



**HAL**  
open science

# La perspective d'une pérennisation et d'une traçabilité renforcée de l'action en bornage

Alexandre Saunier

► **To cite this version:**

Alexandre Saunier. La perspective d'une pérennisation et d'une traçabilité renforcée de l'action en bornage. Sciences de l'environnement. 2020. dumas-03031858

**HAL Id: dumas-03031858**

**<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-03031858>**

Submitted on 30 Nov 2020

**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**

**Alexandre SAUNIER**

---

La perspective d'une pérennisation et d'une traçabilité renforcée de l'action en bornage.

**Soutenu le 07/07/2020**

---

**JURY**

Monsieur	Laurent MOREL	Président du jury
Madame	Elisabeth BOTREL	Examineur
Monsieur	Anthony POUSSEROL	Maître de stage
Madame	Maylis DESROUSSEAUX	Enseignant référent

## Remerciements

Je souhaite tout d'abord remercier les dirigeants du cabinet 2AGE Conseils, à savoir Mme A. Guillemin, Mrs B. Lambert et P. Hugon de m'avoir accueilli dans leurs locaux pour effectuer ce travail de fin d'études et de m'avoir fourni l'ensemble des moyens nécessaires pour réaliser au mieux ce mémoire.

Je tiens également à remercier toute l'équipe de l'entreprise pour leur accueil fort agréable qui m'a permis d'être dans des conditions de travail optimales.

Je remercie tout particulièrement Mr A. Pousserol pour ses conseils tout au long de ce stage mais également pour le temps qu'il a pris pour me transmettre son savoir-faire sur le sujet. Je le remercie infiniment de m'avoir fait découvrir le métier de Géomètre-Expert lors de mon premier stage de découverte.

Je souhaite également remercier Mme Desrousseaux, ma professeur référente, pour l'ensemble de ses conseils et Mr Bezard-Falgas, le directeur général Géofoncier, pour les éléments qu'il m'a apporté.

Enfin, je remercie vivement toutes les personnes qui ont contribué, de près ou de loin, au bon déroulement de ce stage, à la réalisation de ce mémoire ainsi qu'à la réussite de ces années d'études.

## Liste des abréviations

AFAFE : Aménagement Foncier Agricole, Forestier et Environnemental

AJDI : Actualité Juridique de Droit Immobilier

BIP : Bulletin d'Informations Professionnelles

BPIM : Bulletin Pratique Immobilier

Bull. Civ. : Bulletin Civil

Cass : Cour de cassation

Ch. civ. : Chambre civile

Ch. soc. : Chambre sociale

Civ. : Chambre civile

Civ. sect. Com : Chambre civile et commerciale

CD-ROM : Compact Disc Read Only Memory

CE : Conseil d'Etat

DMPC : Document Modificatif du Parcellaire Cadastral

Ed. : Edition

Fasc. : Fascicule

IGN : Institut national de l'information géographique et forestière

JCI : Jurisclasseur

JCP N : Revue semaine juridique édition notariale et immobilière

JOAN Q : Journal officiel (Questions réponses), Assemblée nationale

OGE : Ordre des Géomètres-Experts

Ord. : Ordonnance

Rép. Dr. Civ. : Répertoire de droit civil

Rép. min. : Réponse ministérielle

RFU : Référentiel Foncier Unifié

Sect. Com. : Section commerciale

SPDC : Serveur Professionnel de Données Cadastrales

Spéc. : Spécialement

TGI : Tribunal de Grande Instance

USB : Universal Serial Bus

# Table des matières

Remerciements .....	2
Liste des abréviations .....	3
Table des matières .....	5
Introduction .....	7
<b>I. DES DIFFICULTES LIEES A LA RECHERCHE D'ARCHIVES FONCIERES .....</b>	<b>13</b>
I.1 LES ARCHIVES FONCIERES : DES RECHERCHES DIFFICILES ET DES RESULTATS INEGAUX	13
I.1.1 Certains documents difficiles à se procurer .....	13
I.1.1.1 Un flux de données permanent mais encore incomplet au sein de la profession .....	13
I.1.1.2 Les documents anciens : des données importantes mais plus difficilement accessibles .....	16
I.1.2 Une analyse expertale déterminante au vu de la recevabilité des documents ..	18
I.2 UNE IDENTIFICATION DIFFICILE DES AYANTS-DROITS .....	19
I.2.1 Des sources multiples concourant à la bonne identification des ayants-droits	20
I.2.1.1 Une identification grâce au SPDC .....	20
I.2.1.2 Une identification grâce aux parties elles-mêmes .....	21
I.2.1.3 Une identification grâce aux titres de propriétés publiés .....	21
I.2.2 Action en bornage : acte d'administration ou acte de disposition.....	22
I.2.2.1 Des personnes dans l'impossibilité de signer elle-même : une prise en compte nécessaire.....	23
I.2.2.2 Des signatures conditionnées par le régime juridique.....	24
I.3 LE PROCES-VERBAL DE BORNAGE, DOCUMENT FONCIER OPPOSABLE AUX TIERS ? .....	26
I.3.1 Procès-verbaux de bornage : une opposabilité légitime ? .....	26
I.3.2 Les recours des tiers envers le procès-verbal à identifier.....	30
<b>II. DES SOLUTIONS A TROUVER POUR PÉRENNISER LES PROCES-VERBAUX DE BORNAGE.....</b>	<b>31</b>

II.1	LA RESPONSABILITE DU GEOMETRE-EXPERT A DEFINIR POUR CERTAINS CAS.....	31
II.1.1	Recherche d’archives foncières : la responsabilité du Géomètre-Expert à déterminer.....	31
II.1.2	Formation illégale d’un Procès-Verbal de bornage : la responsabilité du Géomètre-Expert à définir.....	35
II.2	VERS UNE AMELIORATION DE LA PERENNITE ET DE LA TRAÇABILITE DU PROCES-VERBAL DE BORNAGE : DES SOLUTIONS A PROPOSER.....	37
II.2.1	Vers une publication automatique destinée à garantir les droits des parties	38
II.2.1.1	Les formalités de publication.....	38
II.2.1.2	L’impact d’une telle mesure de publicité.....	41
II.2.2	L’optimisation de Géofoncier comme alternative au livre foncier.....	42
II.2.2.1	Une signature électronique en vue d’une publication sur Géofoncier.....	43
II.2.2.2	La signature électronique : des interrogations liées à sa mise en place ...	45
II.2.2.3	L’impact sur l’OGE et leurs membres.....	47
II.2.3	Une pérennisation du procès-verbal de bornage par le biais d’un DMPC ...	48
II.2.3.1	Déroulement de la procédure.....	48
II.2.3.2	Avantages / inconvénients.....	50
	Conclusion.....	51
	Bibliographie.....	53
	Liste des figures.....	60
	Table des annexes.....	60

# Introduction

Depuis le 7 mai 1946 et l'instauration de l'Ordre des Géomètres-Experts<sup>1</sup>, les travaux fonciers font partie de la mission de service public pour laquelle les Géomètres-Experts se sont vu confier un monopole<sup>2</sup>. Les travaux fonciers ou opérations foncières, qui font l'objet de ce monopole, sont énumérés à l'alinéa premier de l'article 1 de la loi du 7 mai 1946 : « Réalise les études et les travaux topographiques qui fixent les limites des biens fonciers et, à ce titre, lève et dresse, à toutes échelles et sous quelque forme que ce soit, les plans et documents topographiques concernant la définition des droits attachés à la propriété foncière, tels que les plans de division, de partage, de vente et d'échange des biens fonciers, les plans de bornage ou de délimitation de la propriété foncière »<sup>3</sup>.

Le bornage, monopole des Géomètres-Experts, « a pour objet de fixer définitivement les limites séparatives de deux propriétés contiguës et d'assurer, par la plantation de pierres bornes, le maintien des limites ainsi déterminées »<sup>4</sup>. C'est une notion qui n'est pas définie expressément dans le Code civil. Seul l'article 646 mentionne le bornage mais aucune définition n'en est donnée<sup>5</sup>.

Instauré par l'OGE et mis à jour en 2014, le recueil des prestations définit le bornage de la manière suivante : « Le bornage est l'opération qui a pour effet de définir juridiquement et de matérialiser sur le terrain les limites des propriétés privées contiguës, appartenant ou destinées à appartenir à des propriétaires différents. »<sup>6</sup>. L'objet du bornage est ainsi de fixer l'étendue de l'assiette du droit de propriété sur un fonds, pour que le propriétaire puisse se rendre compte de son influence sur la surface du sol faisant l'objet d'une telle procédure foncière<sup>7</sup>.

Le bornage est en partie destiné à éviter d'éventuels conflits de voisinage<sup>8</sup>, cela dans le but de définir clairement les limites de terrains des uns et des autres. « Même si le bornage

---

<sup>1</sup> Loi n°46-942 du 07/05/1946 instituant l'Ordre des Géomètres-Experts.

<sup>2</sup> CE, 12/11/2015, n°394064, JurisData n° 2015-026921.

<sup>3</sup> Alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 1 de la Loi n°46-942 du 07/05/1946.

<sup>4</sup> Cass. Civ. 3e., 11/12/1901.

<sup>5</sup> Article 646 du Code civil : « Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës. Le bornage se fait à frais communs ».

<sup>6</sup> Ordre des Géomètres-Experts, *Recueil des normes ordinales sur l'acte foncier*, 02/2020, p21.

<sup>7</sup> E. Botrel, *Dictionnaire de droit et de géomatique*, 2017, p52-53.

<sup>8</sup> S. Leporte-Leconte, *Le bornage*, JCl Civil Code, Fasc. 261-45, 12/08/2013, spéc. n°7.



conflictuel reste courant, puisque de nombreuses propriétés n'ont jamais fait l'objet d'un bornage, [...], il devient et deviendra de plus en plus préventif. »<sup>9</sup>.

Ainsi, lorsqu'un précédent bornage a été effectué entre deux propriétés, de manière amiable ou par voie judiciaire, un nouveau bornage ne peut avoir lieu car, d'une part, un bornage amiable avec procès-verbal signé des parties, est un acte définitif<sup>10</sup> s'opposant à tout nouveau bornage contradictoire, et d'autre part, un bornage judiciaire constitue une définition de limites puisque cette limite est validée par la décision d'un juge.

L'action en bornage doit réunir plusieurs conditions de recevabilité pour être appliquée et donner lieu à la fixation de limites foncières. Comme indiqué dans l'article 646 du Code civil, c'est une procédure ouverte aux seuls titulaires de droits réels (usufruitier, nu propriétaire...). Ces droits doivent porter sur la même assiette de terrain que celle faisant l'objet du bornage.

La procédure de bornage, pour qu'elle soit recevable, doit porter sur des fonds contigus appartenant à des propriétaires différents, dont les fonds répondent du régime de la propriété privée. En effet, le domaine public fait l'objet d'une procédure particulière et unilatérale, menée par la personne publique elle-même avec l'assistance et les conseils du Géomètre-Expert. L'expert foncier va rédiger un procès-verbal de délimitation de la propriété des personnes publiques et non pas un procès-verbal d'abornement.

Les terrains à borner ne peuvent être bâtis sur leur totalité, sinon il s'agit de bâtiments dits jointifs<sup>11</sup> rendant le bornage impossible « pour deux raisons distinctes et paradoxales. Ou bien les constructions suffisent à marquer matériellement la ligne divisoire et à rendre la délimitation inutile, et on est alors face à une sorte de bornage conventionnel tacite [...]. Ou bien la propriété est directement en cause »<sup>12</sup> conduisant à une requalification de l'action en revendication (procédure différente d'une action en bornage).

Dans le même temps, la limite à borner ne doit pas être une limite naturelle<sup>13</sup> telle qu'un cours d'eau. En effet, la procédure dans ce cas n'est pas un bornage mais une procédure de

---

<sup>9</sup> Ordre des Géomètres-Experts, *Recueil des normes ordinales sur l'acte foncier*, 02/2020, p20.

<sup>10</sup> E. Botrel, *Dictionnaire de droit et de géomatique*, 2017, p52-53.

<sup>11</sup> Cass. Civ. 1e, 28/12/1957 : Bull. 1957 I n°512 p414.

<sup>12</sup> C. Atias, Bornage, Rép. Dr. Civ., 04/2016, Dalloz, spéc. n°46.

<sup>13</sup> « L'action en bornage [...] n'est pas recevable s'il existe une délimitation naturelle des fonds. », Cour d'appel de Caen, 04/07/2019, Civ., sect. Com, JurisData n°16/03592 – Cass. Civ. 3e., 13/12/2018, n° 17-31-270, JurisData n° 2018-022704.

reconnaissance de limites puisque la limite foncière sera définie au milieu de celui-ci<sup>14</sup>, sans matérialisation possible.

Dans le cadre de son exercice professionnel, le Géomètre-Expert doit respecter plusieurs exigences dont fait partie l'obligation de consultation des archives. Il s'agit de « rechercher les documents nécessaires (archives, titres, documents cadastraux, usages locaux) »<sup>15</sup> à la détermination de la limite foncière, qui sont, pour rappel, l'« ensemble de documents provenant d'une collectivité, d'une famille ou d'un individu »<sup>16</sup>.

Outre le devoir de consultation auquel le Géomètre-Expert doit répondre, le devoir de conseil fait aussi partie du cœur du métier, il s'agit de « l'obligation pour un professionnel de donner à son client tous renseignements, informations, avertissements et recommandations pour la définition et la réalisation de la mission qui lui est confiée. »<sup>17</sup>. La recherche d'archives est liée à l'obligation de conseil. Effectivement, suivant les documents existants, le Géomètre-Expert ne va pas effectuer la même procédure. En effet, l'existence d'un précédent bornage sur la propriété par exemple, va conduire le Géomètre-Expert à réaliser un rétablissement de limite alors que l'absence de toute définition foncière va le mettre dans l'obligation de rédiger un procès-verbal de bornage.

Une fois la recevabilité de l'action en bornage vérifiée, l'ensemble des recherches établies et la réunion contradictoire de bornage réalisée, le document concourant à la pérennité du bornage, doit être rédigé, à savoir le procès-verbal de bornage. Ce document est fondamental et définitif pour la détermination de l'étendue de la propriété des immeubles sur lesquels il porte<sup>18</sup>. Il est articulé par différents éléments permettant d'établir un procès-verbal de qualité, et notamment les éléments d'identification (état civil des parties, désignation cadastrale des biens concernés), les éléments d'analyse (dires des parties lors du débat contradictoire, analyse expertale du Géomètre-Expert, recensement des archives) et les éléments de détermination des limites foncières (description précise des limites et leurs matérialisations). Les signatures des

---

<sup>14</sup> Ordre des Géomètres-Experts, *Recueil des normes ordinales sur l'acte foncier*, 02/2020, p95.

<sup>15</sup> G. Gil, *Servitudes. – Servitudes dérivant de la situation des lieux. – Bornage*, JCI Civil Code, fasc. unique, 03/03/2015, spéc. n° 64.

<sup>16</sup> Larousse. *Le Dictionnaire Larousse*, 1977.

<sup>17</sup> [http://www.geometre-expert.fr/oge/lexique/glossaire-stu\\_6146?id=stu\\_6146&#rec\\_122788](http://www.geometre-expert.fr/oge/lexique/glossaire-stu_6146?id=stu_6146&#rec_122788), Consulté le 30/04/2020.

<sup>18</sup> J. Lafond, N. Gonzalez-Gharbi, S. Lamiaux, *Guide de la publicité foncière*, 2019, p317.

parties au bornage, apposées sur le document, constatent au final, leurs accords amiables sur les limites foncières<sup>19</sup>.

Bien qu'une infinité de documents puisse correspondre à la notion d'archives selon cette définition, elle n'en est pas moins applicable dans le cas du Géomètre-Expert. En effet, tout élément pouvant concourir à la définition d'une limite foncière peut retenir l'attention de l'expert foncier. Ainsi, un document qui semble anodin tel qu'une photo, conservée dans les archives familiales du client, permettra au Géomètre-Expert de conforter son point de vue sur l'application d'un autre document. On voit ainsi l'étendue potentielle des ressources d'archives dont le Géomètre-Expert doit se prévaloir dans l'exercice de ses fonctions.

Bien évidemment, une pluralité de documents signifie une variété importante de format de documents. Ainsi, les archives peuvent être parfois sous forme papier (plans, photos, procès-verbaux de bornage, titres de propriétés...) ou sous forme dématérialisée (CD-ROM, clé USB, serveur de données...)

Le Géomètre-Expert va rechercher l'ensemble des éléments lui permettant de définir la limite foncière auprès des différentes ressources dont il a connaissance (particuliers, confrères, service du cadastre, ...). Pour cela, l'Ordre des Géomètres-Experts met en place des protocoles à suivre pour leurs membres, notamment « au regard des règles de l'art en matière de consultation du fichier immobilier »<sup>20</sup>. Ses opérations de recherches, auprès des tiers, se font après réception de la commande<sup>21</sup>.

Bien que faisant partie des bases fondamentales du métier, la recherche d'archives n'est pas toujours aisée en raison d'une traçabilité limitée de la documentation foncière ancienne. Le portail Géofoncier, dont le versement de données est obligatoire depuis 2010, permet de répondre partiellement à cette problématique. Toutefois, cette base de données reste récente.

Ainsi, dans le but d'obtenir une action en bornage dont la traçabilité et la pérennité serait renforcée, quelles sont et quelles seraient les solutions envisagées ?

---

<sup>19</sup> Ordre des Géomètres-Experts, *Recueil des normes ordinales sur l'acte foncier*, 02/2020, p71 – M. Lannuzel., 2019, *Bornage*, ESGT.

<sup>20</sup> Ordre des Géomètres-Experts, *Recueil des normes ordinales sur l'acte foncier*, 02/2020, p56.

<sup>21</sup> Ordre des Géomètres-Experts, *Recueil des normes ordinales sur l'acte foncier*, 02/2020, p56 – F. Mazuyer, P. Rigaud, *Le bornage entre résolution et prévention des conflits*, Publi-topex, 05/2013.

Le procès-verbal de bornage « est un contrat soumis aux conditions de validité de droit commun »<sup>22</sup>, sur lequel des contentieux peuvent apparaître à la suite d'un non-respect de ces conditions de validité.

