



HAL
open science

L'analyse et l'utilisation des documents recueillis préalablement à une opération de bornage

Aksel Belhachemi

► **To cite this version:**

Aksel Belhachemi. L'analyse et l'utilisation des documents recueillis préalablement à une opération de bornage. Sciences de l'environnement. 2018. dumas-02094894

HAL Id: dumas-02094894

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-02094894>

Submitted on 10 Apr 2019

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

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

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

MÉMOIRE

présenté en vue d'obtenir

le DIPLÔME NATIONAL DE MASTER
« Sciences, Technologies, Santé »

Mention « Identification, Aménagement et gestion du Foncier »

par

Aksel BELHACHEMI

**L'analyse et l'utilisation des documents recueillis préalablement à une
opération de bornage**

Soutenu le 13 Juin 2018

JURY

PRESIDENT : Christophe PROUDHOM

Président du jury

**MEMBRES : Elisabeth BOTREL
Bruno PLOMION
Marc HEDON**

**Second examinateur
Professeur référent
Maître de stage**

Remerciements

Je souhaite remercier toutes les personnes qui m'ont aidé à réaliser ce mémoire et en particulier :

- M. HEDON, mon maître de stage, pour son accueil au sein de son entreprise Géo Consult. J'ai grandement apprécié la considération et l'attention qu'il m'a portées. Nos échanges m'ont été enrichissants,
- M. LAPEYRE et M. CHINAL, géomètres-experts, avec lesquels j'ai échangé sur l'évolution des techniques de mesurage. Leurs expériences m'ont permis de mieux cerner l'évolution de ces pratiques,
- Mes collègues de travail qui m'ont soumis des dossiers liés aux problématiques étudiées dans ce mémoire,
- M. PLOMION, mon professeur référent, pour l'intérêt qu'il a porté à mon sujet et ses recommandations,
- Mme BOTREL, professeur à l'ESGT qui m'a aidé dans la rédaction de ce mémoire.

Liste des abréviations

OGE	Ordre des Géomètres-Experts
Cass. 3^{ème} civ.	Troisième chambre civile de la Cour de Cassation
SPDC	Serveur professionnel des données cadastrales
AFAF	Aménagement foncier, agricole et forestier
DMPC	Document modificatif du parcellaire cadastral
DA	Document d'arpentage
AURIGE	Archives unifiées et répertoire informatisé des géomètres-experts
DWG	DraWinG (en français le dessin)
SPF	Service de la publicité foncière
PVBN	Procès-verbal de bornage normalisé

Glossaire

Directive : Norme par laquelle une autorité prescrit une ligne de conduite à suivre obligatoirement (ce qui doit être suivi sous peine de sanctions et auquel il ne peut être dérogé).

Recommandation : Obligation à laquelle il peut être éventuellement dérogé sous réserve d'en apporter la justification.

Résumé

Le droit de propriété est un des fondements de la République Française. En effet, la propriété y est considérée comme "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"¹. La protection de ce droit de propriété est importante et notamment à travers la fixation des limites de propriétés. Le bornage a cette vocation. En effet, c'est l'opération qui consiste à définir juridiquement et matériellement les limites de propriétés privées contiguës appartenant à des propriétaires différents². Pour être recevable, un bornage doit réunir cinq conditions cumulatives³. Parmi elles, il est nécessaire de vérifier si les fonds ne sont pas bornés⁴. Cette dernière condition est reconnue dans la profession à travers l'adage "bornage sur bornage ne vaut".

Les documents établissant des limites anciennes sont multiples et la façon dont ils doivent être exploités n'est pas toujours connue. Ainsi, lors d'un bornage, plusieurs problématiques sont soulevées :

- Quels sont les documents qui s'opposent à un nouveau bornage ?
- Comment les utiliser ?
- Que faire lorsque leur utilisation présente des discordances d'application ?

Le géomètre-expert doit, tout d'abord, être capable de reconnaître les différents documents établissant des limites de propriétés. Le procès-verbal de bornage apparaît comme étant une des archives les plus importantes. Néanmoins, ses informations sont à considérer comme opposables si celui-ci a valablement été formé. Sa validité ne dépend pas de sa forme puisqu'en étant déclaratifs de droits réels, les procès-verbaux de bornage ne sont pas tenus de respecter un formalisme particulier⁵. En revanche, il doit être valablement formé et conforme à l'article 1128 du code civil. Ainsi, le consentement des parties, leur capacité à contracter et le contenu du procès-verbal sont des critères déterminants. Pour que la limite d'un procès-verbal de bornage soit considérée comme certaine et définitive, il est nécessaire de vérifier les critères suivants :

¹ Article 17 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen, cit.

² PREVAULT J., *Le Bornage*, 1996, DALLOZ, Rev. Huissiers, spéc. p.662

³ LAPORTE-LECONTE S., *Le Bornage*, 2010, mis à jour en 2013, Fasc 261-45, LEXISNEXIS, Jurisclasseur Construction-Urbanisme

⁴ Cass 3^{ème} Civ., 16 novembre 1971, pourvoi n°70-11344 ; Cass 3^{ème} Civ., 19 janvier 2011, pourvoi n°09-71.207 ; Cass 3^{ème} Civ., 20 décembre 1995, pourvoi n°93-21.326

⁵ Cass 3^{ème} Civ., 16 février 1968, pourvoi n°65.13546

- les limites doivent être définies dans un document signé par les parties, pour s'assurer de leur bon consentement,
- la définition des limites doit résulter d'un débat contradictoire pour assurer un consentement libre, éclairé et réfléchi,
- les parties au bornage doivent être les propriétaires des fonds concernés ou des titulaires de droits réels, et être en capacité d'agir,
- les limites doivent avoir été matérialisées sur le terrain afin d'assurer le contenu certain de l'opération.

Les documents modificatifs du parcellaire cadastral et les plans de division sont également des pièces définissant des limites de propriétés. En effet, les limites divisaires s'imposent comme limites définitives : "en présence d'un titre ou d'un plan émanant d'un auteur commun et précisant la limite des fonds actuellement séparés, le juge doit s'y conformer"⁶ ; le "document d'arpentage est opposable à toutes les parties comme étant l'œuvre de leur auteur commun"⁷. Cependant, certaines limites divisaires ont été dressées de manière trop imprécise et ne peuvent de cette façon s'imposer. C'est le cas des limites mises en place dans des DMPC certifiés et établis "d'après les indications qu'ils ont fournies au bureau". Pour les autres DMPC, la limite a fait l'objet d'une matérialisation et peut faire obstacle à un nouveau bornage. Il est judicieux pour ces divisions de se procurer l'éventuel plan joint et de prêter attention aux extrémités des lignes divisaires qui n'ont pas toujours fait l'objet d'un bornage périmétrique.

Les plans d'aménagement foncier agricole et forestier sont aussi des documents déterminants. En effet, les limites définies lors d'une opération de remembrement et après sa clôture, sont définitives⁸.

De même, les titres de propriété sont importants. Cependant, leur examen n'est "retenu que si les indications qui y figurent sont suffisamment précises pour rétablir une limite antérieurement définie"⁹.

La recherche de ces documents est importante et il est primordial qu'elle s'opère préalablement à l'opération de bornage. En effet, la découverte après la conclusion du procès-verbal de bornage d'une précédente définition peut justifier l'annulation du bornage pour erreur. Interroger le requérant est un premier moyen d'acquérir des informations. Il a peut-être en sa possession des archives liées aux fonds ou connaît une précédente définition. Après validation de la mission, la consultation du fichier immobilier pour convoquer les riverains

⁶ CA Nîmes, 6 septembre 1989, Juris-Data n°89.1104, cit.

⁷ CA Rennes, 1ère Civ., 15 novembre 2016, arrêt n°479/2016, cit.

⁸ Cass 3^{ème} Civ., 8 juin 1983, pourvoi n°81-13795

⁹ MAZUYER F. et RIGAUD P., *Le bornage entre résolution et prévention des conflits*, 2011, Publi-Topex, cit. p.38

permet de prendre connaissance de l'historique des parcelles, et de vérifier l'éventuelle publication d'un acte foncier. Le Géofoncier, dans un second temps, permet depuis 2011 de voir si un géomètre-expert est intervenu sur une parcelle et la nature de son opération. Il permet également pour certaines régions de télécharger d'anciens documents d'arpentage. Dans un troisième temps, la consultation des archives personnelles des géomètres-experts et de celles de leurs confrères permet aussi de retrouver des documents fonciers. Dans un quatrième temps, la consultation du cadastre permet de détecter des anciennes divisions et de voir si le terrain est limitrophe ou à l'intérieur d'une zone ayant fait l'objet d'un remembrement. Enfin, les parties au bornage sont à interroger, car elles peuvent posséder des documents fonciers ou avoir des informations sur les terrains.

Si une précédente définition valable des limites de propriétés est retrouvée, le géomètre-expert ne peut revenir dessus. Dans cette situation, les procédures à adopter¹⁰ varient selon la qualité de l'archive et des éléments retrouvés sur le terrain. Ainsi, si le géomètre-expert retrouve sur place tous les éléments matériels à leur bonne place, il réalise alors un rapport d'intervention. Si plusieurs éléments sont manquants, mais que leur remise en place précise est possible, il doit alors réaliser un procès-verbal de rétablissement de limites. Si des éléments sont manquants, mais que leur remise en place précise est impossible ou si l'exploitation de l'archive est difficile, il peut rédiger un procès-verbal de bornage. À l'occasion de la remise en place d'une archive, il peut arriver que la limite rétablie diffère de l'état des lieux. Dans ces situations, il est important que le géomètre-expert procède strictement au rétablissement de la limite. Dans le cas contraire, il effectuerait une vente déguisée et un acte non-conforme à l'ancienne définition. Pour régulariser la situation, il peut proposer aux parties d'effectuer un DMPC après validation de la limite.

Les géomètres-experts, dans leur pratique du rétablissement de limites, sont également confrontés à des règles ordinales, parfois imprécises. C'est le cas, par exemple, du guide rédactionnel sur la procédure de rétablissement mis en place par le conseil supérieur de l'OGE le 27 janvier 2015. Celui-ci omet la vérification de la capacité pour contracter des parties dans la reconnaissance d'une limite comme certaine et définitive. Ce contrôle est indispensable puisque le signataire du procès-verbal peut, par erreur, ne pas être le propriétaire du fonds. Seule la fiche immeuble permet de s'assurer de la bonne qualité de propriétaires des signataires. En outre, il est nécessaire de vérifier la capacité d'agir des propriétaires. Dans les faits, la vérification d'une absence d'incapacité est rarement réalisée par les géomètres-experts. Il est donc nécessaire de les informer sur les démarches à suivre. Une autre faiblesse concerne le guide d'harmonisation des pratiques professionnelles en matière de prestations foncières de mai 2016. Le document explicite les procédures à adopter lorsqu'une définition ancienne est retrouvée, mais il peut être sujet à interprétations. À titre d'exemple, les termes comme "parfaitement en place" ou "remise en place précise" ne permettent pas de quantifier les écarts qui peuvent être tolérés par les géomètres-experts. Enfin, leur obligation de moyen est à préciser pour la consultation des titres de propriété. En effet, il est clairement établi que ces derniers doivent être consultés¹¹. En revanche, les géomètres-experts se questionnent sur le

¹⁰ OGE, Guide d'harmonisation des pratiques professionnelles en matière de prestations foncières, mai 2016

¹¹ CA Poitiers, 28 août 1986, Juris-Data n°43098

rapport qu'ils doivent entretenir avec les titres antérieurs : doivent-ils consulter ces titres plus anciens ? Et si oui jusqu'où doivent-ils remonter ?

À l'heure où "l'Ordre des géomètres-experts défend la publication de tous les actes fonciers au fichier immobilier"¹², il apparaît judicieux d'améliorer les échanges avec le service de la publicité foncière. Une éventuelle publication systématique des actes fonciers rendrait le fichier immobilier incontournable. À ce jour, sa consultation est onéreuse et longue, car elle s'effectue de manière dématérialisée. L'extension du service Télé@cte aux géomètres-experts serait une première avancée et permettrait de réduire les formalités et les délais liés à une demande de fiche.

La connaissance des archives définissant des limites, et les procédures de recherche et d'utilisation de ces dernières, sont désormais indispensables. En effet, l'instauration du Géofoncier, la mise en place de services comme le géoréférencement des anciens DA et l'informatisation des cabinets augmentent les situations dans lesquelles les géomètres-experts sont confrontés à d'anciennes archives.

¹² OGE, Livre Blanc 2017, p.22

Table des matières

Remerciements	2
Liste des abréviations	3
Glossaire	4
Résumé	5
Table des matières	9
Introduction	11
I LA RECONNAISSANCE D'UNE LIMITE DE PROPRIETE PREALABLEMENT DEFINIE ET SA REAPPLICATION	14
I.1 LES DOCUMENTS DEFINISSANT DES LIMITES DE PROPRIETE.....	14
I.1.1 LES PROCES-VERBAUX DE BORNAGE	14
I.1.1.1 LA NATURE DU BORNAGE	14
I.1.1.2 LA FORME DU PROCES-VERBAL DE BORNAGE	15
I.1.1.3 LA VALIDITE DU PROCES-VERBAL DE BORNAGE.....	15
I.1.1.3.1 LE CONSENTEMENT DES PARTIES	16
I.1.1.3.2 LA CAPACITE DE CONTRACTER DES PARTIES	17
I.1.1.3.3 UN CONTENU LICITE ET CERTAIN	19
I.1.2 LES DOCUMENTS MODIFICATIFS DU PARCELLAIRE CADASTRAL ET LES PLANS DE DIVISION.....	20
I.1.3 LES PLANS DE REMEMBREMENT	23
I.1.4 LES TITRES DE PROPRIETE	24
I.2 LA RECHERCHE DES DOCUMENTS	26
I.2.1 INTERROGER LE REQUERANT ET LE FICHER IMMOBILIER	26
I.2.2 CONSULTER LA BASE DE DONNEES GEOFONCIER	27
I.2.3 INSPECTER SES PROPRES ARCHIVES	28
I.2.4 EXAMINER LE PLAN CADASTRAL	29
I.2.5 QUESTIONNER LES PARTIES AU BORNAGE.....	29
I.3 L'UTILISATION DES DOCUMENTS	30
I.3.1 LE CHOIX DE LA PROCEDURE	30
I.3.1.1 LA REDACTION D'UN RAPPORT D'INTERVENTION.....	30
I.3.1.2 LA REDACTION D'UN PROCES-VERBAL DE RETABLISSEMENT DE LIMITES	31
I.3.1.3 LA REDACTION D'UN PROCES-VERBAL DE BORNAGE NORMALISE.....	31
I.3.2 L'OPERATION DE TERRAIN	32
I.3.2.1 QUAND UNE PARTIE INVOQUE LA PRESCRIPTION.....	33
I.3.2.2 QUAND UNE PARTIE REFUSE LA MATERIALISATION DE LA LIMITE	33
I.3.2.3 QUAND LES PARTIES SOUHAITENT ENTERINER LES ELEMENTS DE POSSESSION	33

II DES FAIBLESSES DEMEURENT	35
II.1 DES REGLES ORDINALES A APPROFONDIR.....	35
II.1.1 LA RECONNAISSANCE D'UNE LIMITE COMME CERTAINE ET DEFINITIVE	35
II.1.1.1 LE CONTROLE DE LA QUALITE POUR AGIR	36
II.1.1.2 LA VERIFICATION DE LA CAPACITE POUR EXERCER	37
II.1.1.2.1 LA DEMANDE D'UNE COPIE DE L'ACTE DE NAISSANCE.....	37
II.1.1.2.2 LA DEMANDE D'UNE COPIE D'UN EXTRAIT CONSERVE AU REPERTOIRE CIVIL	38
II.1.2 DES TERMES SUJETS A INTERPRETATION DANS LE GUIDE D'HARMONISATION DES PRATIQUES PROFESSIONNELLES EN MATIERE DE PRESTATIONS FONCIERE DE MAI 2016.	39
II.1.3 UNE OBLIGATION DE MOYEN A PRECISER	40
II.2 DES PROCES-VERBAUX DE BORNAGE A PERENNISER.....	41
II.2.1 FACILITER LES ECHANGES AVEC LE SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE	41
II.2.2 PUBLIER SYSTEMATIQUEMENT LES ACTES FONCIERS	42
Conclusion.....	44
Bibliographie	46
I OUVRAGES IMPRIMES	46
II TEXTES ORDINAUX	46
III TRAVAUX UNIVERSITAIRES	46
IV REVUES ET PERIODIQUES (UNIVERSITAIRES)	47
V REVUES PROFESSIONNELLES	47
VI RAPPORTS INSTITUTIONNELS	48
VII JURISPRUDENCES.....	48
VIII LOIS.....	49
IV DECRETS	49
V WEBOGRAPHIE.....	50
Tables des Annexes	51
ANNEXE 1 DMPC CERTIFIE ET ETABLI "D'APRES LES INDICATIONS QU'ILS ONT FOURNIES AU BUREAU"	52
ANNEXE 2 DMPC CERTIFIE ET ETABLI "EN CONFORMITE D'UN PIQUETAGE EFFECTUE SUR LE TERRAIN"	53
ANNEXE 3 DMPC CERTIFIE ET ETABLI "D'APRES UN PLAN D'ARPENTAGE OU DE BORNAGE" ...	54
ANNEXE 4 ÉVOLUTION DE LA REGLEMENTATION ENCADRANT LES DIVISIONS PARCELLAIRES .	55
ANNEXE 5 RUBRIQUE "DESIGNATION" D'UN TITRE DE PROPRIETE RECENT	59
ANNEXE 6 RUBRIQUE D'INFORMATION SUR LE BORNAGE.....	59
ANNEXE 7 RUBRIQUE "DESIGNATION" D'UN TITRE DE PROPRIETE ANCIEN.....	60
ANNEXE 8 NOTICE DE CONSULTATION DES DMPC NON GEOREFERENCES.....	61
ANNEXE 9 LIMITE DE PROPRIETE DEJA DEFINIE : CHOIX DE LA PROCEDURE.....	64
Liste des figures.....	65
RESUME.....	67

Introduction

Le droit de propriété est un des fondements de la République Française. En effet, la propriété y est considérée comme "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"¹³.

La protection de ce droit de propriété est importante, et notamment à travers la fixation des limites de propriétés. Le bornage a cette vocation. Sa notion a été introduite dans le code Napoléonien de 1804 sous l'article 646 : "Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës. Le bornage se fait à frais communs". Cet article est resté inchangé et ne définit pas davantage le principe. Une définition commune tend à le considérer comme l'opération consistant à définir juridiquement et matériellement les limites de propriétés privées contiguës appartenant à des propriétaires différents¹⁴.

Une de ses vocations est de prévenir de certains conflits de voisinage, en assurant le contour à l'intérieur duquel chacun peut exercer pleinement son droit de propriété. Depuis le 13 décembre 2000 et la loi n° 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, il est devenu un outil de sécurisation de certaines transactions immobilières. En effet, l'article L.115-4 du code de l'urbanisme, impose aux promesses unilatérales de vente ou d'achat et aux contrats réalisant ou constatant la vente de terrains à bâtir, de mentionner si le descriptif des terrains résulte d'un bornage. L'absence de cette mention est une cause de nullité valable, pouvant remettre en cause la promesse de vente¹⁵.

