



HAL
open science

La perfection de la limite foncière face à l'imprécision de sa représentation

Pierre Alecsandre

► **To cite this version:**

Pierre Alecsandre. La perfection de la limite foncière face à l'imprécision de sa représentation. Sciences de l'ingénieur [physics]. 2021. dumas-03526295

HAL Id: dumas-03526295

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-03526295v1>

Submitted on 14 Apr 2022

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 MÉTIERS
ECOLE SUPERIEURE DES GEOMETRES ET TOPOGRAPHES

MÉMOIRE

présenté en vue d'obtenir

le DIPLÔME D'INGÉNIEUR CNAM

SPÉCIALITÉ : Géomètre et Topographe

par

Pierre ALECSANDRE

La perfection de la limite foncière face à l'imprécision de sa représentation

Soutenu le 07 septembre 2021

JURY

Madame Marie FOURNIER	Président du jury
Madame Catherine LLORCA	Maître de stage
Monsieur Guillaume LLORCA	Maître de stage
Madame Elisabeth BOTREL	Enseignant référent

Remerciements

Ce présent mémoire représente l'aboutissement de cinq mois de travail et de recherches. C'est pourquoi, je souhaite remercier un ensemble de personnes qui ont contribué, chacune à leur niveau, à la bonne réalisation de ce travail de fin d'études. Je remercie particulièrement :

- Madame Catherine LLORCA, géomètre-expert et Monsieur Guillaume LLORCA, géomètre-expert, pour m'avoir accueilli dans leur cabinet. Leurs expériences et leurs conseils m'ont permis de réaliser mon travail de fin d'études dans des conditions optimales et je les en remercie.
- Madame Élisabeth BOTREL, maître de conférences au Conservatoire National des Arts et Métiers (CNAM), qui a su être disponible et m'accompagner tout au long de ces cinq mois de travail, en me dispensant de nombreux conseils.
- Tous les membres du cabinet QUALIGEO EXPERT qui m'ont accueilli parmi eux, avec beaucoup de sympathie.
- Les professionnels contactés qui m'ont accordé leur temps et transmis de précieuses informations :
 - Monsieur Vincent BALP, géomètre-expert, président de la commission foncier de l'OGE,
 - Monsieur François MAZUYER, géomètre-expert honoraire, ancien président et président d'honneur du Conseil Supérieur de l'OGE
- Ma famille pour m'avoir soutenu, accompagné et permis d'effectuer mes études dans de bonnes conditions aussi bien pendant la réalisation de ce travail de fin d'études que pour le reste de ma scolarité.
- Madame Marie FOURNIER, maître de conférences au CNAM, d'avoir accepté la présidence de ce jury.

Liste des abréviations

Art. : Article

Bull. civ. : Bulletin civil

Cass. : Cour de cassation

Civ. : Chambre civile

C. civ : Code civil

CPC. : Code de procédure civile

CJCE : Cour de justice de l'Union européenne

CEDH : Cour européenne des droits de l'homme

CNGEJ : Compagnie Nationale des Géomètres-Experts de justice

D. : Recueil Dalloz

DDHC : Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen

Defrénois : Répertoire du notariat Defrénois

in : dans

IREGIF : Institut régional d'expertise de gestion immobilière et foncière de la région de Paris

JCP N : JurisClasseur Périodique (La Semaine Juridique) édition Notariale et Immobilière

OGE : Ordre des Géomètres-Experts

PVBN : Procès-verbal de bornage normalisé

RDI : Revue de droit immobilier. Urbanisme-Construction

RTD civ : Revue trimestrielle de droit civil

RFU : Référentiel foncier unifié

UNGE : Union Nationale des Géomètres-Experts

TFE : Travail de fin d'études

Table des matières

Introduction	5
I. La perfection envisagée, par le droit privé, d'une limite fixée par bornage, pourtant imparfaite dans les faits	9
I.1 La perfection juridique de la limite foncière	9
I.1.1 Le bornage, un acte juridique à l'objectif unique	10
I.1.2 Le caractère définitif du bornage	12
I.1.3 La prescription acquisitive, une nuance au caractère définitif du bornage ?	23
I.2 Une limite de propriété nécessairement imparfaite dans les faits	28
I.2.1 Une imprécision de représentation de la limite inévitable	28
I.2.2 Une incertitude liée à l'analyse expertale de la limite	36
II. Un décalage entre la perfection de la limite et l'imprécision de sa représentation, source de nombreuses conséquences	43
II.1 Un choix parfois délicat entre rétablissement de limites ou nouveau bornage amiable	43
II.1.1 Bornage amiable, rétablissement de limite, une distinction récente	44
II.1.2 Le rétablissement de la limite "certaine et sans ambiguïté"	47
II.2 Les empiétements : à la frontière de la perfection juridique et de l'imprécision technique	49
II.2.1 Une avancée irrégulière au delà de la limite séparative sévèrement sanctionnée	49
II.2.2 Empiéments minimes, la stricte application du droit ; quid de l'imprécision technique ?	51
II.3 Les distances prenant leur origine sur la limite : l'exemple des vues	53
II.3.1 Des règles et des distances définies par le code civil	54
II.3.2 Des vues soumises à interprétation dans les faits	55
III. L'information donnée par le géomètre-expert du caractère nécessairement imparfait de la limite séparative	57
III.1 Un devoir d'information pesant sur le géomètre-expert	58
III.2 La communication de l'imprécision supportée par la limite	60
III.2.1 La responsabilité du géomètre-expert	60
III.2.2 Vers une évolution des règles ordinales ?	62
Conclusion	65
Bibliographie	67

Introduction

Créée à l'Antiquité, et plus précisément par le droit romain, la conception moderne du droit propriété a été imaginée *“comme le droit absolu qu'a une personne individuelle de disposer d'une chose”*¹. Plus tard, la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen (DDHC) de 1789 qualifiera la propriété, dans son article 2, de *« droit naturel et imprescriptible de l'Homme »* au même titre que la liberté et la résistance à l'oppression. L'article 17 de la DDHC entièrement consacré au droit de propriété, le présente comme *“un droit inviolable et sacré”* et que *“nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité”*. Il constitue donc un droit fondamental, reconnu comme tel en 1982 par le Conseil constitutionnel dans sa décision relative aux lois de nationalisation². Le droit de propriété est également définie par l'article 544 du Code civil, selon lequel *« la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements »*. Conformément à cet article, le droit de propriété est traditionnellement dépeint comme un droit absolu, exclusif et perpétuel. En effet, ce droit constitue le droit réel le plus complet en raison de la réunion en une même main de ses trois attributs (usus, fructus, abusus). C'est pourquoi pour garantir ce droit absolu, exclusif, et perpétuel, en matière immobilière, il est essentiel de *“délimiter la sphère d'action du propriétaire foncier”*, et ainsi *“de fixer par l'objet, des limites à ses droits”*³. La matérialisation du droit de propriété sur un immeuble est donc inhérente à ce droit lui-même. Ainsi la délimitation de la propriété foncière est considérée comme une mission de service public confiée à l'Ordre des géomètres-experts (OGE), institué par la loi du 7 mai 1946 et son article 1er : *“Le géomètre-expert est un technicien exerçant une profession libérale qui, en son propre nom et sous sa responsabilité personnelle : 1° 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”*.

¹GOSEWINKEL D., *“Histoire et fonctions de la propriété”*, Revue d'histoire moderne & contemporaine n° 61, pages 7 à 25, 2014

² Conseil Constitutionnel, n° 81-132 DC, 16 janvier 1982

³ CARBONNIER J., *Le droit des biens*, PUF, Thémis 2000, n°796

Cet article, instituant le monopole du géomètre-expert, permet d'envisager la notion d'acte foncier. Pour le recueil des normes ordinales, établi par l'OGE, ce dernier correspond "*aux documents établis dans le cadre des activités mentionnées à l'article 1er 1° de la loi du 7 mai 1946 instituant l'Ordre des géomètres-experts.*"⁴. Ces termes génériques d'acte foncier englobent alors les documents issus des procédures permettant de générer une limite. Ainsi une limite peut résulter d'une décision unilatérale de la puissance publique, d'une décision de justice, de l'accord contractuel des propriétaires par bornage amiable ou encore la volonté unilatérale d'une personne privée par division foncière. Le présent mémoire s'intéressera au cas classique d'une limite fixée entre deux propriétés privées contiguës par bornage amiable. Cette opération est définie par le Code civil dans un unique article: « *tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leur propriété contiguë. Le bornage se fait à frais commun* »⁵. L'OGE définit quant à lui le bornage comme étant « *une opération qui a pour effet de définir juridiquement et de matérialiser sur le terrain les limites des propriétés privées, appartenant ou destinées à appartenir à des propriétaires différents* »⁶. De cette définition, transparaît la double logique du bornage. Pour E.BOTREL, ce dernier impose "*d'une part, une détermination abstraite des limites entre deux fonds contigus privés et d'autre part, une matérialisation concrète de celles-ci par la pose de repères matériels appelés bornes*"⁷. Ainsi, le géomètre-expert dans le cadre d'un bornage amiable est, certe, un technicien de la mesure si on se réfère à la définition officielle donnée par l'article 1 de la Loi de 1946 mais pour D.LABETOULLE, le géomètre-expert mesure la propriété foncière, ce qui fait de lui "*un technicien de la mesure et un technicien du droit de la chose mesurée*"⁸. Le bornage et le géomètre-expert menant cette opération se trouvent, alors, à la confluence des sciences techniques et juridiques.

Le bornage va, dans un premier temps, fixer des limites de fonds définitives pour les parties comme en témoigne la Cour de cassation : "*le procès-verbal de bornage, dressé par un géomètre-expert et signé par toutes les parties, fixe pour l'avenir la limite des héritages tant pour la contenance des parcelles que pour les limites qu'il leur assigne et vaut titre*"⁹. La Haute Juridiction précisera même, plus tard, que la limite ne peut souffrir d'une quelconque approximation ¹⁰. Ainsi une limite issue d'un bornage, de part sa faculté à être "*ce qu'elle est de*

⁴ OGE, *Recueil des normes ordinales sur l'acte foncier*

⁵ Art.646 du CC

⁶ OGE, *Recueil des normes ordinales sur l'acte foncier*

⁷ BOTREL E., POLIDORI L., *Le pixel et la balance*, LexisNexis, 2020

⁸ LABETOULLE D. *Le droit, le géomètre et la propriété. Quelles compétences pour quelles garanties ?* discours prononcé dans le cadre du 39ème congrès des géomètres-experts, 2008

⁹ Cass. civ. 3e, 3 oct. 1972, n°71-11.705

¹⁰ Cass. civ. 3e, 8 juillet 2009, n°08-17.809

façon absolue et sans la moindre restriction”¹¹, puisque cette dernière ne peut souffrir d’une quelconque approximation, va pouvoir être considérée comme parfaite. La perfection d’une limite de fonds évoquée à de nombreuses reprises dans la suite de ce travail s’entend par la faculté qu’à une limite à être exacte, à être ce qu’elle est réellement, à ne souffrir d’aucune incertitude et par sa capacité, une fois définie, à ne pas être remise en cause, bafouée ou ignorée. Cette perfection de la limite envisagée par le droit n’est pas propre au droit privé mais vaut également pour la délimitation de la propriété des personnes publiques. C’est la définition même de ce qu’est une limite selon laquelle elle “*marque le début ou la fin d’une étendue*”¹² qui induit sa nécessaire perfection. Ainsi, la perfection d’une limite n’est pas cantonnée au droit privé mais s’applique à l’ensemble des actes fonciers définis par l’article 1 de la Loi du 7 mai 1946. Cependant dans le même temps, les sciences techniques humaines, instruments au service de la justice pour atteindre la vérité, ne semblent pas pour PASCAL assez perfectionnées pour cette quête, en témoigne cette citation issue de l’ouvrage *Vanité n°31*: “*La justice et la vérité sont deux pointes si subtiles, que nos instruments sont trop émoussés pour y toucher exactement*”¹³. Par conséquent, malgré les évolutions technologiques, la seconde impondérable du bornage évoquée, correspondant aux actes techniques que sont la matérialisation concrète et la représentation de cette limite sur un plan, ne peut être parfaite et va supporter une imprécision.

Le décalage existant entre une limite envisagée parfaite qui, dans les faits, ne peut l’être, va nécessiter de se demander comment le droit gère-t-il cette imprécision ? Concrètement, comment les géomètres-experts doivent-ils prendre en compte et traiter l’imprécision planant sur la limite ? Doivent-ils notamment indiquer la précision avec laquelle une limite de propriété a été déterminée ? Si oui, une évolution des règles de l’art de la profession, en matière de bornage est-elle envisageable ?

Afin de répondre à ces questions, nous chercherons dans un premier temps à démontrer la perfection juridique d’une limite de fonds privés avant de mettre en évidence sa nécessaire imprécision technique. Cette dualité entre la vérité juridique fixant une limite de fonds parfaite et la vérité scientifique selon laquelle la limite est, par définition, imparfaite, nous amènera à envisager la limite comme une fiction juridique (I). Dans un second temps, nous constaterons les conséquences, pour le géomètre-expert lui-même, sur la procédure à mettre en œuvre mais également sur les propriétaires directement, de ce décalage. En effet, une incertitude sur la position de la limite peut engendrer de lourdes conséquences notamment en matière

¹¹ définition de “parfait” issue du dictionnaire LAROUSSE en ligne www.larousse.fr

¹² définition de “limite” issue du dictionnaire LAROUSSE en ligne www.larousse.fr

¹³ PASCAL B. *Vanité n° 31 / 38*, 1670

d'empiétements, de part la stricte position de la Cour de cassation (II). Cela soulève, finalement, pour les professionnels, des questionnements sur leurs pratiques. En effet, connaissant les conséquences évoquées, les géomètres-experts doivent-ils en vertu de leurs obligations professionnelles ou légales, informer les parties de l'imprécision inévitable pesant sur leur limite de propriété ? (III)

I La perfection envisagée, par le droit privé, d'une limite fixée par bornage, pourtant imparfaite dans les faits.

Selon l'Ordre des Géomètres-Experts, le bornage est l'opération qui a pour effet de définir juridiquement et matérialiser sur le terrain les limites des propriétés privées appartenant ou destinées à appartenir à des propriétaires différents¹⁴. Ainsi les "actes fonciers" réalisés par les Géomètres-Experts et notamment le procès-verbal de bornage, vont créer des limites de fonds parfaites et définitives pour les parties. La Cour de cassation a pu indiquer que « *le procès-verbal de bornage, dressé par un géomètre-expert et signé par toutes les parties, fixe pour l'avenir la limite des héritages tant pour la contenance des parcelles que pour les limites qu'il leur assigne et vaut titre* »¹⁵; ainsi la limite apparaît parfaite aux yeux du juge (I.1). Or, et ce malgré l'évolution rapide des techniques, l'acte de matérialisation des limites évoqué par l'Ordre des Géomètres-Experts est, par essence, imparfait et soumis à diverses imprécisions (I.2). Par conséquent, au sein d'une opération de bornage, il faut envisager l'existence d'un décalage entre la "vérité juridique" et la "vérité scientifique".