Les recours en justice potentiels envers le non-respect des conditions de validité<sup>23</sup> ne sont pas les seuls auxquels le Géomètre-Expert peut s'exposer. En effet, un manquement à l'obligation de conseil ou de consultation peut entraîner une action en responsabilité pour le Géomètre-Expert, qu'il s'agisse d'un manque de conseils donnés<sup>24</sup> ou un manque de vérification dans la recherche de documentation<sup>25</sup>.

L'opposabilité du procès-verbal de bornage est un sujet courant de réflexion et de discussion dont nous verrons les tenants et aboutissants. De manière générale, l'opposabilité permet le rayonnement du contrat au-delà des seules parties. Ainsi, l'opposabilité aux tiers signifie que le contrat leur est imposé, ils ne peuvent l'ignorer, ils « doivent respecter la situation juridique créée par le contrat. »<sup>26</sup>.

Dans une période où la responsabilité des professionnels est de plus en plus recherchée, en raison notamment de leur assurance professionnelle, quelle est la responsabilité du Géomètre-Expert dans la réalisation de certaines de ces missions dont celle de l'établissement du procès-verbal de bornage, notamment au moment de sa formation et au moment de la recherche d'archives ?

Une réforme de 1955<sup>27</sup> a rendu obligatoire la publication au service de la publicité foncière de certains documents. Concernant le procès-verbal de bornage, des divergences apparaissent à propos de leur publication obligatoire ou non, entre les professionnels du droit. « La "publicité" "foncière" consiste en une inscription d'un droit réel dans un registre qui permet de le faire connaître de tous et de garder une trace des aliénations successives de l'immeuble. Elle a ainsi une double fonction : garantir l'opposabilité des droits envers les tiers et solutionner les conflits. »<sup>28</sup>. C'est pourquoi, il est intéressant d'étudier cette publication du procès-verbal de bornage dans le cadre de la traçabilité du document.

---

<sup>22</sup> S. Leporte-Leconte, *Le bornage*, JCl Civil Code, Fasc. 261-45, 12/08/2013, spéc. n°151.

<sup>23</sup> Article 1178 du Code civil : « La nullité doit être prononcée par le juge ».

<sup>24</sup> Cass. Civ. 3<sup>e</sup>, 14/01/1975, Bull. civ. III, n°6, 5.

<sup>25</sup> TGI Nice 3<sup>e</sup> civ., 18/06/2013, RG n°10/03884, Géomètre, septembre 2013, p50.

<sup>26</sup> Article 1200 du Code civil – S. Becqué-Ickowicz, *Contrat*, Fasc. 30, LexisNexis, 2017, p1.

<sup>27</sup> Décret n°55-22 du 04/01/1955 portant réforme de la publicité foncière.

<sup>28</sup> Fiche d'orientation, *publicité foncière*, Dalloz, 04/2020.

La définition contradictoire d'une limite de propriété par le Géomètre-Expert résulte d'une analyse globale prenant en compte des éléments de preuves et de présomptions. Dans cette quête de vérité, le Géomètre-Expert est ainsi tenu de rechercher par tous les moyens les archives foncières. De ce fait, dans l'exercice de ces missions, le Géomètre-Expert est exposé à des difficultés dans la recherche d'archives (I).

L'accès limité et difficile d'une partie des documents, principalement anciens, conduit à proposer des solutions d'améliorations des conditions d'accès et de transmission des archives foncières (II).

## **I. Des difficultés liées à la recherche d'archives foncières**

Bien qu'un nombre non négligeable de sources de données foncières existe, le Géomètre-Expert rencontre des difficultés dans son travail de recherches d'archives (I.1). En effet, le Géomètre-Expert traite des documents anciens dont il ignore parfois la valeur et la qualité. Dans ce cadre, il doit les analyser et se demander si les documents retrouvés sont valables, passant notamment par la vérification des signatures apposées. Ainsi, l'expert foncier se doit d'identifier les ayants-droits, pour savoir s'ils avaient la qualité pour signer (I.2). Une fois les archives retrouvées, il est nécessaire d'étudier l'opposabilité du procès-verbal d'abornement avant de proposer des solutions d'améliorations de la fixation de limites foncières (I.3).

### **I.1 Les archives foncières : des recherches difficiles et des résultats inégaux**

Dans le cadre du devoir de recherche d'archives qui incombent au Géomètre-Expert, certains documents sont difficiles à retrouver (I.1.1.). C'est pourquoi l'analyse expertale réalisée par le Géomètre-Expert est importante (I.1.2).

#### **I.1.1 Certains documents difficiles à se procurer**

Les données foncières sont multiples et de qualité variable mais dont le flux est encore incomplet au sein de la profession (I.1.1.1). Il arrive souvent que les recherches conduisent l'expert foncier vers des documents anciens de plusieurs dizaines d'années mais dont l'accès reste difficile (I.1.1.2).

##### **I.1.1.1 Un flux de données permanent mais encore incomplet au sein de la profession**

Dans le cadre de l'harmonisation des pratiques des Géomètres-Experts sur l'ensemble du territoire, le logiciel Géofoncier a été mis en place lors du 40<sup>ème</sup> Congrès de l'OGE du 23 juin 2010.

Géofoncier est une application extranet qui permet d'accéder à plusieurs sources de données géographiques. Plusieurs grandes familles sont concernées et notamment :

- Des données issues de l'application extranet Géoportail pour l'affichage de couches de données telles que la carte IGN

- Des données issues de diverses plateformes comme celle du cadastre pour le plan cadastral ou encore celui du Service Géodésie et Nivellement pour les points géodésiques
- Des données dont l’OGE est détenteur et gestionnaire comme les géolocalisants de dossiers et le RFU notamment.

Le logiciel permet de connaître différents éléments relatifs à la parcelle désignée comme par exemple la date d’intervention du Géomètre-Expert et l’identification du dossier lié.

Cette initiative a permis d’accroître la pérennité et la traçabilité des actes fonciers. En revanche, les documents ne sont pas accessibles directement sur le logiciel. De plus, les documents antérieurs aux années 2010 ne sont pas nécessairement retranscrits sur la plateforme bien qu’une obligation de communication des références des travaux exécutés soit de rigueur depuis 1996<sup>29</sup> par le biais de la base de données Aurige.

Les obligations liées à Géofoncier sont indiquées dans le règlement intérieur de l’OGE : « Doivent obligatoirement être enregistrés dans la base de données les documents à incidence foncière établis par les géomètres-experts dont la liste suit : »<sup>30</sup>. Cette liste est également indiquée sur l’application elle-même, comme indiquée ci-dessous.

**FIGURE n°1 : Documents à fournir pour Géofoncier<sup>31</sup>**

Code	Activité	Opération	Document(s) dématérialisé(s)
Ca	AMÉNAGEMENT FONCIER	Aménagement Foncier Agricole et Forestier (AFAF)	oui
Cb	AMÉNAGEMENT FONCIER	Immeubles ruraux ou forestiers	oui
Ea	FONCIER	Délimitation propriété des personnes publiques	oui
Eb	FONCIER	Bornage et reconnaissance de limites	oui
Ec	FONCIER	Division et partage de propriété	oui
Ee	FONCIER	Plan d’alignement général	oui
Ef	FONCIER	Documents cadastraux et publicité foncière	oui
Ei	FONCIER	Servitudes attachées à la propriété	oui
Ek	FONCIER	Carence complète	oui
EI	FONCIER	Rétablissement de limites	oui
Fa	COPROPRIÉTÉ / DIVISION EN VOLUME	Copropriété : EDD et EDDM	oui
Fc	COPROPRIÉTÉ / DIVISION EN VOLUME	Division en volume : EDD et EDDM	oui

<sup>29</sup> Décret n°96-478 du 31/05/1996 portant règlement de la profession de géomètre expert et code des devoirs professionnels, article 56 – F. Mazuyer, P. Rigaud, *Le bornage entre résolution et prévention des conflits*, Publi-topex, 05/2013, p82.

<sup>30</sup> Ordre des Géomètre-Expert, *Règlement intérieur de l’ordre des Géomètres-Experts*, Article 67, consulté le 30/04/2020.

<sup>31</sup> [https://expert.geofoncier.fr/ressources/tutoriels/app\\_dossiers\\_liste\\_op\\_oblig/](https://expert.geofoncier.fr/ressources/tutoriels/app_dossiers_liste_op_oblig/) consulté le 30/04/2020.

A l'heure actuelle, les documents mentionnés sont uniquement accessibles pour leur auteur et pour le client si l'expert foncier lui a fourni des codes, donnant l'accès seulement à son dossier. Ainsi, une demande doit obligatoirement être faite au Géomètre-Expert auteur du document, par son confrère recherchant les archives.

Le logiciel permet d'avoir connaissance du fait qu'il est nécessaire de demander telle ou telle archive au Géomètre-Expert mentionné sur Géofoncier. Dans ce cadre, le décret du 31 mai 1996 relatif à l'exercice de la profession de Géomètre-Expert indique que chaque Géomètre-Expert doit conserver les archives liées à ses activités : « Le Géomètre-Expert conserve et tient à jour les documents et archives relatifs aux travaux exécutés en application du 1° de l'article 1er de la loi du 7 mai 1946 modifiée susvisée. »<sup>32</sup>.

Une obligation de communication de certains documents entre confrères est prévue par le décret du 31 mai 1996 au niveau de l'article 52. Il indique que « Le géomètre expert doit communiquer au confrère qui lui en fait la demande copie des documents topographiques en sa possession fixant les limites des biens fonciers énumérés dans la demande. »<sup>33</sup>. Afin de mieux comprendre l'enjeu et la portée de cet article, l'OGÉ, dans le recueil des normes ordinales précise que : « l'obligation ne s'applique qu'entre géomètres-experts. »<sup>34</sup> d'une part. D'autre part, « Le Géomètre-Expert sollicité par un confrère pour une transmission d'archives doit fournir au Géomètre-Expert demandeur l'ensemble des éléments nécessaires au rétablissement de la limite concernée (éventuellement notes, calculs, photographies, etc.). »<sup>35</sup>. Ainsi, les éléments documentaires détenus par les membres de l'OGÉ sont de manière globale relativement accessible même si certains d'entre eux ne sont pas retrouvés.

Bien qu'une obligation émanant de l'OGÉ existe et rende la transmission d'archives obligatoire entre confrères, il n'en reste pas moins difficile d'obtenir des documents anciens. En effet, l'inscription des opérations foncières sur Géofoncier ne date que de 2010 et contrairement à l'Allemagne et à l'Alsace-Moselle, la France ne possède pas de livre Foncier. C'est pourquoi la recherche de documents, notamment les éléments anciens, est complexe.

---

<sup>32</sup> Décret n°96-478 du 31/05/1996 portant règlement de la profession de géomètre expert et code des devoirs professionnels, article 55.

<sup>33</sup> Décret n°96-478 du 31/05/1996 portant règlement de la profession de géomètre expert et code des devoirs professionnels, article 52.

<sup>34</sup> Ordre des Géomètres-Experts, *Recueil des normes ordinales sur l'acte foncier*, 02/2020, p52.

<sup>35</sup> Ordre des Géomètres-Experts, *Recueil des normes ordinales sur l'acte foncier*, 02/2020, p52.



### **I.1.1.2 Les documents anciens : des données importantes mais plus difficilement accessibles**

La multitude de sources de données, provoque une difficulté supplémentaire à la récupération de l'ensemble des documents susceptibles d'influencer et/ou de déterminer l'emplacement de la limite foncière d'une parcelle.

En effet, le procès-verbal de bornage étant un acte définitif<sup>36</sup>, en ce qu'il rend irrecevable toute nouvelle demande ayant le même objet<sup>37</sup>. Des documents relativement anciens pouvant remonter à plus d'un siècle doivent être utilisés pour mettre ou remettre en place une limite foncière. Le problème réside dans le fait que ces documents sont soit difficiles à retrouver, soit en mauvais état, soit inadaptés aux situations actuelles ou encore incomplets.

Effectivement, la situation des lieux peut avoir évolué au fil du temps entre l'établissement du document « ancien » et la rédaction du procès-verbal de bornage. Par exemple, un bâtiment utilisé comme point de rattachement pour plusieurs cotes, sur le document ancien peut être rendu en grande partie inutilisable du fait de la destruction du bâtiment quelques années plus tard. Dans le même cadre, un document « ancien » portant sur une parcelle de pâturage clôturée, transformée en culture depuis, et faisant partie des seuls documents liés à l'opération de bornage peut rendre plus difficile la fixation des limites foncières. En effet, de tels changements dans la situation des lieux va rendre inexorablement le document inutilisable. Cette impossibilité d'utilisation est due au fait que les bornes posées il y a quelques années et les points d'appui anciennement définis auront probablement disparus.

Certains documents concourants à la définition de limites foncières sont difficiles à retrouver, et lorsqu'ils sont récupérés, le sont dans un état différent de celui d'origine, au regard de leur ancienneté. En effet, ces documents sont en grande partie conservés sous la forme papier. Ce format de conservation, le seul avant l'ère du numérique, présente certains inconvénients participant à la difficulté de recherches documentaire. Effectivement, les documents s'abiment avec le temps. Certains deviennent de moins en moins lisibles, d'autres sont détruits (incendies, inondation, perte...). L'archivage, quand il est effectué en bonne et due forme, permet à l'expert foncier d'avoir en sa possession un document original et en bon état.

---

<sup>36</sup> E. Botrel, *Dictionnaire de droit et de géomatique*, 2017, p52-53 – Cass. Civ. 3e., 10/11/2009, n° 08-19.756 : JurisData n° 2009-050249, Bull. Civ. III, n° 249 – Commentaire : C. Sizaire, Bornage, Construction - Urbanisme n° 1, 01/2010.

<sup>37</sup> Fiches d'orientation, *Bornage*, Dalloz, 05/2020, p2.

Différentes catastrophes au sein des entités détentrices des archives peuvent rendre certains documents inutilisables, on peut citer notamment l'inondation du 22 mai 2012 au sein des archives départementales de La Porte-Verte à Essey-Lès-Nancy ou encore la destruction des archives départementales de la Manche (50) en 1944.

Il arrive parfois, malgré toutes les recherches effectuées auprès des différents détenteurs d'archives foncières (archives départementales, archives municipales, cabinets de Géomètres-Experts, propriétaires privée...<sup>38</sup>) que le Géomètre-Expert ne retrouve aucune trace du document recherché.

Le cas risquant de poser le plus de préjudice au Géomètre-Expert est celui où un document existe, est dans un état permettant son utilisation (ensemble des signatures des parties...) mais dont il ignore l'existence. En effet, la détermination de limites foncières se fait sans utiliser le document dont le Géomètre-Expert ignore l'existence. Cela pose la question suivante, le Géomètre-Expert peut-il voir sa responsabilité engagée dans une situation où une définition antérieure de limites n'a pu être portée à sa connaissance ? Nous étudierons la question au long de notre étude.

Il arrive parfois, vu le nombre de documents jouant un rôle dans la détermination de la limite foncière (DMPC, Plan de remembrement, titres de propriétés...), que plusieurs documents soient retrouvés. En revanche, ces documents sont parfois discordants et appellent ainsi le Géomètre-Expert à une analyse encore plus poussée, afin de déterminer quels documents doivent être retenus dans le cadre de la recherche de la limite. Pour cela, le Géomètre-Expert peut se référer notamment aux décisions de justice en matière d'action en revendication de propriété puisqu'elles sont pour beaucoup transposables aux actions en bornage. En effet, lorsque le recours en justice porte sur le bornage et sur un empiètement par exemple, le bornage judiciaire pourrait être « requalifié [...] et relever de la compétence du tribunal de grande instance, en tant qu'action pétitoire »<sup>39</sup>. Ainsi, la décision rendue pourrait intéresser le Géomètre-Expert auteur d'un futur bornage. L'expérience et la conscience professionnelle des Géomètres-Experts sont les garanties d'une hiérarchisation des archives de qualité<sup>40</sup>.

---

<sup>38</sup> K. Salaün, *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'étude, ESGT, 2015, 81p.

<sup>39</sup> F. Mazuyer, P. Rigaud, *Le bornage entre résolution et prévention des conflits*, Publi-topex, 05/2013, p28.

<sup>40</sup> K. Salaün, *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'étude, ESGT, 2015, 81p.

Un des cas demandant au Géomètre-Expert une analyse documentaire plus importante est celui où deux bornages (ou plusieurs définitions de limites foncières<sup>41</sup>) ont été réalisés sur la même parcelle, bornages définissant des limites différentes, pouvant mener à des contentieux. En effet, « Le bornage une fois fait, soit d'un commun accord, soit en vertu d'une décision judiciaire, devient un titre réciproque entre les parties. Il fixe définitivement la limite entre leurs fonds. »<sup>42</sup>. Ainsi, le premier bornage réalisé est celui qui fixe définitivement les limites, qui seront ainsi toujours valables. C'est pourquoi, « 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 [second bornage réalisé] pour erreur »<sup>43</sup>.

La pluralité de documents, de bonne qualité ou non, retrouvables ou non, lisible ou non montre la place centrale de l'analyse expertale de l'expert foncier. En effet, il doit déterminer à quel moment, il pense avoir l'ensemble des éléments indispensables à sa mission.

### **I.1.2 Une analyse expertale déterminante au vu de la recevabilité des documents**

Les Géomètres-Experts sont des professionnels indépendants dont le monopole consiste à la définition des limites réelles des propriétés. Pour ce faire, ils doivent lors de chaque mission établir une hiérarchisation des différentes preuves retrouvées. Dans ce cadre, le Géomètre-Expert est confronté à des difficultés pratiques et théoriques. C'est ainsi que son analyse expertale, portée sur l'ensemble des procès-verbaux de bornage qu'il établit à une importance déterminante pour la définition des limites foncières.

La constatation des droits antérieurs pousse le Géomètre-Expert à recueillir, analyser et ordonner les éléments de preuve ou de présomption susceptibles de concourir à la détermination des limites, sans en écarter aucune a priori<sup>44</sup>. Ces données sont souvent de valeur inégale. On peut citer par exemple :

- Les titres de propriétés et autres conventions entre les parties,
- La nature des lieux et les marques de la possession,
- Les déclarations des sachants,
- Les us et coutumes locaux,

---

<sup>41</sup> Cass. Civ. 3e, 22/03/2018, n°17-11.874.

<sup>42</sup> S. Leporte-Leconte, *Le bornage*, JCl Civil Code, Fasc. 261-45, 12/08/2013, spéc. n°242.

<sup>43</sup> S. Leporte-Leconte, *Le bornage*, JCl Civil Code, Fasc. 261-45, 12/08/2013, spéc. n°59.