La loi n°46-942 du 7 mai 1946 a permis aux géomètres-experts inscrits à l'Ordre de fixer les limites des biens fonciers dans le cadre d'une délégation de service public¹⁶. Ces hommes à la fois techniciens de la mesure et juristes doivent répondre à trois critères¹⁷ :

- la compétence : ils sont diplômés, formés en continue¹⁸ et possèdent une expérience professionnelle,
- l'indépendance : ils agissent dans l'intérêt de tous, en toute impartialité¹⁹,
- la déontologie : ils respectent les devoirs de la profession, sous peine de sanctions²⁰.

¹³ Article 17 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen, cit.

¹⁴ PREVAULT J., *Le Bornage*, 1996, DALLOZ, Rev. Huissiers, spéc. p.662

¹⁵ Article L.115-5 du code de l'urbanisme

¹⁶ Articles 1 et 2 de la loi n°46-942 du 7 mai 1946 instituant l'Ordre des géomètres-experts

¹⁷ LABETOUILLE D., *Le droit, le géomètre et la propriété – Quelles compétences pour quelles garanties ?*, établi sous l'égide de l'Ordre des géomètres-experts, p.2

¹⁸ Article 47 du décret n°96-478 du 31 mai 1996 portant règlement de la profession de géomètre expert et code des devoirs professionnels

¹⁹ Articles 45 et 46 du décret n°96-478 du 31 mai 1996 portant règlement de la profession de géomètre expert et code des devoirs professionnels

²⁰ Article 23 de la loi n°46-942 du 7 mai 1946 instituant l'Ordre des géomètres experts

L'Ordre assure l'exécution des lois, des décrets, des directives, des arrêtés et des jurisprudences qui encadrent la profession. Pour veiller au bon déroulement des pratiques professionnelles, il a instauré des textes, des directives, des ouvrages et des guides auxquels les géomètres-experts se réfèrent. La directive du 5 mars 2002 valant règles de l'art en matière de bornage revient sur cette dite procédure. Elle établit que pour déterminer les limites de propriétés, le géomètre-expert doit recueillir des éléments de preuve ou de présomption. La directive énumère simplement ces éléments, laissant au géomètre-expert le devoir d'estimer leur valeur. Si la valeur et l'exploitation de certains éléments (comme les articles de loi, les usages locaux, le plan cadastral ou les photographies) sont connues et maîtrisées par les géomètres-experts, d'autres en revanche, posent davantage de difficultés, car ils peuvent s'opposer à la recevabilité d'une action en bornage.

En effet, pour être recevable, un bornage doit réunir cinq conditions cumulatives²¹ :

- la ligne séparative, doit être, au moins pour partie, exempte de bâtiment,
- les fonds doivent être contigus,
- les fonds doivent appartenir à des propriétaires différents ou, dans le cadre d'une division, ils doivent être destinés à appartenir à des propriétaires distincts,
- les fonds doivent être soumis au régime de la propriété privée,
- les fonds ne doivent pas être déjà bornés²².

Cette dernière condition est reconnue dans la profession à travers l'adage "bornage sur bornage ne vaut". Ainsi, lorsqu'un géomètre-expert réalise le bornage d'un fonds, il doit notamment s'assurer que celui-ci n'a pas déjà fait l'objet d'une précédente définition. Si le précédent document demeure introuvable, ou s'il est mal interprété par le géomètre-expert, son bornage serait alors incertain. Le document ainsi établi semblerait correct alors qu'en réalité, il resterait lié aux potentielles informations de cette archive. En effet, "la découverte après la conclusion d'une convention sur la délimitation de deux propriétés contiguës de bornes antérieurement posées peut justifier l'annulation de la convention pour erreur"²³. L'appréhension des géomètres-experts réside donc dans cette possibilité qu'ils ont de réaliser "un bornage sur un bornage". Les documents définissant une précédente limite de propriétés sont donc au cœur de cette crainte et soulèvent certaines problématiques :

²¹ LAPORTE-LECONTE S., *Le Bornage*, 2010, mis à jour en 2013, Fasc 261-45, LEXISNEXIS, Jurisclasseur Construction-Urbanisme

²² Cass 3^{ème} Civ., 16 novembre 1971, pourvoi n°70-11344 ; Cass 3^{ème} Civ., 19 janvier 2011, pourvoi n°09-71.207 ; Cass 3^{ème} Civ., 20 décembre 1995, pourvoi n°93-21.326

²³ CA Douai, 21 févr. 1848 : S. 1848, 2, p. 525

- Quels sont ces documents qui s'opposent à un nouveau bornage ?
- Comment les utiliser ?
- Que faire lorsque leur utilisation présente des discordances d'application ?

Afin de faciliter le rapport qu'entretiennent les géomètres-experts avec ces archives, une première partie sera consacrée à déterminer quels sont ces documents. Si certains sont bien connus, la forme qu'ils doivent revêtir pour être opposable est, en revanche, moins maîtrisée. L'importance de les prendre en compte préalablement à la mission sera explicitée et les moyens de les rechercher seront détaillés. Enfin, les procédures à adopter en cas d'archives retrouvées seront développées et les situations de rétablissement posant des difficultés seront résolues. Dans une seconde partie, il sera constaté, que malgré un certain nombre de réponses et de procédures en place, des faiblesses demeurent. En effet, les règles ordinales liées au bornage et au rétablissement de limites sont parfois incomplètes ou sujettes à interprétations. Des pistes de réflexions quant à l'évolution de l'exercice du bornage seront également menées.

I La reconnaissance d'une limite de propriété préalablement définie et sa réapplication

I.1 Les documents définissant des limites de propriété

Le géomètre-expert doit, préalablement à sa mission, s'assurer que les limites du fonds sur lequel il intervient n'ont pas déjà fait l'objet d'une précédente définition. Il doit tout d'abord être capable d'identifier ces documents : les procès-verbaux de bornage, les documents modificatifs du parcellaire cadastral et les plans de division, les plans de remembrement et les titres de propriété.

I.1.1 Les procès-verbaux de bornage

S'il ne fait aucun doute que les procès-verbaux de bornage définissent des limites de propriétés, la forme qu'ils peuvent prendre ainsi que les critères affectant leur validité sont, quant à eux, moins connus. Avant de détailler ces éléments, il est nécessaire de préciser la nature juridique du bornage, car elle influe sur la forme que doit revêtir l'opération et sur les protagonistes qui peuvent y participer.

I.1.1.1 La nature du bornage

Le bornage peut être considéré comme un acte de disposition ou d'administration. La première catégorie d'acte affecte la composition du patrimoine, tandis que la seconde permet sa gestion et ne modifie pas sa consistance²⁴. Si le bornage affecte l'assiette de la propriété, il constitue un acte de disposition. En revanche, s'il conduit à la matérialisation d'une limite certaine et reconnue, il est identifié comme un acte d'administration. En 2003, la jurisprudence a indiqué que l'action en bornage entrait dans la catégorie des actes d'administration et de disposition²⁵. Cependant, l'Ordre estime que la procédure à mettre en place dans tous les cas doit être celle d'un acte de disposition, afin de "garantir la force de l'acte et de le rendre non contestable"²⁶. Très récemment, la jurisprudence est venue confirmer cette position²⁷. En outre, le bornage est un acte déclaratif²⁸ et non-constitutif de droit réel. Il ne permet pas d'établir le droit de propriété, mais son assiette.

²⁴ COUZIGOU-SUHAS N., *Droit Patrimonial de la famille*, 2014, Chapitre 138 - Gestion conjointe des biens communs DALLOZ, collection Dalloz Action

²⁵ Cass 3^{ème} Civ., 9 juillet 2003, pourvoi n°01-15613

²⁶ MAZUYER F. et RIGAUD P., *Le bornage entre résolution et prévention des conflits*, 2011, Publi-Topex, cit. p.26

²⁷ Cass 3^{ème} Civ., 12 avril 2018, pourvoi n°16-24.556

²⁸ Cass 3^{ème} Civ., 27 novembre 2002, pourvoi n°01-03.936 ; Cass 3^{ème} Civ., 5 janvier 1978, pourvoi n°76-12.611

I.1.1.2 La forme du procès-verbal de bornage

En étant déclaratifs de droits réels, les procès-verbaux de bornage ne sont pas tenus de respecter un formalisme particulier²⁹. De cette façon, les documents constatant une délimitation peuvent être variés, ce qui peut rendre leur reconnaissance difficile.

Depuis 2010, les géomètres-experts peuvent reconnaître un bornage ancien à travers le procès-verbal de bornage normalisé. Ce document a eu pour effet d'homogénéiser la mise en œuvre, et de préciser certaines dispositions des directives du Conseil Supérieur de mars 2002 valant règles de l'art. Ce document est composé de trois parties. La première identifie les propriétaires et les riverains, les actes leur attribuant leur droit de propriété, et les parcelles concernées. La seconde rapporte la démarche expertale du géomètre-expert ayant aboutie à la proposition de la limite. Les dires recueillis, les documents analysés et la description des lieux y sont également détaillés. La troisième représente graphiquement les limites adoptées à travers un plan de bornage ou un croquis. La rédaction de procès-verbaux de bornage normalisés n'est pas obligatoire vis-à-vis de la loi, mais est imposée par l'Ordre. Les géomètres-experts qui ne respecteraient pas ce modèle et ainsi les règles de l'art commettraient une faute professionnelle et s'exposeraient à des sanctions³⁰.

Avant 2010, les bornages anciens pouvaient prendre plusieurs formes et dépendaient des sensibilités des géomètres-experts. Certains privilégiaient la partie rédactionnelle tandis que d'autres la partie graphique. On retrouve dans ces procès-verbaux une trame commune tacite, mais leur lecture peut parfois être complexe, car ils ne répondent pas toujours aux habitudes du géomètre-expert qui les récupère.

Enfin, certains procès-verbaux de bornage peuvent ne pas être dressés par des géomètres-experts, mais par les parties entre elles. En effet, si des propriétaires sont d'accord entre eux, ils peuvent procéder à la délimitation de leurs propriétés et la constater dans un acte sous signature privée³¹.

I.1.1.3 La validité du procès-verbal de bornage

Si la forme du procès-verbal de bornage n'est pas un critère pour en déterminer son opposabilité, la façon dont celui-ci a été rédigé et conclu l'est.

En étant une simple convention, le procès-verbal, pour être régulier, doit avoir été valablement formé. L'article 1128 du code civil revient sur les critères nécessaires à la bonne formation d'un contrat : le consentement des parties, leur capacité de contracter et un contenu licite et certain.

²⁹ Cass 3^{ème} Civ., 16 février 1968, pourvoi n°65.13546

³⁰ Article 23 de la loi n°46-942 du 7 mai 1946 instituant l'Ordre des géomètres experts

³¹ Cass 3^{ème} Civ., 5 décembre 1968 : Bull. civ. 1968, III, n°530

I.1.1.3.1 Le consentement des parties

Le premier critère est le consentement des parties. Le bornage doit avoir été accepté par les propriétaires. La preuve du consentement semble parfois pouvoir se faire par tout moyen. L'exemple de la décision de la Cour d'Appel de Paris du 9 mars 1973, admettant que l'échange de correspondance entre Dame Nicolas et les époux Gatouillat suffisait à établir leur consentement, illustre bien cette forme de consensus entre les parties. Une autre jurisprudence admet que "Malgré l'absence de procès-verbal de bornage, l'implantation de bornes par le géomètre-expert avec l'accord du propriétaire constitue un véritable bornage amiable qui rend irrecevable la demande en bornage présentée"³². Cependant, ces décisions ont été rendues par des Cours d'Appel et la jurisprudence est davantage constante et unanime sur la nécessité d'une signature du procès-verbal pour considérer l'accord des parties³³. Une jurisprudence va même à l'encontre de la Cour d'Appel de Rennes en indiquant que malgré la participation des parties à l'opération de bornage, seul leur signature du procès-verbal permettait de prouver leur accord³⁴. L'Ordre va également dans ce sens en indiquant, dans son guide rédactionnel sur la procédure de rétablissement de limites du 27 janvier 2015, que pour reconnaître la limite comme certaine et définitive, la signature des parties est nécessaire. La présence d'une signature permet au procès-verbal de ne souffrir d'aucun doute sur son acceptation. Au contraire, une absence laisse supposer d'un désaccord.

Néanmoins, il faut se méfier de certaines pratiques de géomètres-experts qui ne rédigent pas un exemplaire unique du procès-verbal, mais qui en produisent plusieurs. J'ai travaillé dans un cabinet où après le débat contradictoire et les opérations de terrain, le procès-verbal était établi et envoyé en deux exemplaires à chaque partie. Chacune gardait un exemplaire et nous renvoyait le second signé. De cette façon, malgré un bornage qui était accepté et signé par tous, chaque propriétaire ne possédait que sa signature et celle du géomètre-expert sur son exemplaire. Face à un procès-verbal sur lequel des signatures sont manquantes, il faut donc parfois s'assurer, auprès du géomètre-expert rédacteur ou du détenteur de ses archives, que le bornage ait été accepté par toutes les parties.

La signature à elle seule du procès-verbal ne suffit pas. En effet, le consentement des parties doit être libre, éclairé et réfléchi³⁵. L'article 1130 du code civil indique que trois événements peuvent vicier le consentement : l'erreur, le dol et la violence. Lorsque le bornage est réalisé par un géomètre-expert inscrit à l'Ordre, on peut supposer qu'en vertu de son expérience, son impartialité et de son sens de la déontologie, que le consentement n'est pas entaché d'un dol ou d'une violence. L'erreur, elle, dépend davantage de la compréhension de l'opération de bornage par les parties. "Les qualités essentielles de la prestation"³⁶ doivent être assimilées. Le débat contradictoire opéré par le géomètre-expert et ses différents courriers d'informations et de convocations, ont vocation à correctement définir l'opération de bornage.

³² CA Rennes, 1^{ère} ch., 9 juin 1982, Juris-Data n°1982-640874

³³ Cass 3^{ème} Civ., 16 février 1968 : Bull. civ. 1968, III, n°64

³⁴ Cass 2^{ème} Civ., 25 mai 2000, pourvoi n°98-12833

³⁵ LE TOURNEAU P., *Droit de la responsabilité et des contrats*, 2014

³⁶ Article 1132 du code civil

Cette dernière consiste à déterminer jusqu'où chaque propriétaire peut étendre sa jouissance et se distingue de l'action en revendication³⁷. Le procès-verbal de bornage n'est pas un acte translatif de propriété, il permet d'indiquer l'exercice du droit de propriété jusqu'à telle limite sur un terrain sans assurer le droit de propriété sur ce dit terrain³⁸. La distinction entre les deux notions peut être difficile par les parties. À l'occasion d'une expertise judiciaire avec M. HEDON, un riverain nous a refusé l'accès au terrain, objet du conflit, sous prétexte qu'il en était propriétaire. Les titres des parties et de ce tiers ne confirmaient pas ce dire, mais la personne persistait à en revendiquer la propriété. Il s'est avéré qu'elle devait acquérir le terrain, qu'elle avait participé à une opération de bornage délimitant le fonds et qu'elle avait signé un procès-verbal de bornage. C'est en vertu de cette signature qu'elle se pensait être propriétaire du terrain malgré le projet de cession avorté. Dans cette situation, l'objet du bornage ne lui avait pas correctement été détaillé. Informer sur le but du bornage est donc primordial pour éviter toute erreur ou confusion. Il faut faire preuve de pédagogie et détailler les éléments et la démarche qui ont abouti au choix de la limite. Le débat et le détail de l'analyse expertale permettent aussi de se prévenir d'un consentement souffrant d'un dol.

Les procès-verbaux normalisés présentent l'avantage d'explicitier cette définition contradictoire en détaillant l'opération, son déroulement et les choix opérés. Pour les procès-verbaux réalisés avant 2010, ce n'est pas toujours le cas mais le professionnalisme et les compétences des géomètres-experts laissent supposer qu'il a eu lieu. Davantage de précautions sont à prendre avec les bornages qui ont été réalisés sous signature privée par les parties entre elles. L'absence de l'intervention d'un professionnel a pu créer un consentement entaché d'une erreur, d'un dol ou d'une violence. Enfin, dans le cadre d'un bornage judiciaire, il n'est pas nécessaire de vérifier le consentement des parties. La limite est fixée par le juge et s'impose aux parties sans leur accord.

I.1.1.3.2 La capacité de contracter des parties

Un bornage signé par tous avec un consentement libre, éclairé et réfléchi ne suffit pas. Il faut s'assurer que les parties qui donnent leur accord soient les "bonnes personnes". Deux éléments sont à vérifier : la qualité pour agir et la capacité pour exercer.

L'article 646 du code civil précise que "tout propriétaire" peut procéder au bornage. Être le titulaire du droit de propriété est donc à priori la première prérogative pour participer au bornage. Si le détenteur de l'usus, le fructus et l'abusus apparaît comme étant le titulaire du droit de propriété, d'autres titulaires d'un droit réel peuvent participer au bornage. C'est le cas notamment :

³⁷ DROSS W., *À quoi le propriétaire consent-il lors du bornage de son fonds ?*, 2015, DALLOZ, RTD Civ. 2015 p.899

³⁸ BOTREL E., *La voie de la conciliation à encourager*, Février 2016, Revue Géomètre n°2133, p.34 à 37

- du nu-propiétaire et de l'usufruitier : ils sont tous deux détenteurs de droits réels sur un même fonds, mais peuvent chacun agir dans une action en bornage³⁹. Cependant, le nu-propiétaire ne doit pas compromettre les droits de l'usufruitier⁴⁰, et la participation d'un usufruitier seul au bornage n'est pas opposable au nu-propiétaire⁴¹. De cette façon, pour que le bornage soit opposable à la propriété entière les deux parties doivent être associées à l'opération,
- de l'usager et de l'emphytéote : ils sont titulaires d'un droit réel sur un fonds appartenant à un bailleur. Ce dernier doit participer au bornage pour qu'il lui soit opposable,
- de l'indivisaire : il "peut prendre les mesures nécessaires à la conservation des biens indivis même si elles ne présentent pas un caractère d'urgence"⁴². Il doit néanmoins recueillir l'accord des deux tiers des autres indivisaires lorsque le bornage revêt le caractère d'acte administratif⁴³. S'il est reconnu comme un acte de disposition, la règle de l'unanimité des indivisaires est retenue.

Le titulaire du droit de propriété et certains détenteurs de droits réels peuvent donc participer à l'opération de bornage. Cependant, ils doivent également être en capacité d'exercer leurs droits et obligations. L'article 1145 du code civil prévoit que "toute personne physique peut contracter sauf en cas d'incapacité prévue par la loi". L'article 1146 indique que les mineurs non émancipés et que les majeurs protégés au sens de l'article 425 du code civil, sont incapables de contracter⁴⁴. Parmi ces majeurs protégés, on retrouve :

- les personnes sous tutelle : le tuteur, sauf décision contraire du juge des tutelles, signe le procès-verbal de bornage,
- les personnes sous curatelle : elles signent elles-mêmes le procès-verbal, lorsque le bornage est un acte d'administration,
- les personnes sous sauvegarde de justice : elles conservent l'exercice de leur droit et peuvent donc participer au bornage, sauf si un mandataire spécial a été désigné pour la réalisation de cet acte⁴⁵.