I.1 La perfection juridique de la limite foncière

Comme indiqué, d'un point de vue juridique, une limite de propriété peut être considérée comme parfaite, la Cour de cassation précise même que celle-ci ne peut souffrir d'une quelconque approximation¹⁶. Cette perfection de la limite vient d'abord, de l'objectif précis et unique du bornage, qu'est la délimitation de fonds contigus (I.1.1). De plus, l'adage "Bornage sur bornage ne vaut" vient conférer à la détermination de la limite un caractère définitif, qui participe à garantir la perfection juridique de cette dernière (I.1.2). Cependant, un certain nombre de jurisconsultes du XIX^{ème} et XX^{ème} siècles remettait en cause le caractère définitif du bornage et donc de la limite par le biais du mécanisme de la prescription acquisitive validée du droit de propriété sur une assiette située au-delà de la limite. Aussi, il convient de se demander si la prescription acquisitive, peut constituer une nuance au caractère définitif de la limite et ainsi venir contrarier la perfection de la limite ainsi définie telle que prévue par le droit ? (I.1.3)

¹⁴ OGE, Recueil des normes ordinales sur l'acte foncier, 2020, page 20

¹⁵ Cass. civ. 3e, 3 oct. 1972, n°71-11.705

¹⁶ Cass. civ. 3e, 8 juillet 2009, n°08-17.809

I.1.1 Le bornage, un acte juridique à l'objectif unique

Méconnue, l'opération de bornage est un acte juridique souvent confondu avec l'action en revendication. Le bornage a pour unique mission de fixer la limite entre deux fonds privés contigus. Ce simple objectif couplé à la qualification du bornage en acte juridique, en faisant alors une opération à part entière, participe à la perfection de la limite envisagée par le droit.

Alors qu'aujourd'hui, un seul article du Code civil¹⁷ traite du bornage, son analyse et sa compréhension par tous prêtent à discussion. La nature même du bornage prête à controverse. En effet, en classant l'article 646 sous le titre "servitudes qui dérivent de la situation des lieux", le Code civil semble envisager le bornage comme une charge de la propriété¹⁸. Le propriétaire concerné est ainsi obligé d'agir en bornage dès lors que le propriétaire voisin l'exige. Dans le même temps, le bornage peut constituer un acte de pure faculté pour le demandeur sans avoir à justifier d'un motif particulier¹⁹. Charge ou acte de pure faculté, l'action en bornage constitue un acte juridique au sens de l'article 1100-1 du Code civil²⁰. L'action en bornage correspond, effectivement, à une volonté d'au moins un propriétaire privé de fixer une limite à l'étendue de son droit de propriété. Ainsi la qualification du bornage en acte juridique va donner une force probante aux limites fixées et va permettre de les considérer comme parfaites.

Les discussions autour de la notion de bornage peuvent notamment s'expliquer par les relations étroites qu'il entretient avec le droit de propriété. Il est effectivement compliqué de se représenter ce droit indépendamment de l'objet auquel il est attaché et des limites de cet objet définies par bornage²¹. C'est la Cour de cassation qui au travers des années et des décisions rendues a clarifié cette situation. Le bornage n'intervient pas dans la reconnaissance même du droit de propriété, mais détermine ses limites, sans se prononcer sur le fond du droit²², à ce titre il peut alors constituer une forme d'attribut du droit de propriété. En effet, dès les années 1960, la Cour de cassation a estimé que l'action en bornage ne tranche pas une question de propriété.²³ Cette position sera affirmée par la suite à de nombreuses reprises²⁴ et encore très récemment en

¹⁷ Article 646 du CC : "tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës"

¹⁸ ATIAS C., "Bornage" in. Répertoire de droit civil Dalloz, 2016, n°11

¹⁹ Cass. 3ème civ., 2 juillet 2013, n°12-21101

²⁰ Article 1100-1 du CC : "Les actes juridiques sont des manifestations de volonté destinées à produire des effets de droit."

²¹ BROCHE C., "Bornage : la délicate distinction entre délimitation des fonds et détermination des droits sur le fonds", Defrenois, 2021, page 1

²² LAPORTE-LECONTE S., Compagnie des experts de justice, géomètres-experts, estimateurs fonciers et experts en copropriété, près des cours d'appel de Paris et de Versailles, *Relations et conflits entre fonds voisins : délimitation, mitoyenneté, empiètement*, 2014, page 26

²³ Cass. 1re civ., 13 juillet 1960, Bull. 394

²⁴ Ex : Cass. 3ème civ., 27 nov. 2002, n°01-03.936, publié au bulletin ; Cass. 3ème civ., 10 juillet 2013, n°12-19416, 12-19610, publié au bulletin

novembre 2020 où la Cour de cassation indique *“qu’un bornage n’est pas attributif de propriété, mais a seulement pour effet de fixer les limites de fonds contigus et ne permet pas de constater un empiétement”*²⁵. Par conséquent, le procès-verbal de bornage n’est pas un titre translatif de propriété: *“Borner n’est pas acquérir ou abandonner son droit de propriété”*²⁶ comme le rappelle également la doctrine. Le bornage est ainsi une opération déclarative ayant pour unique objectif la détermination et la matérialisation d’une limite entre deux fonds privés.

Ce rôle précis du bornage va conduire à distinguer dans notre droit interne, l’action en bornage et l’action en revendication. Alors que l’action en bornage tend à déterminer la limite séparative entre deux fonds sans s’occuper des droits associés, l’action en revendication tend à régler une contestation sur le droit de propriété lui-même. La Cour Européenne des Droits de l’Homme a approuvé cette distinction, en affirmant que cette dernière, faite en droit français, entre l’action en revendication et en bornage ne méconnaissait pas le principe posé par l’article 1^{er} du protocole n° 1 de la convention selon lequel *« toute personne physique ou morale a droit au respect de ses biens. Nul ne peut être privé de sa propriété que pour une cause d’utilité publique et dans des conditions prévues par la loi et les principes généraux du droit international »*²⁷

La nuance entre l’action en revendication et l’action en bornage est essentielle ici. En effet, l’action en revendication s’intéresse au droit de propriété et nécessite la connaissance des limites des fonds pour agir. Seule l’action en bornage permet de garantir, de connaître et de fixer les limites de fonds privés. Ainsi, seul le bornage sera à l’origine de la perfection des limites envisagée par le juge.

La conception classique du bornage consiste à délimiter la sphère d’action du propriétaire foncier, en fixant par l’objet, des limites à ses droits²⁸. L’action en bornage est alors l’unique opération se trouvant à l’origine de la fixation des limites entre des fonds privés. La qualification du bornage en tant qu’acte juridique va permettre de sécuriser davantage l’opération et va notamment permettre au juge d’envisager les limites fixées par ce bornage comme parfaites.

²⁵ Cass. 3ème civ., 19 nov. 2020, n°19-22294

²⁶ GAVIN-MILLAN-OOSTERLYNCK E., “Le procès-verbal de bornage ne constitue pas un acte translatif de propriété”, AJDI, 2010, spéc. p.408

²⁷ CEDH, 4 janv. 2012, n° 14819/08 : AJDA 2012, p. 455 ; AJDA 2013, p. 22, note François L. ; D. 2012, p. 2128, note Mallet-Bricout B. ; JCP G 2012, 465, obs. Périnet-Marquet H.

²⁸ CARBONNIER J., *Le droit des biens*, PUF, Thémis 2000, n°796

I.1.2 Le caractère définitif du bornage

La perfection juridique du bornage et ainsi des limites fixées tient, comme nous l'avons vu précédemment, de son objectif unique de délimitation de fonds contigus mais également et surtout de son caractère définitif. Composant, l'une des cinq conditions cumulatives²⁹ nécessaires à la recevabilité de l'action en bornage, le caractère définitif du bornage résulte à la fois de la jurisprudence³⁰, de la doctrine³¹ et aussi de la pratique professionnelle³².

Le bornage fixe définitivement les frontières physiques de propriétés contiguës et la Cour de cassation affirme que *“Le procès verbal de bornage établi par un géomètre-expert et signé par toutes les parties fixe pour l'avenir la limite des héritages et vaut titre”*³³.

Le caractère définitif du bornage, indispensable à la perfection juridique des limites, nécessite un bornage “régulier et certain” (I.1.2.1). Afin de ne pas remettre en cause la perpétuité de la limite de propriété, l'alimentation par les géomètres-experts de la base de données Géofoncier et l'archivage au sein des cabinets s'avèrent essentiels (I.1.2.2). Enfin, la recherche de bornages antérieurs, amène parfois à se questionner sur la valeur de ces derniers, quelle est la force juridique des bornages dits “anciens” ? (I.1.2.3)

I.1.2.1 La nécessité d'un bornage “régulier et certain”

Le caractère définitif du bornage qui participe de la perfection de la limite tel que le droit envisage le bornage s'appuie sur l'irrecevabilité d'une nouvelle action en cas de bornage pré-existant. La Haute juridiction a tenu à préciser dans un arrêt du 26 novembre 1997 que la perpétuité de cette limite nécessitait un bornage antérieur *“régulier et certain”*³⁴. Le guide rédactionnel sur la procédure de rétablissement de limites produit par l'OGE a précisé les critères permettant de qualifier une limite comme *“certaine et définitive”*. Ainsi plusieurs critères doivent avoir été réunis :

²⁹ OGE, Recueil des normes ordinales sur l'acte foncier, 2020, page 31

“Il faut cinq conditions cumulatives nécessaire au bornage :

- Une ligne séparative, au moins pour partie, exempte de bâtiment
- Des fonds contigus
- Des fonds non bornés auparavant (caractère définitif du bornage)
- Des fonds appartenants à des propriétaires différents
- Des fonds soumis au régime de la propriété privée”

³⁰ Cass. civ., 21 juin 1944 cité par F.DANGER dans *Le bornage*, 10e édition, Eyrolles, 1962

³¹ Art.651 du projet de réforme du droit des biens, association Capitant *“Le bornage est l'opération qui a pour effet de reconnaître et fixer, de façon contradictoire et définitive, les limites séparatives des propriétés privées appartenant ou destinées à appartenir à des propriétaires différents.”*

³² MAZUYER F., RIGAUD P., *Le bornage, entre résolution et prévention des conflits*, Commission foncier de l'Ordre des géomètres-experts, Publi-Topex, 2011, page 22

³³ Cass. civ. 3e, 3 oct. 1972, Bull. civ. III n°485

³⁴ Cass. civ. 3e, 26 novembre 1997, n°95-17.644

“-la définition contradictoire ou judiciaire

-l’existence d’un procès-verbal ou tout document en tenant lieu de la constatation de l’accord

-la signature des parties en procédure amiable

-la matérialisation de la limite”³⁵.

Chronologiquement, le bornage doit respecter des exigences spécifiques à cette opération (I.1.2.2.1), puis l’accord des parties doit être valablement formé et constaté (I.1.2.2.2), enfin la matérialisation physique de la limite divisoire est indispensable à un bornage “régulier et certain” (I.1.2.2.3), afin que la limite soit parfaite.

I.1.2.1.1 Le respect des exigences inhérentes au bornage

Comme il vient d’être indiqué, la pérennité d’une limite découle du caractère régulier du bornage et le respect du contradictoire est une condition essentielle au bornage³⁶. En effet, le recueil des normes ordinales sur l’acte foncier dispose que *“les opérations de bornage amiable ou judiciaire doivent s’effectuer en présence des intéressés ou de leurs représentants qui ont été dûment convoqués sur les lieux”³⁷.*

Pour Stéphanie LAPORTE LECONTE, le simple fait de délimiter son terrain et sa propriété, par une borne excluant la propriété voisine à l’endroit qu’elle délimite, suppose de se confronter à la propriété des voisins.³⁸ Le contradictoire résulte alors du principe selon lequel *“nul ne peut se constituer seul son propre titre”³⁹*, l’objectif étant d’obtenir un accord entre les voisins.

Le principe de contradiction est évoqué par l’article 14 du Code de procédure civile qui prévoit que *“nulle partie ne peut être jugée sans avoir été entendue ou appelée”⁴⁰*. A partir de cela, G.CORNU définit ce principe comme étant *“une opération judiciaire ou extrajudiciaire à laquelle tous les intéressés ont été mis à même de participer, même si certains n’y ont pas été effectivement présents ou représentés, mais à la condition que tous y aient été régulièrement convoqués, de telle sorte que le résultat de cette opération leur est, à tous opposable”⁴¹.*

³⁵ Guide rédactionnel sur la procédure de rétablissement de limites validé par le Conseil supérieur le 27 janvier 2015

³⁶ Délibération du conseil supérieur de l’ordre des géomètres-experts du 05/03/2002 :

“Le Géomètre – Expert, de façon contradictoire, établit la hiérarchie des preuves, estime leur concordance et présente ses propositions aux propriétaires ou à leur mandataire, sans l’accord desquels le bornage ne peut être établi.

Le Géomètre – Expert a le devoir d’informer les propriétaires des origines et des qualités relatives de ses propositions, des conséquences prévisibles, des décisions que les intéressés pourraient être amenés à prendre ainsi que la signification des termes techniques et juridiques qui leur seraient éventuellement incompréhensibles.”

³⁷ OGE, recueil des normes ordinales sur l’acte foncier, 2020, page 27

³⁸ LAPORTE LECONTE S. *Pour la modernisation du bornage*, établi sous l’égide de l’Ordre des géomètre-experts

³⁹ MOULY-GUILLEMAUD C. *La sentence « nul ne peut se constituer de preuve à soi-même » ou le droit de la preuve à l’épreuve*, RTD Civ 2007, page 253

⁴⁰ CPC, art.14

⁴¹ CORNU G. sous la direction de, *Vocabulaire juridique*, Association Henri Capitant PUF, 12e édition

Pour F. MAZUYER, la contradiction doit permettre à une partie de “parler contre”. Cela signifie que chaque partie est mise dans la capacité de discuter des faits et éléments apportés par la partie adverse. Il cite en ce sens, la locution latine *Audi alteram partem*, soit « que soit entendu aussi l’autre partie »⁴². La Cour européenne des droits de l’homme a aussi précisé ce principe qui garantit aux parties « *le droit de se voir communiquer et de discuter toute pièce ou observation présentée au juge.* »⁴³. Indispensable pour garantir un bornage régulier et certain, la mise en œuvre du contradictoire est assurée dans la pratique par le respect des règles de l’art édictées par l’Ordre des Géomètres-Experts. Le recueil des normes ordinales sur l’acte foncier précise les étapes incontournables garantissant le respect du contradictoire. Ainsi, la convocation préalable des parties, la réunion en présence de tous, la communication à tous des documents, le recueil des dires des parties et la notification du procès-verbal de bornage sont autant de règles et d’étapes attestant du bon respect du contradictoire⁴⁴ et participant à la perfection de la limite.

En plus du contradictoire, pour garantir un bornage certain et régulier, le géomètre-expert se doit de travailler en toute impartialité. En vertu de l’article 45 du Décret n°96-478 du 31 mai 1996 portant règlement de la profession de géomètre-expert et code des devoirs professionnels⁴⁵, le géomètre-expert est tenu de sauvegarder son indépendance en refusant toute mission qui aurait un lien avec ses propres intérêts, les intérêts de ses parents ou alliés⁴⁶. Ainsi le respect du contradictoire et l’impartialité du géomètre-expert sont des conditions inhérentes au bornage même, qui vont participer à la perfection juridique de la limite de propriété.