<sup>44</sup> Cass. Civ. 3e, 22/03/2018, n°17-11.874.

- Les indices ou présomptions de fait<sup>45</sup>.

Le Géomètre-Expert, de façon contradictoire, hiérarchise les preuves, estime leur concordance et présente ses propositions aux propriétaires ou à leur mandataire, sans l'accord desquels le bornage ne peut être établi<sup>46</sup>. « Le Géomètre-Expert se doit de porter à la connaissance des signataires et des futurs ayants-droits son analyse expertale »<sup>47</sup>, dans le cadre du principe du contradictoire<sup>48</sup>.

Les propriétés sur lesquelles porte le bornage, ont fait l'objet, avant d'arriver dans leur configuration d'aujourd'hui, de successions, de donations ou encore de divisions que le Géomètre-Expert doit identifier et analyser lors de son analyse expertale. Ces différents changements portés sur la propriété foncière a conduit à la rédaction de documents dont la valeur doit être appréciée par l'expert foncier. Ainsi, la signature, apportant la validité du document<sup>49</sup>, doit être apposée par la bonne personne. C'est pourquoi, dans le cadre de cette vérification, une identification des ayants-droits est indispensable.

## **I.2 Une identification difficile des ayants-droits**

Le Géomètre-Expert n'ayant jamais été un officier public ministériel comme le Notaire, il n'a pas la possibilité d'imposer aux parties au bornage la justification de leur identité. Ainsi, l'expert foncier peut se retrouver dans la situation où l'une des parties va refuser de justifier de son identité, conduisant ainsi à rédiger un document sans la certitude de l'identité des signataires. Dans le cadre de sa recherche d'archives, l'expert foncier est confronté à des documents dont il ignore la validité. Pour limiter le risque, des démarches de demandes de documents sont mises en place, auprès de plusieurs sources de données, pour s'assurer au maximum de l'identification des ayants-droits (I.2.1) au moment où le document a été rédigé. Pour contrôler la validité de signature d'un document dont va se servir le Géomètre-Expert dans la détermination des limites foncières (dans le cadre d'un document signé et valable), il est nécessaire d'identifier s'il s'agit d'un acte d'administration ou de disposition (I.2.2). En effet, un procès-verbal de bornage dont les signatures ne sont pas les bonnes modifie la procédure à appliquer pour l'expert foncier.

---

<sup>45</sup> K. Salaün, *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'étude, ESGT, 2015, 81p.

<sup>46</sup> Ordre des Géomètres-Experts, *Recueil des normes ordinales sur l'acte foncier*, 02/2020, p67.

<sup>47</sup> Ordre des Géomètres-Experts, *Recueil des normes ordinales sur l'acte foncier*, 02/2020, p68.

<sup>48</sup> S. Leporte-Leconte, *Le bornage*, JCl Civil Code, Fasc. 261-45, LexisNexis, 12/08/2013, spéc. n°116.

<sup>49</sup> Cass. Civ. 3e, 24/11/2009, n°08-20.204, S. Leporte-Leconte, *Le bornage*, JCl Civil Code, Fasc. 261-45, 12/08/2013, spéc. n°65.

## **I.2.1 Des sources multiples concourant à la bonne identification des ayants-droits**

Le Géomètre-Expert dans son analyse de documents antérieurs le conduit à utiliser différentes sources de recherches dont le SPDC. En effet, il facilite « les démarches des professionnels auprès des services du Cadastre »<sup>50</sup> et permet une identification des parties (I.2.1.1). Bien qu'il s'agisse d'une source informelle et aléatoire, les particuliers font parties intégrantes des sources de données auxquelles se réfère le Géomètre-Expert (I.2.1.2). Même en l'absence de livre foncier, le service de la publicité foncière reste une source importante pour consulter les titres de propriétés, renseignant sur l'identité des titulaires de droits réels (I.2.1.3).

### **I.2.1.1 Une identification grâce au SPDC**

Dans le cadre de l'identification des ayants-droits de la parcelle objet du bornage, une recherche s'effectue sur le site dématérialisé du SPDC. Cette recherche passe par l'identification du terrain à borner à l'aide de ces différents éléments caractéristiques tels que numéro de parcelle, identifiant de section et commune.

Ce serveur permet d'obtenir différentes informations et plus particulièrement :

- Les références cadastrales : préfixe de section, section et numéro de plan
- La contenance cadastrale
- La nature de culture
- L'adresse de la parcelle
- L'identification des personnes physiques ou morales titulaires de droits<sup>51</sup>.

Cette recherche va permettre d'identifier les titulaires de droits réels actuels d'une part. D'autre part à identifier le régime de propriété appliqué à la parcelle en question (par exemple PI pour propriétaire indivis). Tout cela afin de comparer ces identités avec celles indiquées sur le document antérieur retrouvé.

Le SPDC permet d'identifier uniquement les propriétaires actuels. Ainsi, il est indispensable d'avoir recours à d'autres moyens de recherches comme celui des particuliers. En effet, ils ont en leur possession des informations importantes sur l'évolution de la propriété sur laquelle ils sont titulaires de droits réels.

---

<sup>50</sup> [http://spdc.dgfip.finances.gouv.fr/aide/a\\_aidegeneralFrameset.htm](http://spdc.dgfip.finances.gouv.fr/aide/a_aidegeneralFrameset.htm), consulté le 27/05/2020.

<sup>51</sup> Article 3 Arrêté du 02/04/2003 portant création par la direction générale des finances publiques d'un traitement automatisé d'informations nominatives dénommé " serveur professionnel de données cadastrales (SPDC) ".

### **I.2.1.2 Une identification grâce aux parties elles-mêmes**

Les documents apportés par les parties lors de la réunion contradictoire de bornage représentent une source informelle mais fournie, au regard de l'ensemble des éléments apportés lors de ce rendez-vous. En effet, les personnes présentes le jour du bornage peuvent apporter notamment des procès-verbaux de bornage, des documents d'arpentage ou encore des titres de propriétés pour répondre à la demande qui leur est formulée dans la convocation par courrier écrit<sup>52</sup>. Ces documents seront ainsi conservés dans les archives du Géomètre-Expert<sup>53</sup>, contribuant ainsi à la pérennité et à la traçabilité de ces documents.

Dans le cadre de l'identification des ayants-droits, le titre de propriété est le plus à même pour apporter les réponses aux interrogations concernant les personnes ayant signé les documents établis sur la propriété. En effet, il y a une forte probabilité que les personnes mentionnées dans le titre de propriété soient celles qui ont signé le document de remembrement par exemple.

La concordance entre le titre de propriété et le document déterminant les limites foncières permet au Géomètre-Expert d'utiliser l'archive retrouvé. C'est pourquoi il « doit procéder à un examen particulièrement minutieux des titres de propriété avant d'établir un bornage »<sup>54</sup>.

Les titres de propriétés remis en main propre et les dires des sachants, sous conditions qu'ils soient de bonne foi, permettent d'avoir à leur connaissance d'éventuels échanges ou ventes ayant eu lieu.

Le Géomètre-Expert n'ayant pas nécessairement reçu de la part du titulaire de droit le titre de propriété, il est indispensable dans ce cas de faire une demande auprès du service de la publicité foncière afin d'avoir connaissance des titres de propriétés publiés.

### **I.2.1.3 Une identification grâce aux titres de propriétés publiés**

Le Géomètre-Expert fait une demande de documents au service de la publicité foncière et particulièrement les fiche hypothécaires de l'immeuble faisant l'objet du bornage et les parcelles riveraines. Cette fiche permet de recenser l'ensemble des mutations survenues sur la parcelle depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1956 (Date de la mise en place de la réforme de la publicité

---

<sup>52</sup> Cf. ANNEXE n°3 : Convocation du propriétaire, partie au bornage.

<sup>53</sup> F. Mazuyer, P. Rigaud, *Le bornage entre résolution et prévention des conflits*, Publi-topex, 05/2013, p36.

<sup>54</sup> F. Mazuyer, P. Rigaud, *Le bornage entre résolution et prévention des conflits*, Publi-topex, 05/2013, p38.

foncière). L'expert foncier peut ainsi identifier l'identité du dernier propriétaire et procéder à la commande de copie de l'acte notarié.

Les titres de propriétés sont les documents dont la qualité n'est pas remise en cause du fait de leur authenticité. En effet, « Le notaire doit procéder à de multiples vérifications afin de préparer l'acte de vente d'immeuble. Celles-ci garantiront la sécurité juridique tant de l'acquéreur que du vendeur. »<sup>55</sup>. Ces documents sont régulièrement apportés le jour de la réunion contradictoire de bornage, suite à la demande faite dans la lettre de convocation. Cela est fait afin d'avoir un contrôle supplémentaire de l'identité des propriétaires de l'immeuble mais également pour recenser les références des titres de propriété dans le procès-verbal de bornage : « Le Géomètre-Expert doit procéder à un examen particulièrement minutieux des titres de propriété avant d'établir un bornage, le rapport d'expertise concluant à un bornage conforme aux titres de propriété étant automatiquement homologué. »<sup>56</sup>.

Bien que les titres de propriétés apportent l'identification des titulaires de droits, ils ne garantissent pas qu'il s'agisse du dernier propriétaire en date. Ainsi, il est indispensable pour l'expert foncier d'analyser les différents éléments en sa possession (titres de propriétés, dires des parties...) afin de garantir les informations qu'il va indiquer dans son procès-verbal d'abornement. « L'ensemble des éléments déclarés par les parties [...] doivent, dans la limite des prérogatives du Géomètre-Expert, donner lieu à des demandes de justificatifs auprès des parties. »<sup>57</sup> bien que les parties puissent refuser de fournir leur pièce d'identité, le Géomètre-Expert n'étant pas officier public ministériel.

L'utilisation des différents moyens à disposition de l'expert foncier lui permet d'avoir connaissance des changements ayant eu lieu et de savoir quelles sont les personnes titulaires de droits réels au moment de l'établissement de l'archive retrouvé. Cette identification n'est pas la seule à réaliser, puisqu'il est indispensable de connaître quelles sont, parmi les titulaires de droits réels ceux qui ont eu le pouvoir pour signer le document et dans quelles mesures.

## **I.2.2 Action en bornage : acte d'administration ou acte de disposition.**

Un propriétaire peut accomplir différents types d'actes sur son bien, notamment des actes de dispositions et des actes d'administrations. « Les actes d'administration ont pour objet de maintenir les droits dans le patrimoine, ce sont des actes de gestion normale, ils supposent

---

<sup>55</sup> V. Zalewski-Sicard, *Synthèse - Vente d'immeuble : préparation de l'acte*, 04/10/2019.

<sup>56</sup> Cour d'appel de Poitiers, 28/08/1986, JurisData n° 1986-043098.

<sup>57</sup> Ordre des Géomètres-Experts, *Recueil des normes ordinales sur l'acte foncier*, 02/2020, p62.

une décision à prendre »<sup>58</sup> alors que « Les actes de disposition font sortir un bien du patrimoine ou réalisent une atteinte importante à la valeur du bien »<sup>59</sup>. Cette distinction juridique va avoir un rôle déterminant dans différents cas, lorsque le titulaire du droit de propriété n'avait pas le droit de signer le document lui-même (I.2.2.1) ou encore lorsque la validité du document passe par la signature potentielle de plusieurs personnes (I.2.2.2).

### **I.2.2.1 Des personnes dans l'impossibilité de signer elle-même : une prise en compte nécessaire**

Les majeurs protégés peuvent être dans différentes situations juridiques, à savoir la tutelle, la curatelle et la sauvegarde de justice<sup>60</sup>. Ces régimes de protection juridique résident dans une représentation du majeur protégé pour la signature d'actes notamment.

D'après le décret n° 2008-1484 du 22 décembre 2008 relatif aux actes de gestion du patrimoine des personnes placées en curatelle ou en tutelle, le « bornage amiable de la propriété de la personne protégée »<sup>61</sup> est considéré comme un acte d'administration. Cela induit que, concernant les majeurs protégés, en tutelle, le tuteur va pouvoir signer le procès-verbal de bornage pour le majeur protégé. En effet, d'après l'article 504 du Code civil : « Le tuteur accomplit seul les actes conservatoires et, sous réserve des dispositions du second alinéa de l'article 473, les actes d'administration nécessaires à la gestion du patrimoine de la personne protégée. ».

Etant un acte d'administration et d'après le second alinéa de l'article 473 du Code civil, le majeur protégé peut se voir autoriser de passer certains actes d'administration seul.

Ainsi, lorsque le Géomètre-Expert se retrouve confronté à une personne sous tutelle, différentes possibilités existent pour la signature du procès-verbal de bornage :

- Le procès-verbal de bornage est signé par le tuteur
- Le procès-verbal de bornage est signé par le majeur protégé par suite de l'autorisation du juge des tutelles<sup>62</sup>.

Malgré tout, il est important de faire signer le tuteur du majeur protégé pour une meilleure protection juridique du procès-verbal de bornage établi.

---

<sup>58</sup> A. Cheynet de Beaupré, *Droit civil des biens*, 2019, p66.

<sup>59</sup> A. Cheynet de Beaupré, *Droit civil des biens*, 2019, p66.

<sup>60</sup> Article 425 du Code civil.

<sup>61</sup> Ordre des Géomètres-Experts, *Recueil des normes ordinaires sur l'acte foncier*, 02/2020, p25.

<sup>62</sup> Article 473 du code civil.



Concernant la protection de majeur sous le régime de la curatelle, « Le curateur ne peut se substituer à la personne en curatelle pour agir en son nom. Toutefois, le curateur peut, s'il constate que la personne en curatelle compromet gravement ses intérêts, saisir le juge pour être autorisé à accomplir seul un acte déterminé ou provoquer l'ouverture de la tutelle »<sup>63</sup>. Ainsi, lorsque le Géomètre-Expert a à faire à une personne sous le régime de la curatelle, c'est le majeur protégé qui doit signer le procès-verbal de bornage et non son curateur.

Le dernier régime de protection est celui de la sauvegarde de justice. Cette protection est temporaire. Ainsi, « La personne placée sous sauvegarde de justice conserve l'exercice de ses droits »<sup>64</sup> et peut donc signer elle-même le procès-verbal de bornage.

Outre, les majeurs protégés, dont il faut identifier les représentants, les mineurs non émancipés font également partis des personnes ne pouvant pas signer un acte tel qu'un procès-verbal de bornage. Les règles qui s'appliquent sont les mêmes que pour un majeur sous tutelle, à savoir l'impossibilité pour le représentant de signer seul le document de bornage, en effet, l'avis du conseil de famille est indispensable pour un acte tel que celui-ci.

Bien que les majeurs protégés se voient imposés pour certain un représentant qui signe les actes à leur place. D'autres majeurs, eux se font représenter volontairement. Cette représentation passe par un mandat fourni par le Géomètre-Expert aux parties<sup>65</sup>. Ce document doit faire l'objet d'une attention toute particulière par le Géomètre-Expert puisqu'il doit vérifier que les informations fournies sont complètes (identité du mandataire et du mandant, section et numéro de la parcelle faisant objet du procès-verbal d'abornement ...).

Le recueil des signatures des parties au bornage, qu'elles soient représentées ou non, passe par l'analyse des régimes juridiques appliqués aux parcelles concernées.

### **I.2.2.2 Des signatures conditionnées par le régime juridique**

Différents systèmes juridiques existent dont celui de la copropriété qui est un mode de propriété rencontrée principalement en zone urbaine. « La position de l'Ordre depuis 2002 est que la procédure à mettre en œuvre doit être dans tous les cas celle d'un acte de disposition, ce qui a le mérite de mieux garantir la force de l'acte et de le rendre non contestable »<sup>66</sup>.

---

<sup>63</sup> Article 469 du Code civil : commentaire D. Viguier, Recueil Dalloz, D. 2009. 1490.

<sup>64</sup> Article 435 du Code civil.

<sup>65</sup> Cf. ANNEXE n°1 : Exemple de délégation de pouvoir.

<sup>66</sup> Ordre des Géomètres-Experts, *Recueil des normes ordinales sur l'acte foncier*, 02/2020, p25.

Dans ce cadre, le procès-verbal de bornage, qui n'est pas énuméré dans le d) de l'article 25 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965<sup>67</sup>, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, doit être validé par un certain nombre de personnes de la copropriété énuméré au a) de l'article 26 de la même loi<sup>68</sup>. Il s'agit de recueillir le vote de la majorité des copropriétaires représentants au moins les deux tiers des tantièmes de copropriété. C'est le principe du double quorum.

La copropriété est un régime juridique utilisé principalement en zone urbaine, du fait de la présence importante d'immeubles. L'indivision reste également une situation courante notamment par suite des successions familiales dont la répartition des biens n'est pas encore établie<sup>69</sup>. Tout acte établi dans le cadre de l'indivision doit faire l'objet d'une réflexion concernant le ou les votes requis pour leur validation. Dans ce cadre, il faut rappeler les types d'actes spécifiés dans la loi :

- Les actes d'administration peuvent être effectués lorsque les deux tiers au moins des droits indivis sont rassemblés<sup>70</sup>.
- Les actes conservatoires peuvent être effectués par tout indivisaire<sup>71</sup>.
- Les actes de disposition autre que ceux relatifs à la vente des meubles indivis pour payer les dettes et charges de l'indivision sont soumis à l'unanimité des indivisaires<sup>72</sup>.

Dans une situation telle que celle-ci, il est donc indispensable de qualifier le bornage pour en déterminer la majorité nécessaire à l'établissement du procès-verbal de bornage.

L'OGÉ indique que « Le JurisClasseur reprend la distinction d'Aubry et Rau en considérant que l'action en bornage est un acte de disposition “quand elle tend à fixer la ligne divisoire et à en régler l'assiette”. L'acte en bornage serait un simple acte d'administration “quand elle tend à la plantation de bornes sur une limite certaine et reconnue” »<sup>73</sup>. De même,

---

<sup>67</sup> « Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté ».

<sup>68</sup> Loi n° 65-557 du 10/07/1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis : « a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d » - AJDI, *Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 dans sa version issue de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019*, 2019.884, Dalloz.

<sup>69</sup> Article 815 du Code civil.

<sup>70</sup> Article 815-3 du Code civil.

<sup>71</sup> Article 815-2 du Code civil – Cass. Civ. 3e, 24/10/2019, n°18-20.068, publié au bulletin, commentaire J-L. Bergel, Dalloz, RDI 2020, p76.