Pour certains majeurs non protégés, la capacité pour agir pose également question, c'est le cas :

- des époux : si le fonds traité est un bien propre à l'un des époux, seul l'époux-propiétaire participe à l'opération de bornage⁴⁶. Si le fonds est un bien commun, chacun peut administrer

³⁹ CA Paris, ch. 8, sect. A, 13 octobre 1986 : Juris-Data n°1986-026021 ; D. 1988, somm. p. 13

⁴⁰ Article 599 du code civil

⁴¹ CA Pau 1^{ère} Civ., 29 juin 2010, n°09/01810

⁴² Article 815-2 du code civil

⁴³ Article 815-3 du code civil

⁴⁴ Article 1146 du code civil

⁴⁵ Article 435 du code civil

⁴⁶ Article 1428 du code civil

seul le bien, les actes accomplis par l'un et sans fraude sont opposables à l'autre⁴⁷. Cependant, si l'un des époux considère que l'autre "a outrepassé ses pouvoirs sur les biens communs"⁴⁸ en signant seul le procès-verbal de bornage, il peut en demander la nullité. Cela peut être le cas lorsque le bornage revêt le caractère d'acte de disposition. Il convient donc dans le cas de biens communs de faire participer les deux parties au bornage,

- des partenaires d'un pacte civil de solidarité : pour les biens propres, le partenaire-propriétaire participe seul à l'opération de bornage⁴⁹. Les biens dont aucun partenaire ne peut prouver une propriété exclusive sont considérés appartenir aux partenaires de manière indivise⁴⁹. Dans cette dernière situation, les deux doivent participer au bornage sauf si le contrat conclu entre eux prévoit d'autres dispositions pour ces biens indivis.

I.1.1.3.3 Un contenu licite et certain

Après s'être assuré du bon consentement des parties et de leur capacité à approuver le bornage, il convient d'en vérifier le contenu.

Tout d'abord, le contenu doit être licite, c'est-à-dire qu'il "ne peut déroger à l'ordre public ni par ses stipulations, ni par son but, que ce dernier ait été connu ou non par toutes les parties"⁵⁰. Fixer des limites de propriétés s'inscrit dans ce cadre licite⁵¹.

Ensuite, le contenu doit être certain. L'article 1163 du code civil précise que la prestation du contrat doit être possible et déterminée ou déterminable. Fixer des limites de propriétés est une action qui est réalisable. C'est également une action qui est déterminée dans le sens où les parties savent à quoi elles s'engagent. Le procès-verbal de bornage doit donc être explicite, compréhensible et clairement faire apparaître les limites adoptées. C'est dans cette volonté de déterminer exactement l'objet de l'accord que la matérialisation des limites est primordiale. En effet, la jurisprudence rappelle "que l'opération de bornage passe par l'implantation de bornes sur le terrain"⁵². Pour exemple, la Cour d'appel qui avait déclaré une action en bornage irrecevable, "au motif que les limites entre les parcelles avaient été matérialisées sur des plans et que ces matérialisations avaient été acceptées par les parties, peu important que des bornes aient ou non été implantées", a été déclarée comme violant l'article 646 du code civil⁵². Le géomètre-expert doit donc clairement faire apparaître cette matérialisation, et faire en sorte que celle-ci ne souffre d'aucun doute. À ce propos, en Isère, nous sommes parfois confrontés à des archives d'un géomètre-expert retraité qui sur ses plans indiquait "borne OGE à poser" (figure 1). Ces types d'indications sont à éviter car il n'est pas toujours possible de vérifier l'implantation de ces bornes.

⁴⁷ Article 1421 du code civil

⁴⁸ Article 1427 du code civil

⁴⁹ Article 515-5 du code civil

⁵⁰ Article 1162 du code civil

⁵¹ Article 646 du code civil

⁵² Cass 3^{ème} Civ., 19 janvier 2011, pourvoi n°09-71207

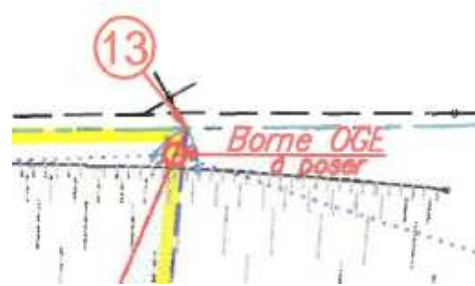


Figure 1 : Extrait d'un plan

Le procès-verbal de bornage est donc un premier document qui définit des limites de propriétés et qui peut s'opposer à une nouvelle opération. Pour cela, il ne doit pas forcément respecter un formalisme particulier, mais doit avoir été valablement formé. Pour reconnaître des limites comme certaines et définitives, le géomètre-expert doit ainsi vérifier les critères suivants :

- les limites doivent être définies dans un document signé par les parties, pour s'assurer de leur bon consentement,
- la définition des limites doit résulter d'un débat contradictoire pour assurer un consentement libre, éclairé et réfléchi,
- les parties au bornage doivent être les propriétaires des fonds concernés ou des titulaires de droits réels, et être en capacité d'agir,
- les limites doivent avoir été matérialisées sur le terrain afin d'assurer le contenu certain de l'opération.

I.1.2 Les documents modificatifs du parcellaire cadastral et les plans de division

Les divisions parcellaires ont pour finalité la séparation d'une unité foncière, appartenant à un même propriétaire, en plusieurs fonds destinés à appartenir à différents propriétaires. La jurisprudence admet que les limites divisaires créées s'imposent comme limites définitives à ces derniers : "en présence d'un titre ou d'un plan émanant d'un auteur commun et précisant la limite des fonds actuellement séparés, le juge doit s'y conformer"⁵³.

Depuis le 30 avril 1955 et le décret n°55-471 relatif à la rénovation et à la conservation du cadastre, les divisions parcellaires s'accompagnent d'un document modificatif du parcellaire cadastral (DMPC), anciennement appelé document d'arpentage (DA). Le document permet d'enregistrer la position des limites nouvelles, ainsi que la mise à jour et la conservation du plan cadastral. Il se compose d'une partie littéraire, répertoriant les anciens et nouveaux propriétaires, les parcelles créées avec leurs contenances, et d'une partie graphique

⁵³ CA Nîmes, 6 septembre 1989, Juris-Data n°89.1104, cit.

avec le plan cadastral sur lequel apparaît les nouvelles limites. La jurisprudence rappelle l'importance de ces documents. Dans un conflit entre les époux D. et Mme G. sur la limite entre leurs fonds issus d'une même propriété, la Cour d'Appel de Rennes a admis le 15 novembre 2016 que le document d'arpentage, créant les deux propriétés, valait bornage⁵⁴. La Cour d'Appel de Nîmes rappelait également en 1989 que le "document d'arpentage est opposable à toutes les parties comme étant l'œuvre de leur auteur commun"⁵⁵.

Les limites divisaires créées au travers des DMPC semblent donc s'opposer à un nouveau bornage. Cependant, certaines limites ont été dressées de manière trop imprécise et ne peuvent de cette façon s'imposer à un géomètre-expert lors d'un bornage. C'est le cas des limites mises en place dans des DMPC certifiés et établis "d'après les indications qu'ils ont fournies au bureau"⁵⁶. Dans ces documents, le géomètre-expert a seulement tracé sur le plan cadastral la limite divisaire souhaitée par les propriétaires (trait rouge (1) de la figure 2) et il n'y a pas eu de matérialisation de la limite sur le terrain. De plus, les cotations (en violet (2) sur la figure 2) sont placées par rapport à des limites cadastrales (trait noir (3) de la figure 2). Ces dernières ne sont pas matérialisées et matérialisables sur le terrain.

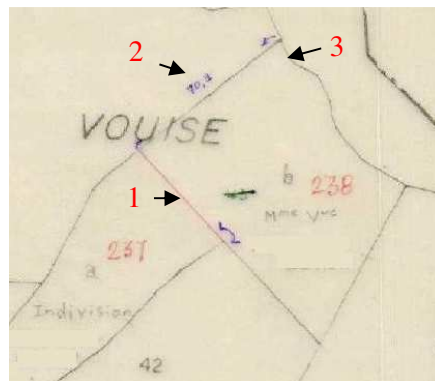


Figure 2 : Extrait de la partie graphique d'un DMPC certifié et établi "d'après les indications qu'ils ont fournies au bureau"

Si juridiquement et théoriquement cette limite s'impose au géomètre-expert, concrètement elle ne peut pas faire obstacle à un nouveau bornage, car elle n'a pas été matérialisée sur le terrain, et est définie par rapport à des limites cadastrales.

Il existe deux autres types de DMPC :

On peut retrouver des DMPC certifiés et établis "en conformité d'un piquetage effectué sur le terrain"⁵⁷. Pour ce type de division, le géomètre-expert se rend sur le terrain, matérialise la limite divisaire et procède au mesurage de cette limite. Au bureau, il reporte sur un extrait cadastral : les limites divisaires (1 de la figure 3), les éléments de matérialisation comme les bornes qui sont représentées par un symbole rond (2 de la figure 3) et les cotes mesurées sur le terrain (3 de la figure 3). Ces divisions présentent l'avantage d'être réalisées en parallèle d'une opération de terrain. De cette façon, les limites créées font l'objet d'une matérialisation qui permettra à un futur géomètre-expert de retrouver les bornes mises en place.

⁵⁴ CA Rennes, 1^{ère} Civ., 15 novembre 2016, arrêt n°479/2016

⁵⁵ CA Nîmes, 6 septembre 1989, Juris-Data n°89.1104, cit.

⁵⁶ Un exemplaire est disponible en annexe 1

⁵⁷ Un exemplaire est disponible en annexe 2

Le document, en étant établi sur la base du plan cadastral souffre néanmoins d'une imprécision pour les éléments cotés par rapport aux limites cadastrales (comme par exemple : la côte de 40,00m - 3 de la figure 3 - dont on ne peut déterminer précisément le point de départ).

Les autres DMPC existants sont certifiés et établis "d'après un plan d'arpentage ou de bornage"⁵⁸. Ils sont réalisés de la même façon que les DMPC précédents, mais leurs reports sont effectués sur un extrait cadastral et un plan régulier. Ce plan présente l'avantage de préciser des cotations imprécises sur l'extrait cadastral. Par exemple, pour la cotation de 40,00m (3 de la figure 3) le point de départ sera explicité sur le plan où l'on verra qu'elle part d'un angle de mur, de clôture, etc...

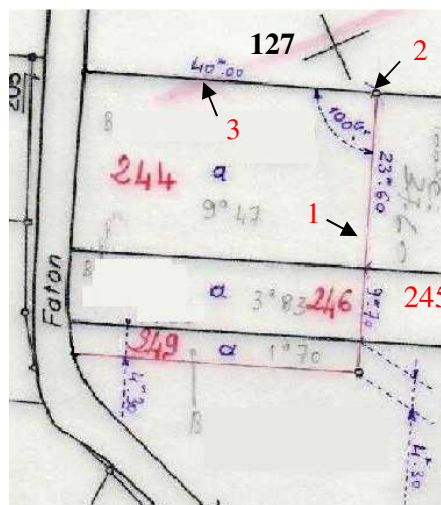


Figure 3 : Extrait de la partie graphique d'un DMPC certifié et établi "en conformité d'un piquetage effectué sur le terrain"

Les divisions qui s'accompagnent d'un plan régulier sont aujourd'hui majoritaires. Ces plans définissant une nouvelle limite et devant la détailler sont souvent succincts. En effet, contrairement aux plans de bornage, il est assez rare de trouver sur ces plans des cotes de rattachement, des cotations angulaires ou des tableaux de coordonnées des nouveaux sommets. C'est souvent l'aspect urbanistique qui prime, et notamment lorsqu'ils sont réalisés dans le cadre de la création de terrains à bâtir. On y retrouve alors les représentations des chemins d'accès envisagés, des constructions projetées, des servitudes existantes et à créer, ainsi que des nivellements des terrains. Le côté foncier du plan a tendance à passer au second rang. Pendant mon stage, après avoir réalisé ce constat, j'ai modifié mes reports de plans de division en tentant de pérenniser les limites créées avec les éléments traditionnels des plans de bornage. Sur certains plans, notamment ceux destinés à être déposés dans le cadre d'une déclaration préalable, l'exercice n'est pas toujours évident, car il surcharge le plan en informations. En revanche, les plans réalisés dans le cadre d'une cession ou du détachement d'un terrain simple se prêtent, quant à eux, à l'exercice et les éléments fonciers peuvent y être détaillés.

Pour les divisions qui s'accompagnent d'une matérialisation sur le terrain des limites divisaires créées, il faut se méfier de la position des bornes implantées. Sur la figure 3, les parcelles 244 et 245 sont délimitées par la nouvelle ligne divisoire. Il est important d'indiquer qu'il s'agit d'une droite et non d'un segment dans la mesure où la borne (2 de la figure 3) a pu être placée de manière imprécise. En effet, cette borne n'a pas forcément été placée sur la limite réelle entre les parcelles 244, 245 et 127. Elle a pu être implantée sur la limite apparente ou en retrait. Cette pratique a été possible pendant de nombreuses années en l'absence de

⁵⁸ Un exemplaire est disponible en annexe 3

textes l'interdisant. Depuis 2013, ce n'est, en principe, plus réalisé avec l'introduction dans les règles de l'art de mars 2002, de l'obligation de réaliser une procédure de bornage pour toutes les limites divisaires y compris en chacune de ses extrémités⁵⁹. En outre, à partir de 1983⁶⁰, les divisions s'inscrivant dans le cadre d'un lotissement ont régulièrement été réglementées en obligeant la fixation des limites des lots vendus. De cette façon, pour certaines divisions, les périmètres des terrains ont fait l'objet de bornages contradictoires. Face à un plan de division, il convient donc d'avoir deux lectures. La première concerne la limite divisaire qui s'impose comme limite de propriétés et s'oppose, dans le même temps, à un nouveau bornage. La seconde concerne le périmètre des terrains créés qui peut avoir fait l'objet d'un bornage contradictoire. L'annexe 4 du présent mémoire a pour objet d'explicitier les différents cas de figure qui peuvent être rencontrés selon les règles en vigueur au moment de l'établissement du plan de division et selon sa vocation.

I.1.3 Les plans de remembrement

Le terme remembrement, bien que communément utilisé, a été supprimé en 2007⁶¹ et remplacé par la dénomination Aménagement foncier agricole et forestier (AFAF)⁶². Celle-ci désigne l'opération qui a pour but "la constitution d'exploitations rurales d'un seul tenant ou à grandes parcelles bien groupées, l'amélioration de l'exploitation agricole des biens qui y sont soumis et de permettre à l'intérieur du périmètre défini une utilisation des parcelles à vocation naturelle, agricole ou forestière en vue de la préservation de l'environnement"⁶³. Concrètement, l'une des missions du géomètre-expert est la réorganisation du territoire, il le découpe, il définit les limites entre les nouvelles parcelles créées et réalise le bornage périmétrique de la zone à l'intérieur de laquelle il intervient.

La jurisprudence accorde une certaine importance aux plans d'aménagement foncier agricole et forestier en considérant que les limites définies, lors de l'opération et après sa clôture, sont définitives⁶⁴.

Dans son analyse des plans d'aménagement foncier agricole et forestier, le géomètre-expert doit considérer les limites de propriétés comme définitives. Néanmoins, il doit veiller à ce que le plan recueilli soit la version définitive. Pour cela, il doit être en possession du plan déposé en mairie à la clôture des opérations. Ce dépôt est constaté par la délivrance d'un certificat⁶⁵. Ce plan doit également être exempté du droit de recours des propriétaires et des titulaires de droits réels à l'intérieur de l'AFAF qui, pendant les cinq années à compter de la

⁵⁹ OGE, Directives sur le bornage des limites divisaires, 26 mars 2013

⁶⁰ Cass 3^{ème} Civ., 8 février 1983, pourvoi n°81.15509

⁶¹ Article 1 du décret n°2007-70 du 18 janvier 2007 modifiant ou abrogeant diverses dispositions dans le domaine agricole et modifiant le code rural et le code forestier

⁶² Loi n°2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux

⁶³ Article L.123-1 du code rural et de la pêche maritime, cit.

⁶⁴ Cass 3^{ème} Civ., 8 juin 1983, pourvoi n°81-13795

⁶⁵ Article L.123-12 du code rural et de la pêche maritime

clôture, peuvent demander, auprès de la commission départementale d'aménagement foncier, une rectification des documents du remembrement⁶⁶.

Dans son mémoire⁶⁷ présenté en vue de l'obtention du titre de géomètre-expert foncier D.P.L.G, M. BOISSENOT évoque plusieurs cas qu'il a rencontrés pendant sa pratique professionnelle, ainsi que les difficultés qui peuvent être rencontrées lors de l'exploitation de plans d'AFAF. Il décrit notamment le cas de documents fonciers non pris en compte pendant la définition du périmètre de l'AFAF et présente une situation dans laquelle le géomètre-expert remembreur n'a pas pris en compte un plan de bornage pour la définition du périmètre. Quelques années plus tard, M. BOISSENOT s'est donc retrouvé confronté à deux documents définissant de manière différente la même limite de propriété. Si l'adage, "bornage sur bornage ne vaut", semble s'appliquer dans cette situation, la jurisprudence accorde, quant à elle, davantage de poids au plan de remembrement. En effet, le 8 novembre 2006, la Cour d'Appel de Reims⁶⁸ a confirmé la décision du Tribunal d'Instance d'Epernay qui indiquait que "malgré l'existence d'un bornage antérieur contredisant les emprises retenues lors du remembrement, il ne pouvait remettre en cause les limites d'un remembrement dont les opérations ont été clôturées". Cette décision renforce l'importance des plans de remembrement et les situe dans une hiérarchie des preuves.

I.1.4 Les titres de propriété

D'une manière générale, le nom de "titres" définit les actes écrits qui peuvent servir à prouver la propriété. Ils peuvent la transférer via des actes de vente, de donation ou d'échange ou bien reconnaître les droits de chacun.

La jurisprudence précise l'importance que revêt leur analyse en indiquant que : "le géomètre-expert doit procéder à un examen particulièrement minutieux des titres de propriété avant d'établir un bornage"⁶⁹.

Pendant ma pratique professionnelle, je me suis aperçu que cet examen n'était pas systématique et notamment dans les cabinets joignant à leur courrier de convocation une fiche de renseignements à remplir. Dans cette fiche, il est demandé aux parties d'indiquer la nature de leur acte de propriété, leur auteur, leur date de rédaction, leur date et volume de publication. Ces informations sont destinées à renseigner la première partie du procès-verbal de bornage normalisé. En récoltant ces données, préalablement au débat contradictoire, les géomètres-experts gagnent un certain temps. Cependant les parties, en pensant que la fiche suffit, viennent souvent sans leurs actes. De plus, les informations qui y sont indiquées peuvent être erronées car les parties ont pu mal lire leur acte ou indiquer les références d'un mauvais document. Ces

⁶⁶ Article L.123-16 du code rural et de la pêche maritime

⁶⁷ BOISSENOT C., *La valeur du plan de remembrement pour la définition des limites de propriété*, mémoire de DPLG, ESGT, 2014, 76p.