Afin d’obtenir un bornage “certain et régulier”, la seconde condition évoquée par le guide rédactionnel de l’OGE correspond à la constatation dans le procès-verbal de bornage d’un accord entre les parties.

I.1.2.1.2 L’indispensable constatation de l’accord des parties

Comme pour tout acte juridique passé, c’est la volonté et l’accord des parties qui confère au bornage amiable un caractère définitif. En effet, un accord sur la ligne divisoire de deux héritages entraîne l’irrecevabilité d’une nouvelle demande en bornage. L’accord des parties, qui consacre le bornage amiable, peut se prouver par tous les moyens, procès-verbal de bornage, plan de bornage signé, images aériennes mais aussi témoins certifiant la présence des parties lors de la

⁴² MAZUYER F. *Le contradictoire et sa mise en œuvre : qu’est ce que le contradictoire ?*, Note rédigée en 2020

⁴³ CEDH, AFFAIRE J.J. c. PAYS-BAS, 27 mars 1998, n°21351/93

⁴⁴ OGE, recueil des normes ordinales sur l’acte foncier, 2020

⁴⁵ Art.45 du décret n°96-478 : “*Le géomètre expert est tenu en toutes circonstances de respecter les règles de l’honneur, de la probité et de l’éthique professionnelle. Il doit agir avec conscience professionnelle et selon les règles de l’art. Le géomètre-expert doit se prononcer en toute impartialité. Il s’interdit tout acte ou fait de nature à favoriser directement ou indirectement l’exercice illégal de la profession.*”

⁴⁶ REDON M., *Mesures d’instruction confiées à un technicien-experts professionnels*, RPC, 2021, page 798

pose d'une borne⁴⁷. En règle générale, la preuve de l'accord des parties sur la limite, résulte de la signature du procès-verbal de bornage dressé par un géomètre⁴⁸. Cependant le Code civil ne soumet le bornage amiable à aucune procédure, ni à aucune forme particulière. Pour P.MALINVAUD⁴⁹ et E.BOTREL⁵⁰, le bornage amiable a alors un caractère contractuel. La Cour de cassation confirme cela dans un arrêt du 10 juin 2015 en indiquant que *“le bornage résulte d'une convention que la loi n'a soumise à aucune forme particulière.”*⁵¹. Le bornage amiable a donc *“une nature contractuelle, qui suffit à lui conférer une force exécutoire, inter parties et à l'égard des ayants cause des propriétaires signataires”*.⁵² Cette affirmation de la Cour de cassation trouve sa justification dans l'article 1103 du Code civil selon lequel *“Les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits.”* Une fois la convention de bornage conclue entre les parties, cette dernière devient définitive et rend irrecevable toute nouvelle demande en bornage postérieure : *“Est légalement justifiée la décision qui repousse une demande en bornage par la constatation d'un accord antérieur des parties sur une implantation de bornes.”*⁵³ Ainsi le caractère définitif dans le cadre du bornage amiable réside dans la force de la convention, celle-ci doit donc respecter les règles de validité d'un contrat établies à l'article 1128 du code civil : *“Sont nécessaires à la validité d'un contrat : le consentement des parties, leur capacité à contracter, un contenu licite et certain”*. Ces règles contractuelles sont indispensables à la perfection de la limite.

Tout d'abord, selon F.MAZUYER, l'accord des parties semble pouvoir se faire et se prouver par tout moyen⁵⁴. Cependant la Cour de Cassation⁵⁵ et les instances ordinales semblent unanime sur l'importance de la signature du procès-verbal comme élément intangible de preuve de l'accord des parties en énonçant notamment *“que pour reconnaître la limite comme certaine et définitive, la signature des parties est nécessaire.”*⁵⁶. La signature aide nécessairement la preuve mais n'empêche pas que l'accord peut se prouver par tout moyen. A. BELHACHEMI résume cela de la manière suivante *“La présence d'une signature permet au procès-verbal de ne souffrir d'aucun doute sur son acceptation. Au contraire, une absence laisse supposer d'un*

⁴⁷ MAZUYER F. propos recueillis le 7/05/2021

⁴⁸ Cass. civ. 3e, 16 février 1968, Bull. III, n°64

⁴⁹ MALINVAUD P., Droit de la construction, DALLOZ, collection Dalloz Action, spéc. Bornage §170.21.

⁵⁰ BOTREL E., POLIDORI L., Le pixel et la balance, LexisNexis, 2020, page 109, *“(Le procès-verbal de bornage) doit être analysé aujourd'hui comme constituant un contrat”*

⁵¹ Cass 3e civ, 10 juin 2015, n°14-14.311 Bull.Civ III n°56

⁵² idem

⁵³ Cass. 3e civ. 16 novembre 1971, n° 70-11.344

⁵⁴ MAZUYER F. propos recueillis le 7/05/2021

⁵⁵ En ce sens, Cass. civ. 3e, 16 février 1968, Bull. III, n°64, Cass. civ. 1er, 4 janvier 1965, Bull. civ. I, n°1.

⁵⁶ OGE, *Guide de procédure de rétablissement de limite* du 27 janvier 2015

désaccord.”⁵⁷. Il est également nécessaire que la limite fixée résulte d’un accord libre, éclairé et réfléchi entre les parties.⁵⁸ Le débat contradictoire dirigé par le géomètre-expert et le procès-verbal de bornage dans lequel l’analyse de l’expert est détaillée, permettent d’obtenir un accord en principe non vicié entre les parties.

Dans un deuxième temps, la qualité ainsi que la capacité des parties prenant part à un bornage sont également des conditions essentielles mais oubliées ou du moins non spécifiées par le guide de procédure de rétablissement de limite afin d’obtenir une limite “certaine et définitive”⁵⁹.

Le Code civil nous informe, tout d’abord, que la qualité de propriétaire est requise pour demander un bornage⁶⁰. Cet article 646 du Code civil, relativement court, laisse toutefois une grande place à l’interprétation et la jurisprudence a ainsi étendu cette condition à tout titulaire de droit réel sur l’immeuble qui peut prendre part à une opération de bornage⁶¹ à l’exception du titulaire d’une servitude.⁶² Il est également nécessaire de vérifier la capacité à contracter des parties. “La capacité est le principe, l’incapacité l’exception”⁶³. Cette maxime découle de l’article 1145 du code civil “ Toute personne peut contracter, si elle n’en est pas déclarée incapable par la loi”.

Dans un troisième temps, l’article 1128 du Code civil impose, à la validité d’un contrat, un contenu licite et certain. Le bornage étant défini par l’article 646 du code civil, il est nécessaire que le procès-verbal soit le plus explicite possible et détermine précisément l’objet de l’accord entre les parties à savoir la limite séparative entre les deux fonds.

Ainsi, dans le cadre d’une opération amiable, le caractère définitif du bornage résulte de la force de la convention. En effet, le procès-verbal de bornage constitue une convention dans laquelle l’accord des parties doit être valablement formé afin de garantir un bornage “certain et régulier”. Le caractère définitif du bornage et ainsi la perfection de la limite sont alors subordonnés aux exigences traditionnelles du droit des contrats et notamment aux obligations de l’article 1128 à savoir l’accord des parties sur la limite définie, le pouvoir et la capacité des parties et enfin le caractère licite de l’action en bornage.

Une limite pouvant également être fixée par une décision de justice, la perpétuité de cette dernière est alors la conséquence de l’autorité de la chose jugée. La force de la chose jugée se

⁵⁷ BELHACHEMI A., *L’analyse et l’utilisation des documents recueillis préalablement à une opération de bornage*, 2018, ESGT

⁵⁸ Articles 1130 et suivants du Code civil relatifs aux vices du consentement

⁵⁹ OGE, *Guide de procédure de rétablissement de limite* du 27 janvier 2015

⁶⁰ Article 646 du code civil : “Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës, le bornage se fait à frais communs”

⁶¹ Cass. civ. 27 oct. 1948, S.1949.1.141

⁶² BOTREL E. *Bornage et bail réel*, géomètre n°2172, septembre 2019, page 35, en s’appuyant sur Cass. civ., 27 oct. 1948, S.1949,1, page 14

⁶³ Fiches d’orientation Dalloz - Capacité contractuelle, Avril 2021

définit comme *“comme une force exceptionnelle conférée par la loi aux décisions juridictionnelles, qui une fois prononcées bénéficient du principe de l’immuabilité interdisant de remettre en cause ce qui a été définitivement jugé.”*⁶⁴. En appliquant l’article 480 du Code de procédure civile⁶⁵, la Cour de cassation a alors estimé que *“le jugement de bornage judiciaire s’impose aux propriétaires successifs de l’immeuble qui en faisait l’objet”*⁶⁶.

Ainsi le caractère définitif du bornage empêche toute nouvelle action dès lors que la limite a été préalablement légalement définie que ce soit par voie amiable ou par voie judiciaire.

Que le bornage soit amiable, ou qu’il résulte d’une décision de justice, pour garantir la perpétuité de la limite définie, il est indispensable de la rendre visible par tous sur les lieux, il faut donc la matérialiser par des signes ostensibles.

I.1.2.1.3 Une matérialisation indispensable pour la perfection du bornage

L’accord des parties valablement formé et recueilli ne suffit pas pour faire échec à une nouvelle demande en bornage et rendre la limite définitive. *“La pose de bornes semble indispensable à la perfection du bornage”*⁶⁷ pour la Cour de cassation dans un arrêt du 19 janvier 2011.⁶⁸

En effet, *“même valablement signé, pour être effectif et donc opposable à une requête en bornage judiciaire, le procès-verbal de bornage doit être matérialisé.”*⁶⁹. Pour J-M. ROUX *“il en va de la finalité même de l’opération”*⁷⁰, cette dernière tendant à délimiter deux fonds contigus. La Cour de cassation n’impose pas de formalisme quant à la matérialisation, il s’agit simplement et selon la définition du bornage par G.MÉMETEAU, *“d’implanter des signes ostensibles aux angles des propriétés”*.⁷¹ J-M ROUX va également en ce sens en ajoutant que *“la stabilité et l’apparence”* doivent être garanties⁷², afin que la limite divisoire soit physiquement visible pour tous et pérenne dans le temps. Ainsi, selon Nicolas LE RUDULIER, une simple

⁶⁴ BOUTY C. Répertoire de procédure civile - Chose jugée - Mars 2018

⁶⁵ Article 480 du Code de procédure civile *“Le jugement qui tranche dans son dispositif tout ou partie du principal, ou celui qui statue sur une exception de procédure, une fin de non-recevoir ou tout autre incident a, dès son prononcé, l’autorité de la chose jugée relativement à la contestation qu’il tranche”*

⁶⁶ Cass., 3e civ., 9 avr. 2009, n° 08-10.068

⁶⁷ BOTREL E., *Bornage judiciaire : rappel de l’exigence de contiguïté des fonds*, Dalloz Actualité, 2019, note sous Cass. Civ. 3^e, 19 janv. 2011, n°09-71.207

⁶⁸ Civ. 3^e, 19 janv. 2011, n°09-71.207, obs Forest

⁶⁹ LE RUDULIER N., *Les conditions du bornage amiable, un consentement et une matérialisation*, AJDI 2012 p. 776

⁷⁰ ROUX J-M., *Une phase juridique et une phase physique*, Bornage, de l’amiable au judiciaire, Géomètre n°2133, 2016

⁷¹ MEMETEAU G., J-Cl. Civ., Art. 646

⁷² ROUX J-M., *Une phase juridique et une phase physique*, Bornage, de l’amiable au judiciaire, Géomètre n°2133, 2016

marque de peinture remplit tout à fait cette mission comme le faisaient auparavant les pierres agencées particulièrement ou les tuiles brisées.⁷³

C'est seulement par le respect des règles de l'art et d'exigences telles que le principe du contradictoire, couplé à la constatation d'un accord valablement formé entre les parties et d'une matérialisation par des signes ostensibles de la ligne séparative, que le géomètre-expert va pouvoir garantir un bornage régulier et certain. Du respect de l'ensemble de ses règles découle le caractère définitif du bornage. C'est ce caractère irrévocable et perpétuel du bornage qui participe à la perfection juridique de la limite. En d'autres termes et pour citer Stéphanie LAPORTE LECONTE c'est "*l'assurance d'une telle pérennité qui permet au bornage de garantir efficacement et parfaitement la délimitation des propriétés privées.*"⁷⁴

I.1.2.2 L'archivage et la base de données Géofoncier pour assurer professionnellement la perfection et le caractère définitif de la limite de propriété

Comme abordé précédemment, nous sommes en présence d'un bornage qui fixe les limites de manière certaine et surtout définitive. Ce bornage ferme la porte à toute nouvelle action en bornage ; "bornage sur bornage ne vaut". Il est donc nécessaire de s'assurer avant toute opération de bornage qu'il n'existe pas un bornage précédent. La conservation et la publication des travaux exécutés selon l'article 1er de la loi du 7 mai 1946 permettent de garantir, en s'assurant du caractère unique de la limite, la perpétuité et ainsi garantir la perfection juridique de cette dernière.

Une telle publication et conservation constitue une obligation ordinale valant règle de l'art rappelée à l'article 55 du décret n°96-478 du 31 mai 1996 : "*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. En cas de cessation d'activité, il les confie à un géomètre-expert en activité. A défaut, il doit les remettre gratuitement au conseil régional de l'Ordre, qui ne peut refuser de les prendre en dépôt. Le conseil régional en assure la conservation jusqu'à leur remise à un géomètre-expert en activité.*". En application de l'article 56 de ce même décret, le géomètre-expert a aussi l'obligation d'enregistrer dans la base de données Géofoncier "*les références et les documents liés aux travaux exécutés en application du 1° de l'article 1er de la loi du 7 mai 1946*"⁷⁵. Le géomètre-expert doit ainsi consulter, dès le

⁷³ LE RUDULIER N., *Les conditions du bornage amiable, un consentement et une matérialisation*, AJDI 2012 p. 776

⁷⁴ LAPORTE LECONTE S., *Pour une modernisation du bornage*, art.précit., page 5

⁷⁵ article 56 du décret n°96-478 du 31 mai 1996

commencement de sa mission, la base de données Géofoncier afin de prendre connaissance des opérations ayant déjà eu sur la parcelle concernée et ainsi garantir et s'assurer de l'unicité de la future limite envisagée⁷⁶. Il est également tenu, en vertu de l'article 65 du règlement intérieur de l'ordre des géomètres-experts, de conserver *“les dossiers physiques dont les références sont enregistrées dans la base de données géofoncier”* et ce dans l'optique de *“les communiquer (...) à tout confrère qui lui en fait la demande”*⁷⁷. Ainsi, les obligations professionnelles, émanant de l'autorité ordinaire, imposent la conservation et la publication des travaux fonciers effectués. Les objectifs de ses obligations sont multiples. En effet, les travaux fonciers anciens peuvent très souvent servir de preuves, d'indices, de présomptions dans de nouvelles missions. Mais surtout la conservation et la publication des travaux exécutés selon l'article 1er de la loi du 7 mai 1946 permettent de s'assurer du caractère unique de la définition de la limite, donc de la perpétuité de cette dernière et ainsi de sa perfection juridique.

