait partie d'une nouvelle vague de modes alternatifs de résolutions des conflits. On compte également la conciliation, l'arbitrage, et la transaction. Le terme « alternative » indique qu'il s'agit d'une option parallèle au système judiciaire qui impose une solution. Ces méthodes impliquent la présence d'un tiers neutre, impartial et indépendant

---

<sup>1</sup> Loi du 7 Mai 1946 n°46-942 publiée au Journal Officiel le 8 Mai 1946

<sup>2</sup> Projet de loi instituant la médiation judiciaire devant les tribunaux de l'ordre judiciaire n° 636 déposé le 26 avril 1989

<sup>3</sup> Loi du 8 Février 1995 n°95-125 publiée au Journal Officiel le 9 Février 1995

responsable de la transmission et de l'échange d'informations. Les limites parcellaires constituent une source non négligeable de conflits entre propriétaires de fonds contigus. De nombreuses causes peuvent être à l'origine des différends, en général, il s'agit d'incertitudes quant à la définition des limites, aux plantations qui empiètent, et aux labours des agriculteurs. Ces problèmes sont à l'origine de nombreux litiges entre riverains. Seule l'intervention d'une Géomètre Expert dans le cadre d'un bornage est susceptible de résoudre ces différends, elle permet également de ne pas hypothéquer de façon définitive les relations de voisinage. La médiation s'avère être un mode alternatif efficace pour favoriser le dialogue et le faire perdurer.

Par le fait qu'elles soient considérées comme héritages familiaux sacrés, les propriétés et en particulier leurs limites foncières sont généralement la source de conflits et de litiges entre riverains. Il existe de nombreuses hypothèses amenant deux propriétaires riverains à entrer en conflit. Elles sont généralement liées à une représentation opposée de la position de la limite séparative. Cependant les litiges peuvent tirer leurs origines à partir d'autres fondements, notamment l'exploitation agricole, les plantations et les constructions en limite de propriété...

La médiation présente bien des avantages pour le Géomètre expert dans sa mission de bornage amiable. Cette méthode alternative de résolution des conflits permet en outre d'améliorer les échanges entre les différents interlocuteurs. Afin d'assurer au mieux son rôle de médiateur le Géomètre dispose de différents mécanismes de dialogues, de clefs du langage, ainsi qu'une certaine éthique à respecter. La médiation repose sur différents principes, ils doivent être obligatoirement expliqués et présentés aux parties par le Géomètre Expert médiateur, ils permettront de gagner la confiance des parties. Il s'agit des principes de neutralité, d'impartialité, d'indépendance, de confidentialité, d'équité, de respect du droit et de la volonté des parties.

Dans l'optique de mener à bien la mission qui lui a été confiée, le Géomètre Expert peut appliquer une procédure particulière liant règle de l'art et principes de médiation. Cette méthodologie peut lui permettre d'aboutir à une limite acceptée par les riverains dans des contextes hostiles à tout accord. Cette méthodologie repose sur un respect des principes de la médiation. Le Géomètre Expert use de son autorité, de la confiance accordée et de toutes ses compétences pour imposer un processus efficace. C'est à cette occasion que se créera ou non le climat de confiance nécessaire aux échanges constructifs entre les différents interlocuteurs.

Il apparaît que la médiation présente de nombreux avantages permettant au Géomètre Expert qui emploie cette alternative à la résolution des conflits, d'aller au terme d'une procédure de bornage amiable. Cependant, certaines limites dans l'usage de la médiation sont susceptibles d'en atténuer les effets. Effectivement, par ses compétences, ses aptitudes et ses connaissances le Géomètre Expert est le plus à même d'apporter une proposition de limite, procédé contraire à la médiation, rejoignant plutôt la conciliation. Le principe du contradictoire, caractère impératif du bornage amiable peut être mis en cause par l'usage de la médiation, certaines situations pourraient amener le Géomètre Expert à s'entretenir en particulier avec une des parties.

Ainsi des éléments vont à l'encontre de la médiation et fragiliser le processus mis en place par le Géomètre Expert médiateur. Ces atteintes atténuent les dialogues constructifs et les possibilités d'arriver à une solution apportée par les parties susceptible de toutes les satisfaire. Il s'agit des différentes dynamiques conflictuelles responsables de l'échec d'une procédure de bornage amiable. On trouve la métaphore des points de vue, les rapports de force, le parti pris, les parasites...

Ce travail a été effectué dans l'intention d'identifier l'intérêt que peut offrir la médiation dans l'opération qui caractérise la fonction du Géomètre Expert, le bornage. Cette démarche implique la rencontre et le dialogue avec de nombreux interlocuteurs à propos de thèmes sujets à controverse. Les Géomètres Experts sont les premiers intervenants dans les litiges de riverain, ce sont eux qui en apportant une solution acceptable peuvent dissuader les parties de recourir à une action judiciaire. Ces litiges risquent de mener à de nombreuses situations conflictuelles. Cette étude permet d'apprécier les conditions dans lesquelles les Géomètres Experts peuvent utiliser la médiation comme moyen de prévention des conflits de voisinage.

L'action de médiation mise en place par le Géomètre Expert est en général implicite et informelle, il applique sans forcément s'en rendre compte des techniques destinées à favoriser les échanges et les relations. Le refus de signer un procès-verbal de bornage amène le Géomètre Expert à une situation délicate, il doit se faire payer pour une tâche qu'il n'a pu amener jusqu'au son terme. Il semble alors nécessaire et indispensable que les futurs Géomètres Experts se forment afin d'appréhender au mieux le mécanisme de la médiation. Cette formation peut paraître fastidieuse mais elle permet de saisir les différentes techniques de communication facilitant les rapports entre interlocuteurs et l'enchaînement des phases de la médiation. Cet apprentissage aidera les Géomètres Experts à intégrer ces notions qui permettent une meilleure compréhension des conflits entre parties.

La médiation sera d'un double intérêt, d'une part pour épauler le Géomètre Expert dans l'exercice de sa mission et d'autre part dans la reconstruction d'une relation durable entre les riverains en conflit. Il est important que les Géomètres Experts intègrent les principes de la médiation. Cette prise en compte de cette méthode alternative à la résolution des conflits peut les amener à une situation inédite ; ils n'agissent plus en tant que détenteur de la solution, d'un savoir.

Les Géomètres Expert s'étant formés à la médiation considèrent aujourd'hui cet outil comme une véritable opportunité. Ils estiment que les techniques de dialogue acquises au cours des formations constituent un réelle aide dans les opérations de bornage conflictuel .Cet apprentissage doit être valorisé, au même titre qu'une formation professionnelle. Il permet d'apprendre à gérer efficacement les querelles, à apporter une proposition qui respecte le droit et qui satisfasse les riverains. Les Géomètres Expert formés ont remarqué une diminution du nombre de procès-verbaux de carence rédigés. Ils assurent que la médiation et les techniques qui en découlent ne sont pas uniquement applicables qu'aux situations foncières conflictuelles ; le panel d'activités réalisées par les Géomètres Expert est large, les situations tendues entre plusieurs parties sont fréquentes, cette alternative à la résolution des litiges peut s'appliquer à d'autres domaines.