⁶⁸ CA Reims, 8 novembre 2006, RG 05/01604

⁶⁹ CA Poitiers, 28 août 1986, Juris-Data n°43098

fiches lorsqu'elles sont uniquement remplies par les propriétaires offrent donc peu de garanties sur leur exactitude. Lorsqu'elles sont remplies avec le géomètre-expert en présence de l'acte, il y a là encore une incertitude. En effet, l'acte présenté n'est peut-être pas le bon. Pour s'assurer d'avoir affaire au bon acte ou pour récolter des informations sur la propriété, lorsque l'acte n'est pas présenté, il convient de demander des fiches immeubles sur les fonds objet au bornage. Ces fiches ont pour vocation d'enregistrer les mutations d'une parcelle cadastrale demandée et de répertorier les documents ayant fait l'objet d'une publication sur l'immeuble. La nature de ces documents, leurs auteurs, leurs dates de publication et de rédaction et les parties concernées y sont indiqués. Pour consulter le contenu des documents, il faut en demander une copie auprès de leurs auteurs ou auprès du Service de la publicité foncière (SPF, anciennement Conservation des hypothèques). La fiche immeuble est à demander auprès du SPF qui contre une indemnité, liée aux frais de sa recherche et de son envoi, la fournira. Les fiches présentent également l'avantage de retracer l'historique de l'immeuble et notamment de voir si celui-ci est issu d'une division.

L'examen des titres fait, généralement, apparaître une rubrique relative à la désignation du bien (censé décrire le fonds) insuffisante en informations. C'est principalement le cas pour les actes établis après le 4 janvier 1955 et la réforme de la publicité foncière, où la rubrique recense uniquement le nom de la commune, le lieu-dit, l'identifiant et la contenance cadastrale du fonds étudié⁷⁰. La loi S.R.U a pallié ce manque d'informations grâce à l'article L.115-4 du code de l'urbanisme. Ce dernier impose de mentionner dans l'acte, dans le cadre de la vente d'un terrain à bâtir, si le descriptif du dit terrain résulte d'un bornage sous peine de nullité de la vente⁷¹. Il est à noter qu'il s'agit seulement d'une information à fournir par le vendeur et non d'une obligation de bornage⁷². Il est également important de constater que la jurisprudence a validé la vente d'un lot de lotissement, alors que le descriptif du terrain résultait d'un piquetage. En l'espèce, le bornage, au sens de l'article 646 du code civil, n'avait pas été réalisé⁷³. Si les actes récents ne sont donc pas toujours précis en matière de limites, les actes anciens le sont davantage. En effet, avant la réforme de la publicité foncière, les biens n'étaient pas forcément reconnaissables par un identifiant cadastral unique. Ils étaient alors détaillés par une description physique⁷⁴. Ces descriptions sont enrichissantes puisqu'elles peuvent donner des informations sur des éléments de clôture, la présence de bornes, des superficies, des dimensions ou mentionner l'existence d'un document définissant les limites.

L'examen des titres n'est "retenu que si les indications qui y figurent sont suffisamment précises pour rétablir une limite antérieurement définie"⁷⁵. La jurisprudence considère qu'il faut notamment se reporter à l'état des lieux⁷⁶. Elle précise également, que le

⁷⁰ Un exemple est disponible en annexe 5

⁷¹ Un exemple est disponible en annexe 6

⁷² LESERGENT M-C., *Précision sur l'obligation de bornage*, 2016, DALLOZ, Dalloz actualité

⁷³ Cass 3^{ème} Civ., 30 juin 2016, pourvoi n°15-20623

⁷⁴ Un exemplaire est disponible en annexe 7

⁷⁵ MAZUYER F. et RIGAUD P., *Le bornage entre résolution et prévention des conflits*, 2011, Publi-Topex, cit. p.38

⁷⁶ Cass 3^{ème} Civ., 23 mai 2000, arrêt n°810

titre d'une seule partie l'emporte sur la possession de l'autre⁷⁷, si ce titre porte sur la totalité du bien⁷⁸. Il est à noter que la définition des limites peut être reportée sur une pièce annexe à l'acte. Ce document, pour être véritablement considéré comme une annexe, doit avoir été signé par le notaire et l'acte doit s'y référer par une mention⁷⁹.

I.2 La recherche des documents

La recherche préalable des documents à prendre en compte, pour mener à bien l'opération de bornage, est tout autant indispensable que la reconnaissance des pièces définissant des limites de propriétés. En effet, si elles étaient découvertes après le bornage, elles pourraient remettre en cause le travail réalisé. Voir resurgir une archive qui n'a pas été utilisée est donc une menace qui plane sur les géomètres-experts. Dans les clauses générales du procès-verbal de bornage normalisé, on retrouve une mention pour tenter d'écarter ce risque : "les parties soussignées déclarent solennellement qu'à leur connaissance, il n'existe aucune clause, définition de limite, ou condition contraire aux présentes pouvant être contenues dans tout acte, plan, ou procès-verbal de bornage antérieur ou tout autre document". Le poids et la portée de cette mention restent assez limités et elle a surtout pour effet de rappeler aux parties de présenter des archives qu'elles posséderaient, ou alors de dissuader des personnes qui auraient cachées un document. Dans une ancienne version du procès-verbal de bornage normalisé, cette mention était suivie de la clause suivante : "S'il s'en découvrait par la suite, les parties s'engagent expressément à les considérer – sauf accord unanime des propriétaires - comme nuls et inapplicables". Cette clause, qui pouvait sécuriser le présent bornage, était contraire à l'adage "bornage sur bornage ne vaut" et n'apparaît plus sur les procès-verbaux. Il convient donc de rechercher ces documents au mieux. Pour cela, plusieurs actions sont à réaliser : interroger le requérant et le fichier immobilier, consulter la base de données Géofoncier, inspecter ses propres archives, examiner le plan cadastral et questionner les parties au bornage.

I.2.1 Interroger le requérant et le fichier immobilier

La réception au cabinet du client pour définir la mission et établir un devis est une première occasion de collecter des archives. Au cabinet Géo Consult, il est demandé à chaque personne prenant rendez-vous de venir avec son acte de propriété et tous les documents liés à son fonds. Sans qu'elles possèdent de documents en particulier, les personnes peuvent aussi se souvenir de l'intervention d'un géomètre-expert, il ne faut donc pas hésiter à les interroger dans ce sens.

⁷⁷ Cass Civ., 22 juin 1864, 1, p.413

⁷⁸ Cass 3^{ème} Civ., 30 novembre 1977, préc. n°232

⁷⁹ Cass 1^{ère} Civ., 7 octobre 1997, pourvoi n°95.11.314

Après validation du devis, il est nécessaire de demander les fiches immeubles des fonds concernés par l'opération, afin de convoquer les propriétaires voisins et d'étudier l'historique des terrains.

I.2.2 Consulter la base de données Géofoncier

Depuis 1996, les géomètres-experts sont tenus d'enregistrer dans une base de données (anciennement Aurige et depuis 2011 Géofoncier) les références et documents à incidence foncière⁸⁰. Au commencement de sa mission, le géomètre-expert indique qu'il travaille sur une parcelle en la grevant d'une icône OGE (1 de la figure 4). À l'occasion de cet enregistrement, il doit vérifier la présence de ces icônes sur les fonds concernés par son opération. En effet, ils indiquent que des confrères sont intervenus sur ces derniers. Le géomètre-expert doit enregistrer l'édition de cette vérification en archive⁸¹. Si les fonds ont fait l'objet d'un précédent travail, il doit demander au géomètre-expert auteur, ou au détenteur de ses archives, ses éléments. Ces derniers ont l'obligation de fournir une copie des documents fixant les limites des biens fonciers, et sont en mesure de réclamer au demandeur le remboursement des frais liés à cette recherche⁸².



Figure 4 : Extrait du Géofoncier

Depuis quelques années et pour certaines régions, les DMPC anciens et archivés au cadastre ont été numérisés et sont visibles sur le Géofoncier. Pour les consulter, il faut cliquer sur l'icône DA (2 de la figure 4). En Isère, ces documents sont consultables et téléchargeables en ligne depuis le 2 mai 2018. Au cabinet Géo Consult, nous avons ressenti un véritable changement dans l'apport d'archives anciennes depuis l'ouverture de ce service. J'ai, par exemple, réalisé un levé topographique dans le cadre d'un dossier de permis d'aménager en mars 2018, et j'avais préalablement recueilli à ce levé une archive. Le dossier est resté en attente pendant l'étude géotechnique et a été réouvert en juin pour réaliser le bornage

⁸⁰ Article 56 du décret n°96-478 du 31 mai 1996 portant règlement de la profession de géomètre-expert et code des devoirs professionnels

⁸¹ MAZUYER F. et RIGAUD P., *Le bornage entre résolution et prévention des conflits*, 2011, Publi-Topex, 127p.

⁸² Article 52 du décret n°96-478 du 31 mai 1996 portant règlement de la profession de géomètre-expert et code des devoirs professionnels

périmétrique. La consultation du Géofoncier à cette période, nous a permis de retrouver deux autres archives indiquant trois bornes anciennes retrouvées lors du levé. Lors du débat contradictoire, une borne supplémentaire a pu être découverte grâce à ces mêmes archives. Il est à noter que tous les DMPC numérisés n'ont pas tous pu être géoréférencés, mais sont néanmoins consultables en ligne. En Isère, par exemple, ils représentent 15% des DMPC. L'annexe 8 du présent mémoire revient sur les démarches à réaliser pour consulter ces DMPC non géoréférencés.

I.2.3 Inspecter ses propres archives

Le géomètre-expert est également tenu de consulter ses propres archives. Il a, en effet, obligation de conserver et tenir à jour les documents fonciers qu'il a réalisés⁸³. En cas de cessation d'activité, il doit les confier à un confrère en activité. Si la transmission ne s'opère pas, le Conseil Régional de l'Ordre les récupère et les confie à un géomètre-expert en activité⁸³. Dans les faits, les géomètres-experts récupèrent les archives de leurs prédécesseurs et chaque cabinet dispose d'un fond documentaire important. Néanmoins, ces ressources sont parfois sous-exploitées, voire inexploitées selon le système d'archivage du cabinet. J'ai connu deux systèmes différents avec des résultats opposés. Dans un cabinet, les dossiers archivés étaient rassemblés par commune et par section cadastrale. Sur la couverture du dossier, on retrouvait un numéro de dossier ainsi que la section et le numéro cadastral de la parcelle. Celles qui avaient fait l'objet d'une intervention par le cabinet, étaient cochées sur des planches cadastrales qui étaient consultées par les techniciens à l'ouverture d'un dossier. Cet archivage ressemble au Géofoncier et présente l'avantage de retrouver facilement les archives, préalablement à l'intervention sur le terrain. De cette façon, le relevé peut être mené selon les informations retrouvées, ce qui est préférable. Les inconvénients de cette méthode sont liés à l'immutabilité de la planche cadastrale utilisée. Sur cette dernière, les numéros restent inchangés et la modification s'effectue manuellement, ce qui en altère sa lecture. Un autre problème concerne les sections qui ont été renommées, il faut dans ce cas établir des tableaux de correspondance et s'y référer pendant la recherche qui devient alors moins aisée. L'autre classification que j'ai rencontrée est celle de dossiers rangés suivant leur numéro d'ouverture. Les dossiers sont classés les uns après les autres suivant un ordre chronologique et consignés dans un cahier ou un fichier informatique. Pour chaque numéro, l'année du dossier, le nom du propriétaire, la section, le numéro de parcelle et la commune sont notés. Avec cet archivage, les ressources sont souvent perdues lorsqu'elles ont été notées sur un cahier ou sur des fiches, car la recherche est trop longue, aléatoire et souvent d'après un nom ou une année que l'on se remémore. Si le répertoire est numérique, la recherche est davantage possible, mais assez longue, car il faut y rechercher les éventuelles parcelles enregistrées entourant le terrain sur lequel on travaille. Le Géofoncier, en plus de permettre une visibilité sur les travaux de confrères présente également une véritable alternative pour enregistrer ses propres archives, et en avoir une visualisation et un accès rapide.

⁸³ Article 55 du décret n°96-478 du 31 mai 1996 portant règlement de la profession de géomètre-expert et code des devoirs professionnels

I.2.4 Examiner le plan cadastral

L'examen permet de cibler les DMPC anciens qui n'ont pas été géoréférencés, ou qui n'ont pas été numérisés dans les régions qui ne disposent pas du service sur le Géofoncier. Pour cela, il faut repérer les numéros de parcelles qui ne suivent pas une suite logique. Par exemple, sur la figure 5, les parcelles A 1782 et A 1783 dénotent des numéros voisins (324, 325, 327, 328, ...). La consultation de l'ancienne planche cadastrale (figure 6) permet de voir que les deux parcelles sont issues d'une parcelle mère : la A 326. Le DMPC à l'origine de cette division est donc à télécharger ou une copie doit en être demandée auprès des services cadastraux.



Figure 5 : Extrait d'un plan cadastral



Figure 6 : Extrait de l'ancienne planche cadastrale

Le cadastre est aussi l'occasion de savoir si le terrain est situé dans une zone ayant fait l'objet d'un aménagement foncier agricole et forestier, ou s'il en est limitrophe. Les parcelles remembrées se reconnaissent à travers leurs identifiants cadastraux. Leurs sections sont composées de deux lettres dont la première est le Z et la suivante déroule l'alphabet (ZA, ZB, ...). Elles peuvent également commencer par les lettres X ou Y, qui sont davantage réservées aux extensions⁸⁴. Il faut néanmoins prêter attention aux parcelles qui ont été à l'intérieur du périmètre de l'AFAF mais exclues de l'opération. Ces parcelles ont pu être renommées, suivant la section de la zone remembrée, pour des raisons pratiques liées aux services cadastraux, mais n'ont pas fait l'objet d'un remembrement.

I.2.5 Questionner les parties au bornage

À l'occasion du débat contradictoire, le géomètre-expert peut recueillir des éléments définissant des limites de la part des voisins. Sans posséder de documents ou d'informations particulières dans leurs titres, ils peuvent aussi par leurs dires établir de nouvelles pistes de recherche.

⁸⁴ Extrait du bulletin officiel des finances publiques - impôts, *CAD - Aménagements fonciers ruraux - Travaux d'aménagement foncier agricole et forestier*, 14 octobre 2013, § 90

I.3 L'utilisation des documents

I.3.1 Le choix de la procédure

Il est important de rappeler le caractère définitif d'un bornage⁸⁵. Si une limite a déjà fait l'objet d'une définition, celle-ci s'impose aux parties et au géomètre-expert. Ce dernier peut néanmoins se retrouver dans une situation inconfortable. En effet, l'existence de cette archive ne permet pas toujours aux parties de savoir où s'étend concrètement leur droit de propriété. Le géomètre-expert doit alors réaliser une opération technique, pour indiquer à chacun où se situe la limite sans pour autant remettre en cause l'ancienne définition. Pendant un certain nombre d'années, les géomètres-experts n'avaient à leur disposition que le procès-verbal de bornage, et réalisaient alors des bornages reprenant et réappliquant les anciens éléments. Si cette procédure avait l'avantage de permettre aux parties de savoir concrètement où se situaient leurs limites, elle avait pour inconvénient, et même pour faute de soumettre à un nouvel accord une limite définitive.

Les 27 janvier et 15 décembre 2015, le conseil supérieur de l'OGE, pour pallier à cette situation, a mis en place un guide et un procès-verbal de rétablissement de limites à utiliser dans le cas d'une limite déjà définie. Le document reprend l'ancienne définition, énumère les opérations de terrain pour la remettre en place, et n'est pas soumis à l'accord des parties.

En mai 2016, le conseil régional de Rennes, en concertation avec les groupes de travail de l'OGE, a mis en place un guide d'harmonisation des pratiques professionnelles en matière de prestations foncières. Le document s'inscrit dans la lignée des procédures liées au rétablissement de limites. Il a notamment pour objectif de clarifier les procédures à adopter selon la nature des documents définissant des limites, et selon les éléments en place sur le terrain. Plusieurs niveaux d'intervention y sont distingués : la rédaction d'un rapport d'intervention, celle d'un procès-verbal de rétablissement de limites, ou celle d'un procès-verbal de bornage normalisé.

I.3.1.1 La rédaction d'un rapport d'intervention

Cette rédaction a lieu dans les cas où :

- Le géomètre-expert récupère un procès-verbal de bornage valablement formé, que les éléments mis en place à l'époque sont toujours existants et "parfaitement en place"⁸⁶. Son intervention se limite à une opération juridique par la vérification de l'ancien procès-verbal de bornage, et technique par le contrôle de la position des bornes. Son rapport d'intervention destiné au requérant reprend ces deux étapes.

⁸⁵ Cass 3^{ème} Civ., 26 novembre 1997, pourvoi n°95-1744

⁸⁶ OGE, Guide d'harmonisation des pratiques professionnelles en matière de prestations foncières, mai 2016, cit. p.16

- Il intervient dans une zone remembrée avec des bornes "parfaitement en place", et conformes au plan de remembrement clôturé.
- Il travaille avec des limites issues de DMPC établis d'après un piquetage, ou d'après un plan d'arpentage et que les bornes sont précisément en place. Il faut néanmoins se rappeler que les bornes situées aux extrémités de la limite divisoire n'ont pas toujours été placées en limite de propriété. Dans ces situations, le géomètre-expert, en plus de son rapport d'intervention doit réaliser un procès-verbal de bornage pour valider les extrémités de la limite.

I.3.1.2 La rédaction d'un procès-verbal de rétablissement de limites

Cette rédaction intervient après la validation du document définissant les limites de propriétés, et uniquement, si des bornes sont manquantes, mais que leur "remise en place précise est possible"⁸⁷. Dans cette situation, le géomètre-expert s'appuie sur des cotes de rattachement, des mesures angulaires et des distances entre bornes, afin de remettre en place les éléments manquants. Les règles de l'art lui interdisent d'utiliser les seules coordonnées géoréférencées des limites. En effet, ces dernières sont généralement obtenues par l'utilisation d'instruments GNSS, qui ne permettent pas toujours d'obtenir un rattachement suffisamment précis pour des limites foncières. Les parties sont invitées à assister aux opérations de terrain afin de comprendre la provenance de ces nouvelles bornes et d'éviter une découverte fortuite. En revanche, leur implantation n'est pas soumise à accord.

I.3.1.3 La rédaction d'un procès-verbal de bornage normalisé

Cette rédaction a lieu dans les cas où :

- L'archive utilisée ne permet pas de considérer la limite comme certaine et définitive. Un nouvel accord est donc nécessaire et passe par la rédaction d'un nouveau procès-verbal de bornage. L'ancien document reste néanmoins intéressant, car il témoigne de l'intention du géomètre-expert de l'époque. Il peut être intéressant de reprendre l'ancienne pièce et de la réappliquer au mieux. Néanmoins, il faut s'interroger sur les éléments qui ont vicié l'ancien bornage. En effet, l'absence d'une signature témoigne peut-être du désaccord d'une partie qui pensait la limite autrement, et qui avait peut-être raison. L'absence de débat contradictoire, la non-participation d'un propriétaire ou du responsable d'une personne sous protection, ont pu occulter des informations que ces parties détenaient sur la limite. Enfin, l'absence de matérialisation a pu vicier le consentement des parties qui ne se sont pas rendu compte de la limite adoptée. L'ancien document est donc à analyser avec précaution.