Ces obligations rappelées soulèvent la question de la force des bornages anciens et de leur prise en compte aujourd'hui. Quelle est la valeur d'un procès-verbal établi avant 1946 et la création de l'Ordre des géomètres-experts, peut-on conférer à cette limite le caractère définitif et par conséquent la qualifier de parfaite juridiquement, le non respect des règles ordinaires rendrait-il caducs ces anciens PV de bornage ?

I.1.2.3 La force des bornages anciens et leur prise en compte actuelle

Pour répondre à la question de la force des bornages anciens, il convient dans un premier temps d'essayer de se remettre dans le contexte de l'époque (I.1.2.4.1). Dans un second temps, nous verrons que la force des documents anciens et notamment des documents ne respectant pas les règles de l'art actuelles n'est pas remise en cause. Ainsi les limites fixées par ces anciens documents sont pérennes et peuvent être considérées comme parfaites. (I.1.2.4.2)

I.1.2.3.1 Le contexte de l'époque concernant la pratique du bornage amiable

*“Il est nécessaire de se remettre dans le contexte de l'époque aussi bien d'un point de vue juridique, technique que sociétal”*⁷⁸ pour analyser et comprendre les documents anciens. Ainsi, en se plongeant dans divers ouvrages retraçant la pratique du bornage en France à diverses époques, force est de constater que la pratique professionnelle bien qu'ayant fondamentalement évolué, se retrouve, au fil du temps, dans des principes immuables et indissociables du bornage.

⁷⁶ article 66 du règlement intérieur de l'ordre des géomètres-experts

⁷⁷ article 65 du règlement intérieur de l'ordre des géomètres-experts

⁷⁸ MAZUYER F., président d'honneur de l'Ordre des Géomètres-Experts, propos recueillis le 7 Mai 2021

Ainsi, l'action dite "finium regundorum" définie dans le titre vingt-unième "Des bornages, cerquemananges et visitations de maisons" de l'œuvre de 1788, reproduite en figure 1, de M.PATOU ⁷⁹, avocat et ancien conseiller du Roi au Bailliage est proche, en de nombreux points, de l'action en bornage que nous connaissons aujourd'hui.

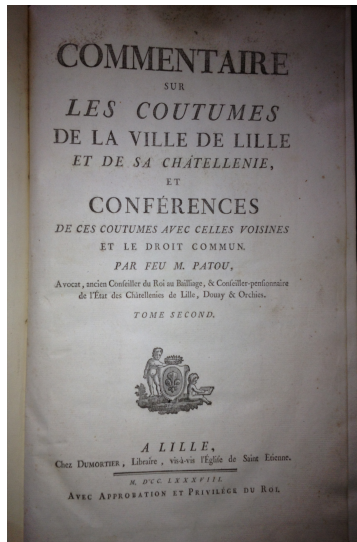


Figure 1: PATOU M., *Commentaire sur les coutumes de la Ville de Lille et sa châtellenie et conférences de ces coutumes avec celles voisines et le droit commun.* DUMORTIER, 1788

En effet, selon ce texte "pour planter, des bornes entre deux héritages, il est nécessaire de faire ajourner sur le lieu, le prévôt de Lille, les propriétaires voisins, les échevins au nombre de quatre qui ordonnent la plantation de la borne dans l'endroit dont on est convenu" ⁸⁰ On peut entrevoir entre ces lignes la nécessité d'une borne plantée contradictoirement entre les parties à laquelle va être conférée l'autorité de justice, de part la présence du prévôt et des échevins. La matérialisation sur place de la limite est indispensable et se fait également au moyen de bornes, la forme de ces dernières pouvant varier : "Par borne, on entend ordinairement une pierre mise en terre entre deux héritages, pour en faire connaître la séparation (...) mais la seule pierre ne fait point la borne, si il n'y a pas dessous quelques témoins (...) deux ou trois petites pierres mises de plat, par main d'hommes pour faire sentir que la pierre n'est point un effet du hasard" ⁸¹.

"On appeloit bornes (également) un espace de cinq pieds laissés entre des héritages voisins sans être labouré et par lequel chaque propriétaire pouvoit aller à son champ avec la charrue sans s'incommoder l'un ou l'autre" ⁸². Cet auteur nous montre, déjà en 1788, la nécessité d'un accord entre les parties sur la limite divisoire en bornage amiable, cet accord devant être prouvé par un document signé ou passé devant notaire. "Quoique notre article ne parle que de bornes plantées par autorité de justice, celles mises par les parties d'un commun accord et dont il confiteroit par des actes sous signatures, ou passés pardevant notaires, n'auroient pas moins de force et d'effet que les autres" ⁸³. Il est cependant rare de retrouver des bornes ou actes émanant de cette époque. Des ouvrages plus récents comme celui de J-M. PARDESSUS publié en 1829 ou encore celui de

⁷⁹ PATOU M., *Commentaire sur les coutumes de la Ville de Lille et sa châtellenie et conférences de ces coutumes avec celles voisines et le droit commun.* DUMORTIER, 1788, Titre vingt-unième Des bornages, cerquemananges et visitations de maisons

⁸⁰ idem, titre vingt-unième

⁸¹ idem, titre vingt-unième

⁸² idem, titre vingt-unième

⁸³ idem, titre vingt-unième

F. DANGER en 1962, évoquent le recueil de l'accord des parties et ce dans le but de fixer définitivement la limite. Pour J-M PARDESSUS, *“les experts doivent s'appliquer à établir des bornes de manière à ce qu'elles ne puissent facilement disparaître, et dresser un procès-verbal assez bien circonstancié, lors même que les bornes seroient enlevées, on puisse reconnoître le lieu où elles ont été placées.”*⁸⁴. F. DANGER, recommandait de *“consigner par écrit tous les détails de l'opération de bornage”* qui fixe ainsi *“d'une manière définitive et irrévocable, les limites de propriétés”*⁸⁵. Ainsi sur le fond, la mise en œuvre du bornage à travers les époques semble très proche de la pratique actuelle. Les principes inhérents à cette matière, repris dans les règles de l'art actuelles, comme le contradictoire, l'accord des parties ou la matérialisation des limites semblent respectés.

L'ensemble des auteurs, et ce dès le XIXème siècle, évoque également un document permettant d'attester de l'accord entre les parties et le cas échéant de repositionner la limite séparative telle qu'elle a été définie. Cela laisse déjà transparaître du caractère définitif d'une limite de propriété fixée par bornage. Cependant, aucune forme n'était imposée au bornage jusqu'à peu, l'exigence même d'un procès-verbal ne date que de 2002, aussi faut-il se demander quelle valeur attribuer à un document ancien ne respectant pas nécessairement les règles de l'art actuelles ?

I.1.2.3.2 Des documents ne respectant pas forcément les règles de l'art actuelles

Le bornage amiable étant une convention entre des propriétaires riverains, il est soumis au principe de *“l'effet relatif du contrat”* prévu à l'article 1199 du Code civil. Selon ce principe, *“les contrats ne peuvent produire d'effets qu'entre les parties, tant à l'actif qu'au passif”*⁸⁶. Cela pourrait laisser penser que les propriétaires antérieurs ne seraient pas soumis aux effets du bornage validé par leurs prédécesseurs. Il n'en n'est rien; en effet, la contresignature du géomètre-expert aujourd'hui ou d'un tiers représentant de l'autorité par le passé (gendarme, instituteur ...) permet à la convention *“de lier les fonds entre eux”* plutôt que les signataires entre eux⁸⁷. Dans une décision rendue en 2003, la Cour de cassation affirme que *“les opérations de bornage sont opposables aux propriétaires des fonds concernés, alors même que ces derniers n'auraient pas été parties au bornage antérieur”*.⁸⁸ Les procès-verbaux de bornage anciens sont donc opposables aux propriétaires actuels et leur force contractuelle n'est pas remise en question.

⁸⁴ PARDESSUS J-M., *Traité des servitudes ou services fonciers*, 7ème édition, 1829, spéc., page 181

⁸⁵ DANGER F., *Le bornage*, 10e édition, Eyrolles, 1962, page 190

⁸⁶ « Effet relatif du contrat », (2018). DALLOZ, Fiche d'orientation

⁸⁷ SALAÜN K. *La hiérarchie des modes de preuve dans la fixation de la limite de propriété: les difficultés pratiques et théoriques d'application*, ESGT, 2015

⁸⁸ Cass., civ. 3e, 26 novembre 1970, n°69-12.769

Aujourd'hui, les procès-verbaux de bornage sont normalisés, ils doivent respecter les directives ordinales valant règles de l'art du 5 mars 2002⁸⁹ et les obligations ordinales du 1^{er} juillet 2010⁹⁰. Ils comportent alors une partie normalisée, une partie expertise et une partie graphique. Ainsi, faut-il rejeter la valeur juridique des documents anciens ne répondant pas aux règles de l'art de la profession en vigueur ? Pour F.MAZUYER, géomètre-expert et président d'honneur du conseil supérieur l'Ordre des Géomètres-Experts, il semble évident que non⁹¹. En effet, le bornage n'est soumis à aucune forme particulière comme indiqué auparavant et la signature du procès-verbal, preuve de l'accord des parties, bien que recommandée et évoquée déjà en 1788, n'a pas toujours fait office de règle de l'art comme l'affirme F.DANGER, dans les années 1960. *“Depuis longtemps, on a reconnu l'importance et l'utilité du procès-verbal de bornage. Tous les auteurs recommandent d'en dresser un (...)”*.⁹² La simple présence d'un témoin attestant de l'accord des parties au moment de la matérialisation de la limite par une borne suffit comme élément de preuve.⁹³ Il conviendra alors au géomètre-expert de se remettre dans le contexte de l'époque afin d'analyser les actes notariés et les plans annexés ou encore les plans de géomètre pour savoir si ces derniers *“exempts de toute équivoque”*⁹⁴, constatent l'accord des parties et ainsi fixent bien la limite divisoire pour l'avenir. L'expert doit alors appréhender et donner une valeur au document qu'il a entre les mains, soit un bornage certain définitif, soit des présomptions. E.BOTREL rappelle que les présomptions font partie des modes de preuves listés par le Code civil⁹⁵. Ces documents anciens, ayant bien une valeur contractuelle à l'égard des propriétaires successifs et actuels, la stricte application des règles de l'art actuelles ne semble répondre à aucune logique pour juger de leur validité, il convient de se remettre dans le contexte de l'époque. Ainsi suivant l'adage *“bornage sur bornage ne vaut”*, qu'il tienne sa force dans la convention des parties ou dans la chose jugée, un bornage *“régulier et certain”*, matérialisé puis archivé, afin d'en conserver la substance, se verra conférer un caractère définitif. Ainsi les limites définies, par ce dernier, bien qu'anciennes, seront également définitives. Ce caractère définitif est un élément indispensable permettant d'envisager la limite comme parfaite.

La pérennité de la limite, indispensable à la perfection juridique de celle-ci, émane principalement du fait qu'une action en bornage est irrecevable dès lors qu'un bornage antérieur

⁸⁹ Règles de l'art imposant la rédaction d'un procès-verbal de bornage

⁹⁰ Règles de l'art imposant la mise en oeuvre du procès-verbal de bornage normalisé (PVBN)

⁹¹ MAZUYER F., *Une vieille histoire de géomètre*, Géomètre n°2127, 2015

⁹² DANGER F., *Le bornage*, 10e édition, Eyrolles, 1962, page 190

⁹³ MAZUYER F., président d'honneur de l'Ordre des Géomètres-Experts, propos recueillis le 7 Mai 2021

⁹⁴ Référence à la délibération du Conseil supérieur du 05/03/2002 spécifiant que *“les plans, procès-verbaux de bornage doivent être exempts de toute équivoque”*

⁹⁵ BOTREL E., POLIDORI L., *Le pixel et la balance*, LexisNexis, 2020, page 78

valable existe. Cependant, certains jurisconsultes du XIX^{ème} et XX^{ème} siècles remettaient en cause le caractère définitif de la limite des fonds par le biais d'une prescription acquisitive validée du droit de propriété sur une assiette située au-delà de la limite.

I.1.3 La prescription acquisitive, une nuance au caractère définitif du bornage ?

En dépit des éléments que nous venons d'exposer (I.1.2), un certain nombre de jurisconsultes du XIX^{ème} et XX^{ème} siècles remettait en cause le caractère définitif du bornage et donc de la limite par le biais d'une durée de prescription validée (I.1.3.1). La prescription se base sur des éléments de possession et il n'est pas rare de constater dans les faits, une limite réelle issue des titres différente de la possession. Comment la prescription acquisitive doit-elle être prise en compte dans une opération de bornage et peut-elle nuancer le caractère définitif de la limite et par conséquent la perfection de la limite telle qu'elle est appréhendée par le droit ? (I.1.3.2)

I.1.3.1 La caducité du procès-verbal de bornage, une fois la durée de prescription validée ?

En droit des biens, la possession, situation matérielle de fait sur une chose, peut permettre d'établir la propriété, situation de droit ⁹⁶. La prescription acquisitive est ainsi un mécanisme légal d'acquisition de la propriété par la possession qui suit la maxime : *“la terre est à qui la cultive”*. Le principe général de la prescription acquisitive est énoncé par l'article 2258 du Code civil qui dispose : *“La prescription acquisitive est un moyen d'acquérir un bien ou un droit par l'effet de la possession sans que celui qui l'allège soit obligé d'en rapporter un titre ou que l'on puisse lui opposer l'exception déduite de la mauvaise foi”* ⁹⁷ Ainsi, la possession utile ⁹⁸ d'une partie du terrain voisin, en dépassant de fait la limite de propriété, pendant une durée prolongée ⁹⁹, par un possesseur agissant comme le véritable propriétaire et ayant l'intention d'appropriation ¹⁰⁰, va permettre à ce dernier de prescrire la propriété d'une partie du terrain en question. Cela soulève une question fondamentale, un propriétaire donnant son accord, dans le cadre d'un bornage amiable, sur la limite divisoire, peut-il tout de même utiliser le mécanisme de la prescription acquisitive pour acquérir une partie de la propriété voisine ? Autrement dit, l'accord des parties en bornage vaut-il renoncement à la prescription et à la revendication auparavant

⁹⁶ MAZUYER F., *Prescription acquisitive et extinctive en matière de propriété et de servitudes*, Webinaire Publitopex, Janvier 2021

⁹⁷ Article 2258 du Code Civil

⁹⁸ Article 2261 du Code Civil *“une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire”*

⁹⁹ Article 2272 du Code Civil *“ Le délai de prescription requis (...) est de 30 ans. Toutefois, celui qui acquiert bonne foi et par juste titre un immeuble, en prescrit la propriété par dix ans”*

¹⁰⁰ MAZUYER F., *Prescription acquisitive et extinctive en matière de propriété et de servitudes*, Webinaire Publitopex, Janvier 2021, constitutif de l'animus (intention d'être propriétaire), s'associant au corpus (la maîtrise matérielle du bien)

évoquée ¹⁰¹ ? La Cour de cassation a répondu à cette question en affirmant que *“si aux termes de l’article 2240 du Code civil, celui qui possède en vertu d’un titre ne peut se changer à lui-même la cause et le principe de sa possession, cette disposition est inapplicable à celui qui possède un bien sur lequel le titre ne lui donnait aucun droit”* ¹⁰². Ainsi le procès-verbal de bornage n’étant que déclaratif, il est possible d’acquérir par possession au-delà de la frontière des deux fonds fixée par bornage.