<sup>72</sup> Alinéa 3 de l'article 815-3 du Code civil – Cass. Civ. 3e, 12/04/2018, n°16-24.556, commentaire J. Laurent, *Action en justice par un indivisaire : le bornage est un acte d'administration*, Dalloz, 2018.

<sup>73</sup> Ordre des Géomètres-Experts, *Recueil des normes ordinales sur l'acte foncier*, 02/2020, p25.

l'institution met en avant que « La position de l'Ordre depuis 2002 est que la procédure à mettre en œuvre doit être dans tous les cas celle d'un acte de disposition, ce qui a le mérite de mieux garantir la force de l'acte et de le rendre non contestable. »<sup>74</sup>. Or, en l'espèce le décret du 22 décembre 2008 indique que le procès-verbal de bornage est un acte d'administration<sup>75</sup>. La règle de la majorité des 2/3, et non celle de l'unanimité, devrait alors s'appliquer pour un bornage amiable, en tant qu'acte d'administration.

Même si le débat est toujours d'actualité sur la définition juridique du procès-verbal de bornage concernant l'acte d'administration ou de disposition, l'expert foncier doit vérifier que le document dont il a à faire est valable et donc signé par l'ensemble des personnes requises.

Avant d'apporter des solutions pour une amélioration de la pérennité et de la traçabilité de l'action en bornage, il est important de voir si ce document est opposable aux tiers. En effet, cela va permettre de voir si les solutions envisageables doivent prendre en compte ou non cette caractéristique.

### **I.3 Le procès-verbal de bornage, document foncier opposable aux tiers ?**

Bien que le procès-verbal de bornage soit un acte définitif et incontestable, des questions se posent quant à son opposabilité et sa publication au service de la publicité foncière (I.3.1). Dans l'objectif de proposer des solutions de pérennisation et de traçabilité, les recours des tiers envers le procès-verbal de bornage sont à identifier pour les anticiper (I.3.2).

#### **I.3.1 Procès-verbaux de bornage : une opposabilité légitime ?**

Le procès-verbal de bornage peut faire l'objet de différentes actions qui vont influencer certains facteurs tels que la forme de sa conservation, la ou les personnes chargées de cette conservation.

La première et plus courante procédure est celle où le procès-verbal est réalisé uniquement sous-seing privé, sans publication au service de la publicité foncière. Cette situation correspond au fait qu'un bornage a été réalisé et signé soit :

- Par les parties concernées et le Géomètre-Expert

---

<sup>74</sup> Ordre des Géomètres-Experts, *Recueil des normes ordinales sur l'acte foncier*, 02/2020, p25.

<sup>75</sup> Décret n°2008-1484 du 22/12/2008 relatif aux actes de gestion du patrimoine des personnes placées en curatelle ou en tutelle, et pris en application des articles 452, 496 et 502 du code civil.

- Par les parties uniquement. En effet « Lorsque les propriétaires sont d'accord [...], ils peuvent eux-mêmes, à l'amiable, faire le bornage de leur terrain »<sup>76</sup>.

Dans ce cas, le procès-verbal est opposable aux ayants droits ayant participé à l'opération, ainsi qu'à leurs héritiers ou acquéreurs<sup>77</sup>, sous réserve que les signatures ne soient pas contestées. En revanche, même si le procès-verbal de bornage est opposable à ces personnes, il « ne peut pas être imposé à une personne n'ayant jamais eu la qualité de propriétaire du fonds »<sup>78</sup>. En effet, elle ne peut pas avoir eu connaissance du bornage en question.

Malgré tout, la publication des procès-verbaux de bornage est possible seulement « à la condition d'être annexés à un acte qui en constate le dépôt au rang des minutes d'un notaire »<sup>79</sup>. Cette opposabilité implique le dépôt du procès-verbal de bornage au rang des minutes d'un notaire avec toutes les garanties supplémentaires qui en résultent, à savoir une date juridique certaine, l'authenticité des signatures que seul le notaire est habilité à certifier, l'opposabilité aux tiers et le caractère incontestable du document. Si cette mesure conservatoire n'est pas obligatoire, elle est cependant celle qui apporte le maximum de garanties<sup>80</sup>.

Bien que, dans un cas tel que celui-ci, la publication du procès-verbal de bornage soit opportune, elle n'en demeure pas pour autant justifiée. Ainsi, d'après l'article 710-1, alinéa 2 du Code civil, le fait d'annexer le procès-verbal de bornage à un acte constatant son dépôt au rang des minutes d'un notaire est indispensable<sup>81</sup>.

L'application de l'article 710-1 réside dans la mise en place du décret n°55-22 du 4 janvier 1955<sup>82</sup>, portant réforme de la publicité foncière.

<sup>76</sup> S. Leporte-Leconte, Le bornage, JCl Civil Code, Fasc. 261-45, 12/08/2013, spéc. n°111.

<sup>77</sup> Article 1372 du Code Civil : « L'acte sous signature privée, reconnu par la partie à laquelle on l'oppose ou légalement tenu pour reconnu à son égard, fait foi entre ceux qui l'ont souscrit et à l'égard de leurs héritiers et ayants cause ».

<sup>78</sup> G. Gil, *Servitudes – Servitudes dérivant de la situation des lieux. – Bornage*, JCl Civil Code, fasc. unique, 03/03/2015, n° 49. – Cass. Civ. 3e, 17/ 06/2014, n° 12-35.078 : JurisData n° 2014-014359.

<sup>79</sup> Article 710-1 du Code Civil.

<sup>80</sup> A. Pousserol, *Le bornage amiable : recherche et proposition d'une méthodologie type – réflexion sur l'harmonisation de nos pratiques*, 2014, P98.

<sup>81</sup> Article 710-1 alinéa 2 du Code civil : « Le dépôt au rang des minutes d'un notaire d'un acte sous seing privé, contresigné ou non, même avec reconnaissance d'écriture et de signature, ne peut donner lieu aux formalités de publicité foncière. Toutefois, même lorsqu'ils ne sont pas dressés en la forme authentique, [...] ainsi que les procès-verbaux d'abornement peuvent être publiés au bureau des hypothèques à la condition d'être annexés à un acte qui en constate le dépôt au rang des minutes d'un notaire. ».

<sup>82</sup> Modifié par la LOI n°2016-1087 du 08/08/2016, loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages.

Dans ce cadre différentes dispositions ont été invoquées :

- Les dispositions de l'article 28 : « Sont obligatoirement publiés au service chargé de la publicité foncière de la situation des immeubles » :
  - 1° a) « 1° Tous actes, même assortis d'une condition suspensive, et toutes décisions judiciaires, portant ou constatant entre vifs a) Mutation ou constitution de droits réels immobiliers... »
  - 4° e) « 4° Les actes et décisions judiciaires, énumérés ci-après, lorsqu'ils portent sur des droits soumis à publicité en vertu du 1° [...] e) Les actes et décisions déclaratifs »
- Ainsi que l'article 37, 1, 2° « 1. Peuvent être publiées au service chargé de la publicité foncière de la situation des immeubles qu'elles concernent, pour l'information des usagers [...] 2° Les conventions relatives à l'exercice des servitudes légales. »<sup>83</sup>.

Il est clair que le procès-verbal de bornage n'est pas un acte translatif de propriété, « l'action en bornage a pour seul effet de fixer les limites des fonds contigus sans attribuer la propriété des terrains »<sup>84</sup>. En conséquence, il n'est bien évidemment pas soumis obligatoirement à publicité en vertu de l'article 28, 1° a)<sup>85</sup>.

La question que l'on peut légitimement se poser lorsque l'on devient propriétaire ou ayants-droits d'une parcelle attenante à une définition de limites foncières est : Le bornage ayant été réalisé antérieurement à mon arrivée, m'est-il imposé ? (cas d'un bornage réalisé sous seing privé, sans publication).

L'analyse JurisData d'une décision du 22 mars 2006 de la Cour d'appel de Reims donne des éléments sur la question, en indiquant que « Le procès-verbal de bornage amiable dressé par un géomètre et signé par toutes les parties vaut titre définitif tant pour les contenances des parcelles que pour les limites qu'il assigne aux héritages. »<sup>86</sup> d'une part et que « Ce procès-verbal de bornage est opposable aux parties et à leurs ayants droit sans que le bornage n'ait à être obligatoirement publié puisque la publicité foncière du procès-verbal de bornage amiable

---

<sup>83</sup> Décret n°55-22 du 04/01/1955, portant réforme de la publicité foncière – J. Lafond, N. Gonzalez-Gharbi, S. Lamiaux, *Guide de la publicité foncière*, 2019, p318.

<sup>84</sup> Cass. Civ. 3e, 10/07/2013, n° 12-19.416, Bull. Civ. 2013, III, n°97. – Cass. Civ. 3e, 10/07/2013, n° 12-19.610, Bull. Civ. 2013, III, n°97: JurisData n° 2013-014573, JCP N 2013, n°30-34 – Cass. Civ. 3e, 09/04/2013, n° 12-13.516, S. Leporte-Leconte, Le bornage, JCI Civil Code, Fasc. 261-45, 12/08/2013.

<sup>85</sup> J. Lafond, N. Gonzalez-Gharbi, S. Lamiaux, *Guide de la publicité foncière*, 2019, p318.

<sup>86</sup> Cour d'appel de Reims, Civ., sect. Com., 22/03/2016 : JurisData n°2006-306259

est facultative par application de l'article 37-1 2° du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 et dans la mesure où en l'espèce les héritiers de l'une des parties au bornage ont accepté purement et simplement la succession dont faisait partie le bien immobilier en cause. »<sup>87</sup>. Le même point de vue sur l'opposabilité du procès-verbal de bornage est partagé par G. Gil, Maître de conférences à Aix-Marseille Université<sup>88</sup>.

Associer le bornage à une servitude légale, comme indiqué dans l'article 37-1 2° du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 : « Les conventions relatives à l'exercice des servitudes légales. » paraît totalement artificiel pour M. Suquet-Cozic (maître de conférences à l'université Paris-Est/Créteil Val-de-Marne) notamment<sup>89</sup>. En effet, il faudrait d'abord prouver que le bornage serait une servitude légale, ce qui est fortement discuté<sup>90</sup>.

Ainsi, « Une publication au service de la publicité foncière sera nécessaire pour conditionner l'opposabilité aux tiers, acquéreurs ultérieurs. »<sup>91</sup> même si « Pour certains, la mention au bureau des hypothèques serait obligatoire, pour l'information des tiers »<sup>92</sup> car il s'agirait d'actes déclaratifs de droits réels immobiliers visés par l'article 28 du décret du 4 janvier 1955<sup>93</sup>.

A l'heure actuelle, il semblerait « qu'à défaut d'être translatif de droit, l'acte de bornage ne relève pas du champ de la publicité obligatoire. »<sup>94</sup> C'est dans ce sens que s'exprime la Cour de cassation en 2011<sup>95</sup>. C'est dans ce cadre que la possibilité d'une publication systématique et obligatoire sera évoquée, dans le but de rendre le procès-verbal de bornage opposable à toutes et à tous, pour une meilleure sécurité juridique.

Bien que le procès-verbal, lorsqu'il n'est pas annexé à un acte publié, ne soit pas inopposable à tous les tiers, il n'en reste pas moins susceptible de recours, lesquels sont à identifier pour permettre une sécurité juridique approfondie.

---

<sup>87</sup> Cour d'appel de Reims, Civ., sect. Com., 22/03/2016 : JurisData n°2006-306259

<sup>88</sup> G. Gil, *Servitudes – Servitudes dérivant de la situation des lieux. – Bornage*, JCl Civil Code, fasc. unique, 03/03/2015, spéc. n° 71.

<sup>89</sup> BPIM 4/2013, n°231.

<sup>90</sup> V.C. Larroumet, *Droit civil, Les biens, Droits réels principaux*, t.2, 2006, spéc. n°846 – J-L Bergel, M. Bruschi et S. Cinamonti, *Traité de droit civil, les biens*, 2010, spéc. n°365.

<sup>91</sup> P. Simler, F. Terré, *Droit civil, Les biens*, 2018, p97 – Cass. Civ. 3e, 09/04/2013, n°12-13.516.

<sup>92</sup> C. Atias, *Bornage*, Rép. Dr. Civ., 04/2016, Dalloz, spéc. n°128.

<sup>93</sup> Rép. min. n° 9257, JOAN Q 05/05/2009, p4274 – N. Le Rudulier, *Le procès-verbal de bornage n'est pas un acte translatif de propriété*, AJDI 2015.858, Dalloz.

<sup>94</sup> C. Atias, *Bornage*, Rép. Dr. Civ., 04/2016, Dalloz, spéc. n°128.

<sup>95</sup> Cass. Civ. 3e., 27/04/2011, n°10-16.420.

### I.3.2 Les recours des tiers envers le procès-verbal à identifier

A l'heure actuelle, plusieurs possibilités de recours existent pour le procès-verbal de bornage amiable au niveau de la légalité de formation du document par exemple. Malgré tout, la rigueur du Géomètre-Expert, passant notamment par l'application des normes ordinales, concourt à réduire les possibilités de recours.

Pour commencer, il faut savoir que le procès-verbal de bornage amiable constitue « un titre définitif de l'étendue des immeubles respectifs qui s'impose au juge et n'autorise plus le recours à un bornage par voie de justice »<sup>96</sup>. Ainsi, seule une erreur substantielle peut entraîner la nullité de la convention de bornage amiable<sup>97</sup>, excluant « L'erreur sur les qualités essentielles du cocontractant »<sup>98</sup>. La qualification d'erreur substantielle sera appréciée souverainement par les juges du fond<sup>99</sup>.

« Revêtant la nature d'une convention, le procès-verbal de bornage amiable peut voir sa validité remise en question lorsque sa formation a été affectée d'un vice. »<sup>100</sup>. C'est au demandeur de l'action en justice de prouver l'existence du vice affectant la convention<sup>101</sup>.

Ensuite, « la convention de bornage passée entre deux propriétaires est susceptible d'annulation pour cause d'erreur sur la substance lorsque, par suite de fouilles pratiquées pour l'établissement de bornes nouvelles, on découvre des bornes anciennes dont l'existence était inconnue au moment de la conclusion de la convention »<sup>102</sup>. Cette possibilité de recours est la plus susceptible d'être invoquée à la vue des difficultés observées pour retrouver les anciennes bornes mentionnées par exemple sur un plan de remembrement. En effet, au fil des années, les bornes ont pu être recouvertes de terre, arrachées, déplacées notamment rendant le travail de recherche difficile voire inapplicable. Malgré le fait de ne pas retrouver une matérialisation

---

<sup>96</sup> Cass. Civ. 3e, 26/11/1997, n° 95-17.644 : JurisData n° 1997-004812 – Cour d'appel de Nîmes, 1re ch., 15/04/1998, n°2856/96 : JurisData n° 1998-031164. Cour d'appel de Nîmes, 2e ch. civ., 05/09/2006, n° 05/04937 : JurisData n° 2006-315062.

<sup>97</sup> Cour d'appel de Nîmes, 2e ch. civ. A, 05/09/2006, n° 05/04937 : JurisData n° 2006-315062

<sup>98</sup> Article 1134 du Code civil – Cour d'appel de Bourges, ch. civ., 08/02/2005, n° 04/00164 : JurisData n° 2005-265790.

<sup>99</sup> Cass. 3e civ., 03/10/1972, n° 71-11.705 : JurisData n° 1972-000485 ; Bull. civ. 1972, III, n° 485.

<sup>100</sup> G. Gil, *Servitudes. – Servitudes dérivant de la situation des lieux. – Bornage*, JCl Civil Code, fasc. unique, 03/03/2015, spéc. n° 76.

<sup>101</sup> G. Gil, *Servitudes. – Servitudes dérivant de la situation des lieux. – Bornage*, JCl Civil Code, fasc. unique, 03/03/2015, spéc. n° 76 – Cour d'appel de Reims, ch. civ., sect. com., 22/03/2006, n° 05/00322 : JurisData n° 2006-306259.

<sup>102</sup> G. Gil, *Servitudes. – Servitudes dérivant de la situation des lieux. – Bornage*, JCl Civil Code, fasc. unique, 03/03/2015, spéc. n° 76.

précédente, l'ensemble du travail du Géomètre-Expert et notamment son analyse expertale permet de « redéfinir » un bornage en bonne et du forme.

Dans le cadre d'une action en bornage pérenne et traçable, des solutions peuvent être apportées.

## **II. DES SOLUTIONS A TROUVER POUR PÉRENNISER LES PROCES-VERBAUX DE BORNAGE**

Dans l'objectif de proposer des moyens de mise en œuvre pour garantir et pérenniser l'action en bornage (II.2), la responsabilité du Géomètre-Expert dans la recherche d'archives et dans la formation de l'acte est à étudier (II.1). En effet, l'analyse et la détermination des responsabilités du Géomètre-Expert va permettre de proposer des solutions en adéquation avec celles-ci et ainsi offrir à l'expert foncier la possibilité de répondre au mieux de ses responsabilités.

### **II.1 La responsabilité du Géomètre-Expert à définir pour certains cas**

Le Géomètre-Expert, dans l'exercice de son monopole, se voit confier plusieurs tâches dont celle de la recherche d'archives (II.1.1). L'expert foncier se doit de connaître l'étendue de ses responsabilités afin de réaliser un travail de qualité, notamment au moment de la formation des procès-verbaux de bornage (II.1.2).

#### **II.1.1 Recherche d'archives foncières : la responsabilité du Géomètre-Expert à déterminer**

Pour commencer, le service de la publicité foncière, comme évoqué précédemment est une source de base pour le Géomètre-Expert dans sa recherche de documents, avec notamment les actes publiés.

Dans l'éventualité d'un document recherché par le Géomètre-Expert auprès de ce service mais non retrouvé par celui-ci, il en va de la responsabilité de l'Etat. En effet, « l'État est responsable du préjudice résultant des fautes commises par chaque service chargé de la publicité foncière dans l'exécution de ses attributions, dans les mêmes conditions que pouvait l'être le conservateur »<sup>103</sup>. Bien que le risque demeure faible au regard de la réforme de la publicité foncière de 1956, qui a conduit à ce que chaque mutation du droit de propriété fasse

---

<sup>103</sup> P-F. Cuif, *Synthèse - Publicité des privilèges et des hypothèques*, 2018, LexisNexis – Ord. n° 2010-638, 10/06/2010, portant suppression du régime des conservateurs des hypothèques. art. 18.



l'objet d'une publication au service de la publicité foncière, l'éventualité de perte, de documents reste présente. En effet, une majorité des documents archivés par le service de la publicité foncière reste des documents anciens sous forme papier dont la détérioration est possible.