⁸⁷ OGE, Guide d'harmonisation des pratiques professionnelles en matière de prestations foncières, mai 2016, cit. p.19

- Le document retrouvé est un DMPC certifié et établi "d'après les indications qu'ils ont fournies au bureau". Ici, la division n'a jamais fait l'objet d'une matérialisation et la limite a été définie de manière imprécise. Il convient donc de réaliser un bornage. Le document peut être pris en compte, même si son imprécision ne le permet pas toujours. Cette réapplication est davantage possible dans des cas où, par exemple, la limite du DMPC passe le long d'un bâtiment et que cette construction existe toujours ou qu'il en reste des vestiges.
- La limite est définie dans un titre de propriété. Conformément à la jurisprudence, le procès-verbal de bornage doit reprendre les informations contenues dans le titre lorsqu'elles sont suffisamment précises.
- Des bornes sont manquantes et leur remise en place précise n'est pas possible. C'est le cas, notamment, des plans de division ou de bornage valablement formés qui ne contiennent pas de cotes de rattachement, ou que les repères de rattachement ont disparus. Pour les plans issus de fichiers numériques, il est possible de compenser ce manque de cotations. Pour cela, il est nécessaire de relever des points doubles et de recalculer l'ancienne limite et l'ancien dessin par la méthode d'Helmert à l'échelle 1 avec le nouveau levé. Pour les plans uniquement papier, ils devront être scannés, remis à l'échelle et superposés avec le nouveau levé.

Le géomètre-expert, lorsqu'il est confronté à des documents définissant des limites de propriétés peut donc être amené à rédiger trois types d'actes fonciers : un rapport d'intervention, un procès-verbal de rétablissement de limites ou un procès-verbal de bornage normalisé. Le choix de la procédure à adopter est résumé sous la forme d'un tableau disponible en annexe 9.

I.3.2 L'opération de terrain

À l'occasion des opérations de matérialisation, la situation pouvant générer des conflits ou des mauvaises pratiques est celle où la position de l'ancienne limite rétablie ou réappliquée au mieux diverge des éléments de clôture alors en place.

J'ai travaillé dans un cabinet, où dans ce type de situation, et lorsque l'écart n'était pas trop important, un nouveau bornage était réalisé et prenait en compte les éléments de clôture. Il était indiqué aux parties, que la nouvelle opération avait pour but d'entériner la situation et le nouveau procès-verbal de bornage de régulariser la situation. Ces pratiques revenaient à réaliser "un bornage sur un bornage" ainsi qu'une vente déguisée et n'auraient pas dû avoir lieu. En mai dernier, à l'occasion d'un bornage, j'ai récupéré un ancien plan de division papier que j'ai scanné et recalculé au mieux par rapport à mon levé. Après ce recalage, un des angles de ma limite était situé une quinzaine de centimètres chez le voisin si l'on se fiait à la clôture existante. Malgré cet écart et ce type d'application (scan, mise à l'échelle, déplacement et rotation) pouvant entraîner une perte de précision (quelques centimètres), cette extrémité a été validée pour être proposée lors du débat contradictoire. Lors de la réunion, une ancienne borne enterrée a été retrouvée à l'endroit où nous souhaitions rétablir la limite, soit une quinzaine de centimètres derrière la clôture. Cet exemple illustre bien le fait que le

géomètre-expert doit faire abstraction des éléments en place et établir la limite là où elle est sensée avoir toujours été.

I.3.2.1 Quand une partie invoque la prescription

Dans ces situations où la possession et le bornage s'opposent, il n'est pas rare que le voisin, sans la nommer invoque une prescription acquisitive. Généralement, il fait état d'une clôture qui est à cette position depuis un certain nombre d'années. Il est important de rappeler que la prescription acquisitive "est un moyen d'acquérir un bien ou un droit par l'effet de la possession sans que celui qui l'allègue soit obligé d'en rapporter un titre ou qu'on puisse lui opposer l'exception déduite de la mauvaise foi"⁸⁸. L'opération de bornage n'a pas pour vocation d'attribuer ou de préciser des droits de propriété, mais de fixer la limite des fonds. Le géomètre-expert doit rester dans son domaine d'intervention et établir la limite là où elle est sensée avoir toujours été. La reconnaissance d'une prescription acquisitive fait l'objet d'une démarche spécifique exposée aux parties par le géomètre-expert⁸⁹.

I.3.2.2 Quand une partie refuse la matérialisation de la limite

Dans ce contexte, il est parfois possible qu'une partie refuse la matérialisation de cette ancienne définition, qui pourtant s'impose à elle et dont l'accord n'est pas recherché. Le géomètre-expert doit alors faire preuve de pédagogie et expliquer les règles du rétablissement. Dans une grande majorité des cas, les personnes acceptent l'implantation malgré des divergences. Dans ces situations, l'impression de l'archive sur une feuille claqué qui peut être superposée au plan est très convaincante. Les parties apprécient également le recours au chaînage et la matérialisation d'éléments caractéristiques de l'archive par des jalons.

Si malgré ces efforts, une partie refuse catégoriquement l'implantation, il semble difficile de lui imposer. En effet, il est plus judicieux, pour assurer une paix sociale, d'établir un procès-verbal de carence de rétablissement indiquant que la limite est connue et certaine, mais non matérialisée. C'est sur la base de ce document que le requérant pourra demander la pose par la voie judiciaire.

I.3.2.3 Quand les parties souhaitent entériner les éléments de possession

La mauvaise implantation des clôtures est souvent de bonne foi, les parties ignorant l'existence d'une précédente définition des limites. Si elles souhaitent entériner les éléments de possession plutôt que la limite rétablie, il est possible de le faire via la réalisation d'un DMPC. Il faut, dans un premier temps, réaliser le bornage ou le rétablissement de la limite à sa juste place. Dans un second temps, il est nécessaire de créer une parcelle comprise entre la limite et

⁸⁸ Article 2258 du code civil

⁸⁹ OGE, Note de doctrine, *La prescription acquisitive appliquée au bornage amiable*, 28 mars 2017

les éléments de possession via un DMPC, et d'inviter les parties à procéder à la cession de cette nouvelle parcelle chez un notaire. La parcelle créée doit être d'une largeur et d'une longueur d'au moins 10 cm et d'une surface d'au moins 1m². En dessous de ces tolérances, les logiciels des services cadastraux ne pourront pas l'accepter.

II Des faiblesses demeurent

Un certain nombre de réponses peuvent être apportées grâce à la jurisprudence et aux règles ordinales quant à l'utilisation d'archives. Malgré ces éléments positifs, certaines règles ordinales sont à approfondir. C'est le cas des caractères établis par l'Ordre pour reconnaître une limite comme certaine et définitive, du guide d'harmonisation des pratiques professionnelles en matière de prestations foncière de mai 2016 et de l'obligation de moyen des géomètres-experts. En outre, des réflexions pour pérenniser les procès-verbaux de bornage sont à mener. Des échanges plus efficaces avec le service de la publicité foncière et une publication systématique des actes fonciers sont des pistes intéressantes.

II.1 Des règles ordinales à approfondir

II.1.1 La reconnaissance d'une limite comme certaine et définitive

Le 27 janvier 2015, le conseil supérieur de l'OGE a mis en place un guide rédactionnel sur la procédure de rétablissement. Ce document présente une méthodologie que les géomètres-experts doivent respecter dans la remise en place de repères disparus. Dans son préambule, le document rappelle que le rétablissement ne s'opère que lorsqu'il est possible de reconnaître la limite comme certaine et définitive. Il énumère quatre critères pour la considérer ainsi :

- "une définition contradictoire ou judiciaire,
- l'existence d'un procès-verbal ou tout document en tenant lieu (jugement rendu définitif, ...),
- la matérialisation de la limite,
- la signature des parties en procédure amiable"⁹⁰.

Nous avons vu précédemment, que le procès-verbal de bornage était une convention dépendant de l'article 1128 du code civil, et que pour être valablement formé, il devait respecter trois critères : le consentement des parties, leur capacité de contracter et un contenu licite et certain.

En comparant ces critères et ceux développés par l'Ordre, on s'aperçoit que le guide rédactionnel omet la vérification de la capacité de contracter. Les parties au bornage doivent être les propriétaires des fonds concernés ou des titulaires de droits réels et être en capacité d'agir.

⁹⁰ OGE, *Guide rédactionnel sur la procédure de rétablissement de limites validé par le Conseil supérieur*, 27 janvier 2015

Dans la pratique, face à un ancien document, le contrôle de la présence de toutes les signatures est bien réalisé. En revanche, le contrôle de l'identité des signataires n'est pas aussi rigoureux, et la capacité d'agir des parties n'est jamais vérifiée. Ces contrôles sont pourtant indispensables, car lors de l'établissement du procès-verbal de bornage, des géomètres-experts ont pu faire signer des parties non-proprétaires (rappelons-nous l'exemple précédent, d'un procès-verbal signé par un potentiel acquéreur), et également des personnes qui n'étaient pas en capacité d'agir.

II.1.1.1 Le contrôle de la qualité pour agir

Une des prérogatives pour agir en bornage, ou pour participer à l'opération est d'être le propriétaire d'un des fonds concernés ou d'être le titulaire d'un droit réel. Le géomètre-expert doit donc préalablement à l'opération vérifier la qualité pour agir des parties.

Dans les faits, la qualité du requérant est souvent vérifiée par l'acte de propriété qu'il présente au géomètre-expert. Les riverains sont identifiés grâce aux informations cadastrales et au serveur professionnel des données cadastrales (SPDC). Ce service, mis en place par la direction générale des finances publiques, permet aux géomètres-experts, depuis un site internet et un identifiant personnalisé, de consulter les personnes physiques ou morales enregistrées comme titulaires de droits réels pour une parcelle demandée. Les informations offertes par le SPDC ne sont pas toujours fiables et peuvent être limitées. Par exemple, dans le cas d'indivision, seuls les cinq premiers noms apparaissent. Ces informations sont généralement vérifiées à l'occasion du débat contradictoire avec les titres de propriété ou les fiches de renseignements remplies. Lorsque l'un de ces deux documents n'est pas présenté, les géomètres-experts vérifient la qualité grâce à une fiche immeuble.

Cette procédure fait apparaître une faiblesse : la non-consultation systématique du fichier immobilier. Contrairement au SPDC, la fiche immeuble fait apparaître les véritables titulaires de droits réels, à savoir ceux qui sont enregistrés au service de la publicité foncière. L'examen des titres des parties est indispensable pour extraire d'éventuelles informations quant aux limites, et il apparaît nécessaire de le coupler avec une demande de fiche immeuble. Cette dernière permet de s'assurer que le titre présenté est le dernier en date. En l'absence de cette démarche, il est possible qu'une partie présente un mauvais acte de propriété, que le procès-verbal soit établi sur la base de ce document, que le signataire ne soit pas la bonne personne, ou qu'un propriétaire ait été oublié. Les règles de l'Ordre sur la consultation du fichier immobilier sont assez souples. Effectivement, le guide rédactionnel du Procès-verbal de bornage et/ou de reconnaissance de limites du 28 mars 2017, indique que le fichier immobilier doit être consulté en cas de titre non présenté. Cette prérogative revêt un caractère de recommandation.

Face à ces incertitudes, il est indispensable, lors de l'examen d'un ancien procès-verbal de bornage, de consulter le fichier immobilier et de s'assurer que les signataires étaient bien les propriétaires enregistrés au SPF.

II.1.1.2 La vérification de la capacité pour exercer

La signature du procès-verbal par le propriétaire inscrit au fichier immobilier n'est pas suffisante. Il faut également que ce propriétaire n'ait pas été jugé incapable.

Je n'ai jamais vu de géomètres-experts s'assurer systématiquement que les parties au bornage étaient soumises ou non à un régime de protection. En outre, cette pratique ne m'apparaît pas répandue dans la profession. Il apparaît que cette condition est souvent oubliée et surtout que la procédure à adopter est inconnue. Il convient donc d'informer les géomètres-experts sur les démarches à réaliser pour vérifier la capacité juridique d'une personne. Elles doivent se dérouler en une ou deux étapes : la demande d'une copie de l'acte de naissance et éventuellement, la demande d'une copie d'un extrait conservé au répertoire civil.

II.1.1.2.1 La demande d'une copie de l'acte de naissance

Lorsqu'une personne est mise sous tutelle ou sous curatelle, son acte de naissance est modifié par l'apparition d'une mention marginale. L'acte est ainsi grevé d'une mention "RC" suivie d'un numéro⁹¹. Il convient dans un premier temps de se procurer une copie de l'acte afin d'y détecter cette mention. Trois documents peuvent être délivrés lorsqu'une copie de l'acte de naissance est demandée⁹² :

- la copie intégrale de l'acte de naissance tel qu'il est inscrit au registre d'état-civil, et dans lequel on retrouve des informations relatives à la personne (nom, prénom, date et lieu de naissance), à ses parents et aux mentions marginales lorsqu'elles existent,
- l'extrait de l'acte de naissance avec filiation, qui est une synthèse des informations de l'acte. On y retrouve les mêmes informations qu'une copie intégrale dont les mentions marginales lorsqu'elles existent,
- l'extrait de l'acte de naissance sans filiation, qui est également une synthèse des informations de l'acte, et dans lequel n'apparaissent que des informations relatives à la personne et d'éventuelles mentions marginales.

La copie intégrale et l'extrait avec filiation ne peuvent être demandées que par un nombre restreint de personnes : la personne concernée si elle majeure, ses ascendants, ses descendants, son conjoint, son partenaire, son représentant légal, le titulaire d'un mandat et certains professionnels (comme l'avocat de la personne ou des généalogistes⁹³). L'extrait sans filiation peut, en revanche, être délivré à tout requérant⁹⁴. Le géomètre-expert peut donc vérifier une éventuelle mention RC en demandant un extrait sans filiation, ou en étant titulaire

⁹¹ Site internet : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1429>

⁹² Article 29 du décret n°2017-890 du 6 mai 2017 relatif à l'état civil

⁹³ Articles 30 et 32 du décret n°2017-890 du 6 mai 2017 relatif à l'état civil

⁹⁴ Article 33 du décret n°2017-890 du 6 mai 2017 relatif à l'état civil

d'un mandat. La demande doit être réalisée dans la ville de naissance de la personne concernée via le site internet du gouvernement⁹⁵, et donner lieu à trois cheminements différents :

- la commune peut recevoir la demande de manière dématérialisée via le site internet service-public.fr. Elle est réalisée et transmise en ligne et le document retourné par voie postale,
- la commune ne peut pas recevoir la demande de manière dématérialisée via le site internet service-public.fr, mais dispose de son propre service en ligne. Dans ce cas, le lien vers son site est proposé, la demande est réalisée en ligne sur ce site et le document retourné par courrier,
- la commune ne peut pas recevoir la demande de manière dématérialisée via le site internet service-public.fr et ne dispose pas de son propre service en ligne. Dans ce cas, le formulaire de demande d'acte peut être rempli sur le site, mais doit être imprimé et envoyé par courrier. L'acte demandé sera retourné par courrier.

Pour connaître les délais d'obtention, j'ai réalisé trois demandes d'extrait sans filiation qui m'ont été retournées en 4 et 7 jours ouvrés pour les demandes dématérialisées et en 9 jours ouvrés pour la demande papier. J'ai également pu obtenir un extrait sans délai en me rendant directement en mairie.

II.1.1.2.2 La demande d'une copie d'un extrait conservé au répertoire civil

Si l'extrait demandé ne comporte pas de mention "RC", cela signifie que la personne n'a pas fait l'objet d'une mise sous tutelle ou curatelle, et qu'elle est pleinement capable. En revanche, si une mention "RC" apparaît, il faut s'assurer que celle-ci concerne un changement de capacité juridique. Il est, en effet, possible que la mention apparaisse pour une autre raison, comme un changement de régime matrimonial⁹⁶. À ce stade, il faut donc demander une copie de l'extrait conservé au répertoire civil. Cette demande, via le cerfa n°13485-1, est ouverte à tout intéressé⁹⁷, et doit être adressée au greffe du tribunal de grande instance de la ville de naissance de la personne concernée. Le cerfa rempli est à transmettre par courrier ou à déposer, et l'extrait est renvoyé par voie postale. Ce dernier fera apparaître la nature de la mention "RC" et notamment s'il s'agit d'un changement de capacité juridique.

Les démarches pour vérifier la capacité juridique d'une personne apparaissent assez lourdes, et notamment lorsqu'une mention "RC" apparaît sur l'extrait de l'acte de naissance. De plus, ce cheminement n'est valable que pour les personnes nées en France. Pour celles nées à l'étranger, la demande d'un extrait d'acte doit s'effectuer via un autre site internet⁹⁸, et la demande de copie de l'extrait conservé au répertoire civil, via le cerfa n°13485-1, au service central d'état-civil du ministère des affaires étrangères. Les délais et les procédures sont

⁹⁵ Site internet : <https://psl.service-public.fr/mademarche/EtatCivil/demarche?execution=e3s1>

⁹⁶ Site internet : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1429>

⁹⁷ Article 1061 du code de la procédure civile

⁹⁸ Site internet : <https://pastel.diplomatie.gouv.fr/dali/index2.html>

variables, et si ces démarches étaient systématiquement réalisées, elles modifieraient le coût et la durée d'un bornage. Néanmoins, elles sont le seul moyen de s'assurer rigoureusement de la capacité juridique d'une personne.

À noter que le contrôle de la capacité juridique d'un signataire d'un bornage ancien est limité par un délai de communicabilité des archives publiques. Ce dernier ne s'étend pas à plus de 25 ans après la date du décès de la personne concernée⁹⁹.

II.1.2 Des termes sujets à interprétation dans le guide d'harmonisation des pratiques professionnelles en matière de prestations foncière de mai 2016

Ce document, élaboré par le Conseil Régional de Rennes, en concertation avec des groupes de travail de l'OGE, est un outil efficace à utiliser lorsque le géomètre-expert intervient sur des bornages existants. Il apporte un certain nombre de réponses, mais contient certains termes qui peuvent être sujets à interprétation.

En effet, il distingue un premier niveau d'intervention dans lequel l'archive doit respecter deux conditions. Premièrement, le document doit être valablement formé. Deuxièmement, toutes les bornes ou repères d'origine retrouvés sur le terrain font l'objet d'un mesurage, d'une vérification, et sont déclarées "parfaitement en place". Avec l'utilisation de ce terme ("parfaitement en place"), le géomètre-expert peut se poser un certain nombre de questions : doit-il attendre des écarts inférieurs à 1 centimètre pour déclarer les éléments parfaitement en place ? S'il rencontre des écarts de l'ordre de 2cm, comment doit-il considérer les choses ? 3cm ? 4cm ? etc....

Si rencontrer une cote théorique et mesurée identique est la meilleure situation, il me semble que la constatation d'un écart n'est pas rédhibitoire pour déclarer des éléments à leur bonne place. En effet, l'évolution des techniques de mesurage permet aujourd'hui d'obtenir des cotes plus précises qu'auparavant. Par conséquent, on note des différences plus ou moins importantes entre les nouvelles mesures et les anciens plans. Ainsi, il convient de toujours s'interroger sur la précision de l'archive utilisée, et des écarts qu'on peut en attendre. Pour quantifier ces écarts dans le temps, je me suis entretenu avec M. HEDON et M. LAPEYRE, géomètres-experts en Isère, ainsi que M. CHINAL, géomètre-expert retraité et responsable du Géomusée de Lyon. À l'issue de ces entretiens et de la lecture de la revue XYZ¹⁰⁰, plusieurs époques se distinguent :

- les levés réalisés avant 1900 : ils s'effectuaient avec des chaînes invar ou à maillons. Les mesures étaient influencées par : la tension avec laquelle les chaînes étaient utilisées, la chaînette formée lorsque la mesure était suspendue, ou par l'horizontalité avec laquelle elles

⁹⁹ Site internet : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1427>

¹⁰⁰ COURBON P., *Topographie : un demi-siècle d'évolution technologique*, Revue XYZ, 1^{er} trimestre 2017, p. 3 à 24

étaient utilisées. Elles présentaient également la caractéristique d'être graduées tous les 10 ou 20cm, et donc d'entraîner le report de cotes arrondies à 5 ou 10cm sur le plan. La précision attendue pour ces plans est de l'ordre de 10 à 15cm.