D’un côté, le bornage fixe des limites définitives et de l’autre la prescription acquisitive, permet d’acquérir la propriété au-delà des limites et ce, malgré l’accord des parties sur le bornage. Aussi la prescription acquisitive remet-elle en cause la perpétuité du bornage et ainsi de la limite séparative ? C’est ce qu’ont pensé, un certain nombre de jurisconsultes du XIX et XXème siècle. En effet, selon DEMOLOMBE ¹⁰³ et PARDESSUS ¹⁰⁴, un bornage ne pourra être opposé à une nouvelle demande que si le procès-verbal antérieur ne remonte pas à plus de 30 ans. Ainsi ils considèrent que le bornage est valable tant que la prescription acquisitive, modifiant l’état des lieux, n’est pas invoquée. Ce changement d’état des lieux nécessitera alors une nouvelle délimitation. Un siècle plus tard, F.DANGER s’opposa à cette idée. Selon lui, les 30 ans évoqués par PARDESSUS et DEMOLOMBE constituent une condition dont la loi ne fait pas état, un contrat obligeant les parties et leurs ayants cause successifs. Il affirme que le bornage antérieur peut être opposé même si l’acte ou le jugement remonte à plus de 30 ans et si la possession est conforme à la définition originelle de la limite. ¹⁰⁵ C’est encore la position actuelle, W.DROSS va dans ce sens en affirmant que la limite séparative fixée par acte juridique est définitive. ¹⁰⁶

On peut donc en déduire que les bornages constatant l’accord des parties, qu’ils soient vieux de plus de trente ans ou non auront une force obligatoire et qu’ils s’imposeront aux ayants droits successifs. Dans les faits, il arrive régulièrement que le géomètre-expert lors d’une opération de bornage se retrouve face à une limite de fonds différente de la possession. En tant qu’expert du droit de propriété mais ne devant pas dire le droit, quel est le rôle du géomètre-expert dans ce cas de figure ? Il s’agit d’une question fondamentale et ce afin que le géomètre-expert ne dépasse pas le cadre de sa mission et ainsi ne risque pas de remettre en cause la perfection de la limite en

¹⁰¹ Cf I.1.1.1

¹⁰² Cass, 3ème Civ, 2 décembre 1975, n°74-10.481. Bull. civ.III, n°355

¹⁰³ DEMOLOMBE C., Servitude I, n°281, *“Le bornage une fois opéré a encore cet effet de faire, en général, pendant trente ans, obstacle à une nouvelle demande en bornage ; car un propriétaire ne saurait, bien entendu, forcer son voisin de recommencer cette opération dont le résultat est devenu leur loi commune”*

¹⁰⁴ PARDESSUS J-M., *“Comme il n’est pas permis de renouveler sans cesse les demandes, celui qui formerait contre son voisin une action en bornage serait légitimement repoussé par l’exhibition d’un procès-verbal de cette opération, dressé depuis moins de trente ans et signé des parties”*

¹⁰⁵ DANGER F., *Le bornage*, dixième édition, 1962

¹⁰⁶ DROSS W. Droit civil, *Les choses*, LGDJ, 2012, spéc.n°349-5, page 644

validant par exemple une possession de longue date, quand bien même la limite réelle se trouverait ailleurs.

I.1.3.2 La délicate prise en compte de la prescription acquisitive dans les opérations de bornage ; une limite de fonds différente de la possession

Le géomètre-expert, lorsqu'il constate une limite de fonds différente de la possession et reconnaît, dans une opération de bornage, une situation de prescription acquisitive, ou qu'il fait fasse à une revendication de la propriété doit, en tant qu'expert du droit de la propriété, jouer un rôle majeur et essentiel, sans toutefois reconnaître ou valider l'usucapion car ce n'est pas son rôle. En effet, selon une note de doctrine éditée par l'OGE "*dans le cadre des opérations de bornage amiable, le géomètre-expert peut être confronté à une limite de possession manifestement différente de la limite d'origine. Dans ce cas, il est amené à constater une discordance entre la limite réelle telle qu'elle pourrait résulter d'une analyse expertale (analyse des titres, des documents de bornage antérieurs ou de tout autre document : photos aériennes, etc...) et la possession que révèle la configuration des lieux.*"¹⁰⁷. Comme indiqué, il n'est pas rare que le géomètre-expert soit amené à constater une limite de possession différente de la limite de propriété définie par les titres. Cette situation envisageable en bornage amiable peut également se trouver dans le cadre d'une opération d'alignement avec la personne publique. Il est effectivement possible que la limite de l'ouvrage public, la limite de faits soit différente de la limite de propriété définie par les plans anciens. La procédure d'alignement pour la personne publique d'un côté et la prescription acquisitive entre deux propriétaires privés de l'autre, permettent de sécuriser l'état des lieux et la situation du possesseur. En effet, la procédure d'alignement sécurise l'ouvrage public et son caractère inaliénable, tandis que la prescription acquisitive vise à protéger les droits du possesseur en reconnaissant que la possession devient plus utile au fond que le propriétaire.¹⁰⁸

La prise en compte de la possession et de son impact sur le fonds est quelque chose d'habituel pour le géomètre-expert dans le cadre de ses missions foncières. Effectivement, lorsque la limite est incertaine, que les titres sont inexistantes ou muets, les signes de possession devront être pris en compte par ce dernier. Cette obligation est rappelée à la fois par les instances ordinales¹⁰⁹ mais également par la jurisprudence¹¹⁰. Il ne s'agit ici pas de prescription acquisitive mais de

¹⁰⁷ OGE, note de doctrine, *La prescription acquisitive appliquée au bornage amiable*

¹⁰⁸ OMARJEE I., GRIVAUX F., "Pratique notariale de la prescription trentenaire, l'acte de notoriété acquisitive", semaine juridique notariale et immobilière n°43, 2010, page 28

¹⁰⁹ OGE, règles de l'art établissant la hiérarchie de la preuve

¹¹⁰ CA Dijon, 1^{re} ch., 8 déc. 1999, Juris-data n°107158

possession non contestée, reconnue contradictoirement ¹¹¹. Il est indispensable, dans ce cas de figure, que le praticien s'assure bien qu'aucun titre n'existe, auquel cas en validant une limite de possession résultant de la situation de faits, le géomètre-expert validerait indirectement une prescription acquisitive et donc un transfert de propriété. Or, cela n'entre pas dans le cadre de ses missions. En effet, l'ordre des géomètres-experts rappelle que le géomètre-expert ne peut dire ni le droit de propriété, ni consacrer la prescription acquisitive¹¹². Seul le juge est habilité à constater que la prescription acquisitive dans le cadre d'une action appelée "action en revendication". Ainsi, dans cette situation, l'ordre préconise au praticien d'établir le procès-verbal conformément aux titres en consignand les discordances existantes entre la limite et la possession ¹¹³. Le géomètre-expert doit ainsi rédiger son procès-verbal de bornage de manière explicite afin que ce dernier puisse servir au juge dans le cadre d'une éventuelle action en revendication d'une des parties. Il doit ainsi être l'œil du juge mais en vertu de son devoir de conseil, il devra également informer les parties de la situation et leur expliquer que la reconnaissance de prescription acquisitive doit être soulevée devant un tribunal judiciaire pour en garantir la sécurité juridique.¹¹⁴ L'acte authentique ne suffit pas à garantir la même sécurité juridique ¹¹⁵. L'acte de notoriété acquisitive ne peut lui non plus consacrer la prescription acquisitive, ce dernier n'ayant pour mission que de constater l'existence de faits caractérisant une possession utile pour prescrire ¹¹⁶. Il s'agit donc d'un acte déclaratif pouvant servir de preuve à l'action en revendication devant le juge. Pour F.MAZUYER, si le géomètre-expert arrive à caractériser, compte tenu de l'ancienneté et des caractéristiques de la possession, une situation de prescription acquisitive et qu'en expliquant contradictoirement les faits, il obtient un accord des parties (aussi bien possesseur que propriétaire en titre) souhaitant border suivant la possession, ce dernier pourra s'exécuter. F.MAZUYER précise qu'il ne s'agit pas de trancher sur le droit de propriété et que cette opération nécessite de nombreuses précautions. ¹¹⁷

La prescription acquisitive validée par une décision de justice ne porte pas atteinte au caractère définitif et parfait de la limite. En effet, prenons un exemple, dans le cas présenté par la figure 2 ci-dessous, A possède depuis plus de 30 ans, en respectant les conditions de l'article 2258 du

¹¹¹ MAZUYER F., *Prescription acquisitive et extinctive en matière de propriété et de servitudes*, Webinaire Publitopex, Janvier 2021

¹¹² OGE, note de doctrine, *La prescription acquisitive appliquée au bornage amiable*

¹¹³ OGE, note de doctrine, *La prescription acquisitive appliquée au bornage amiable*

¹¹⁴ Idem

¹¹⁵ Idem

¹¹⁶ OMARJEE I., GRIVAUX F., "Pratique notariale de la prescription trentenaire, l'acte de notoriété acquisitive", semaine juridique notariale et immobilière n°43, 2010, page 28

¹¹⁷ MAZUYER F., *Prescription acquisitive et extinctive en matière de propriété et de servitudes*, Webinaire Publitopex, Janvier 2021

Code Civil, en dépassant la limite réelle, jusqu'à la limite de faits validée par un juge. Bien que "bornage sur bornage ne vaut", et que le bornage fixe pour l'avenir et définitivement les limites de deux propriétés, dans le cas de figure présenté, il ne s'agit pas de re-borner les deux propriétés initiales, mais bien de borner la nouvelle limite (verte) entre une acquisition complémentaire (hachures grises) faite par le possesseur par prescription et validée par le juge, et ce qui reste de la propriété de son voisin. La limite initiale issue des titres entre la propriété A et B n'aura plus lieu d'être, le fonds A et l'acquisition complémentaire du fonds A se retrouvant dans la même main. Nous sommes donc bien en présence de deux nouvelles propriétés et d'une limite qui n'a jamais fait l'objet d'un bornage et qui sera par la suite elle-même définitive.

Bien que la prise en compte de la prescription acquisitive durant une opération de bornage soit délicate, ambiguë et ne fasse pas consensus au sein même de la profession, cette dernière ne constitue pas, à notre sens, une atteinte à la perpétuité et à la perfection de la limite de propriété.

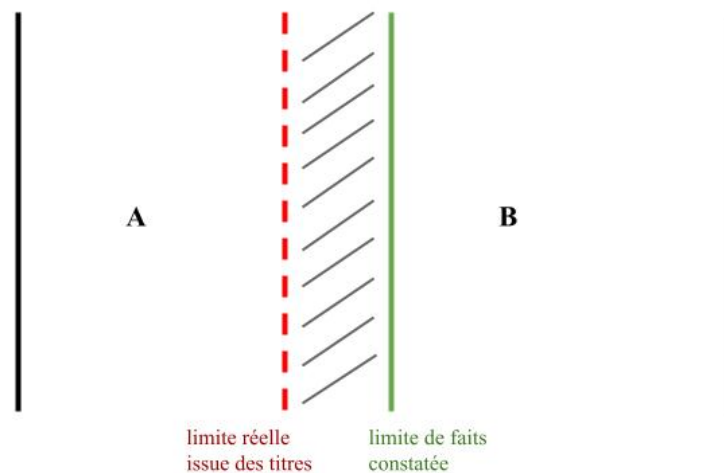


figure 2 : représentation d'une situation de prescription acquisitive (production personnelle)

Une limite séparant deux fonds peut donc être envisagée comme parfaite pour un juge. En effet, la perfection de la limite vient d'abord, de l'opération de bornage en elle-même, acte d'administration qui a pour unique mission de fixer les limites des fonds et par conséquent les limites des droits des propriétaires. De plus, l'adage "Bornage sur bornage ne vaut", le respect des exigences traditionnelles du droit des contrats et des exigences professionnelles propres au bornage (contradictoire, matérialisation, archivage...) confèrent au bornage un caractère définitif, qui participe ainsi à garantir la perfection juridique de la limite définie. Les procès-verbaux de bornage anciens, opposables aux propriétaires actuels, fixent également des limites parfaites. Bien que certains juristes du XIXème et XXème siècles remettaient en

cause le caractère définitif du bornage par le mécanisme de la prescription acquisitive, cette dernière ne constitue pas à notre sens une nuance à ce caractère définitif de la limite puisqu'il ne s'agit de borner à nouveau une ancienne limite mais de borner une nouvelle limite suite à une acquisition de propriété. La limite de fonds peut donc apparaître parfaite aux yeux du juge. Cependant, malgré l'évolution rapide des sciences et techniques, l'acte de matérialisation et la représentation des limites évoquée par l'Ordre des géomètres-experts est, par essence, imparfait et soumis à diverses imprécisions (I.2). Il faut donc confronter les deux conceptions.

I.2 Une limite de propriété nécessairement imparfaite dans les faits

“Le développement des sciences et des techniques a renforcé le sentiment que le voile qui recouvrait « la vérité des choses » pourrait enfin être levée”¹¹⁸. Ainsi, d’après le sentiment évoqué par J.MOURY, les évolutions techniques permettraient de définir parfaitement la limite de propriété et ainsi de lever le doute sur sa position exacte. S’il est vrai que la science est à l’origine d’innombrables découvertes permettant de connaître la vérité des choses, la mesure semble quelque peu faire exception. En effet, alors que les hommes ont longtemps cru que la mesure deviendrait un jour parfaite, cette croyance s’est inversée au cours du dernier siècle, en cédant la place à l’idée qu’il valait mieux appréhender l’incertitude portée par une mesure¹¹⁹. La représentation de la limite séparant deux fonds semble donc soumise à une certaine imprécision technique (I.2.1). En plus de l’imprécision portant sur la représentation, une incertitude sur la position même de la limite existe. L’analyse des documents relatifs à la limite est propre à chaque praticien, ainsi deux géomètres-experts n’auront pas nécessairement la même lecture d’un plan ou d’un procès-verbal de bornage (I.2.2), ce qui participe à l’imperfection pesant sur la limite.

I.2.1 Une imprécision de représentation de la limite inévitable

L'action de borner consiste finalement à rendre visible, quelque chose qui ne l'est pas : la limite. Pour reprendre J.CARBONNIER, *“(borner) c’est fixé par l’objet, des limites aux droits (des propriétaires)”¹²⁰. Cette limite va être représentée physiquement par un objet qui sera inévitablement mesuré avec une imprécision. En effet, malgré l'évolution rapide des techniques et l'extrême précision de certains appareils, il ne faut pas oublier que tout résultat d'une mesure est assorti d'une marge d'erreur. Les facteurs d'imprécisions sont liés dans un premier temps à l'acquisition des données (I.2.1.1) et dans un second temps à la modélisation des objets (I.2.1.2).*

¹¹⁸ MOURY J., « Les limites de la quête en matière de preuve : expertise et juridiction », *RTD Civ.* 2009 p. 665

¹¹⁹ POLIDORI L. *L'illusion de l'exactitude*, Géomètre n°2127, 2015

¹²⁰ CARBONNIER J., *Le droit des biens*, PUF, Thémis 2000, n°796

I.2.1.1 L'acquisition des données, source d'imprécisions

Les relevés préalables aux actes fonciers sont le plus souvent effectués à l'aide d'un tachéomètre. Ces appareils capables de mesurer des angles et des distances constituent une première source d'imprécision. En effet, alors que bon nombre d'erreurs sont directement corrigées par les appareils eux-mêmes, les mesures réalisées par tachéomètres ne sont pas parfaites et les constructeurs doivent spécifier la précision des mesures angulaires et des distances. Les précisions des principaux appareils sont explicitées dans le tableau suivant, n°1.