Tout comme le service de la publicité foncière, l'ensemble des documents établis par les Géomètre-Experts sont une base importante d'informations concourant à la définition des limites foncières. Ainsi, le Géomètre-Expert doit demander les documents dont il présume l'existence par différents indicateurs, aussi bien au niveau du numéro de parcelles qu'au niveau de la section cadastrale par exemple. En effet, en prenant l'exemple concernant la section cadastrale, la ou les lettres de section font ressortir des informations sur les parcelles de celle-ci. Il existe trois types de section :

- Une lettre et un indice (Ex : B1) : Plans de cadastre rénovés par voie de mise à jour
- Deux lettres de début d'alphabet (Ex : AB) : Plan de cadastre renouvelés et refaits
- Une ou Deux lettres dont la première est de la fin de l'alphabet (Ex : ZA) : Indique que les parcelles de la section ont fait l'objet d'un AFAFE (anciennement nommé remembrement)<sup>104</sup>.

La section à laquelle le Géomètre-Expert va être le plus attentif est celle où un aménagement foncier a eu lieu. En effet, celui-ci fixe les limites foncières des parcelles de manière définitive<sup>105</sup>.

L'expert foncier doit ainsi porter attention aux éléments donnant des indications sur la présence de documents, il en va de son obligation de moyen pour réaliser sa mission de détermination de limites foncières<sup>106</sup>.

Cette obligation de moyen, qui incombe à l'expert foncier, doit être respectée à l'aide d'une recherche poussée des documents fonciers. En effet, une recherche rapide et insuffisante peut conduire au risque de voir sa responsabilité engagée pour notamment des déductions hâtives sur la fixation des limites foncières. La décision du 6 novembre 1991 a mis en lumière cette situation. Effectivement, celle-ci indique que le Géomètre a pris des décisions trop hâtives

---

<sup>104</sup> <https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/5359-PGP.html>, consulté le 24/05/2020.

<sup>105</sup> S. Leporte-Leconte, *Le bornage*, JCl Civil Code, Fasc. 261-45, 12/08/2013, spéc. n°66 – Ordre des Géomètres-Experts, *Recueil des normes ordinales sur l'acte foncier*, 02/2020, p119 – C. Atias, *Bornage*, Rép. Dr. Civ., 04/2016, Dalloz, spéc. n°62.

<sup>106</sup> G. Gil, *Servitudes. – Servitudes dérivant de la situation des lieux. – Bornage*, JCl Civil Code, fasc. unique, 03/03/2015, spéc. n° 71.

sur le terrain conduisant à des erreurs. Ces déductions auraient dû être réalisées après consultation d'archives, notamment celles des potentiels plans de recollement des réseaux<sup>107</sup>.

Bien que le Géomètre recherche un maximum d'archives, il arrive que des documents lui « échappent », car il n'en a pas connaissance. Deux cas de figure principaux sont ainsi possibles.

Le premier est celui où le propriétaire connaissait le document. Dans un cas comme celui-ci le Géomètre-Expert « pourra s'exonérer de sa responsabilité en invoquant les causes traditionnelles d'exonération et notamment la dissimulation d'informations utiles par l'un des propriétaires »<sup>108</sup>.

Le second cas est celui où le propriétaire lui-même ne connaissait pas le document en question concernant sa propriété. Dans un tel cas, le respect de l'obligation de moyen qui incombe au Géomètre-Expert sera vérifié. Pour assurer cette obligation, « Le géomètre-expert demandera communication de tous les documents fonciers dressés par des géomètres-experts à partir de toutes les sources d'information dont il dispose »<sup>109</sup>.

Malgré une pluralité de données, celle de Géofoncier revient systématiquement lors du travail de recherche de l'expert foncier. Ainsi, pour justifier de sa recherche, une fiche de consultation a été mise en place sous Géofoncier, indiquant à quel moment le Géomètre-Expert a effectué sa recherche et quels sont les éléments ressortant de cette recherche<sup>110</sup>. Celui-ci permet d'indiquer qu'un document est apparu postérieurement à sa recherche, justifiant ainsi pourquoi l'expert foncier n'a pas pu l'utiliser. Malgré tout, il en va de son devoir de moyen de vérifier au long de sa mission, l'absence de nouveaux documents qui risquent d'influencer la rédaction du procès-verbal de bornage. Pour ce faire, une seconde recherche sur le portail Géofoncier peut être réalisée avant la réunion contradictoire de bornage<sup>111</sup>.

Vu le nombre de cas différents auquel les Géomètres-Experts sont confrontés lors des bornages (situation des lieux, types de clients, nombre de documents disponibles...), c'est leur rôle de définir à quel instant leurs recherches d'archives est terminée, au travers de leur analyse expertale. Ils doivent tous faire, en rapport avec leur obligation de moyen, pour avoir l'ensemble

---

<sup>107</sup> Cass. Civ. 3e, 06/11/1991, n° 89-20.450.

<sup>108</sup> S. Leporte-Leconte, *Le bornage*, JCl Civil Code, Fasc. 261-45, 12/08/2013, spéc. n°157.

<sup>109</sup> Ordre des Géomètres-Experts, *Recueil des normes ordinales sur l'acte foncier*, 02/2020, p54.

<sup>110</sup> Cf. ANNEXE N°2 : Rapport de consultation, Page n°1.

<sup>111</sup> Entretien avec A. Pousserol, Géomètre-Expert, 25/05/2020.

des documents jouant un rôle dans la détermination des limites foncières de la propriété concernée.

Bien que la responsabilité de l'expert foncier ne soit pas définie dans l'ampleur de cette recherche, il doit apporter la justification que des recherches ont été effectuées. Pour cela, différents éléments sont témoins d'une recherche, et notamment :

- La fiche de consultation de Géofoncier
- La fiche hypothécaire d'un bien immobilier
- Les échanges de mails concernant une demande de documents, avec les autres Géomètres-Expert, le service du cadastre, les notaires...
- Les convocations en bornage envoyées aux parties du bornage<sup>112</sup>.

D'un autre côté, le Géomètre-Expert doit apporter la justification de l'utilisation des différents documents dans la réalisation de sa mission. En effet, « Le géomètre expert fixe les limites des biens fonciers à partir [...] de tout autre document ou information dont il pourrait avoir connaissance après s'être assuré de leur qualité et de leur validité »<sup>113</sup>.

La justification de l'utilisation des différentes archives retrouvées est inscrite dans le procès-verbal de bornage normalisé. En effet, un article du document, nommé « documents analysés pour la définition des limites », regroupe notamment les titres de propriétés analysés, les documents présentés par les parties et les documents présentés aux parties par le Géomètre-Expert<sup>114</sup>.

Bien que l'amplitude de la responsabilité du Géomètre-Expert dans la recherche d'archives ne soit pas définie, cette recherche doit faire l'objet de justification dans l'établissement du procès-verbal de bornage. En effet, l'obligation de moyen qui incombe à l'expert foncier est de mise. Dans ce cadre, il est intéressant de voir la responsabilité du Géomètre-Expert lorsque le procès-verbal d'abornement est vicié pour une raison indépendante de sa volonté, en rapport avec son obligation de moyen.

---

<sup>112</sup> Cf. ANNEXE n°3 : Convocation du propriétaire, partie au bornage.

<sup>113</sup> Décret n°96-478 du 31/05/1996 portant règlement de la profession de géomètre expert et code des devoirs professionnels., article 48.

<sup>114</sup> Ordre des Géomètres-Experts, *Recueil des normes ordinales sur l'acte foncier*, 02/2020, p73.

## II.1.2 Formation illégale d'un Procès-Verbal de bornage : la responsabilité du Géomètre-Expert à définir

Le procès-verbal de bornage, comme toute convention, doit, répondre à des conditions de validité, au nombre de trois, qui sont appréciées souverainement par les juges<sup>115</sup> :

- « Le consentement des parties
- Leur capacité de contracter
- Un contenu licite et certain. »<sup>116</sup>.

Le consentement des parties émane de parties saines d'esprit<sup>117</sup>, non frappées d'incapacité<sup>118</sup> et est constitué d'aucun vice tel que le dol, la violence et l'erreur<sup>119</sup>. Celui-ci se vérifie au travers de l'accord des parties dont « La preuve [...] résulte en principe de la signature du procès verbal de bornage »<sup>120</sup>. Les signatures constatent un accord sur l'ensemble du contenu du document établi vu l'indication « Les signataires déclarent accepter les conditions du présent procès-verbal en toutes ses dispositions. » présente sur le procès-verbal de bornage normalisé<sup>121</sup>.

Le contenu licite et certain incombe au Géomètre-Expert. En effet, celui-ci doit respecter un certain nombre de directives et de recommandations Ordinales lors de la rédaction du procès-verbal de bornage fixant des limites foncières. Celles-ci ont été fixées par la commission foncière puis approuvées par le Conseil Supérieur de l'Ordre des Géomètres-Experts. Ces préconisations ont conduit l'ensemble de la profession vers une uniformisation de la rédaction du procès-verbal de bornage depuis 2010.

Concernant la capacité à contracter des parties, celle-ci est contrôlée par le biais des signatures apposées sur le procès-verbal de bornage. « Il appartient aux juridictions du fond de vérifier les signatures apposées sur le procès-verbal et d'apprécier la sincérité du consentement donné<sup>122</sup> ». Pour éviter ce genre de situation, où un recours en justice a lieu, le Géomètre-Expert

---

<sup>115</sup> S. Leporte-Leconte, *Le bornage*, JCI Civil Code, Fasc. 261-45, 12/08/2013, spéc. n°61.

<sup>116</sup> Article 1128 du Code civil.

<sup>117</sup> Article 1129 du Code civil.

<sup>118</sup> Article 1145 du code civil.

<sup>119</sup> Article 1130 du code civil.

<sup>120</sup> S. Leporte-Leconte, *Le bornage*, JCI Civil Code, Fasc. 261-45, 12/08/2013, n°144 – Cass. Civ. 3e., 16/02/1968 : Bull. civ. 1968, III, n° 64 – Cass. Civ. 3e., 05/12/1968 : Bull. civ. 1968, III, n° 530.

<sup>121</sup> Ordre des Géomètres-Experts, *Recueil des normes ordinales sur l'acte foncier*, 02/2020, p89.

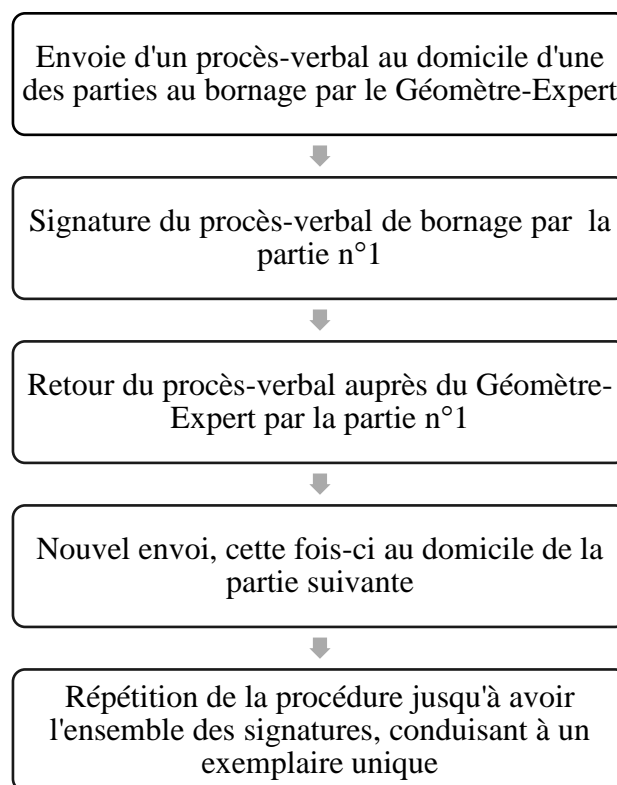
<sup>122</sup> S. Leporte-Leconte, *Le bornage*, JCI Civil Code, Fasc. 261-45, 12/08/2013, n°145 – Cass. Civ. 1e., 05/07/2005, n° 03-12542. – Cass. 3e civ., 06/04/2005, n° 04-10316.

doit faire en sorte que les signatures apposées sur le procès-verbal de bornage, soient les bonnes et que celle-ci soit réalisée sans aucun vice.

Bien que l'identification des ayants-droits permette de s'assurer que la personne présente soit en droit d'être partie au bornage, celle-ci ne permet pas d'être assuré que c'est bien le même individu qui a signé le procès-verbal de bornage. D'autre part, cette identification ne permet pas de vérifier que cette personne n'ait pas vu son consentement vicié.

A l'heure actuelle, l'expert foncier est libre pour recueillir les signatures des parties au bornage. Il peut établir un ou plusieurs exemplaires uniques du procès-verbal<sup>123</sup> et ainsi procéder par exemple des deux manières ci-dessous.

FIGURE n°2 : Procédure dans le cas d'une publication obligatoire du procès-verbal



La problématique principale de cette méthode réside dans le fait que le Géomètre-Expert n'a aucune certitude quant à la personne signataire du procès-verbal. Il n'a aucune assurance que le propriétaire, présent lors de la réunion contradictoire de bornage, ait bien signé le document, avec un consentement non vicié.

<sup>123</sup> Ordre des Géomètres-Experts, *Recueil des normes ordinales sur l'acte foncier*, 02/2020, p91 : « L'établissement du PV [procès-verbal] en un seul exemplaire unique signé par toutes les parties revêt un caractère de RECOMMANDATION ».

Ainsi, il est nécessaire d'étudier et de proposer des moyens de contrôle, conduisant à l'assurance d'un consentement non vicié et à l'assurance d'avoir la bonne signature. La première proposition serait de réaliser pour le Géomètre-Expert, une réunion de signature au cabinet de l'entreprise, afin de faire signer le procès-verbal par les parties présentes. Malgré tout, cette solution pose des problèmes au niveau de l'absence de l'une des parties. En effet, une seule absence obligerait l'expert foncier à utiliser une méthode comme celle évoquée ci-dessus ou encore à faire une réunion supplémentaire avec la ou les parties absentes. Cela rendrait ainsi la réunion de signature peu pertinente.

La seconde possibilité qui devrait voir le jour courant 2020, est la signature électronique des procès-verbaux de bornage. Cette possibilité, offerte aux Géomètres-Experts et aux parties au bornage, va permettre d'avoir d'une part un exemplaire unique rédigé par l'ensemble des parties et d'autre part un contrôle sur l'identité du signataire. Dans ce cadre, nous étudierons dans la dernière partie, la signature électronique par le biais de Géofoncier.

Il en va ainsi de la responsabilité du Géomètre-Expert d'établir un procès-verbal légalement formé. En effet, « Dans l'hypothèse où le procès-verbal de bornage serait annulé pour un vice du consentement, incapacité ou un défaut de pouvoir, il est fort probable que les parties chercheraient à engager la responsabilité du géomètre-expert ayant été chargé de la délimitation des fonds »<sup>124</sup>.

Vu le rôle déterminant du Géomètre-Expert, aussi bien dans la vérification des archives retrouvées que dans la formation du procès-verbal de bornage, il est important de proposer des solutions pour l'amélioration de la pérennité et de la traçabilité de l'action en bornage.

## **II.2 Vers une amélioration de la pérennité et de la traçabilité du procès-verbal de bornage : Des solutions à proposer**

Dans la perspective d'une amélioration du droit des biens, incluant notamment le bornage, l'Association Henry Capitant a travaillé sur une réforme de ce droit. Ainsi, l'association propose de mettre en place un article numéro 653 (dans le Code civil) indiquant que : « Le propriétaire qui n'a pas accepté une proposition de bornage amiable contradictoire établie par un professionnel agréé doit intenter l'action en bornage judiciaire, dans les 6 mois de la signification, par son voisin, du projet de bornage. A défaut, la limite proposée est réputée lui être opposable et définitive. »<sup>125</sup> Cet article aurait eu pour but d'éviter au demandeur d'un

---

<sup>124</sup> S. Leporte-Leconte, *Le bornage*, JCl Civil Code, Fasc. 261-45, 12/08/2013, spéc. n°153.

<sup>125</sup> Association Henry Capitant, *Proposition de réforme du livre II du code civil relatif aux biens*, P40.

bornage de devoir avoir recours à un bornage judiciaire pour voir les limites foncières de sa propriété fixées. En effet, le refus de signature des parties au bornage mène à la rédaction d'un procès-verbal de carence par le Géomètre-Expert, constatant l'impossibilité de réaliser le bornage amiable. Ainsi, pour voir le bornage aboutir à la fixation des limites, un recours auprès du Tribunal d'Instance est obligatoire.

Cet article aurait permis de renforcer le caractère exécutoire de l'action en bornage et limiterait la rédaction de procès-verbaux de carence pour des raisons souvent obscures. A ce jour, en cas d'absence d'accord amiable, les parties ne saisissent pas systématiquement le Tribunal d'Instance (surtout pour des raisons financières). Ce principe a pour conséquence de laisser des limites de propriété non définies juridiquement, quand bien même une réelle analyse expertale ne laissant pas de place aux doutes aurait été réalisée par un professionnel.

Même s'il n'a jamais été appliqué, le projet de l'Association Capitant et ses propositions de réformes autour du bornage sont toujours d'actualité avec notamment l'idée d'une publication systématique du procès-verbal de bornage pour pérenniser l'action en bornage (II.2.1). Bien que la publication au service de la publicité foncière ne soit qu'une hypothèse, la publication du procès-verbal de bornage sur le portail Géofoncier, passant par son évolution devrait bientôt se mettre en place (II.2.2). A l'heure actuelle, l'utilisation du DMPC est une solution à envisager pour une pérennisation et une traçabilité renforcée de l'action en bornage (II.2.3).

## **II.2.1 Vers une publication automatique destinée à garantir les droits des parties**

L'ignorance des tiers au bornage augmente les risques de contentieux liés à la mise en place de la limite foncière. C'est pourquoi la traçabilité et la pérennité du Procès-verbal d'abornement est à améliorer, et ce par une publication obligatoire, avec des formalités à respecter (II.2.1.1). La mise en place d'une telle obligation de publication au service de la publicité foncière aurait un impact sur les différentes personnes concernées (II.2.1.2).