- les levés réalisés entre 1900 et 1970 : ils étaient réalisés avec des tachéomètres auto réducteur, comme le Sanguet. La polygonale était chaînée à l'aide d'un ruban enrouleur présentant la caractéristique d'être sensible aux conditions atmosphériques, à la tension utilisée, à l'horizontalité, et à la distance mesurée. Les points de détails étaient mesurés en distance grâce aux fils stadimétriques. La précision de ces levés était de 5 à 10cm.
- les levés réalisés à partir de 1970 : les distances étaient mesurées grâce à des distances-mètres indépendants. La précision des levés était alors de l'ordre d'1 à 2cm. Au milieu des années 80, les stations totales, combinant tachéomètre et distance mètre, sont apparues dans les cabinets de géomètres-experts et se sont généralisées. La précision de ces levés est également de l'ordre d'1 à 2cm. Vers la fin des années 90, les levés via instruments GNSS se sont développés, et leur précision est d'environ 2cm.

Ainsi, lorsque l'archive utilisée est antérieure à 1970, que les écarts entre cotes théoriques et mesurées sont constants, et de l'ordre de 5 à 10cm, le géomètre-expert peut alors considérer les repères à leur bonne position. Pour les levés plus récents, et en dehors des travaux de précision, les géomètres-experts peuvent difficilement assurer une précision inférieure à 1 ou 2 cm. Ces écarts peuvent donc être tolérés.

Le même guide invite le géomètre-expert, lorsqu'il est confronté à des bornes manquantes, à s'interroger sur "leur remise en place précise". Là encore, le guide laisse au géomètre-expert l'interprétation du mot "précise" qui n'est pas quantifié. Le 20 mars 2002, la Cour de Cassation¹⁰¹ a retenu un empiètement pour une clôture dépassant sur le fonds voisin de 0,5cm, et a ainsi démontré la précision qu'elle pouvait attendre d'un point levé. Néanmoins, peu de géomètres-experts peuvent garantir une précision inférieure à 1 ou 2cm pour un point levé dans le cadre d'un bornage. Ces écarts peuvent donc être admis sur une ou plusieurs cotes de rattachement.

II.1.3 Une obligation de moyen à préciser

Lors d'un bornage, le géomètre-expert est tenu d'une obligation de moyen. Il doit tout mettre en œuvre pour fixer les limites des propriétés et obtenir le consentement des propriétaires concernés¹⁰². Sa recherche d'archives, et notamment des documents définissant des limites de propriétés, s'inscrit dans cette obligation¹⁰³. Or, comme nous l'avons vu précédemment, la découverte de ces documents peut avoir des conséquences importantes et

¹⁰¹ Cass 3^{ème} Civ., 20 mars 2002, pourvoi n°00-16015

¹⁰² LAPORTE-LECONTE S., *Le Bornage*, 2010, mis à jour en 2013, Fasc 261-45, LEXISNEXIS, Jurisclasseur Construction-Urbanisme, §155

¹⁰³ OGE, Directives du Conseil Supérieur de l'Ordre des géomètres-experts valant règles de l'art, 5 mars 2002

remettre en question l'opération de bornage. Le géomètre-expert se retrouve dans une situation ambivalente, dans laquelle il doit proposer une limite certaine alors qu'il "est seulement tenu d'apporter les soins et diligences normalement nécessaires pour atteindre"¹⁰⁴ ce but. Dans ce contexte, il s'interroge sur les moyens à mettre en œuvre durant son opération et s'ils sont suffisants ou non. Ses interrogations concernent notamment ses recherches d'archives et les titres de propriété. S'il est clairement établi qu'il doit consulter les titres des parties¹⁰⁵, qu'en est-il des titres des propriétaires antérieurs ? Doit-il consulter ces titres plus anciens ? Et si oui, jusqu'où doit-il remonter ?

Il est fréquent que des informations sur les limites inscrites sur un ancien titre, ne soient pas retranscrites sur les titres les plus récents. De ce fait, il apparaît essentiel de consulter ces anciens documents renfermant davantage d'informations sur les éléments de clôture. Cependant, ces consultations ne sont pas réalisées car elles sont longues et coûteuses. En effet, outre le temps passé à consulter l'acte, il faut attendre la délivrance d'une copie payante du SPF ou du notaire rédacteur, ou du détenteur de ses archives. Il semble difficile de pouvoir réaliser systématiquement cette démarche pour toutes les parties au bornage. En revanche, si un propriétaire pense qu'il peut être judicieux de remonter les actes, alors le cheminement doit être réalisé.

Cependant, il apparaît indispensable de consulter le fichier immobilier. En effet, il informe de l'existence d'anciens procès-verbaux de bornage publiés, ou d'une origine commune des fonds notifiée par un DMPC publié. Cette démarche n'est pas réalisée par l'ensemble des géomètres-experts car la position de l'Ordre sur la consultation du fichier n'est pas stricte. De plus, les procès-verbaux de bornage sont rarement publiés et les échanges avec les services de la publicité foncière demeurent compliqués.

II.2 Des procès-verbaux de bornage à pérenniser

II.2.1 Faciliter les échanges avec le service de la publicité foncière

En France, à l'exception de certains départements comme le Bas-Rhin, le Haut-Rhin, la Moselle et certains territoires d'Outre-Mer, la publicité foncière permet l'enregistrement d'informations sur la propriété. En effet, "il est tenu, pour chaque commune, par les services chargés de la publicité foncière, un fichier immobilier sur lequel, au fur et à mesure des dépôts, sont répertoriés, sous le nom de chaque propriétaire, et, par immeuble, des extraits des documents publiés, avec référence à leur classement dans les archives. Le fichier immobilier présente, telle qu'elle résulte des documents publiés, la situation juridique actuelle des immeubles"¹⁰⁶.

¹⁰⁴ MAZEAUD D., *La distinction obligation de résultat - obligation de moyens*, 2017, DALLOZ, Recueil Dalloz, p.198, cit.

¹⁰⁵ CA Poitiers, 28 août 1986, Juris-Data n°43098

¹⁰⁶ Article 1 du décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière

Actuellement, pour obtenir une copie du fichier immobilier d'un fonds, les géomètres-experts sont autorisés¹⁰⁷ à réaliser une demande en remplissant le cerfa n°3233-SD, puis en l'envoyant au SPF avec un règlement d'une douzaine d'euros. Les services envoient généralement la fiche sous une dizaine de jours par courrier. À l'heure du numérique et des demandes dématérialisées, ce processus pourrait gagner en temps, s'il n'était pas réalisé par voie postale. Une simplification existe déjà entre les notaires et le SPF avec un logiciel spécifique et le service Télé@cte¹⁰⁸. Grâce à celui-ci, les notaires ont notamment la possibilité de consulter le fichier immobilier, de demander une copie d'actes et de réaliser les paiements liés à la recherche par télérequisition. Ce processus dématérialisé permet une recherche plus aisée et plus rapide. Il serait intéressant de l'étendre aux géomètres-experts face à l'importance que revêt la consultation du fichier pour la profession et à la possibilité de voir un jour les actes fonciers systématiquement publiés.

II.2.2 Publier systématiquement les actes fonciers

Actuellement, les procès-verbaux de bornage font rarement l'objet d'une publication puisque ce n'est pas une condition nécessaire à leur opposabilité aux tiers. En effet, l'article 30 du décret du 4 janvier 1955, prévoit que "les actes et décisions judiciaires soumis à publicité par application du 1° de l'article 28 sont, s'ils n'ont pas été publiés, inopposables aux tiers"¹⁰⁹. L'article 28 de ce même décret, précise que ce sont les actes de mutations, ou de constitution de droits réels immobiliers qui doivent faire l'objet d'une publication. Or, le bornage en étant un acte déclaratif et non translatif de propriété ne rentre pas dans cette catégorie d'actes¹¹⁰. La jurisprudence confirme cette position à travers plusieurs décisions¹¹¹. De ce fait, la publicité reste facultative et peut être réalisée pour informer des tiers¹¹².

Cette position est problématique puisqu'elle ne permet pas de garantir rigoureusement les droits attachés à une propriété. M. ZOMMIER et M. STREIF, notaires, résument ce fait en déclarant que "les menaces que fait peser l'existence d'un ancien bornage devraient pourtant conduire à inciter au recours systématique à la publicité foncière"¹¹³. L'OGE soutient cette position, et dans son livre blanc de 2017 adressé aux candidats à l'élection présidentielle, il déclarait dans sa proposition n°6 (liée aux transactions immobilières et au défi à relever d'une meilleure protection du consommateur) que "l'Ordre des géomètres-experts défend la publication de tous les actes fonciers au fichier immobilier"¹¹⁴. Très récemment, à l'occasion

¹⁰⁷ Article 2449 du code civil

¹⁰⁸ Décret n°2017-770 du 4 mai 2017 portant obligation pour les notaires d'effectuer par voie électronique leurs dépôts de documents auprès des services chargés de la publicité foncière

¹⁰⁹ Article 30 du décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière

¹¹⁰ LE RUDULIER N., *Retour sur la nature de l'action et ses conséquences à l'égard de la publicité foncière*, 2013, DALLOZ, AJDI 2013, p.778

¹¹¹ Cass 3^{ème} Civ., 27 avril 2011, pourvoi n°10-16.420 ; Cass 3^{ème} Civ., 9 avril 2013, pourvoi n°12-13.516

¹¹² GAVIN-MILAN-OOSTERLUNCK E., *Le procès-verbal de bornage ne constitue pas un acte translatif de propriété*, 2010, DALLOZ, AJDI, spéc. p.408

¹¹³ STREIFF V. et POMMIER C., *Le bornage : un droit aux contours incertains*, Avril 2016, Revue Droit & Patrimoine n°257, p.48

¹¹⁴ OGE, Livre Blanc 2017, p.22

du 44^{ème} congrès national de l'OGE à Bordeaux en juin 2018, une motion proposant la publication des procès-verbaux de bornage a été votée par une large majorité des congressistes¹¹⁵.

La mise en place de cette publication systématique permettrait d'assurer une pérennité des actes fonciers dressés par les géomètres-experts. En revanche, elle nécessiterait d'ajouter une dernière étape à l'opération de bornage : le requérant, par exemple, conformément à l'article 9 de la loi n°2011-311 du 28 mars 2011, annexerait le procès-verbal de bornage signé par toutes les parties à un acte dressé par son notaire. Cette démarche aurait comme inconvénient d'augmenter le coût et le délai d'un bornage. Cependant, l'OGE argue que depuis 2010 les procès-verbaux sont rédigés de manière normalisée, et que cette publication pourrait se réaliser via le portail Géofoncier. Actuellement, cette proposition n'est pas réalisable puisque la loi indique que "tout acte ou droit doit, pour donner lieu aux formalités de publicité foncière, résulter d'un acte reçu en la forme authentique par un notaire exerçant en France, d'une décision juridictionnelle ou d'un acte authentique émanant d'une autorité administrative"¹¹⁶. Les géomètres-experts n'étant pas reconnus comme des officiers publics, pour envisager la proposition de l'OGE il conviendrait d'étendre l'article 9 de la loi n°2011-311 à la profession ou alors de créer une exception pour les géomètres-experts et leurs actes fonciers.

¹¹⁵ RAVELET M., *Des motions et des votes*, Juillet - Août 2018, Revue Géomètre n°2160, p.16

¹¹⁶ Article 9 de la loi n°2011-311 du 28 mars 2011 de modernisation des professions judiciaires ou juridiques et certaines professions réglementées

Conclusion

Le bornage est une action importante puisqu'elle est le seul moyen pour un propriétaire de connaître les limites réelles de son bien foncier. Son exercice a été exclusivement confié aux géomètres-experts inscrits à l'Ordre, dont les compétences juridiques et techniques en font les seules personnes capables d'établir des limites.

L'une des particularités du bornage est son caractère définitif. Effectivement, un procès-verbal de bornage valablement formé fixe pour l'avenir la limite des héritages et vaut titre¹¹⁷. Ainsi, lorsqu'un bien a été borné, il n'est plus question de redéfinir ses limites, celles déjà établies s'appliquent. Il est néanmoins très fréquent que des parties fassent appel à un géomètre-expert pour connaître leurs limites, alors que celles-ci ont déjà fait l'objet d'une précédente définition. Ce paradoxe s'explique par la non-connaissance de cette ancienne définition, ou par une matérialisation qui n'est plus visible ou qui a disparu.

Lorsqu'il est fait appel à un géomètre-expert pour un bornage, celui-ci doit préalablement à sa mission s'assurer qu'il n'existe pas une précédente définition. Ce contrôle nécessite plusieurs compétences de sa part. Tout d'abord, il doit être capable de reconnaître ces anciennes définitions et les documents les établissant. Le procès-verbal de bornage apparaît comme étant une des archives les plus importantes. Néanmoins, ses informations sont à considérer comme opposables si celui-ci a valablement été formé. Les DMPC et plans de division sont également déterminants, puisque les limites divisaires créées s'imposent comme limites de propriétés. Les plans de remembrement sont aussi essentiels, mais le géomètre-expert doit veiller à posséder les informations qui ont fait l'objet de la clôture des opérations, et qui n'ont pas été modifiées par le recours d'un propriétaire remembré. De même, les titres de propriété sont une source d'informations sur des limites lorsqu'ils sont suffisamment précis. Dans un second temps, le géomètre-expert doit tout mettre œuvre, dans le cadre de son obligation de moyen pour récolter ces archives. Pour cela, la consultation des titres de propriété, du fichier immobilier, du Géofoncier, de ses archives, de celles de ses confrères, du cadastre et des dires des parties au bornage sont indispensables. Enfin, s'il a récolté une précédente définition, il doit, selon sa valeur et sa qualité, rétablir les informations recueillies, procéder à un nouveau bornage ou réaliser une opération de contrôle des éléments, s'ils sont toujours en place.

Depuis l'instauration du Géofoncier, la mise en place de services comme le géoréférencement des anciens DA, et l'informatisation des cabinets, les situations dans lesquelles les géomètres-experts sont confrontés à d'anciennes archives sont plus fréquentes. Elles le seront davantage avec le temps, et qui plus est si la publication des actes fonciers dressés par les géomètres-experts devient systématique. Il est donc indispensable, pour l'ensemble des membres la profession, d'être capable de juger de la force probante des documents susceptibles de définir des limites. Leur approche du bornage doit également être différente, ils doivent désormais prévoir et accepter les délais et contraintes supplémentaires

¹¹⁷ Cass 3^{ème} Civ., 3 octobre 1972

liées à la recherche d'archives et leur utilisation. La fiche immeuble rarement demandée pour des questions de coût, de délai de formalité et d'obtention en est un bon exemple. Les géomètres-experts devraient systématiquement la consulter. Il est également important pour l'Ordre de diffuser plus largement certains documents, comme le guide d'harmonisation des pratiques professionnelles en matière de prestations foncières, et d'en clarifier certains termes. En effet, si le procès-verbal de rétablissement de limites est désormais bien ancré dans les pratiques, il apparaît dans les faits qu'il n'est pas toujours utilisé à bon escient, ou que d'autres documents comme le rapport d'intervention sont assez peu connus. Il n'existe d'ailleurs pas de modèle ordinal pour cet acte foncier.

Si la bonne utilisation d'archives est primordiale dans la réalisation d'un bornage afin de garantir aucune erreur, elle est aussi importante pour la bonne image de la profession. Les parties doivent ressentir des professionnels agissant de façon juste, impartiale et selon des protocoles et règles communes à tous les géomètres-experts.

Bibliographie

I Ouvrages imprimés

DANGER F., *Le bornage*, Eyrolles, 10^{ème} édition, 1963, 272p.

MAZUYER F. et RIGAUD P., *Le bornage entre résolution et prévention des conflits*, 2011, Publi-Topex, 127p.

MAZUYER F. et RIGAUD P., *Formation Techniques foncières*, 2004, 122p.

ROUSSET H., *Nos usages locaux à Grenoble et dans tous les cantons de l'Isère - Manuel pratique des questions usuelles*, Grenoble grand établissement de l'imprimerie générale, 2^{ème} édition, 1912, 375p.

II Textes ordinaires

Directives du Conseil Supérieur de l'Ordre des géomètres-experts valant règles de l'art, 5 mars 2002

Directives sur le bornage des limites divisaires, 26 mars 2013

Recueil des prestations, 24 juin 2014

Guide rédactionnel sur la procédure de rétablissement de limites, 27 janvier 2015

Guide d'harmonisation des pratiques professionnelles en matière de prestations foncières, mai 2016

Guide rédactionnel du Procès-verbal de bornage et/ou de reconnaissance de limites, 28 mars 2017

Note de doctrine, *La prescription acquisitive appliquée au bornage amiable*, 28 mars 2017
Livre Blanc 2017

III Travaux universitaires

BACHELLIER D., *Le Procès-verbal de Bornage -Evolution et Perspectives-*, mémoire de fin d'études, ESGT, 2011, 122p.

BIAGI F., *Bornage, perspectives et évolutions : Quelles sont les conséquences récentes des réformes récentes dans la pratique ?*, mémoire de DPLG, ESGT, 2012, 101p.

BOISSENOT C., *La valeur du plan de remembrement pour la définition des limites de propriété*, mémoire de DPLG, ESGT, 2014, 76p.

FERMOND S., *L'efficacité du bornage*, mémoire de DPLG, ESGT, 2017, 74p.

JURIE C., *La réapplication d'un bornage ancien sur le terrain : L'application des nouvelles règles de l'art et les conséquences en cas de discordance avec l'état des lieux*, mémoire de DPLG, ESGT, 2016, 137p.

MARIE F., *Les différences dans l'application de la procédure du procès-verbal de bornage et celle de rétablissement de limite*, mémoire de fin d'études, ESGT, 2017, 69p.

MATTEUDI H., *Le bornage est-il durable*, mémoire de DPLG, ESGT, 2012, 112p.

PEREY J., *Sous quelles conditions peut-on contester et/ou modifier un Procès Verbal de bornage existant*, mémoire de DPLG, ESGT, 2012, 119p.

POUSSEROL A., *Le bornage amiable : Recherche et proposition d'une méthodologie type - Réflexion sur l'harmonisation de nos pratiques*, mémoire de DPLG, ESGT, 2014, 120p.

SALAÛN K., *La hiérarchie des modes de preuve dans la fixation de la limite de propriété : les difficultés pratiques et théoriques d'application*, mémoire de fin d'études, ESGT, 2015, 81p.