Tachéomètre	Précision angulaire	Précision sur les distances
Leica TS16	1,5 mgon soit 2,4 mm pour un angle à 100 m	1 mm + 1,5 ppm soit 1,15 mm pour une distance de 100 m
Trimble S7	1,5 mgon soit 2,4 mm pour un angle à 100 m	1 mm + 1,5 ppm soit 1,15 mm pour une distance de 100 m
Topcon GT-1000/500	1,8 mgon soit 2,8 mm pour un angle à 100 m	1 mm + 2 ppm soit 1,20 mm pour une distance de 100 m

Tableau n°1 ; Précision d'appareils topographiques d'après les fiches techniques des constructeurs

Ainsi, à chaque mesure étant attribuée une précision, il est évident que chaque point relevé le soit assorti d'une imprécision. Dans son article *L'illusion de l'exactitude*, L.POLIDORI affirme que "Tout résultat d'une mesure est assorti d'une erreur" ¹²¹. Cette erreur va influencer et entacher l'exactitude de la mesure décrite par la norme ISO 5725. Deux termes sont alors utilisés dans cette norme, pour décrire l'exactitude d'une mesure : la justesse et la fidélité. Selon cette norme "la justesse désigne l'étroitesse de l'accord entre la moyenne obtenue à partir d'une large série de résultats et la valeur de référence acceptée ou vraie." et "la fidélité désigne l'étroitesse de l'accord entre les résultats d'essai" ¹²²

¹²¹ POLIDORI L. *L'illusion de l'exactitude*, Géomètre n°2127, 2015

¹²² Norme ISO 5725 "Exactitude des résultats et méthodes de mesure"

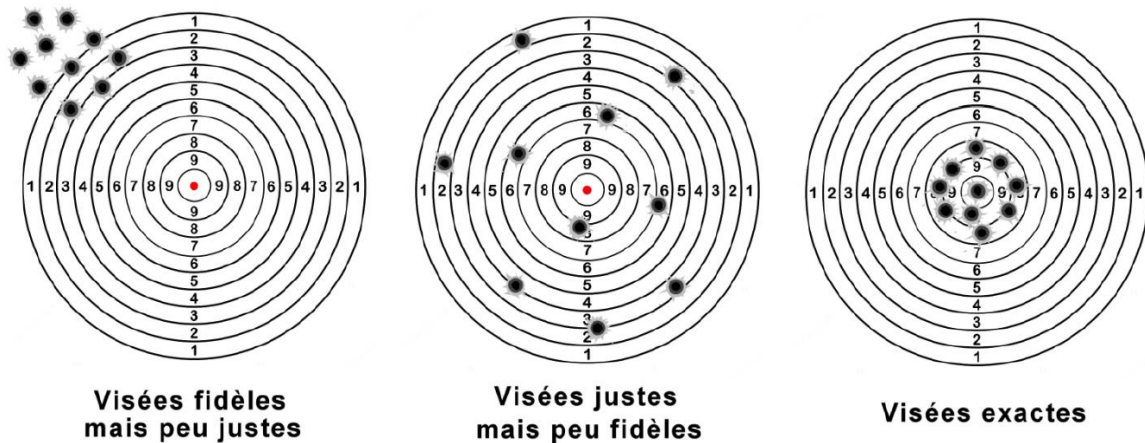


Figure 3 : Justesse, fidélité et exactitude d'une série de mesures ¹²³

Nous pouvons observer sur les schémas présentés sur la figure 3 ci-dessus, qu'une série de mesure exacte est donc proche de la réalité, "juste" et donne sensiblement le même résultat, "fidèle". Il est également possible de remarquer sur la troisième cible de l'illustration, qu'un résultat bien qu'exact, ne retranscrit pas parfaitement la réalité. Les erreurs impactant l'exactitude de la mesure peuvent alors se classer en deux catégories, les erreurs systématiques et les erreurs accidentelles.

Les erreurs systématiques sont définies par M. BRABANT comme "des erreurs qui, lors de plusieurs mesurages effectués dans les mêmes conditions, restent constantes ou qui varient selon une loi définies quand les conditions changent" ¹²⁴. Ainsi deux valeurs mesurées comme identiques sont entachées, par définition, de la même erreur systématique. Ces erreurs peuvent être dues à un défaut de l'appareil. On peut notamment citer les erreurs de collimation verticale ou tourillonnement dues à un défaut de perpendicularité entre l'axe principal de l'appareil et l'axe des tourillons, qui provoque une erreur sur la mesure de l'angle horizontal. Ces erreurs suivent des lois définies, il est donc possible de les éliminer par des corrections adaptées. L'erreur de collimation verticale se corrige notamment par double retournement. ¹²⁵ Il est également possible de les éliminer en veillant au maintien des spécifications du matériel et en l'étalonnant régulièrement. Pour un instrument de mesure de distances, l'étalonnage est "une opération consistant à mesurer la longueur d'une base d'étalonnage, et à comparer le résultat, à

¹²³ MARCHAND F., ROS D., (illustration issue de) *Les erreurs de mesure en topographie : Réflexions sur leur propagation et les moyens à mettre en œuvre pour tenter d'en minimiser les effets*, 2019

¹²⁴ BRABANT M. *Maîtriser la topographie, des observations au plan*, Eyrolles, 2003

¹²⁵ Association Française de Topographie : "mode opératoire qui consiste à pointer un objet dans deux positions du cercle vertical, ce qui implique un pivotement de l'alidade autour de l'axe principal et un basculement de la lunette autour de l'axe secondaire" aftopo.org consulté le 10 juin 2021

la distance connue de cette base.”¹²⁶. A la suite de cela, il convient de déterminer les paramètres de l’erreur systématique à partir des écarts constatés entre la distance connue et la distance mesurée et de corriger les distances mesurées. L’étalonnage, en corrigeant l’erreur systématique de l’appareil de topographie, améliore l’exactitude de la mesure ¹²⁷, des mesures qui étaient fidèles avant l’étalonnage deviennent fidèles et justes. F.MAZUYER, président d’honneur du conseil supérieur de l’ordre des géomètres-experts, estime qu’une règle ordinaire imposant l’étalonnage régulier des appareils de mesure participerait à renforcer la précision des relevés topographiques et les garanties apportées aux clients concernant leurs limites séparatives.¹²⁸ Connaissant l’influence avérée de l’étalonnage sur la précision des mesures montrée précédemment, la réflexion de cet ancien président de l’ordre des géomètres-experts est totalement fondée. Malgré cela, il n’existe aujourd’hui aucune règle de l’art ordinaire obligeant un étalonnage régulier des appareils utilisés en cabinet. Le risque est alors qu’un appareil donne des résultats fidèles mais qui ne sont pas justes. L’approche méthodologique du relevé terrestre définie par le recueil des prestations de l’Ordre des Géomètres-Expert précise tout de même que le géomètre doit “contrôler la fiabilité et la précision du matériel utilisé” ¹²⁹. Pour répondre à cette exigence, M.KESSER préconise d’effectuer quelques contrôles avant d’aller sur le terrain. Il est effectivement simple et rapide de mesurer et contrôler la distance d’un socle à centrage forcé fixé dans un bureau, à un prisme fixé lui aussi solidement à quelques dizaines de mètres, avant d’intervenir sur un chantier avec l’appareil contrôlé¹³⁰.

En outre, parce que les techniques utilisées par les géomètres restent “très humaines”¹³¹, un certain nombre d’erreurs peuvent également venir du technicien lui-même. Ce sont les erreurs accidentelles (ou aléatoires). Elles sont définies par M. BRABANT comme “celles qui varient de façon imprévisible lorsqu’on effectue un grand nombre de mesurages de la même valeur d’une grandeur, dans des conditions similaires”¹³². On peut citer par exemple l’erreur de centrage sur le point stationné, qui est de l’ordre de +/- 4 mm d’après MILLES ¹³³, ou l’erreur de dérive du zéro liée au mouvement du trépied sous l’effet de la chaleur par exemple, encore l’erreur de pointé ou de lecture par l’opérateur. Afin de réduire au maximum ces erreurs accidentelles, il y a la nécessité de, sans cesse, se contrôler ; “L’erreur étant humaine, le contrôle devient un mode de

¹²⁶ Association Française de Topographie, aftopo.org consulté le 15 juin 2021

¹²⁷ CALI J. “Vocabulaire et expression d’un résultat de mesurage”, Géomètre n°2148, 2017, page 38

¹²⁸ MAZUYER F. propos recueillis le 7/05/2021

¹²⁹ OGE, *recueil des prestations*, 2018, page 38

¹³⁰ KASSER M. *Contrôle des mesures, maintenir les spécifications du matériel*, Géomètre n°2178, 2020, page 36

¹³¹ KASSER M. *Contrôle des mesures, maintenir les spécifications du matériel*, Géomètre n°2178, 2020, page 32

¹³² BRABANT M. *Maîtriser la topographies, des observations au plan*, Eyrolles, 2003

¹³³ MILLES S. *Topographie et topométrie modernes, techniques de mesure et de représentation*, Eyrolles, 2002

vie”¹³⁴. S’il n’est pas possible de modéliser ces erreurs accidentelles par une fonction comme pour les erreurs systématiques, il est possible, dans le meilleur des cas, d’en déterminer, pour un grand nombre de mesures, une loi de répartition permettant de suivre et prévoir leur comportement statistique. Un indicateur de dispersion permet d’évaluer la fidélité d’un appareil, c’est-à-dire sa capacité à donner dans des conditions identiques des résultats similaires. C’est l’écart-type ou écart moyen quadratique (EMQ) qui, en topographie, est adopté pour caractériser l’erreur systématique, cela suppose donc la mise en œuvre d’un certain nombre de mesures pour caractériser le comportement statistique des erreurs. Ainsi pour G.LLORCA, “*la redondance de mesure est la base du métier*”¹³⁵.

On ne peut donc corriger le résultat brut du mesurage de l’erreur accidentelle, on peut simplement, à la fin d’une série de mesures, fixer les limites dans lesquelles se trouve, avec une probabilité donnée, le résultat du mesurage¹³⁶. Par conséquent, la mesure topographique est forcément imparfaite. Ainsi chaque mesure est assortie d’une erreur systématique et aléatoire. Il est possible de supprimer les erreurs systématiques par des corrections, des contrôles réguliers ou en étalonnant l’appareil de mesure. Bien que l’étalonnage ne soit pas imposé par les instances ordinales, ces dernières imposent un contrôle de la fiabilité et de la précision des appareils. Malgré cela, chaque mesure est assortie d’une composante aléatoire résultant des erreurs accidentelles¹³⁷, en plus de l’imprécision de l’appareil évoquée par les constructeurs.

Il est ainsi évident que chaque point acquis lors d’une opération de levé préalable au bornage est sujet à une imprécision. Par conséquent, la limite représentée par ces données sera sujette aux mêmes imprécisions. En plus de cette imprécision, la diversité de représentation possible et la modélisation simplificatrice des objets créeront également une incertitude sur la position de la limite.

I.2.1.2 La modélisation des objets, des choix à faire

Après l’acquisition, il convient de représenter et modéliser les objets relevés. Cette étape, par les choix à faire, est également une source d’imprécision qui influe sur la représentation de la limite. L’imprécision vient d’abord de l’objet mesuré lui-même, celui-ci pouvant être très irrégulier dans certains cas et donc plus ou moins facile à relever. G.LLORCA illustre cette affirmation par l’exemple suivant “*la tête d’un clou d’arpentage est plus précise qu’une vieille borne érodée par*

¹³⁴ LLORCA G. *Empiètement : il ne faut pas dépasser les bornes*, Experts n°135, 2017

¹³⁵ LLORCA G. *Empiètement : il ne faut pas dépasser les bornes*, Experts n°135, 2017

¹³⁶ Association Française de Topographie, aftopo.org consulté le 10 juin 2021

¹³⁷ CALI J. “La mesure contient une composante aléatoire” *Vocabulaire et expression d’un résultat de mesurage*, Géomètre n°2148, 2017

le temps.”¹³⁸. À l’origine, les bornes en pierre avaient un sommet un peu pointu correspondant à la position de la borne et du point matérialisé (cf figure 4 ci-dessous). Malgré cela, pour F.MAZUYER “Il reste que ça n’a rien d’évident de prendre avec précision l’axe d’une patatoïde”¹³⁹. Il poursuit “Quand en plus l’usure du temps a arrondi le sommet, chercher le ou même quelques centimètres de précision, relève d’un défi qui n’est pas à la hauteur de l’homme même le mieux équipé en matériel moderne”¹⁴⁰.



Figure 4 : Borne ancienne¹⁴¹

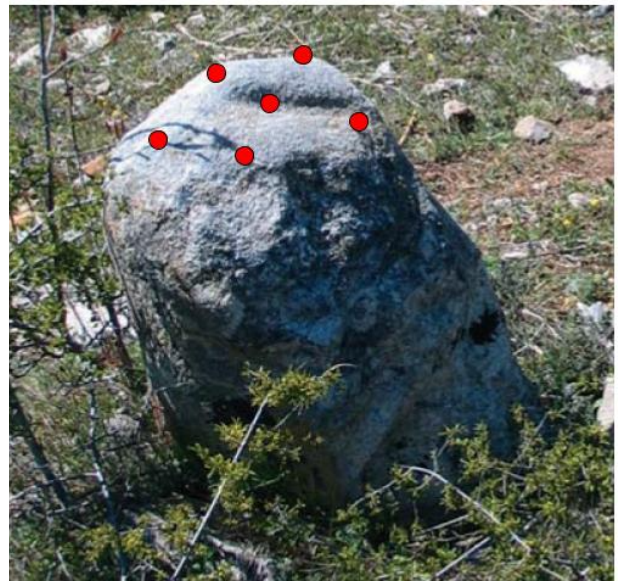


Figure 5 : Borne ancienne érodée¹⁴²

“Quel point définit la borne ? et par conséquent, où passe la limite ?”

La figure 4 montre bien une borne au dôme pointu semblant indiquer la position du point et ainsi la position de la limite séparative; cependant la précision de la détermination de ce point est toute relative, le géomètre pour déterminer le centre ne va pas rentrer dans un calcul de barycentre mais il se basera sur son interprétation visuelle, quelques millimètres voir centimètres d'imprécision peuvent alors apparaître.

La problématique et le défi évoqué par F.MAZUYER semblent encore plus complexes pour la borne de la figure 5 tant cette dernière semble avoir subi les affres du temps.