### **II.2.1.1 Les formalités de publication**

Un bornage peut intervenir dans différentes situations. Il est obligatoire « Lorsque le terrain est un lot de lotissement, est issu d'une division effectuée à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté [...] ou est issu d'un remembrement »<sup>126</sup>. Le Géomètre-Expert se voit

---

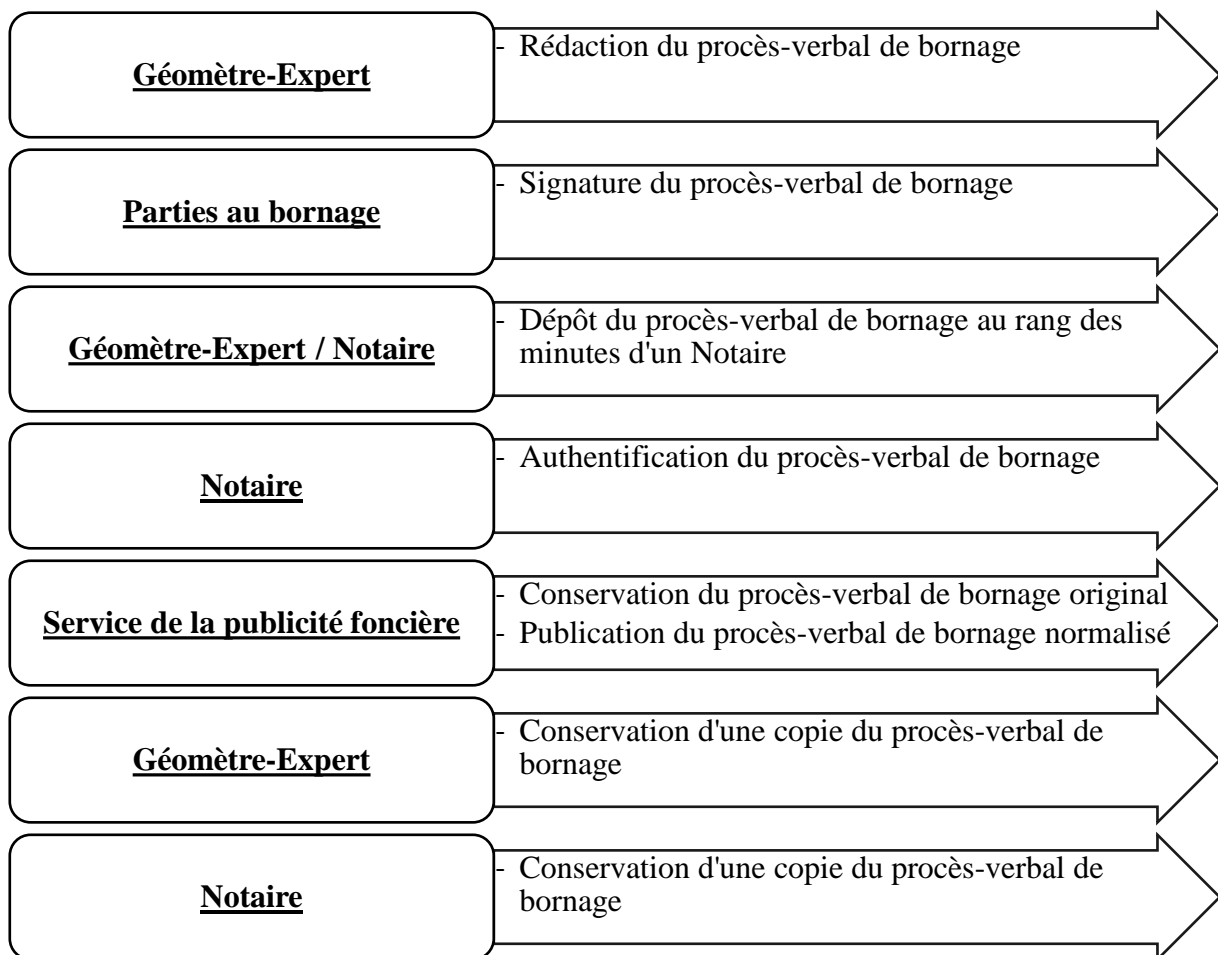
<sup>126</sup> L115-4 du Code de l'urbanisme.

confronter en majorité au bornage par rapport au lotissement. Pour rappel, « Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis »<sup>127</sup>.

A l'heure actuelle, le bornage, qu'il intervienne dans le cadre d'un transfert de propriété ou non, n'est pas publié au service de la publicité foncière, mais seulement mentionné dans l'acte s'il y a transfert. C'est pourquoi, dans l'objectif d'une traçabilité et d'une pérennité améliorée du procès-verbal de bornage, la publication systématique de ce document serait à envisager.

Dans ce cadre, voici ci-dessous un schéma directeur qui semble cohérent dans l'établissement de cette solution.

FIGURE n°3 : Schéma directeur d'une publication systématique du procès-verbal



<sup>127</sup> L442-1 du Code de l'urbanisme.



Bien que cette proposition conduirait inéluctablement à l'amélioration du procès-verbal de bornage, une question se pose concernant la signature du procès-verbal de bornage.

Tout d'abord, le Service de la publicité foncière, dont la mission ici consiste à publier le procès-verbal de bornage, ne peut publier uniquement des actes authentiques. Ensuite, le Notaire a la capacité d'authentifier les signatures des parties contrairement au Géomètre-Expert<sup>128</sup>. Cette authentification de signature est une des caractéristiques d'un document authentique. Ainsi, si le Géomètre-Expert recueille les signatures des parties au bornage, comment le service de la publicité foncière peut-il accepter un document dont les signatures ne sont pas authentifiées ?

Dans ce cadre, deux voies sont à étudier concernant la signature du procès-verbal de bornage. La première solution est celle de confier le recueil des signatures au Notaire afin d'authentifier les signatures apposées sur le document foncier. Bien que cette hypothèse concourt à la sécurité juridique du procès-verbal de bornage, elle ajoute une problématique supplémentaire à la profession de Géomètre-Expert. En effet, vu leur rôle dans la fixation des limites foncières, comment l'expert foncier peut-il fournir au Notaire un procès-verbal non valable et non terminé puisque celui-ci ne serait pas signé ?<sup>129</sup> Le Géomètre-Expert peut-il se voir déposséder d'une partie de ses prérogatives ?

La seconde possibilité serait de faire évoluer le Géomètre-Expert vers un statut d'officier public, lui permettant d'authentifier lui-même les signatures apposées sur son procès-verbal de bornage.

Ainsi, dans l'hypothèse d'une publication systématique du procès-verbal de bornage, une attention toute particulière devra être portée sur le professionnel qui recueillera les signatures. En effet, une telle publication devra apporter des modifications dans l'exercice des prérogatives du Notaire et du Géomètre-Expert.

Pour rendre cette proposition en adéquation avec la traçabilité des procès-verbaux, ceux-ci pourraient être annexés au titre de propriété sur laquelle porte le bornage. Cela afin que le bornage de la propriété et le titre lié soit indissociable. Cela permettrait notamment de réduire à néant les situations où un procès-verbal est retrouvé postérieurement à l'intervention du Géomètre-Expert, situation qui conduirait à avoir deux bornages sur un même terrain. En effet, du fait qu'un bornage est définitif, la réalisation d'une seconde fixation de limites foncières est

---

<sup>128</sup> Ordonnance n° 45-2590, 02/11/1945 relative au statut du notariat.

<sup>129</sup> S. Leporte-Leconte, *Le bornage*, JCl Civil Code, Fasc. 261-45, 12/08/2013, spéc. n°65.

impossible et surtout non valable. De plus, cela génère une insécurité juridique pour les parties au second « bornage ».

Même si une publication du procès-verbal de bornage est réalisable, elle risque d'impacter certains professionnels dont les Géomètres-Experts.

### **II.2.1.2 L'impact d'une telle mesure de publicité**

Les Géomètres-Experts seront les premiers impactés par une telle mesure puisqu'ils devront déposer le procès-verbal au rang des minutes d'un Notaire.

La mise en place d'une publication obligatoire du procès-verbal de bornage pourrait passer par le pouvoir d'authentification des procès-verbaux de bornage et des signatures par le Géomètre-Expert. Cette possibilité permettrait à l'expert foncier de recueillir les signatures des parties et ainsi d'authentifier lui-même le document résultant de son travail.

Cette hypothèse, où le Géomètre-Expert se verrait évoluer en officier public, contribuerait à changer ses méthodes de travail. En effet, le recueil des signatures par simple envoi courrier du procès-verbal de bornage ne semble plus être une solution dans le cadre d'une authentification des signatures. C'est dans ce cadre que l'une des deux hypothèses de recueil de signatures évoqué plus haut (II.1.2) se mettrait en place.

Même si des problèmes financiers peuvent se poser, il n'en est pas moins utile et pertinent qu'une obligation de publicité vienne se greffer sur le procès-verbal de bornage. En effet, cette obligation va conduire à une conservation optimale pour le document puisqu'il sera conservé au service de la publicité foncière, dans les mêmes conditions que les titres de propriété.

Par la même occasion, une publication du document suite à son authentification par le notaire contribuerait ainsi à une sécurité juridique<sup>130</sup> optimale pour le procès-verbal de bornage dont la pérennité serait renforcée.

L'objectif d'amélioration de la pérennité et de la traçabilité du procès-verbal de bornage serait ainsi rempli et cela permettrait de retrouver systématiquement les documents, même dans de nombreuses années. Malgré tout, d'autres solutions semblent envisageables dont celle d'une évolution de Géofoncier.

---

<sup>130</sup> J. Lafond, N. Gonzalez-Gharbi, S. Lamiaux, *Guide de la publicité foncière*, 2019, p317.

## II.2.2 L'optimisation de Géofoncier comme alternative au livre foncier

La mise en place d'un livre foncier a été demandée pendant longtemps par les notaires et les géomètres notamment<sup>131</sup>. Cette solution a été étudiée pendant le 20<sup>ème</sup> congrès national de l'OGE français en 1970. L'objectif de ce Congrès était de « sensibiliser les Pouvoirs publics et l'opinion publique au Livre Foncier »<sup>132</sup>.

Le livre Foncier français aurait eu pour but d'avoir pour chaque parcelle des informations en quantité et de qualité, en effet, l'identification de la parcelle aurait été associée à :

- La désignation des propriétaires
- L'indication de l'origine de la propriété
- La mention des différentes mutations, servitudes, restrictions et charges
- L'indication des privilèges et hypothèques
- L'état des différentes servitudes et charges de droit public
- La mention de l'état descriptif de division dans le cas d'immeuble en copropriété<sup>133</sup>.

Déjà dans ce rapport des années 1970, on évoque le fait de mettre en place une base, une ossature permettant de rattacher toutes les parcelles bornées et délimitées. Cette idée est importante puisqu'elle conduira à la mise en place de Géofoncier quelques années plus tard en 2010 pour la version n°1 et en 2020 pour la version n°2.

Le 5 février 2020 a été présentée la seconde version du portail Géofoncier à la presse<sup>134</sup>. Cette version vient dans la continuité d'une amélioration de ce portail. En effet, l'objectif visé est que Géofoncier soit le portail de référence des professionnels du foncier à l'horizon 2023.

Pour ce faire, cette version va proposer, différentes nouveautés sur son portail dans des années à venir, notamment :

- Mise en place de la signature électronique
- Mise en place de la diffusion d'archives entre Géomètre-Expert
- Mise en place de la « publication » des procès-verbaux de bornage<sup>135</sup>.

---

<sup>131</sup> Ordre des Géomètres-Experts, *Rapport national du 20ème congrès national des OGE*, 1970, p51.

<sup>132</sup> Ordre des Géomètres-Experts, *Rapport national du 20ème congrès national des OGE*, 1970, p51.

<sup>133</sup> Ordre des Géomètres-Experts, *Rapport national du 20ème congrès national des OGE*, 1970, p55.

<sup>134</sup> Ordre des Géomètres-Experts, *Agenda*, BIP 2020/04, 2020.

<sup>135</sup> Ordre des Géomètres-Experts, *Géofoncier V 2 – 2020*, AG Régionales, 2020.

Dans le cadre de la mise en place d'une publication du procès-verbal de bornage sur le portail Géofoncier, le processus de signature électronique va être mis en place afin d'assurer une meilleure vérification de l'identité des signataires au bornage (II.2.2.1). Les évolutions du portail Géofoncier soulèvent des questionnements qu'il est nécessaire d'anticiper (II.2.2.2) dont l'impact est à analyser (II.2.2.3).

### **II.2.2.1 Une signature électronique en vue d'une publication sur Géofoncier**

Le procédé de signature électronique est utilisé depuis quelques années<sup>136</sup>. Dans le cadre de la profession des Géomètre-Experts, il est mis en place depuis le 2 juin 2020 sur le portail Géofoncier.

La signature électronique « Géofoncier » concerne, pour le moment, uniquement les procès-verbaux de bornage. En effet, ce procédé va être mis en place pour la signature des DMPC dans les années à venir.

Le recueil des signatures va se faire comme précisé ci-dessous, afin d'éviter le risque de signatures simultanées. Bien évidemment l'objectif est d'obtenir un exemplaire unique du document signé par l'ensemble des parties, et non pas plusieurs exemplaires signés par une seule partie au bornage.

FIGURE n°4 : Procédure de signature électronique sous Géofoncier

#### **Géomètre-Expert**

- Rédaction du procès-verbal de bornage
- Notification à la partie n°1 de la possibilité de signer sur le portail
- Signature électronique du procès-verbal de bornage par la partie n°1
- Notification pour le Géomètre-Expert indiquant que la partie n°1 a signé
- Notification à la partie n°2 de la possibilité de signer sur le portail
- Répétition de la procédure jusqu'à l'obtention d'un procès-verbal de bornage signé par l'ensemble des parties.

---

<sup>136</sup> Loi n° 2000-230 du 13/03/2000 portant adaptation du droit de la preuve aux technologies de l'information et relative à la signature électronique.

Bien que son utilisation ne soit pas obligatoire pour le moment, la gestion de cette signature électronique fait partie des missions du Géomètre-Expert. En effet, celui-ci est tenu de gérer notamment :

- La récupération des données des parties au bornage dont l'adresse mail et le numéro de téléphone portable
- L'envoi de la demande de signature auprès des parties
- Le transfert du document signé par la partie n°1, à la partie n°2... jusqu'à obtenir un document unique signé par l'ensemble des parties au bornage.
- La fixation du délai de signature pour les parties
- La relance des parties dans le cas d'un délai dépassé.

Ce pouvoir de gestion va permettre à l'expert foncier de déterminer l'ordre d'envoi du procès-verbal.

Pour effectuer la signature, un lien au portail Géofoncier reçu par mail et un code reçu par téléphone portable seront nécessaires<sup>137</sup>. Cela pour obtenir les signatures des bons ayants-droits, parties au bornage.

Ce procédé de signature est réalisé dans l'objectif de mettre en place la « publication » des procès-verbaux de bornage sur le portail Géofoncier. Cette publication devrait être mise en place au début de l'année 2021. En effet, le laps de temps laissé entre celle-ci et la mise en place de la signature électronique va permettre d'avoir un certain recul sur cette dernière.

La publication (« action de porter à la connaissance de tout le monde un acte ou une situation juridique »<sup>138</sup>) du procès-verbal de bornage va permettre de rendre public le document et le rendre accessible au grand public, au travers du portail Géofoncier<sup>139</sup>. Ainsi, ce document serait désormais opposable à l'ensemble des tiers.

Le procès-verbal, dans le cadre de sa publication, va désormais faire l'objet de la procédure suivante :

---

<sup>137</sup> Entretien avec P. Bezar-Falgas, Directeur général de Géofoncier, 29/05/2020. Géofoncier, Foire aux questions, 2020.

<sup>138</sup> Larousse. Publication. *Le Dictionnaire Larousse*. Consulté le 29/05/2020.

<sup>139</sup> Entretien avec P. Bezar-Falgas, Directeur général de Géofoncier, 29/05/2020.

FIGURE n°5 : Procédure de « publication » sur Géofoncier du procès-verbal de bornage

**Géomètre-Expert**

- Rédaction du procès-verbal de bornage
- Recueil des signatures électroniques ou non du procès-verbal de bornage par l'ensemble des parties
- Dépôt du procès-verbal de bornage signé sur Géofoncier

Bien que cette nouveauté semble simple à mettre en place pour le Géomètre-Expert et ses confrères, des interrogations se posent.

### **II.2.2.2 La signature électronique : des interrogations liées à sa mise en place**

Le procédé de signature électronique des procès-verbaux de bornage sur le portail Géofoncier est un outil nouveau. C'est pourquoi il est légitime que celui-ci soulève des interrogations auprès des experts fonciers.

Pour commencer, il semble envisageable que des difficultés apparaissent lors du recueil de signatures électronique. En effet, le Géomètre-Expert peut se retrouver face à une partie au bornage refusant de signer électroniquement. Dans ce cas, il faut savoir que « Ce mode de signature ne peut être imposé aux clients comme aux ayants droit, les propriétaires riverains »<sup>140</sup>. Ainsi, lorsque le Géomètre-Expert est confronté à une personne réfractaire, « Il sera raisonnable, dans un premier temps, d'utiliser ce service avec discernement »<sup>141</sup>.

Ensuite, des difficultés peuvent apparaître non pas à cause d'un refus volontaire mais à cause du manque d'informations sur le client. En effet, les experts fonciers sont souvent confrontés à des personnes d'un certain âge ne possédant pas forcément d'adresse mail ou de téléphone portable, indispensable à la signature électronique. Dans ce cadre, deux possibilités sont offertes au Géomètre-Expert.

Premièrement, il peut convier la personne à son agence afin de la faire signer par le biais de l'accès du Géomètre-Expert au portail<sup>142</sup>. Deuxièmement, il faudrait que la partie au bornage en question réalise une signature manuscrite. Il faut ainsi étudier la possibilité de réaliser un procès-verbal « hybride » constitué de signatures électroniques et manuscrites. Cette solution semble compliquée et juridiquement instable.

<sup>140</sup> Géofoncier, *Foire aux questions*, 2020, spéc. n° 24.