IV Revues et périodiques (universitaires)

BERGEL J.L., *Conditions d'exercice de l'action en bornage*, 1998, DALLOZ, RDI 1998, p.605

BERGEL J.L., *Des documents d'arpentage et de piquetage peuvent faire office de bornage requis pour la vente de lots de lotissement*, 2016, DALLOZ, RDI 2016, p.539

CHENU D., *Exception de nullité d'un procès-verbal de bornage*, 2009, DALLOZ, Dalloz actualité

COUZIGOU-SUHAS N., *Droit Patrimonial de la famille*, 2014, Chapitre 138 - Gestion conjointe des biens communs DALLOZ, collection Dalloz Action

DROSS W., *À quoi le propriétaire consent-il lors du bornage de son fonds ?*, 2015, DALLOZ, RTD Civ. 2015 p.899

GAVIN-MILAN-OOSTERLUNCK E., *Le procès-verbal de bornage ne constitue pas un acte translatif de propriété*, 2010, DALLOZ, AJDI, spéc. p.408

LAPORTE-LECONTE S., *Le Bornage*, 2010, mis à jour en 2013, Fasc 261-45, LEXISNEXIS, Jurisclasseur Construction-Urbanisme

PREVAULT J., *Le Bornage*, 1996, DALLOZ, Rev. Huissiers, spéc. p.662.

LE RUDULIER N., *Les conditions du bornage amiable : un consentement et une matérialisation*, 2012, DALLOZ, AJDJ 2012, p.776

LE RUDULIER N., *Retour sur la nature de l'action et ses conséquences à l'égard de la publicité foncière*, 2013, DALLOZ, AJDI 2013, p.778

LESERGENT M-C., *Précision sur l'obligation de bornage*, 2016, DALLOZ, Dalloz actualité

MAZEAUD D., *La distinction obligation de résultat - obligation de moyens*, 2017, DALLOZ, Recueil Dalloz, p.198

V Revues professionnelles

BOTREL E., *La voie de la conciliation à encourager*, Février 2016, Revue Géomètre n°2133, p.34 à 37

CASANOVA J-M., *Un bornage sans limite*, Février 2016, Revue Géomètre n°2133, p.41 à 44

COURBON P., *Topographie : un demi-siècle d'évolution technologique*, Revue XYZ, 1^{er} trimestre 2017, p. 3 à 24

EPINAT M., *S'efforcer de satisfaire les parties par l'accord*, Février 2016, Revue Géomètre n°2133, p.32

MAZUYER F., *Ne pas remettre en cause ce qui fonctionne*, Février 2016, Revue Géomètre n°2133, p.45 à 48

RAVELET M., *Des motions et des votes*, Juillet - Août 2018, Revue Géomètre n°2160, p.16

ROUX J-M., *Une phase juridique et une phase physique*, Février 2016, Revue Géomètre n°2133, p.38 à 40

STREIFF V. et POMMIER C., *Le bornage : un droit aux contours incertains*, Avril 2016, Revue Droit & Patrimoine n°257, p. 46 à 48

VI Rapports institutionnels

LABETOULLE D., *Le droit, le géomètre et la propriété – Quelles compétences pour quelles garanties ?*, établi sous l'égide de l'Ordre des géomètres-experts, 4p.

LAPORTE-LECONTE S., *Pour une Modernisation du bornage*, établi sous l'égide de l'Ordre des géomètre-experts, 15p.

VII Jurisprudences

CA Douai, 21 févr. 1848 : S. 1848, 2, p. 525

Cass Civ., 22 juin 1864, 1, p.413, DP.1864

Cass Civ., 12 novembre 1907, DP.1908.1.313

Cass 1^{ère} Civ., 16 mars 1960

Cass 3^{ème} Civ., 16 février 1968, pourvoi n°65.13546

Cass 3^{ème} Civ., 5 décembre 1968 : Bull. civ. 1968, III, n°530

Cass 3^{ème} Civ., 5 mars 1971, pourvoi n°69.13968

Cass 3^{ème} Civ., 16 novembre 1971, pourvoi n°70-11344

Cass 3^{ème} Civ., 3 octobre 1972, pourvoi n°71.11.705

CA Paris, 9 mars 1973

Cass 3^{ème} Civ., 6 mars 1974, pourvoi n°72.14776

Cass 3^{ème} Civ., 30 novembre 1977, préc. n°232

Cass, 3^{ème} Civ., 5 janvier 1978, pourvoi n°76-12.611

Cass 3^{ème} Civ., 28 mai 1979, pourvoi n°77.14164

CA Rennes, 25 novembre 1981

CA Rennes, 1^{ère} ch., 9 juin 1982, Juris-Data n°1982-640874

CA Rennes, 24 mars 1982, Juris-Data n°040801

Cass 3^{ème} Civ., 8 février 1983, pourvoi n°81-15509

Cass 3^{ème} Civ., 8 juin 1983, pourvoi n°81-13795

CA Poitiers, 28 août 1986, Juris-Data n°43098

CA Paris, ch. 8, sect. A, 13 octobre 1986 : Juris-Data n°1986-026021 ; D. 1988, somm. p. 13

CA Nîmes, 6 septembre 1989, Juris-Data n°89.1104

Cass 3^{ème} Civ., 27 novembre 1990, pourvoi n°89.17482

CA Rouen, 23 janvier 1991

Cass 3^{ème} Civ., 4 décembre 1991, pourvoi n°89.14921

CA Aix-en-Provence, 4 août 1995

Cass 3^{ème} Civ., 20 décembre 1995, pourvoi n°93-21.326

CA Caen, 25 juin 1996, Juris-Data n°044342

CA Bourges, 28 janvier 1997, Juris-Data n°042613
Cass 1^{ère} Civ., 7 octobre 1997, pourvoi n°95.11.314
Cass 3^{ème} Civ., 23 mai 2000, arrêt n°810
Cass 2^{ème} Civ., 25 mai 2000, pourvoi n°98-12833
Cass 3^{ème} Civ., 20 mars 2002, pourvoi n°00-16015
Cass 3^{ème} Civ., 27 novembre 2002, pourvoi n°01-03.936
Cass 3^{ème} Civ., 9 juillet 2003, pourvoi n°01-15613
CA Reims, 8 novembre 2006, RG 05/01604
Cass 3^{ème} Civ., 10 novembre 2009, pourvoi n°08.0951
CA Pau 1^{ère} Civ., 29 juin 2010, n°09/01810
Cass 3^{ème} Civ., 19 janvier 2011, pourvoi n°09-71.207
Cass 3^{ème} Civ., 5 avril 2011, pourvoi n°10.17.373
Cass 3^{ème} Civ., 27 avril 2011, pourvoi n°10-16.420
Cass 3^{ème} Civ., 9 avril 2013, pourvoi n°12-13.516
Cass 3^{ème} Civ., 30 juin 2016, pourvoi n°15-20623
CA Rennes, 1^{ère} Civ., 15 novembre 2016, arrêt n°479/2016
Cass 3^{ème} Civ., 12 avril 2018, pourvoi n°16-24.556

VIII Lois

Loi 25 ventôse an XI contenant organisation du notariat
Loi du 15 septembre 1807
Loi du 3 janvier 1924 relative aux Chambres d'agriculture
Loi n°74-645 du 18 juillet 1974 sur la mise à jour périodique de valeurs locatives servant de base aux impositions directes locales
Loi n°46-942 du 7 mai 1946 instituant l'Ordre des géomètres-experts
Loi n°2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux
Loi n°2011-311 du 28 mars 2011 de modernisation des professions judiciaires ou juridiques et certaines professions réglementées

IV Décrets

Décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière
Décret n°55-471 du 30 avril 1955 relatif à la rénovation et à la conservation du cadastre
Décret n°96-478 du 31 mai 1996 portant règlement de la profession de géomètre-expert et code des devoirs professionnels
Décret n°2007-70 du 18 janvier 2007 modifiant ou abrogeant diverses dispositions dans le domaine agricole et modifiant le code rural et le code forestier
Décret n° 2017-770 du 4 mai 2017 portant obligation pour les notaires d'effectuer par voie électronique leurs dépôts de documents auprès des services chargés de la publicité foncière
Décret n° 2017-890 du 6 mai 2017 relatif à l'état civil

V Webographie

[Sites consultés entre le 22/01/18 et le 16/08/18]

<https://www.geometre-expert.fr/>

<https://www.cadastre.gouv.fr>

[https:// www.remonterletemps.ign.fr](https://www.remonterletemps.ign.fr)

[https:// www.geofoncier.fr](https://www.geofoncier.fr)

[https:// www.extranet.geometre-expert.fr](https://www.extranet.geometre-expert.fr)

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1429>

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1427>

<https://psl.service-public.fr/mademarche/EtatCivil/demarche?execution=e3s1>

<https://pastel.diplomatie.gouv.fr/dali/index2.html>

Tables des Annexes

ANNEXE 1 DMPC CERTIFIE ET ETABLI "D'APRES LES INDICATIONS QU'ILS ONT FOURNIES AU BUREAU"	52
ANNEXE 2 DMPC CERTIFIE ET ETABLI "EN CONFORMITE D'UN PIQUETAGE EFFECTUE SUR LE TERRAIN"	53
ANNEXE 3 DMPC CERTIFIE ET ETABLI « D'APRES UN PLAN D'ARPENTAGE OU DE BORNAGE »	54
ANNEXE 4 EVOLUTION DE LA REGLEMENTATION ENCADRANT LES DIVISIONS PARCELLAIRES	55
ANNEXE 5 RUBRIQUE "DESIGNATION" D'UN TITRE DE PROPRIETE RECENT	59
ANNEXE 6 RUBRIQUE D'INFORMATION SUR LE BORNAGE	59
ANNEXE 7 RUBRIQUE "DESIGNATION" D'UN TITRE DE PROPRIETE ANCIEN.....	60
ANNEXE 8 NOTICE DE CONSULTATION DES DMPC NON GEOREFERENCES	61
ANNEXE 9 LIMITE DE PROPRIETE DEJA DEFINIE : CHOIX DE LA PROCEDURE	64

Annexe 1 DMPC certifié et établi "d'après les indications qu'ils ont fournies au bureau"

COMMUNE
de VOIRON

Section E

Ma° Feuille

Echelle : 1/2500

6462 T

anc. Mod. 30 Cad
(Sept. 1970)

N° d'ordre du document d'arpentage	}	425
Tableau d'assemblage		

ROCHE DE VOUISE

Indivision

Voie

Commune

Extrait du plan minute établi
- par le Bureau du Cadastre (1).
- par la personne agréée dans
les bureaux du Cadastre (1).
N° d'ordre au registre de cons-
tation des droits: 11076
Cachet du Service d'origine:

**Bureau des Travaux Cadastre
de GRENOBLE
34-40, avenue Rhin et Danube
38047 GRENOBLE CEDEX
Tél (76) 66.43.58**

31 JUL. 1980

Certification
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (3), a été établi

- d'après les indications qu'ils ont fournies au bureau (1).

- en conformité d'un piquetage qu'ils ont effectué sur le terrain (1).

- d'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le

par M. _____, géomètre à _____ (1).

A Voiron, le 20-9-1980

B
H

Document d'arpentage dressé
par M. PIOVANO,
Géomètre Expert (2),
à Voiron

Date : 20-09-1980

Signature: _____

BUREAU DES GEOMETRES-EXPERTS
Bernard PIOVANO
Géomètre Expert (2)
10 bis, Cours Sarrazin
38500 VOIRON
N° d'inscription 3139

(1) Royer les mentions inutiles.

(2) Qualité de la personne agréée (géomètre-expert foncier, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du Cadastre, etc.).

(3) Préciser les nom et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité expropriante, etc.).

Annexe 4 Evolution de la réglementation encadrant les divisions parcellaires

Les divisions réalisées avant 1983 :

Que ce soit dans le cadre d'une division pour créer des terrains à bâtir, ou pour créer des terrains nus, le bornage avec les riverains n'est pas obligatoire. Les limites périmétriques sont apparentes et les cotations indiquées sur le plan sont donc établies selon les éléments de clôture en place. Ce sont des cotations apparentes, sauf entre les nouvelles limites divisaires, où là, les mesures sont réelles. Lors d'un éventuel rétablissement, il faudra donc veiller à se baser sur les mêmes éléments de clôture qu'à l'établissement du plan. Les cotations entre limites divisaires seront à réappliquer strictement car elles sont réelles.

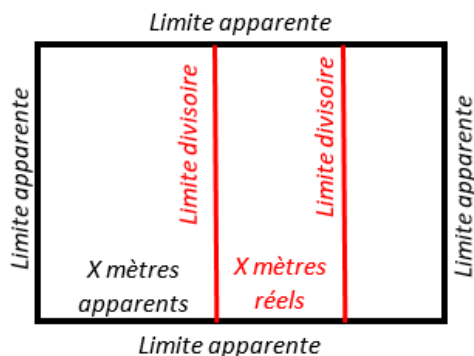


Figure 7 : Création de terrains nus ou à bâtir

Les divisions réalisées entre 1983 et 1986 :

En 1983, il a été rendu obligatoire pour les lotisseurs de fixer nettement sur le terrain, les limites et périmètres des lots vendus¹¹⁸. À cette époque, le lotissement était défini comme toute division foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui avait pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, avait eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de ladite propriété. Cette définition s'appliquait aux divisions résultant de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partages ou de locations, mais excluait les divisions résultant de partages successoraux ou d'actes assimilés lorsqu'ils n'avaient pas pour effet de porter à plus de quatre le nombre de terrains issus de la propriété concernée¹¹⁹.

- Division créant des terrains nus :

Dans le cadre d'une division créant des terrains nus, les limites périmétriques restent apparentes.

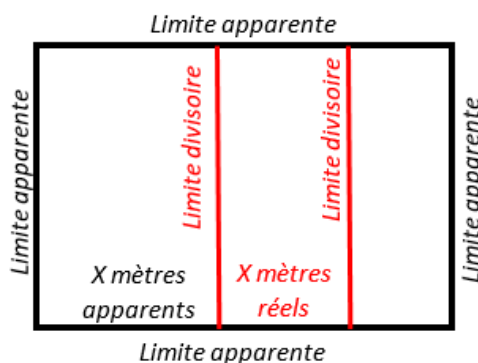


Figure 8 : Création de terrains nus

¹¹⁸ Cass 3^{ème} Civ., 8 février 1983, pourvoi n°81.15509

¹¹⁹ Article R*315-1 du code de l'urbanisme, version en vigueur du 1 janvier 1978 au 1 avril 1986

- Division créant deux terrains à bâtir :

Si la division a pour objet la création d'uniquement deux terrains à bâtir, alors le recours au bornage périmétrique n'est pas obligatoire.

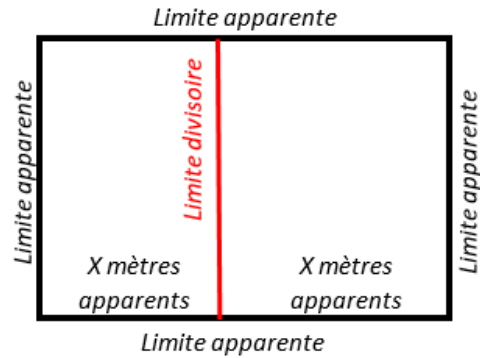


Figure 9 : Création de deux terrains à bâtir

- Division créant plus de deux terrains à bâtir :

Dans cette situation, le bornage périmétrique est obligatoire. Le document doit indiquer les limites réelles du terrain, ou celles-ci doivent être définies dans un autre plan.

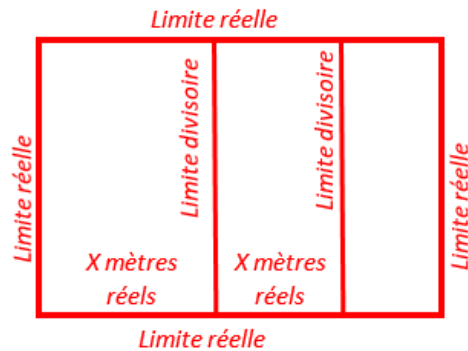


Figure 10 : Création de plus de deux terrains à bâtir

- Division créant deux terrains à bâtir puis d'autres terrains à bâtir dans les dix années suivantes :

Ici les deux premiers terrains détachés ne font pas l'objet d'un bornage périmétrique. En revanche, à partir du troisième et dans le délai des dix ans, celui-ci doit être réalisé.

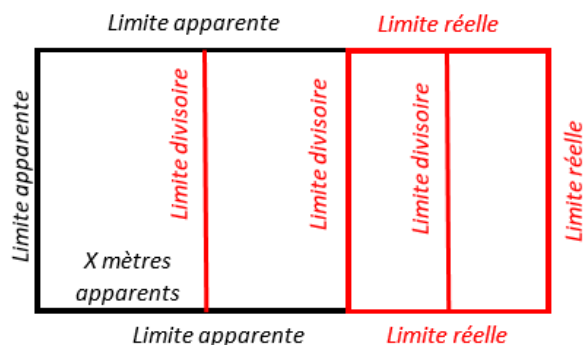


Figure 11 : Création de deux terrains à bâtir, puis d'autres terrains à bâtir dans les dix ans

- Division créant quatre terrains à bâtir dans le cadre d'une succession :

Dans cette situation, le bornage périmétrique n'est pas obligatoire. En revanche, il le devient si le nombre de terrains créés est supérieur à quatre.

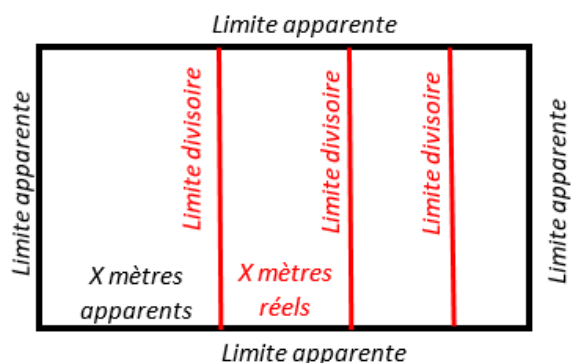


Figure 12 : Création de quatre terrains à bâtir dans le cadre d'une succession

Les divisions réalisées entre 1986 et 2000 :

En 1986, les opérations de remembrement, menées par une association foncière urbaine libre, délimitant plus de deux lots sont désormais soumises à autorisation de lotir¹²⁰. En 1995, la jurisprudence renforce l'obligation du lotisseur de fixer les limites des lots vendus : il doit garantir la superficie des lots et en matérialiser les limites¹²¹. Les figures 8, 9, 10, 11 et 12 restent applicables et s'étendent au remembrement urbain.

Les divisions réalisées entre 2000 et 2007 :

En 2000, la loi précise l'obligation de fixer les limites des lots et élargit le principe. Désormais, lorsqu'un terrain est un lot de lotissement, ou issu d'une division à l'intérieur d'une ZAC ou d'un remembrement, mené par une association foncière urbaine libre, alors il doit faire l'objet d'un bornage¹²². Les figures 8, 9, 10, 11 et 12 restent applicables et un nouveau cas apparaît (Cf. figure 13)

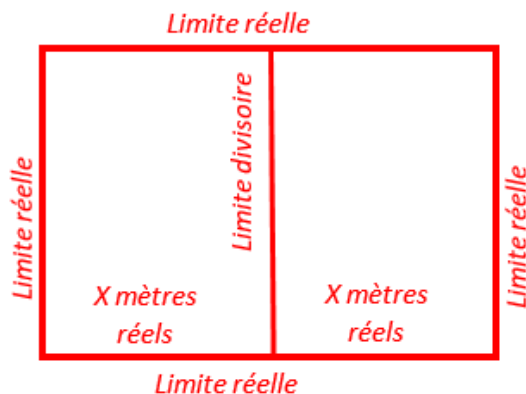


Figure 13 : Création de terrains à bâtir dans une ZAC ou lors d'un remembrement urbain

¹²⁰ Article R*315-1 du code de l'urbanisme, version en vigueur du 1 avril 1986 au 1 juillet 1986 et du 1 juillet 1986 au 5 mai 2006

¹²¹ CA Aix-en-Provence, 4 août 1995

¹²² Article L.111-5-3 du code de l'urbanisme, version en vigueur du 13 décembre 2000 au 1 janvier 2016

Les divisions réalisées entre 2007 et 2012 :

En 2007, la définition du lotissement est modifiée. Il est alors considéré comme l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments¹²³. Les figures 8 et 13 restent applicables et les figures 9 et 10 sont remplacées par la figure 14. L'exception faite aux divisions créant quatre terrains à bâtir sans bornage périmétrique dans le cadre d'une succession est supprimée, la figure 12 n'est plus applicable. La figure 11 disparaît de manière tacite.