La problématique est la même lorsqu'il s'agit d'un point relevé sur des éléments bâtis. Selon les matériaux utilisés, ces derniers sont plus ou moins évidents à relever, un point pris, par exemple,

¹³⁸ LLORCA G. *Empiètement : il ne faut pas dépasser les bornes*, Experts n°135, 2017

¹³⁹ MAZUYER F. *Méthodes de mesures anciennes ; Leur interprétation aujourd'hui*, Webinaire publi-topex, 2021

¹⁴⁰ MAZUYER F. *Méthodes de mesures anciennes ; Leur interprétation aujourd'hui*, Webinaire publi-topex, 2021

¹⁴¹ Photographie issue du site de l'IGN www.ign.fr/ensemble-localisons-les-bornes-de-proprie

¹⁴² Photographie issue du site de l'IGN www.ign.fr/ensemble-localisons-les-bornes-de-proprie

sur un mur en meulière typique de la région parisienne sera moins précis qu'un point situé sur une construction récente en briques ou en parpaings, ce qui entraînera nécessairement de l'imprécision et participera à l'imperfection de la position de la limite.

À ces éléments, s'ajoutent les conditions d'intervention qui modifient la géométrie des objets. En effet, les objets mesurables sur le terrain subissent des déformations liées aux conditions atmosphériques. Ainsi, à titre d'exemple et après avoir effectué un calcul en fonction de la température en hiver, de la température en été et d'un coefficient de distorsion, un fer de clôture en acier de 2 m aura un écart de longueur de 0,8 cm entre l'été et l'hiver ¹⁴³. Il est donc totalement inutile de mettre en place une méthode pour lever cet élément avec une précision supérieure à la dilatation de l'acier.

Il n'est donc pas simple, pour un topographe, de représenter précisément un objet à la géométrie évolutive et finalement mouvant de part le monde qui l'entoure ¹⁴⁴. Une imprécision de quelques millimètres voire centimètres peut apparaître si le point défini par l'objet n'est pas net. Il convient pour le technicien d'effectuer des choix quant à l'acquisition des objets situés sur la limite entre deux fonds, éléments de possessions qui vont participer à définir la limite. La réflexion du géomètre quant au choix de l'acquisition des objets doit également prendre en compte la représentation et la modélisation qu'il décide d'en faire par la suite.

Les éléments acquis évoqués précédemment vont nécessairement être représentés sur un plan. Depuis 2010 et la mise en place du PVBN imposant une partie graphique, il est impératif de représenter la limite sur un plan. La représentation de la limite passe par la modélisation de celle-ci. D.CONAN définit un modèle comme *“une abstraction d'objets de la réalité. C'est donc une simplification du monde réel.”*¹⁴⁵. Pour G.LLORCA, la modélisation d'un objet correspond à la représentation qui est faite d'un objet en faisant des choix. Il peut donc exister un nombre et des formes infinies de modélisation pour un même objet. ¹⁴⁶

¹⁴³ Calcul effectué pour un écart de température de 20 degrés entre l'hiver et l'été et selon la formule suivante : Dilatation d'un solide : Différence de longueur = coef de dilatation x longueur du solide x différence de température

¹⁴⁴ LLORCA G. *Empiètement : il ne faut pas dépasser les bornes*, Experts n°135, 2017

¹⁴⁵ CONAN D. *Prérequis sur les généralités de la modélisation*, Télécom SudParis, 2021

¹⁴⁶ LLORCA G. Propos recueillis lors d'un entretien le 20/04/2021



figure 6 : différentes modélisations possibles de la France ¹⁴⁷

Ainsi, dans l'exemple de la France ci-dessus, on peut observer trois modélisations différentes, avec des niveaux de simplification variables : la France représentée telle que conçue par l'imaginaire collectif sous la forme d'un hexagone, puis représentée par les grandes directions de son périmètre et enfin représentée avec un niveau de détail encore plus important sur ses frontières. Il est alors nécessaire d'employer le bon niveau de simplification adapté à la problématique. Pour D.CONAN, professeur à Télécom Paris, la plus grande problématique de la modélisation consiste à *“trouver le bon niveau d'abstraction”*¹⁴⁸. L'abstraction subit par la limite a une incidence sur la perfection de cette dernière.

L.POLIDORI apporte un élément de réponse en donnant trois critères auxquels un modèle doit répondre. Un modèle doit être :

- *“juste*
- *commode*
- *consensuel”* ¹⁴⁹

Le modèle choisi pour représenter l'objet doit donc être aussi proche de la réalité que possible (juste), il doit répondre à la problématique posée (commode). Enfin, il doit exprimer le monde réel dans un langage abstrait compréhensible et admis par tous (consensuel).

Cette notion de simplification est primordiale dans le cas de la représentation d'une limite. En effet, la limite est souvent représentée par un objet géométrique défini en deux ou trois points comme il est possible de le voir sur la figure 7 ci-après, pour une question de simplification et de compréhension par tous.

¹⁴⁷ Production de G.LLORCA

¹⁴⁸ CONAN D. *Prérequis sur les généralités de la modélisation*, Télécom SudParis, 2021

¹⁴⁹ POLIDORI L. *“L'illusion de l'exactitude”*, géomètre n°2127, 2015 page 41

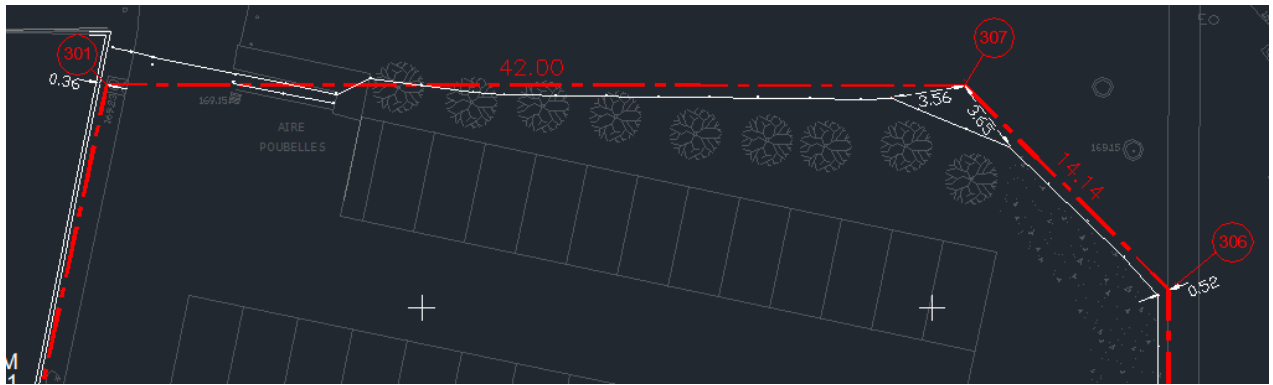


figure 7: modélisation d'une limite séparative (Archives QUALIGEO EXPERT)

Dans le cas de la limite, cette méthode est juste car elle est basée sur deux ou trois points réels et mesurés, elle est également admise par tous et répond à la problématique de séparation des fonds. Ainsi la simplification usuellement utilisée par les géomètres-experts pour représenter une limite de fonds semble correspondre aux critères de modélisation évoqués par L.POLIDORI.

Cependant dans les faits, la parfaite représentation de la limite nécessiterait une infinité de points. Autrement dit, la modélisation géométrique de la limite faite et admise de tous est finalement le résultat d'une construction intellectuelle. La limite correspond alors à une abstraction humaine dans le sens où avant d'être définie et modélisée, elle ne représentait rien de concret. Il s'agit d'une construction humaine : en effet, prenons par exemple, la limite issue d'une division foncière, cette dernière résulte de la volonté du propriétaire mais ne résulte d'aucune indication factuelle présente sur le terrain.

La modélisation géométrique de la limite résultant d'une construction intellectuelle va générer une simplification de la réalité présente sur le terrain. Cette simplification nécessaire à la compréhension engendre nécessairement une perte de précision sur la représentation et la position de la limite séparative. De plus, le fait qu'il n'existe pas un modèle unique propre à chaque objet et donc à la limite, crée une incertitude quant à la représentation de l'objet.

Ainsi, en raison des imprécisions provoquées par l'acquisition et la modélisation des données, il est impossible techniquement de représenter parfaitement la limite entre des fonds. Le géomètre-expert, en connaissant les imprécisions de ses mesures et de la représentation, peut affirmer avec certitude que la limite, juridiquement définie dans le procès-verbal de bornage, se trouve dans l'intervalle de son incertitude. Cela signifie que la représentation de la limite correspond réellement à une bande d'épaisseur de "moins l'incertitude, plus l'incertitude", dans laquelle la limite juridiquement définie se trouve réellement.

L'incertitude technique évoquée s'additionne à l'incertitude générée par l'analyse de la limite du géomètre-expert. Il s'agit, en effet, d'une interprétation humaine d'une situation donnée, propre à chaque expert.

I.2.2 Une incertitude liée à l'analyse expertale de la limite

A l'incertitude technique pesant sur la représentation de la limite, s'ajoute une incertitude liée à l'œil et au travail de l'expert. En effet, pour C.LLORCA, la limite de propriété existe toujours¹⁵⁰, le géomètre-expert se doit donc de rechercher la preuve de cette limite originelle mais jusqu'où doit-il remonter ? La preuve qu'on ne retrouve pas d'archives suffit-elle à prouver qu'aucun acte n'existe¹⁵¹ ? Ainsi, dans leur approche et leur recherche, tous les géomètres-experts ne sont pas égaux et deux d'entre eux peuvent très bien fixer deux limites différentes si les documents qu'ils ont entre les mains ne sont pas les mêmes (I.2.2.1). De plus, dans l'hypothèse où deux géomètres-experts sont en possession des mêmes documents, encore faut-il que ces derniers en fassent la même lecture et interprétation. En effet, devant un plan, le géomètre-expert doit se poser la question de la précision de celui-ci, il convient de l'estimer en s'appuyant sur le contexte dans lequel le dit plan a été effectué. La bonne interprétation des mesures anciennes est primordiale pour l'expert, afin de comprendre l'esprit dans lequel le document duquel émane la limite (plan, titre ...) a été réalisé et comment la limite a été originellement fixée (I.2.2.2).

I.2.2.1 La délicate recherche de la preuve de la limite de propriété

La recherche de la limite des fonds nécessite pour le géomètre-expert de baser ses analyses foncières sur des preuves hiérarchiquement classées¹⁵². La recherche de ces preuves constitue l'obligation de moyen imposée à la profession de géomètre-expert. Cela signifie que ce dernier doit "*mettre en œuvre toutes les diligences, dans le respect des règles de l'art, pour accomplir la prestation pour laquelle il est commis*"¹⁵³. Cette obligation laisse la possibilité à chaque expert d'estimer s'il a mis en œuvre "toutes les diligences" dans ses investigations et d'effectuer des recherches plus ou moins poussées pour définir la limite. Ainsi, le fait que deux géomètres peuvent fixer, selon leurs recherches plus ou moins abouties, deux limites différentes pour un même terrain, engendre une certaine incertitude sur l'analyse expertale de la limite des fonds.

¹⁵⁰ LLORCA C. Propos recueillis lors d'un entretien le 20/04/2021

¹⁵¹ NOAH HARARI Y., *Sapiens*, Albin Michel, 2018 spec. page 157

¹⁵² SALAÛN K. *La hiérarchie des modes de preuve dans la fixation de la limite de propriété: les difficultés pratiques et théoriques d'application*, ESGT, 2015

¹⁵³ UNGE, *guide pratique des assurances obligatoires et facultatives*, 2018

Le recueil des normes ordinales sur l'acte foncier précise les documents que le géomètre-expert doit rechercher : *“tous documents afin de réunir présomptions et preuves permettant l'identification et la définition des limites, notamment :*

- *Actes divers*
- *Plans divers*
- *Photographies aériennes et terrestres*
- *Documents cadastraux*¹⁵⁴

Un autre travail de fin d'études rédigé par K.SALAUN classait ces documents en deux catégories, les preuves objectives et les preuves subjectives.¹⁵⁵ Les preuves objectives représentent les éléments issus d'autorités ou de personnes étrangères à l'opération de bornage qui n'ont aucun intérêt personnel dans la position de cette limite. Cette catégorie reprend notamment les plans cadastraux accessibles via le Serveur professionnel de données cadastrales (SPDC) ou aux services des archives départementales. Les titres de propriétés des parcelles en question. L'étude de ces titres est primordiale ; ces derniers pouvant révéler l'existence d'un ancien bornage ou donner des indications quant à la position de la limite.

Les actes notariés consultables aux archives départementales, nationales¹⁵⁶ ou directement auprès des notaires, ainsi que les plans de géomètres, divisions foncières, documents d'arpentages sont également des preuves dites objectives selon l'auteur. Les preuves subjectives vont quant à elles correspondre aux dires des parties et des sachants, aux présomptions, marques de possession ainsi qu'aux us locaux et coutumes¹⁵⁷.

Ainsi les preuves étant d'origine très variés, leur recherche peut s'avérer compliquée, chronophage et donc onéreuse. Il convient alors pour l'expert de savoir où s'arrêter dans sa recherche. Pour Maître CASANOVA *“L'expert est responsable des moyens qu'il met en œuvre pour remplir sa mission, c'est donc à lui de décider s'il a suffisamment d'éléments.”*¹⁵⁸. Dans la pratique, le géomètre-expert doit être capable de montrer, dans le procès-verbal, qu'il a mené les recherches qui était *« raisonnablement nécessaires »* pour déterminer la limite¹⁵⁹.

Si malgré ses recherches, le géomètre-expert ne retrouve pas d'archives, cela suffit-il à prouver qu'aucun acte n'existe¹⁶⁰? Il semble évident que non, un particulier pouvant à tout moment

¹⁵⁴ OGE, recueil des normes ordinales sur l'acte foncier, 2020, page 55

¹⁵⁵ SALAÜN K. *La hiérarchie des modes de preuve dans la fixation de la limite de propriété: les difficultés pratiques et théoriques d'application*, ESGT, 2015, pages 11-23

¹⁵⁶ Uniquement pour les notaires de Paris

¹⁵⁷ SALAÜN K. *La hiérarchie des modes de preuve dans la fixation de la limite de propriété: les difficultés pratiques et théoriques d'application*, ESGT, TFE ingénieurs, 2015, pages 11-23

¹⁵⁸ OGE, *l'expert de justice et la charge de la preuve*, reprenant les propos de J-M CASANOVA lors des AREGE Sud-Ouest du 6 décembre 2018

¹⁵⁹ idem

¹⁶⁰ NOAH HARARI Y., *SAPIENS*, op.cit., spéc., page 157

ressortir un acte contredisant la limite fixée. Maître CASANOVA affirme alors qu'il n'y a pas de risque zéro et que le géomètre-expert "*pourra toujours être attaqué pour ne pas avoir mis en place tous les moyens.*"¹⁶¹. La mise en place dans le procès-verbal d'une clause telle que « *les parties soussignées déclarent solennellement qu'à leur connaissance il n'existe aucune clause, définition de limite, ou condition contraire aux présentes pouvant être contenues dans tout acte, plan, ou procès-verbal de bornage antérieur ou tout autre document. Elles déclarent également qu'il n'existe, à ce jour, à leur connaissance, aucune autre borne ou signe matériel concernant les limites présentement définies* » semble donc indispensable. Cette clause protège le praticien mais ne justifie pas la carence du géomètre expert dans sa recherche de preuve selon un autre mémoire rédigé par F.GALAND¹⁶².