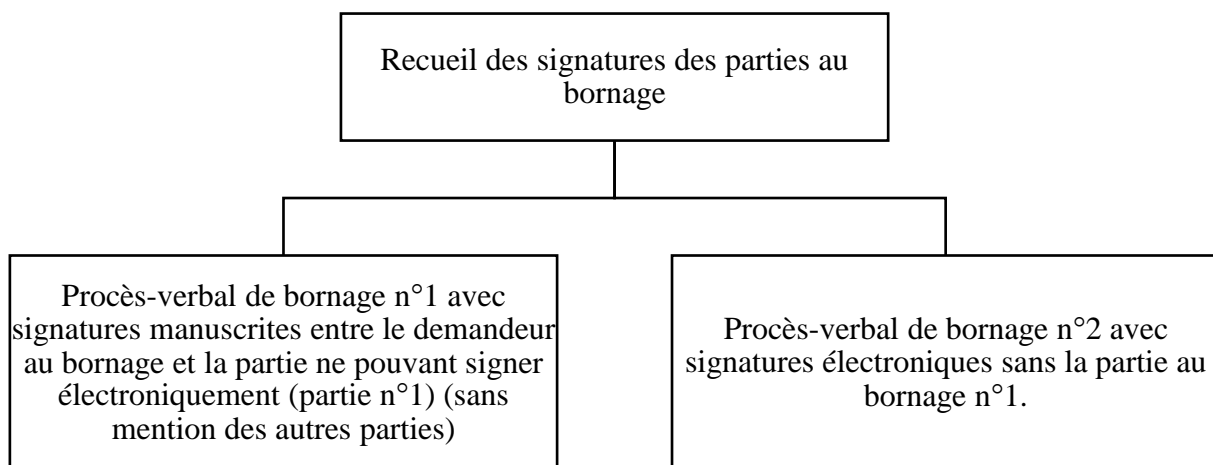
<sup>141</sup> Géofoncier, *Foire aux questions*, 2020, spéc. n° 26.

<sup>142</sup> Géofoncier, *Signatures électroniques*, guide d'utilisation, 05/2020, p12.

En effet, une signature manuscrite numérisée n'a pas la même valeur qu'une signature électronique puisque celle-ci « peut très facilement être reproduite à l'identique via un logiciel de retouche d'image »<sup>143</sup>. Contrairement à la signature scannée, la signature électronique « consiste en l'usage d'un procédé fiable d'identification garantissant son lien avec l'acte auquel elle s'attache »<sup>144</sup>.

A la vue des potentielles difficultés d'un document « hybride », il est sans doute nécessaire de rédiger plutôt un procès-verbal « à part » entre la personne ne pouvant signer électroniquement et le demandeur au bornage. Ainsi, le reste des parties pourra signer électroniquement et l'expert foncier obtiendra un procès-verbal dont l'ensemble des signatures seront électroniques et un autre procès-verbal différent dont les signatures seront manuscrites (demandeur au bornage et riverain ne pouvant signer électroniquement). « Rien n'empêche de réaliser un procès-verbal pour chaque riverain »<sup>145</sup> même « s'il faut recueillir la signature du requérant sur chaque document »<sup>146</sup>. En effet, il n'est pas nécessaire d'avoir autant d'originaux que de parties<sup>147</sup>.

FIGURE n°6 : Cas d'une impossibilité de signature électronique pour tout le monde



Bien évidemment, des interrogations se posent quant aux coûts financiers d'une telle procédure, aussi bien pour la signature électronique que pour la publication du procès-verbal de bornage. Dans ce cadre, le paiement d'un forfait de 20 € hors taxe par procès-verbal (comprenant également la signature électronique du document) est la solution de financement

<sup>143</sup> Géofoncier, *Foire aux questions*, 2020, spéc. n° 11.

<sup>144</sup> Article 1367 du Code civil – Cour d'appel de Besançon, ch. soc., 20/10/2000, Recueil Dalloz, *La signature numérisée doit faire ses preuves*, 2001. p432.

<sup>145</sup> F. Mazuyer, P. Rigaud, Le bornage entre résolution et prévention des conflits, *Publi-topex*, 05/2013, p43.

<sup>146</sup> F. Mazuyer, P. Rigaud, Le bornage entre résolution et prévention des conflits, *Publi-topex*, 05/2013, p43.

<sup>147</sup> Cass. Civ. 3e., 18/03/1974, Bull. Civ. III, n°124.

envisagée<sup>148</sup>. Ce paiement serait effectué par le cabinet de Géomètre-Expert, auteur du présent document. L'inconvénient de cette solution est le coût supplémentaire qui incombe aux professionnels du foncier ou pour les clients à la vue de la probable répercussion sur le devis d'une telle publication.

Au final, c'est au Géomètre-Expert de s'adapter à la situation et d'avoir recours à la meilleure solution pour aboutir à un procès-verbal signé par l'ensemble des parties au bornage. Bien évidemment, de telles nouveautés vont avoir une incidence sur l'OGE et leurs membres.

### **II.2.2.3 L'impact sur l'OGE et leurs membres**

Dans le cadre des modifications apportées au portail Géofoncier, des changements se feront sentir sur la profession de Géomètre-Expert. En effet, les experts fonciers vont devoir s'adapter aux nouveautés en modifiant certains aspects de leur profession, même si cela ne sera pas une refonte de la profession.

Pour commencer, la possibilité pour le Géomètre-Expert de récupérer les archives d'un de ses confrères va influencer sa recherche d'archives habituelles. En effet, bien qu'une perte de temps sera observée entre la demande d'archives sur Géofoncier et l'accord du détenteur des archives<sup>149</sup>, celle-ci ne dépassera pas le laps de temps actuel observé entre la demande d'archives et l'envoi du détenteur. En revanche, un gain de temps sera observé quand même puisque les Géomètres-Experts n'auront plus à rechercher dans leurs archives une fois celles-ci « déposées » sur Géofoncier. Ce système de récupération d'archives verra son efficacité accrue avec les années, puisque le nombre de documents déposé sur le portail va s'accroître avec le temps. Dans ce cadre des documents supplémentaires vont, dans les années à venir (avec comme objectif 2023), faire l'objet d'un dépôt sur le portail Géofoncier. Ainsi, les DMPC et les plans de remembrement notamment pourront, sur le tout le territoire être récupéré sur le portail.

Ensuite, malgré le coût supplémentaire entraîné par cette recherche d'archives (10 € hors taxe par dossier), le travail du Géomètre-Expert se verra qualitativement amélioré. En effet, la traçabilité des archives sera développée et les archives ne pourront plus être perdues vue leurs formes actuelles de conservations. Effectivement, les formats de conservation sont au nombre de deux : le numérique (serveur) et le papier. De plus, concernant les procès-verbaux de

---

<sup>148</sup> Ordre des Géomètres-Experts, *Géofoncier V 2 – 2020*, AG Régionales, 2020.

<sup>149</sup> Ordre des Géomètres-Experts, *Géofoncier V 2 – 2020*, AG Régionales, 2020.



bornage, les Géomètres-Experts demandeurs d'archives, auprès de leurs confrères détenteurs, seront certains de récupérer des documents complets (plan de bornage et procès-verbal), même si en théorie, le Géomètre-Expert détenteur est censé transmettre le plan et le procès-verbal de bornage certifié conforme.

Comme évoqué précédemment, des coûts supplémentaires apparaissent concernant la publication du procès-verbal de bornage et de la signature électronique. Ces coûts, bien que payés par le Géomètre-Expert, seront répercutés sur le montant payé par le demandeur du bornage. Malgré tout, ce coût de 20 € par opération de bornage représente une part relativement faible en comparaison du coût total de l'opération de bornage. De même, bien que des coûts nouveaux apparaissent, d'autres n'auront plus lieu d'être comme les coûts liés aux envois des procès-verbaux de bornage pour signature (dans le cas du recours à la signature électronique).

Bien que la notion de publication du procès-verbal de bornage soit amenée par le biais de Géofoncier, elle est différente de la publication au service de la publicité foncière. En effet, la publication au service de la publication foncière nécessite notamment des signatures authentifiées par un professionnel agréé.

Même si la solution d'amélioration du bornage retenue actuellement est celle passant par Géofoncier, une autre solution est envisageable. En effet, la pérennisation du procès-verbal de bornage par le biais d'un DMPC semble être réalisable.

### **II.2.3 Une pérennisation du procès-verbal de bornage par le biais d'un DMPC**

Les solutions proposées précédemment ne sont pas encore mises en place même si, pour la publication sur Géofoncier, cela ne devrait plus tarder (début d'année 2021).

Ainsi, une autre solution d'amélioration de la pérennisation du procès-verbal de bornage est envisageable, à savoir de demander l'enregistrement du procès-verbal de bornage au fichier immobilier en établissant un D.M.P.C.

#### **II.2.3.1 Déroulement de la procédure**

Cette procédure cadastrale actuelle d'application d'un procès-verbal de bornage, a été introduite par l'instruction du 29 août 1985<sup>150</sup>. Il s'agit du cas où le procès-verbal de bornage n'est pas publié. De ce fait, un procès-verbal de changement de numérotage sera établi par le

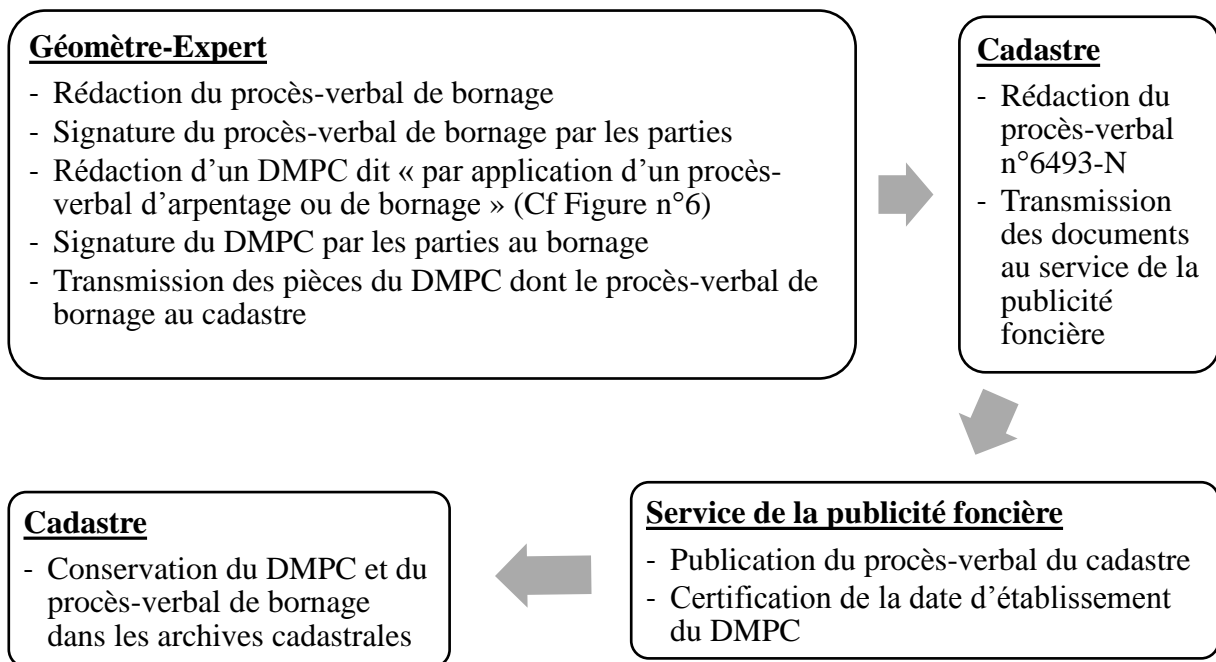
---

<sup>150</sup> Instruction du 29/08/1985, B.O.D.G.I 11 C-1-85.

service du cadastre et envoyé au service de la publicité foncière, auquel sera joint le plan de bornage<sup>151</sup>.

La procédure évoquée se déroulerait en plusieurs étapes, mettant en scène plusieurs acteurs comme à l'heure actuelle. Ci-dessous les étapes importantes de cette procédure conduisant à la conservation des documents dans les archives cadastrales.

FIGURE n°7 : Étapes importantes de la conservation du procès-verbal de bornage



« L'application d'un procès-verbal de bornage [...] est traitée comme pour un document d'arpentage ne faisant pas l'objet d'un acte. Elle permet la prise en compte de la contenance arpentée ou de la représentation au plan cadastral des bornes.

Elle implique le changement de désignation cadastrale des parcelles concernées, au moyen de la publication d'un procès-verbal n° 6493-N [...] »<sup>152</sup>.

<sup>151</sup> <https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/8346-PGP.html?ftsq=bornage&identifiant=BOI-CAD-MAJ-10-20-10-20180704>, Point n°39, Consulté le 04/05/2020.

<sup>152</sup> <https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/5190-PGP>, Consulté le 30/04/2020, spéc. point n°290.

FIGURE n°8 : Extrait du formulaire n°6463-N-SD

**DEMANDE DES PROPRIÉTAIRES**

Nous soussigné(e)s .....

(1) demandons

- la modification du parcellaire cadastral selon les énonciations d'un acte à publier.  
 la modification du parcellaire cadastral selon les indications du présent document d'arpentage.  
 l'application d'un procès-verbal

d'arpentage  (1)  
de bornage  (1)

conformément aux indications du présent document d'arpentage.

À ....., le ..... Signature(s) du (ou des) propriétaire(s)

**II.2.3.2 Avantages / inconvénients**

Bien qu'elle n'aboutisse pas aux mêmes garanties qu'une publication en bonne et due forme (pas d'opposabilité à tous les tiers, document non authentique), elle permet toutefois de certifier la date d'enregistrement du document et d'en assurer la conservation par les services du cadastre. Ainsi, le procès-verbal est conservé par un service supplémentaire et non plus uniquement par le Géomètre-Expert auteur du document. Cela permet de retrouver le document par une simple demande aux archives cadastrales.

En plus de l'amélioration de la pérennité du document, cette solution est simple et peu onéreuse en comparaison d'une publication au service de la publicité foncière.

En comparaison des autres solutions exposées, celle-ci présente l'avantage de subir un contrôle de la part d'une personne autre que le Géomètre-Expert. En effet, le service du cadastre procède à « deux types de vérification : celle effectuée depuis le bureau et celle faite sur le terrain. »<sup>153</sup>. La vérification la plus importante est celle réalisée au bureau car elle est d'une part faite systématiquement et d'autre part, « repose sur une vérification en la forme et au fond du document »<sup>154</sup>. Ce contrôle permet de « garantir la qualité du service rendu à l'usager et à l'administration. »<sup>155</sup>.

Malgré tout, cette solution reste pour l'instant très peu proposée par les Géomètres-Experts, ne faisant ainsi pas partie des habitudes de traitement du service du cadastre.

<sup>153</sup> <https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/5190-PGP> Consulté le 30 avril 2020 point n°10.

<sup>154</sup> <https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/5190-PGP> Consulté le 30 avril 2020 point n°10.

<sup>155</sup> <https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/5190-PGP> Consulté le 30 avril 2020 point n°10.

## Conclusion

Le Géomètre-Expert, seul professionnel pouvant fixer des limites foncières, au travers de son monopole établi depuis 1946, fait l'objet d'obligations ordinales. La recherche d'archives foncières en fait partie, il doit ainsi justifier des recherches qu'il a effectué dans le cadre de la détermination des limites. Ces recherches doivent être faites tant que l'expert foncier le juge nécessaire. Ce jugement est porté au travers de son analyse expertale, retranscrite dans le procès-verbal de bornage. Malgré tout « le géomètre-expert sera couvert à partir du moment où il aura respecté les règles que l'Ordre lui aura imposées. »<sup>156</sup>.

Dans ce cadre, la traçabilité des archives est depuis plusieurs années un sujet objet d'améliorations avec notamment l'apparition d'Aurige puis de Géofoncier en 2010. Malgré tout, des difficultés apparaissent toujours lors des recherches d'archives à la vue de la diversité de documents existants. C'est pourquoi l'Ordre des Géomètres-Experts va mettre en place dans l'année 2021 la solution de la « publication » du procès-verbal de bornage sur le logiciel Géofoncier.

Pour obtenir une publication des plus optimales, la signature électronique a été mise en place début juin 2020, notamment en vue d'apporter une garantie de l'identité des signataires plus importante que lors d'une signature classique de procès-verbal de bornage.

Bien que cette solution de publication se mette en place rapidement, une autre possibilité de publication, pourrait être rendue obligatoire pour les procès-verbaux de bornage, à savoir, la publication, sous format authentique, au service de la publicité foncière. Cette solution rendrait le recours à un Notaire obligatoire pour faire authentifier le document de l'expert foncier.

Même si des processus de publication peuvent se mettre en place, ils sont, pour le moment, à l'état de projet ou d'hypothèse, c'est pourquoi il est nécessaire de trouver comment améliorer la traçabilité et la pérennité de l'action en bornage avec les éléments existants. Dans ce cadre, l'enregistrement du procès-verbal de bornage au fichier immobilier suite à l'établissement d'un DMPC, permettrait la conservation du procès-verbal d'abornement aux archives cadastrales, garantissant ainsi de retrouver le document sur simple demande au service du cadastre.

---

<sup>156</sup> Ordre des Géomètres-Experts, *Recueil des normes ordinales sur l'acte foncier*, 02/2020, p91.

La mise en place d'une publication du procès-verbal de bornage au service de la publicité foncière aurait une utilité incontestable. En revanche, des réponses sont attendues quant à la nécessité de passer obligatoirement par un notaire. Dans ce cadre, il serait intéressant de voir si l'expert foncier pourrait être qualifié d'officier public ministériel, pour lui permettre notamment d'authentifier lui-même le procès-verbal de bornage.