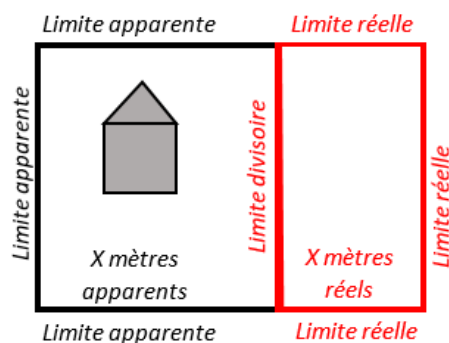


Figure 14 : Création d'un terrain à bâtir ou plus

Les divisions réalisées entre 2012 et 2013 :

En 2012, le délai de 10 ans encadrant le lotissement est supprimé¹²⁴. Les figures 8, 13 et 14 perdurent, la figure 11 disparaît officiellement.

Les divisions réalisées depuis 2013 :

En 2013, l'Ordre des géomètres-experts introduit, dans les règles de l'art de mars 2002, l'obligation de réaliser une procédure de bornage pour toutes les limites divisoires y compris en chacune de ses extrémités¹²⁵. Les figures 13 et 14 perdurent, la figure 8 est remplacée par la figure 15.

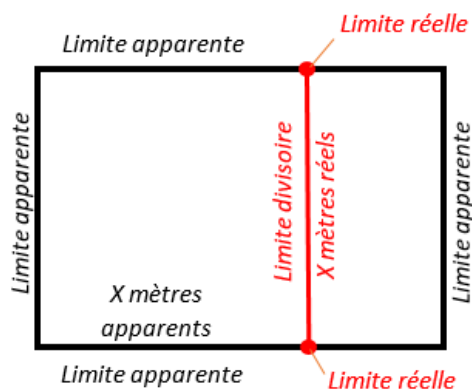


Figure 15 : Création de deux terrains nus

¹²³ Article L.442-1 du code de l'urbanisme, version en vigueur du 1 octobre 2007 au 1 mars 2012

¹²⁴ Article L.442-1 du code de l'urbanisme, version en vigueur au 1 mars 2012

¹²⁵ OGE, Directives sur le bornage des limites divisoires, 26 mars 2013

Annexe 5 Rubrique "désignation" d'un titre de propriété récent

I - IMMEUBLES DE COMMUNAUTE

Il dépend à titre immobilier de la communauté ayant existé entre Monsieur et Madame Y, savoir :

DESIGNATION

SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE SAINT ETIENNE DE CROSSEY (Isrère), lieudit "Le Replat".

Une parcelle de terrain en nature de bois taillis

Cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
C	492	« Le Replat »	00ha 10a 30ca

Figure 16 : Désignation d'un bien dans un acte dressé en 2004

Annexe 6 Rubrique d'information sur le bornage

OBLIGATION D'INFORMATION SUR LE BORNAGE

Conformément aux dispositions de l'article L. 115-4 du Code de l'urbanisme, le BIEN objet des présentes étant destiné par l'ACQUEREUR à la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou à un usage mixte d'habitation et professionnel, le VENDEUR déclare que le descriptif du terrain objet des présentes résulte d'un bornage effectué par la SELARL V , géomètre expert à C , le VINGT-SEPT FÉVRIER DEUX MIL DOUZE dont un exemplaire est ci-annexé.

Figure 17 : Information sur la réalisation d'un bornage dans un acte de propriété

Annexe 7 Rubrique "désignation" d'un titre de propriété ancien

Premier lot
M^r Merri
Le premier lot, attribué à M^r Merri
comprendra :
En premier lieu, à titre préciptaire & hors part
1^o La partie sud-ouest de l'article premier de la
masse, composée de bâtiments d'habitation & d'
exploitation, sol, cour & verges avec dépendances, le
tout d'un seul tènement de la contenance d'environ
six sept ares quarante cinq centiares, porté au
plan cadastral sous les n^{os} 167 P, 168 & 169 P de
la Section A, & séparé du surplus de l'article par
une ligne brisée tirée dans la Direction du
midi au nord & ensuite vers l'ouest, figurée
au plan annexé par les lettres A.B.C.D.E.F. etant
observé que cette ligne de division passe au
milieu de l'épaisseur de quarante centiares
de la partie, côté ouest, de la margelle du puits

Figure 18 : Désignation d'un bien dans un acte dressé en 1885

Annexe 8 Notice de consultation des DMPC non géoréférencés

Etape 1 : Repérer une hypothétique division parcellaire non signalée par l'icône DA (1 de la figure 19). Dans notre exemple, les parcelles AH 267, 268 et 269 semblent être issues d'une parcelle mère, sans être justement grevées de l'icône.

Etape 2 : Accéder à la fiche commune en cliquant sur le nom de la commune en bas de l'interface (2 de la figure 19). Dans notre cas, nous sommes à Chirens, une commune de l'Isère.

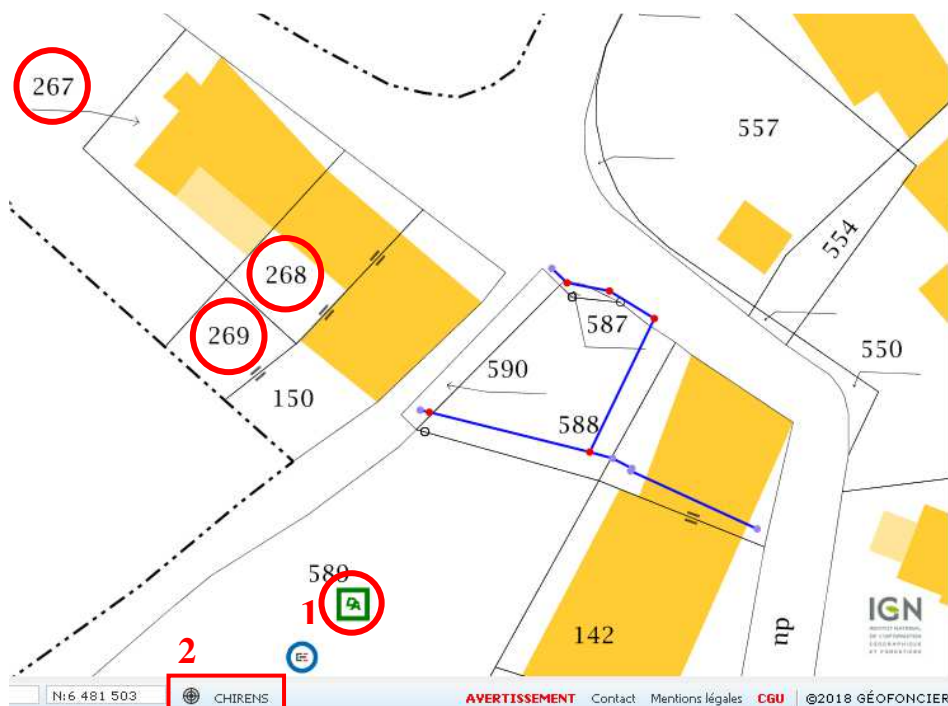


Figure 19 : Extrait du Géofoncier

Etape 3 : Cliquer sur l'onglet "Plan cadastral" (3 de la figure 20) de la fiche commune.

Etape 4 : Cliquer sur "Modèle 40" pour accéder au registre d'inscription des documents d'arpentage au cadastre (4 de la figure 20).

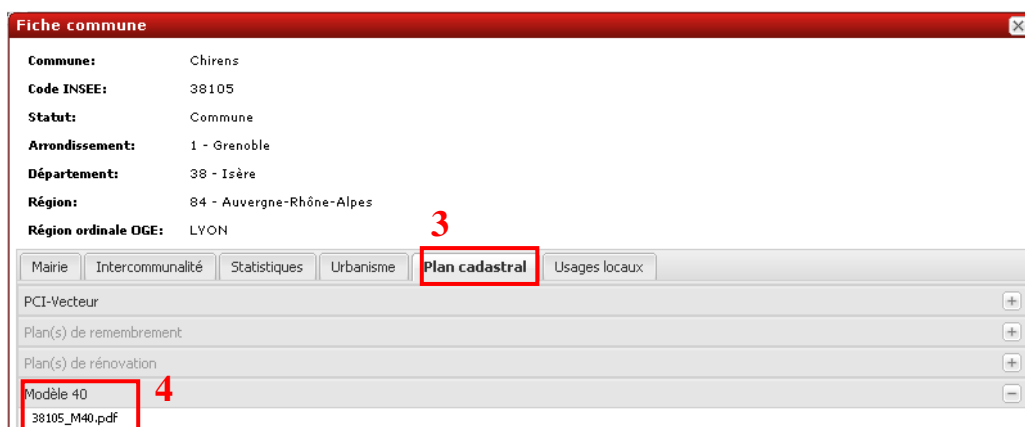


Figure 20 : Informations de la fiche commune

Etape 5 : Récupérer le numéro du DA ayant formé les parcelles filles. Dans notre cas, nous nous intéresserons au DA n°108.

Sections :

P.H.		A.H.	
Numéro du plan.	N° d'ordre du document d'arpentage ou de conservation.	Numéro du plan.	N° d'ordre du document d'arpentage ou de conservation.
1	2	1	2
267	108	280	50 ^B
à		281	172
270	108	à	

Figure 21 : Extrait du registre d'inscription

Etape 6 : Revenir à l'interface principal (figure 19) et interroger n'importe quel DA de la commune concernée (1 de la figure 19).

Etape 7 : Une page d'information relative au DMPC interrogé va s'ouvrir, cliquer sur le code postal de la commune (5 de la figure 22).

Géofoncier | Document Modificatif du Parcellaire Cadastral n°38105-000-479X
Commune de Chirens (38105)

RÉFÉRENCES

Commune (INSEE) : Chirens (38105) **5**
Préfixe : 000 Référence : 479 X

INFORMATIONS

Figure 22 : Extrait d'une fiche d'informations d'un DMPC

Etape 8 : L'ensemble des DMPC non géoréférencés de la commune vont s'afficher, repérer celui correspondant au numéro de DA recherché (6 de la figure 23) et cliquer sur l'icône PDF (7 de la figure 23) pour le télécharger.

Géofoncier | Documents Modificatifs du Parcellaire Cadastral
Commune de Chirens (38105) | Préfixe 000 | Section AA

Télécharger le Modèle 40: [icône]

Afficher 25 éléments

DMPC	Référence		Type	Appliqué		Auteur	PDF	Filiations	Dossiers
	Num.	L.C.		✓ / ✗	Date				
(38105,000,841)	841	H		✓			✗	✗	
(38105,000,837)	837	N		✓			✗	NUM38	
(38105,000,836)	836	T		✓			✗	NUM38	
(38105,000,835)	835	X		✓			✗	✗	
(38105,000,834) 6	834	B		✓			✗	✗	
(38105,000,108)	108	E		✓			✗	✗	
(38105,000,832)	832	K	Document d'Arpentage numérique	✓	18/12/2017	Marc HEDON (04878)	✓	DFI	

Figure 23 : Liste des DMPC non géoréférencés

Etape 9 : Consulter le DA.

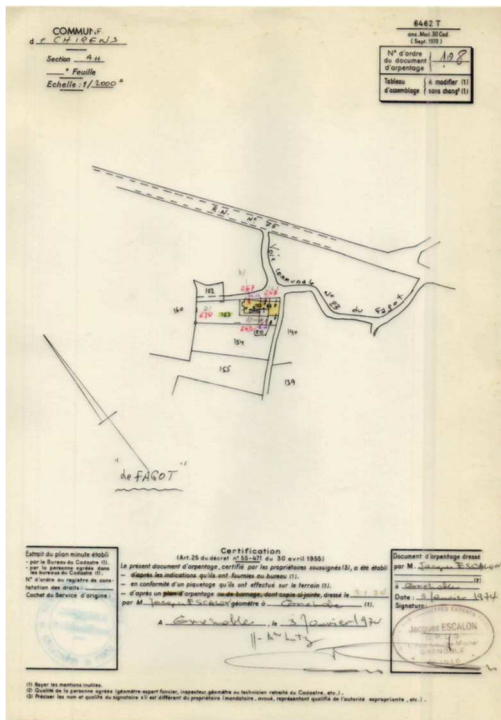


Figure 24 : DA n°108 ayant formé les parcelles AH 267, 268, 269 et 270

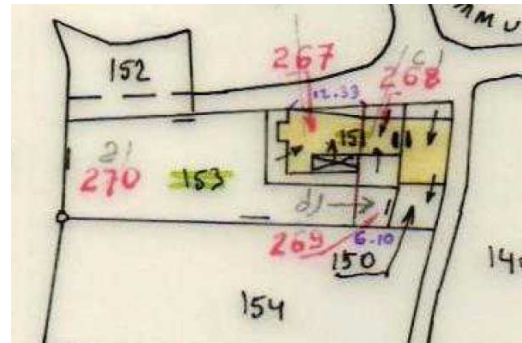


Figure 25 : Agrandissement du DA n°108

Annexe 9 Limite de propriété déjà définie : choix de la procédure

Intervention sur un bornage existant Documents recueillis :	Tout est parfaitement en place sur le terrain	La remise en place précise est possible	La réapplication est imprécise voire impossible
DMPC suivant les indications fournies par les propriétaires au bureau	X	PVBN	PVBN
DMPC par piquetage ou par bornage	Rapport	Rétablissement	PVBN
Bornage vicié (absence d'une signature, ...)	PVBN	PVBN	PVBN
Bornage valablement formé	Rapport	Rétablissement	PVBN
Plan de remembrement	Rapport	Rétablissement	PVBN
Titre de propriété avec des informations précises sur les limites	X	PVBN	PVBN

Figure 26 : Tableau synthétique modifié des différents cas de bornages existants édité par le Conseil Régional de Rennes dans le *Guide d'harmonisation des pratiques professionnelles en matière de prestations foncières*

Liste des figures

FIGURE 1 : EXTRAIT D'UN PLAN	20
FIGURE 2 : EXTRAIT DE LA PARTIE GRAPHIQUE D'UN DMPC CERTIFIE ET ETABLI "D'APRES LES INDICATIONS QU'ILS ONT FOURNIES AU BUREAU"	21
FIGURE 3 : EXTRAIT DE LA PARTIE GRAPHIQUE D'UN DMPC CERTIFIE ET ETABLI "EN CONFORMITE D'UN PIQUETAGE EFFECTUE SUR LE TERRAIN"	22
FIGURE 4 : EXTRAIT DU GEOFONCIER.....	27
FIGURE 5 : EXTRAIT D'UN PLAN CADASTRAL.....	29
FIGURE 6 : EXTRAIT DE L'ANCIENNE PLANCHE CADASTRALE.....	29
FIGURE 7 : CREATION DE TERRAINS NUS OU A BATIR	55
FIGURE 8 : CREATION DE TERRAINS NUS	55
FIGURE 9 : CREATION DE DEUX TERRAINS A BATIR.....	56
FIGURE 10 : CREATION DE PLUS DE DEUX TERRAINS A BATIR.....	56
FIGURE 11 : CREATION DE DEUX TERRAINS A BATIR, PUIS D'AUTRES TERRAINS A BATIR DANS LES DIX ANS	56
FIGURE 12 : CREATION DE QUATRE TERRAINS A BATIR DANS LE CADRE D'UNE SUCCESSION	57
FIGURE 13 : CREATION DE TERRAINS A BATIR DANS UNE ZAC OU LORS D'UN REMEMBREMENT URBAIN.....	57
FIGURE 14 : CREATION D'UN TERRAIN A BATIR OU PLUS.....	58
FIGURE 15 : CREATION DE DEUX TERRAINS NUS	58

FIGURE 16 : DESIGNATION D'UN BIEN DANS UN ACTE DRESSE EN 2004	59
FIGURE 17 : INFORMATION SUR LA REALISATION D'UN BORNAGE DANS UN ACTE DE PROPRIETE.....	59
FIGURE 18 : DESIGNATION D'UN BIEN DANS UN ACTE DRESSE EN 1885	60
FIGURE 19 : EXTRAIT DU GEOFONCIER	61
FIGURE 20 : INFORMATIONS DE LA FICHE COMMUNE	61
FIGURE 21 : EXTRAIT DU REGISTRE D'INSCRIPTION	62
FIGURE 22 : EXTRAIT D'UNE FICHE D'INFORMATIONS D'UN DMPC	62
FIGURE 23 : LISTE DES DMPC NON GEOREFERENCES	62
FIGURE 24 : DA N°108 AYANT FORME LES PARCELLES AH 267, 268, 269 ET 270.....	63
FIGURE 25 : AGRANDISSEMENT DU DA N°108.....	63
FIGURE 26 : TABLEAU SYNTHETIQUE MODIFIE DES DIFFERENTS CAS DE BORNAGES EXISTANTS EDITE PAR LE CONSEIL REGIONAL DE RENNES DANS LE <i>GUIDE D'HARMONISATION DES PRATIQUES PROFESSIONNELLES EN MATIERE DE PRESTATIONS FONCIERES</i>	64

L'analyse et l'utilisation des documents recueillis préalablement à une opération de bornage

Mémoire de Master, ESGT-C.N.A.M., Le Mans 2018

RESUME

Depuis 1946, le bornage est exercé par les géomètres-experts et encadré par un Ordre. Au fil des années, des règles régissant son exercice sont apparues. Malgré cela et l'apparition en 2002 d'une directive valant règles de l'art, sa réalisation reste parfois difficile.

Préalablement à sa mission, le géomètre-expert est tenu à une recherche d'archives pour déterminer au mieux la limite de propriétés, ou vérifier si celle-ci n'a pas déjà fait l'objet d'un bornage. Les documents recueillis sont souvent de valeur inégale. Il appartient au géomètre-expert, dans un premier temps, d'en déterminer leur qualité et dans un second de correctement les utiliser. Dans le cas où les documents retrouvés devront faire l'objet d'un rétablissement, il doit respecter les règles liées à cette procédure et savoir agir en cas de discordance d'application.

Mots-clés : bornage, règles de l'art, rétablissement, discordance

SUMMARY

Since 1946, boundary marking is exercised by surveyors and supervised by an Order. Over the years, rules governing its exercise have emerged. Despite this and the appearance in 2002 of a directive worthy of the rules of the art, its realization remains sometimes difficult.

Prior to his mission, the surveyor is required to search the archives to determine the property limit, or to verify if it has not already been demarcated. The documents collected are often of unequal value. It is up to the surveyor at first to determine their quality and in a second to correctly use them. In the case where the recovered documents will have to be restored, it must respect the rules related to this procedure and know how to act in case of discrepancy of application.

Key words : boundary marking, professional standards and practices, recovery, discordance