# Bibliographie

## OUVRAGES

- H. Périnet-Marquet - Association Henry Capitant, *Proposition de réforme du livre II du code civil relatif aux biens*, LexisNexis, 2009, 43p.
- C. Aubry, C. Rau, *Droit civil français*, t. 2, par ESMEIN, 1961, n°186, 633p.
- J-L Bergel, M. Bruschi et S. Cinamonti, *Traité de droit civil, les biens*, t.2, LGDJ, 2<sup>e</sup> éd. 2010.
- A. Cheynet de Beaupré, *Droit civil des biens*, 2019, Tout en un, 318p.
- R. Desgorces, *Droit civil, Les biens*, 2<sup>e</sup> éd., Hachette, 2011, 160p.
- J. Lafond, N. Gonzalez-Gharbi, S. Lamiaux, *Guide de la publicité foncière*, LexisNexis, 2019, 2000p.
- Larousse. *Le Dictionnaire Larousse*. 2019.
- V.C. Larroumet, *Droit civil, Les biens, Droits réels principaux*, t.2, Economica, 3<sup>e</sup> éd., n°846, 2006, 636p.
- A. Maurin, *Le cadastre Guide pratique*, édilaix, 3<sup>e</sup> éd., 2018, 224p.
- F. Mazuyer, P. Rigaud, *Le bornage entre résolution et prévention des conflits*, Publi-topex, 05/2013, 131 p.
- Ordre des Géomètres-Experts, *Rapport national du 20<sup>ème</sup> congrès national des OGE*, 1970.
- M. Painchaux (Directrice), *Dictionnaire de droit foncier et de géomatique*, Le Moniteur, 2017, 296p.
- J. et S. Piedelièvre, *La publicité foncière*, Lextenso, 2014, 350p.
- Ordre des Géomètres-Experts, *Code du Géomètre-Expert*, 2019, 1135p.
- N. Reboul-Maupin, *Droit des biens*, Dalloz, 6<sup>e</sup> éd. 2018, 826p.
- P. Simler, et P.Delebecque, *La publicité foncière*, Précis Dalloz, 6e éd., 2012, 862p.
- P. Simler, F. Terré, *Droit civil, Les biens*, Dalloz, 10<sup>e</sup> éd., 2018, 880p.

## **ARTICLES**

- S. Becqué-Ickowicz, *Contrat*, JCI Civil Code, Fasc. 30, LexisNexis, 2017, 36p.
- Bulletin Pratique Immobilier 4/2013, n°231.
- *Bornage : nouveau rôle et procédure à moderniser*, Géomètre n°2056, 02/2009.
- M. Chabrier, *Introduction d'un livre foncier en France*, Géomètre, 11/1971.
- Fiche d'orientation, *publicité foncière*, Dalloz, 04/2020.
- Fiches d'orientation, *Bornage*, Dalloz, 05/2020, 3p.
- Introduction d'un livre foncier en France. In : *XXe congrès de l'ordre des Géomètres-Experts*, Vichy, 06/1970. Géomètre, 07/1970.
- C. Atias, *Bornage*, Répertoire de droit civil, 04/2016, Dalloz, n°128, 28p.
- M. Chabrier, *Introduction d'un livre foncier en France*, Géomètre, 11/1971.
- P. Cornille. *La nouvelle obligation d'information sur le descriptif des terrains à bâtir*, Construction - Urbanisme n° 4, chronique 4, LexisNexis, 04/2001, 6p.
- P-F. Cuif, *Synthèse - Publicité des privilèges et des hypothèques*, 2018, LexisNexis.
- G. Gil, *Servitudes. – Servitudes dérivant de la situation des lieux. – Bornage*, JCI Civil Code, fasc. unique, 03/03/2015.
- S. Leporte-Leconte, *Le bornage*, JCI Civil Code, Fasc. 261-45, LexisNexis, 12/08/2013, 22p.
- N. Le Rudulier, *Le procès-verbal de bornage n'est pas un acte translatif de propriété*, AJDI 2015.858, Dalloz.
- S. Piedelièvre, *La publicité foncière*, JCI Notarial, Fasc. 30, LexisNexis, 18p.
- J. De Poulpiquet, *Notaire*, Répertoire de droit civil, 01/2009, Dalloz, 28p.
- V. Zalewski-Sicard, *Synthèse - Vente d'immeuble : préparation de l'acte*, 04/10/2019, LexisNexis.

## **TEXTES LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES**

### **CODES**

- Code civil.
- Code rural et de la pêche maritime.
- Code de l'urbanisme.

## **LOIS**

- Loi n° 46-942 du 07/05/1946 instituant l'Ordre des Géomètres-Experts.
- Loi n° 65-557 du 10/07/1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.
- Loi n° 2000-230 du 13/03/2000 portant adaptation du droit de la preuve aux technologies de l'information et relative à la signature électronique.
- Loi n° 2000-1208 du 13/12/2000 Solidarité et Renouvellement Urbain.
- Loi n° 2011-331 du 28/03/2011, de modernisation des professions judiciaires ou juridiques et certaines professions réglementées.
- Loi n° 2016-1087 du 08/08/2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages.

## **ORDONNANCES**

- Ordonnance n° 2010-638, 10/06/2010 portant suppression du régime des conservateurs des hypothèques.
- Ordonnance n° 45-2590, 02/11/1945 relative au statut du notariat.

## **DECRETS**

- Décret n°55-22 du 04/01/1955, portant réforme de la publicité foncière.
- Décret n°96-478 du 31/05/1996 portant règlement de la profession de géomètre expert et code des devoirs professionnels.
- Décret n°2008-1484 du 22/12/2008 relatif aux actes de gestion du patrimoine des personnes placées en curatelle ou en tutelle, et pris en application des articles 452, 496 et 502 du code civil.

## **ARRETES**

- Arrêté du 02/04/2003 portant création par la direction générale des finances publiques d'un traitement automatisé d'informations nominatives dénommé " serveur professionnel de données cadastrales (SPDC) ".



## **DOCUMENTS ORDINAUX**

- Géofoncier, *Foire aux questions*, 2020, 5p.
- Géofoncier, *Signatures électroniques, guide d'utilisation*, 05/2020, 16p.
- Ordre des Géomètres-Experts, *Agenda*, Bulletin d'Informations Professionnelles 2020/04, 2020.
- Ordre des Géomètres-Experts, *Géofoncier V 2 – 2020*, AG Régionales, 2020.
- Ordre des Géomètres-Experts, *Recueil des normes ordinaires sur l'acte foncier*, 02/2020, 227p.
- Ordre des Géomètre-Expert, *Règlement intérieur de l'ordre des Géomètres-Experts*, consulté le 30/04/2020.

## **CIRCULAIRES ET INSTRUCTIONS**

- Instruction du 29/08/1985, B.O.D.G.I 11 C-1-85.

## **REPONSES MINISTERIELLES**

- Rép. min. n°9257, JOAN Q 05/05/2009.

## **ENTRETIENS**

- Entretien avec A. Pousserol, Géomètre-Expert, 25/05/2020.
- Entretien avec P. Bezard-Falgas, Directeur général de Géofoncier, 29/05/2020.

## **DECISIONS DE JUSTICE**

### **ORDRE JUDICIAIRE**

- TGI Nice 3e civ., 18/06/2013, RG n°10/03884, Géomètre, 09/2013.
- Cour d'appel de Poitiers, 28/08/1986, JurisData n° 1986-043098.
- Cour d'appel de Nîmes, 1re ch., 15/04/1998, n°2856/96 : JurisData n° 1998-031164.
- Cour d'appel de Besançon, ch. soc., 20/10/2000, Recueil Dalloz, *La signature numérisée doit faire ses preuves*, 2001.
- Cour d'appel de Bourges, ch. civ., 08/02/2005, n° 04/00164 : JurisData n° 2005-265790.

- Cour d'appel de Nîmes, 2e ch. civ., 05/09/2006, n° 05/04937 : JurisData n° 2006-315062.
- Cour d'appel de Reims, Civ., sect. Com., 22/03/2016 : JurisData n°2006-306259.
- Cour d'appel de Caen, Civ., sect. Com., 04/07/2019, JurisData n°16/03592.
  
- Cass. Civ. 3e., 11/12/1901.
- Cass. Civ. 1e, 28/12/1957 : Bull. 1957 I n°512 p414.
- Cass. Civ. 3e., 16/02/1968 : Bull. civ. 1968, III, n° 64.
- Cass. Civ. 3e., 05/12/1968, n°06-10.717 : Bull. civ. 1968, III, n° 530 - C. Atias, *Bornage*, Répertoire de droit civil, 04/2016, Dalloz, n°128, 28p.
- Cass. Civ. 3e., 24/04/1970 : Bull. Civ. 1969, III, n°688.
- Cass. Civ. 3e, 03/10/1972, n° 71-11.705, JurisData n° 1972-000485, Bull. civ. III, n° 485.
- Cass. Civ. 3e., 18/03/1974, Bull. Civ. III, n°124.
- Cass. Civ. 3e, 14/01/1975, Bull. civ. III, n°6, 5.
- Cass. Civ. 3e, 06/11/1991, n° 89-20.450.
- Cass. Civ. 3e, 26/11/1997, n° 95-17.644 : JurisData n° 1997-004812.
- Cass. Civ. 3e, 06/04/2005, n° 04-10316.
- Cass. Civ. 1e, 05/07/2005, n° 03-12542.
- Cass. Civ. 3e., 10/11/2009, n° 08-19.756 : JurisData n° 2009-050249, Bull. Civ. III, n° 249 – Commentaire : C. Sizaire, *Bornage*, Construction - Urbanisme n° 1, 01/2010.
- Cass. Civ. 3e, 24/11/2009, n°08-20.204, S. Leporte-Leconte, Le bornage, JCl Civil Code, Fasc. 261-45, 12/08/2013, spéc. n°65.
- Cass. Civ. 3e, 18/01/2011, n° 10-11.032.
- Cass. Civ. 3e., 27/04/2011, n°10-16.420.
- Cass. Civ. 3e, 09/04/2013, n° 12-13.516, S. Leporte-Leconte, Le bornage, JCl Civil Code, Fasc. 261-45, 12/08/2013.
- Cass. Civ. 3e, 09/04/2013, n° 12-14.454.
- Cass. Civ. 3e, 23/05/2013, n°12-13.898 : JurisData n°2013-009954 ; Bull. Civ. 2013, III, n°62.
- Cass. Civ. 3e, 10/07/2013, n° 12-19.416, Bull. Civ. 2013, III, n°97 : JurisData n° 2013-014573, JCP N, 2013, n°30-34.

- Cass. Civ. 3e, 10/07/2013, n° 12-19.610, Bull. Civ. 2013, III, n°97 : JurisData n° 2013-014573, JCP N, 2013, n°30-34.
- Cass. Civ. 3e, 17/06/2014, n° 12-35.078 : JurisData n° 2014-014359.
- Cass. Civ. 3e, 22/03/2018, n°17-11.874.
- Cass. Civ. 3e, 12/04/2018, n°16-24.556, commentaire J. Laurent, Action en justice par un indivisaire : le bornage est un acte d'administration, Dalloz, 2018.
- Cass. Civ. 3e., 13/12/2018, n° 17-31-270, JurisData n° 2018-022704.
- Cass. Civ. 3e, 24/10/2019, n°18-20.068, publié au bulletin, commentaire J-L. Bergel, Dalloz, RDI 2020, p76.
- CE, 12/11/2015, n°394064, JurisData n° 2015-026921.

## **WEBOGRAPHIE**

- [https://expert.geofoncier.fr/ressources/tutoriels/app\\_dossiers\\_liste\\_op\\_oblig/](https://expert.geofoncier.fr/ressources/tutoriels/app_dossiers_liste_op_oblig/), consulté le 30/04/2020.
- <https://www.consortium-immobilier.fr/guide/achat-vente/7/40/106/120/467/470/>, consulté le 30/04/2020.
- [http://www.geometre-expert.fr/oge/lexique/glossaire-stu\\_6146?id=stu\\_6146#rec\\_122788](http://www.geometre-expert.fr/oge/lexique/glossaire-stu_6146?id=stu_6146#rec_122788), consulté le 30/04/2020.
- <https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/5190-PGP>, Consulté le 30/04/2020.
- <https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/8346-PGP.html?ftsq=bornage&identifiant=BOI-CAD-MAJ-10-20-10-20180704>, consulté le 04/05/2020.
- <https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/5359-PGP.html>, consulté le 24/05/2020.
- [http://spdc.dgfip.finances.gouv.fr/aide/a\\_aidegeneralFrameset.htm](http://spdc.dgfip.finances.gouv.fr/aide/a_aidegeneralFrameset.htm), consulté le 27/05/2020.

## **MEMOIRES**

- A. Belhachemi, *L'analyse et l'utilisation des documents recueillis préalablement à une opération de bornage*, Mémoire de fin d'étude, ESGT, 2018, 68p.
- C. BOISSENOT, *La valeur du plan de remembrement pour la définition des limites de propriété*, Mémoire de DPLG, ESGT, 2014, 74p.

- L. Chiarami, *Vers un acte foncier dématérialisé en vue de sa publication*, Mémoire de DPLG, 2018.
- J. Ettwiller, *Vers la sécurisation juridique de la procédure de bornage amiable contradictoire et du procès-verbal normalisé ?* Mémoire de fin d'étude, ESGT, 2016, 69p.
- D. Esnault, *Mise en place de la signature électronique en ligne du Procès-Verbal de bornage. Quelle validité juridique ? Quels avantages et quelles contraintes ?* Mémoire de fin d'étude, ESGT, 2018.
- M. Guillaume, *Évolution du bornage contradictoire : du terrain au tout Numérique*, Mémoire de fin d'étude, ESGT, 2017, 114p.
- T. Noiret, *L'apport des fonds d'archives publiques dans l'exercice des missions foncières du géomètre-expert*, Mémoire de fin d'étude, ESGT, 2013, 104p.
- S. Nunès, *La transformation numérique de la procédure de bornage, entre méthodologie et pratique*, Mémoire de DPLG, 2017, 132p.
- A. Pousserol, *Le bornage amiable : recherche et proposition d'une méthodologie type – réflexion sur l'harmonisation de nos pratiques*, Mémoire de DPLG, 2014, 119p.
- K. Salaün, *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'étude, ESGT, 2015, 81p.

## Liste des figures

FIGURE n°1 : Documents à fournir pour Géofoncier .....	14
FIGURE n°2 : Procédure dans le cas d'une publication obligatoire du procès-verbal .....	36
FIGURE n°3 : Schéma directeur d'une publication systématique du procès-verbal .....	39
FIGURE n°4 : Procédure de signature électronique sous Géofoncier .....	43
FIGURE n°5 : Procédure de « publication » sur Géofoncier du procès-verbal de bornage ....	45
FIGURE n°6 : Cas d'une impossibilité de signature électronique pour tout le monde .....	46
FIGURE n°7 : Étapes importantes de la conservation du procès-verbal de bornage.....	49
FIGURE n°8 : Extrait du formulaire n°6463-N-SD.....	50

## Table des annexes

ANNEXE n° 1 : Délégation de pouvoir .....	61
ANNEXE n° 2 : Rapport de consultation, Page n°1 .....	62
ANNEXE n° 3 : Convocation du propriétaire, partie au bornage.....	63

ANNEXE n° 1 : Délégation de pouvoir

**DELEGATION DE POUVOIR**

**Je(nous) soussigné(s),** .....

**Demeurant** .....

Propriétaire réel de(s) (la) Parcelle(s) **cadastrée(s) Section A n° 34 sur la commune de  
XXXXXX**

**DONNE POUVOIR à**

M. ....

Demeurant : .....

de me représenter et de signer en mon nom tous documents nécessaires au bornage de la  
propriété XXXXXX sise commune de XXXXX et cadastrée Section A n° 162, 165, 38, 39

qui aura lieu le **mardi 21 mai 2019 à 14H00**

Fait à :

le :

Signature: (précédée de la mention « Bon pour Pouvoir »)

## Portail Géofoncier Rapport de consultation

### DEMANDEUR:

Utilisateur connecté:

Structure:

Date de Consultation:

Emprise requêtée:



### RÉSULTATS:

Nombre de dossiers trouvés: 4

Référence dossier:

Cabinet détenteur :

Date dossier :

Commune :

Type d'opération :

Géomètre créateur:

Cabinet créateur :

Date géofoncier :

Docum. dématérialisés :

Objets RFU :

Polygone d'emprise :

ANNEXE n° 3 : Convocation du propriétaire, partie au bornage.

**CONVOCATION EN BORNAGE**

Monsieur,

Dans le cadre des opérations de Bornage de votre propriété sise à XXXX, et cadastrée Section BK n° 170, par la présente je vous informe que je procéderai à la délimitation et au bornage de celle-ci le :

**jeudi 28 mai 2020 à 14H30.**

Pour nous permettre de fixer ensemble les limites de votre propriété, je vous serais reconnaissante, en votre qualité de propriétaire de bien vouloir assister aux opérations, ou en cas d'empêchement, vous faire représenter par la personne de votre choix munie de votre titre de délégation de pouvoir dûment rempli et signé.

Afin de me permettre de les examiner, vous voudrez bien également me faire parvenir ou vous munir de **votre acte de vente ou de donation et des éventuels plans de votre propriété.**

J'attire votre attention sur le fait qu'il s'agit de matérialiser la limite avec votre accord et en fonction des actes et possessions existantes.

**Dans le contexte sanitaire actuel, nous vous remercions de nous contacter pour les situations particulières et de respecter les gestes barrières pendant la réunion.**

Dans l'attente de vous rencontrer et vous remerciant par avance de votre présence, je vous prie de croire, Monsieur, à l'expression de mes salutations distinguées.



## **La perspective d'une pérennisation et d'une traçabilité renforcée de l'action en bornage.**

**Mémoire de Master « Identification, Aménagement et gestion du Foncier » C.N.A.M., Paris, 2020.**

---

### **RESUME**

Le Géomètre-Expert, dont la mission première est de fixer les limites foncières au travers d'un procès-verbal de bornage, se voit confier des obligations ordinales dont celle de la recherche d'archives. Dans le cadre de ces recherches, des difficultés apparaissent. C'est pourquoi des solutions tentent d'être mises en place pour une pérennisation et une traçabilité renforcée de l'action en bornage. Ainsi, la première possibilité évoquée est celle d'une publication systématique du procès-verbal de bornage. L'éventualité suivante est celle d'utiliser un document modificatif du parcellaire cadastral pour conserver le procès-verbal dans les archives cadastrales. La troisième solution passe par l'évolution du portail Géofoncier pour une publication du procès-verbal de bornage notamment.

**Mots clés : Procès-verbal de bornage, Géomètre-Expert, archives, solutions, pérennité, traçabilité, identification, recherche, opposabilité.**

---

### **SUMMARY**

The Land Surveyor, whose the first mission is to fix the property boundaries through a new land certificate, is entrusted with ordinal responsibilities whose the records research. As part of search, some difficulties appear. This is why solutions are trying to be implemented for a sustainability and a reinforced traceability of the action in demarcation. Thus, the first possibility mentioned is that of a systematic publication of the new land certificate. The next possibility is to use a document modifying the cadastral plot to keep the minutes in the cadastral archives. The third solution involves the evolution of the "Géofoncier" portal for publication of the new land certificate in particular.

**Key words : new land certificate, Land surveyor, records, solutions, sustainability, traceability, identification, research, opposability.**