La recherche de la preuve est, dans les cabinets, souvent conditionnée à une réalité économique. S'il est possible lors d'une expertise judiciaire de demander au tribunal, une consignation supplémentaire pour effectuer des recherches poussées, cette demande peut sembler incompréhensible, dans le cadre d'une opération amiable, pour le client ayant déjà accepté un devis pour la prestation.

Ainsi, si le géomètre-expert ne trouve aucune pièce, dans le temps qu'il a imparti à ses recherches, il passera, en respectant la hiérarchie de la preuve, au mode de preuve inférieur jusqu'à appliquer les éléments de possession ou le cadastre.

Si cette solution peut paraître simple en l'absence de preuve, il est primordial de mener cette recherche sérieusement et avec application pour assurer la perfection du bornage et garantir la limite telle qu'elle a toujours été. Cela permet d'apporter la garantie nécessaire aux clients et d'éviter les contentieux. Ce haut niveau d'expertise est indispensable pour ne pas remettre en cause le monopole octroyé à la profession par la loi du 7 mai 1946¹⁶³.

Alors qu'il n'existe pas aujourd'hui de règles de l'art concernant une obligation minimale de recherche d'archives, il semble envisageable, avec l'avènement du portail géofoncier simplifiant considérablement les recherches, de réfléchir à la mise en place d'une obligation ordinaire imposant une recherche d'archives sur une période donnée à l'instar de l'obligation de recherche de l'origine de propriété trentenaire pesant sur les notaires¹⁶⁴.

¹⁶¹ OGE, *l'expert de justice et la charge de la preuve*, reprenant les propos de J-M CASANOVA lors des AREGE Sud-Ouest du 6 décembre 2018

¹⁶² GALAND F. *La recherche des modes de preuves des limites de propriété dans les opérations foncières menées par le géomètre-expert : où et quand s'arrêter ?*, ESGT, TFE ingénieurs, 2019

¹⁶³ Art.1 de la loi n° 46-942 du 7 mai 1946 instituant l'Ordre des géomètres experts

¹⁶⁴ Décret n°55-1350 du 14 octobre 1955 pour l'application du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière

Il y a aujourd'hui, une disparité dans la mise en œuvre de l'obligation de moyen pesant sur la profession, qui engendre une incertitude sur la position et donc la perfection de la limite de fonds. L'incertitude pesant sur la limite est également due à l'interprétation des anciens documents propre à chaque géomètre-expert.

I.2.2.2 L'interprétation des mesures anciennes, détermination d'un niveau de fiabilité de la mesure ancienne

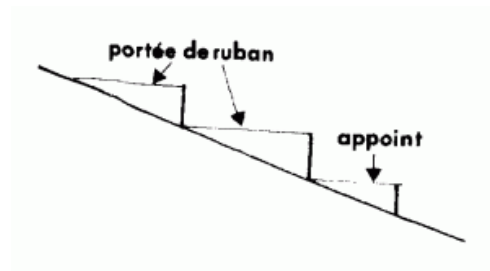
La lecture d'une côte ancienne sur un plan est une interprétation subjective propre à chaque géomètre-expert en fonction de sa connaissance des pratiques anciennes, cela participe donc inévitablement à l'imperfection de la limite. Une bonne connaissance des méthodes de mesures, des appareils et des précisions avec lesquelles étaient prises les mesures anciennes est nécessaire pour apprécier correctement la valeur d'une côte présente sur un plan ancien et garantir les limites foncières telles que définies "dans l'esprit du plan d'origine". Il est donc nécessaire de continuer à les enseigner et ce afin que les futures générations de géomètres-experts soient en mesure de comprendre et interpréter les éventuels écarts obtenus entre les mesures anciennes et actuelles ¹⁶⁵.

Les plans anciens appliqués ou réutilisés aujourd'hui pour définir les limites de propriété sont principalement des plans de bornage, de relevés de détails ou encore de divisions. Dans les années 1950 et 1960, ces plans étaient réalisés suite à des levés effectués uniquement à la chaîne, le terrain était alors découpé en triangles ou alors par la méthode des abscisses et ordonnées considérée comme "*la méthode par excellence du levé des propriétés bâties, du levé parcellaire cadastral*"¹⁶⁶. Cette méthode courante consistait à définir un alignement par deux points de canevas qui servait de base pour dresser des perpendiculaires au niveau des points à lever. On mesurait ensuite la distance de la base au point à la chaîne. Cette méthode nécessitait une chaîne d'arpenteur et une équerre d'arpenteur, qui pour la première ne permettait pas de compter sur une approximation de plus de 5 à 10 cm pour 100 m en terrain facile et 10 à 30 cm pour 100 m en terrain accidenté selon F. GRELAUD et qui pouvait avoir une incertitude atteignant le décimètre pour la seconde ¹⁶⁷. Les approximations importantes de cette méthode s'expliquent par la complexité des méthodes de chaînage et notamment les chaînages en terrain accidenté, où la méthode par cultellation très complexe était pratiquée. Il faut imaginer un procédé "*consistant à*

¹⁶⁵ C'est ce qu'a cherché à faire F.MAZUYER dans son support de formation "*Méthodes de mesures anciennes : leur interprétation aujourd'hui*" qui sert de source principale à cette partie

¹⁶⁶ LEVALLOIS J.-J., *La topométrie générale*, Eyrolles, 1960, cité par F.MAZUYER

¹⁶⁷ GRELAUD F., *Technique des levés ruraux et opération connexes*, Eyrolles, 1965



porter des longueurs de ruban tendu horizontalement par ressauts successifs à l'aide d'un fil un plomb"¹⁶⁸.

*figure 8 : méthode de chaînage par cultellation
par l'association française de topographie*

Ainsi J-J. LEVALLOIS estimait que la précision obtenue sur un plan réalisé avec la méthode par abscisse et ordonnées était de l'ordre de 5 cm¹⁶⁹. Les années 1950-1960 voient également l'utilisation d'appareils de mesure d'angles et distances, les tachéomètres. Le plus utilisé dans ces années-là était le Sanguet pour lequel J-J. LEVALLOIS annonçait des précisions de +/- 7 cm pour 100 m avec un appareil neuf et +/- 10 cm pour 100 m avec un appareil ancien. Dans les années 70 sont apparus des appareils plus perfectionnés comme le RDS de chez Wild pour lequel la précision indiquée est de +/- 5 cm pour 100 m toujours selon J-J. LEVALLOIS. Ces tachéomètres vont permettre de procéder par la méthode du rayonnement qui consiste à mesurer dans le même tour d'horizon des directions et des longueurs que ce soit pour des points de canevas et des points de détails. Cette méthode est plus souple et plus commode à mettre en œuvre que la méthode par abscisses et ordonnées; cependant la précision obtenue est moins bonne, de l'ordre d'une quinzaine de centimètres pour LEVALLOIS. Les mesures directes ont également évolué dans les années 70 et la chaîne d'arpenteur est remplacée par le ruban en acier, plus léger et moins sujet aux déformations que la chaîne; sa précision est également améliorée puisqu'en terrain facile sa précision varie de plus ou moins 4 à 5 cm pour 100 m ¹⁷⁰. Cela correspond aux tolérances admises dans les années 70 à savoir :

- 5 cm pour 50 m en terrain plat
- 8 cm pour 50 m en terrain accidenté
- 10 cm pour 50 en terrain très accidenté ¹⁷¹.

¹⁶⁸ Association Française de Topographie aftopo.org consulté le 28 juin 2021

¹⁶⁹ LEVALLOIS J-J., *La topométrie générale*, Eyrolles, 1960, cité par F.MAZUYER

¹⁷⁰ GRELAUD F., *Technique des levers ruraux et opération connexes*, Eyrolles, 1965

¹⁷¹ MAZUYER F. *Méthodes de mesures anciennes : leur interprétation aujourd'hui*, formation Publitopec dans le cadre des 8ème universités d'été, 2019

Ces valeurs étant les tolérances en vigueur lors de l'examen d'accès à la profession à l'époque, il est possible de les reprendre comme base pour évaluer la précision du rétablissement d'un plan ancien aujourd'hui. Par l'évocation des appareils des années 1950 à 1980, ainsi que des méthodes de relevés associées, on remarque alors que la précision globale des relevés terrestres était plutôt sommaire. Certains géomètres-experts de l'époque, connaissant cette imprécision, ne retranscrivaient sur leurs plans que des côtes arrondies à 5 ou 10 cm. Ces valeurs correspondent sensiblement à leur incertitude de mesures. Il convient donc pour le géomètre-expert actuel de repérer et comprendre les côtes arrondies du fait de l'imprécision des mesures.

Ainsi, il est indispensable pour le géomètre-expert de connaître et savoir exploiter les mesures anciennes et leurs imprécisions afin de fixer ou réappliquer les limites définitives et originelles. Cependant, tous les géomètres-experts n'ont pas la même connaissance des mesures anciennes et un géomètre-expert peut en toute bonne foi penser qu'une cote de 20 cm sur un plan ancien correspond réellement à 20 cm aujourd'hui. L'interprétation de cette mesure étant subjective et propre à chaque expert, cela va participer à l'incertitude pesant sur la limite.

Ainsi, l'incertitude pesant sur la limite est liée à la fois à la recherche de la preuve et de l'interprétation par l'expert de ces preuves. Cela s'ajoute à l'imprécision technique de représentation de la limite, basée sur des mesures nécessairement imprécises et l'hypothèse simplificatrice de sa modélisation. Par conséquent, il est impossible de fixer de manière parfaite une limite. La vérité semble effectivement compliquée à atteindre pour nos techniques humaines trop imparfaites comme le pensait déjà B.PASCAL en 1670 : *“La justice et la vérité sont deux pointes si subtiles, que nos instruments sont trop émoussés pour y toucher exactement”*¹⁷². La vérité scientifique ne peut donc être parfaite et B. LOUVEL, premier président de la Cour de cassation entre 2014 et 2019, va même jusqu'à qualifier cette vérité de transitoire : *“Faut-il rappeler combien une vérité scientifique comme historique n'est toujours que transitoire, jamais acquise ; combien la technique a pu nourrir de propositions crues comme des évidences avant d'être réfutées ?”*¹⁷³. Cependant, le début de ce travail nous a montré que le juge envisageait la limite comme parfaite dans le sens définitive et exprimant parfaitement la réalité de la situation puisque pour J-L GILLET *“il est dans l'office fondamental des juges de rechercher, de faire ressortir, de dire ou de proclamer la vérité, et chacun sait qu'on est en présence d'une vérité lorsque la chose qui apparaît est conforme à ce qu'elle est ou exprime réellement.”*¹⁷⁴. Il existe

¹⁷² PASCAL B. *Vanité* n° 31 / 38, 1670

¹⁷³ LOUVEL B. *La vérité... sans doute. Vérité scientifique, vérité judiciaire*, discours prononcé lors du colloque commémorant le trentenaire de la Compagnie des experts agréés par la Cour de cassation, 2015

¹⁷⁴ GILLET J-L., *Les juges face à des vérités croisées : vérité scientifique, vérité juridique, vérité judiciaire*, Les Cahiers de la Justice 2018/2 (N° 2), pages 315 à 322

donc bien un décalage, une incompatibilité entre la vérité juridique fixant une limite de fonds parfaite et la vérité scientifique selon laquelle la limite est, par définition, imparfaite. Afin d'éviter toute paralysie, il semblerait que la limite entre deux fonds contigus soit considérée comme une fiction juridique. Le vocabulaire juridique de l'association Henri Capitant définit une fiction juridique comme *“une technique consistant à dénaturer une réalité juridique voire à la contredire afin de faire produire des effets de droit à une situation.”*¹⁷⁵. Ainsi la conception de la limite de fonds par la justice est une altération de la réalité dans laquelle la limite est nécessairement imparfaite selon les éléments évoqués pour finalement la considérer parfaite dès lors que cette dernière résulte d'un accord concrétisé des parties et d'une matérialisation sur place réalisée par un géomètre-expert respectant ses obligations professionnelles et les règles de l'art. Cette altération de la réalité a pour vocation de produire une conséquence juridique qu'est la délimitation définitive de deux fonds contigus. Ainsi, selon la définition donnée par l'association Henri Capitant et suivant le raisonnement développé, la limite de fonds est une fiction juridique visant à concilier la réalité scientifique du terrain à la rigueur de la vérité juridique. Le décalage constaté entre la réalité scientifique du terrain et la rigueur juridique engendrera donc nécessairement des conséquences, aussi bien pour le géomètre-expert qui devra choisir la procédure à mettre en œuvre pour rematérialiser la limite, que pour les parties pour lesquelles les répercussions peuvent parfois être importantes notamment en cas d'empiétements (II).

II. Un décalage entre la perfection de la limite et l'imprécision de sa représentation, source de nombreuses conséquences

Le décalage existant entre la perfection de la limite envisagée par le juge et l'imprécision technique de sa représentation, démontré lors de la partie précédente, va impliquer diverses conséquences. En effet, il convient, lorsqu'une limite préalablement définie n'est plus matérialisée sur place, de se poser la question de la procédure à mettre en œuvre. L'incertitude supportée par la limite nécessite-t-elle de mettre en œuvre un nouveau bornage amiable ou la récente procédure de rétablissement de limite peut-elle suffire (II.1) ? Alors que la justice raisonne sur la base d'une limite parfaite, la prise en compte de l'imprécision qui plane sur cette dernière est sujette à controverse et notamment pour les experts qui doivent affirmer ou non la réalité d'un empiétement. Ainsi, le très discuté arrêt du 20 mars 2002¹⁷⁶, pour lequel un

¹⁷⁵ CORNU.G, *Vocabulaire juridique*, Association Henri Capitant, PUF, 2005

¹⁷⁶ Cass. 3e Civ., 20 mars 2002, n°00-16015

géomètre-expert avait reconnu un empiètement de 5 millimètres, semble méconnaître l'inévitable imprécision supportée par une limite séparative évoquée précédemment. Les conclusions de l'expert, en considérant la stricte position de la Cour de cassation en matière d'empiètement, peuvent avoir des conséquences lourdes pour les propriétaires concernés. Le rôle du géomètre-expert revêt alors, dans ce type de contentieux, une importance majeure (II.2). Ce décalage implique des conséquences directes sur les empiètements mais également sur l'ensemble des distances prenant leur origine sur la limite. La variation de quelques centimètres de celle-ci, peut remettre en cause la présence ou la constructibilité d'un ouvrage. C'est notamment le cas concernant les distances à respecter soumises au régime légal des jours et des vues ¹⁷⁷ (II.3).

II.1 Un choix parfois délicat entre rétablissement de limites ou nouveau bornage amiable

Une limite "parfaite" au sens du droit, mais qui, dans les faits, supporte tout de même une incertitude, cela pose question quant à la procédure à mettre en place lorsqu'une borne disparaît et qu'il faut matérialiser à nouveau cette limite. Cette dernière peut-elle être rétablie exactement comme définie originellement ou l'incertitude est-elle trop importante, de sorte d'imposer de nouveau la procédure de bornage amiable ? (II.1.1). Dès lors que l'acte foncier initial garantit les limites concernées comme certaines et reconnues, il va être possible de procéder à un rétablissement de la limite suivant la procédure mise en place par l'ordre des géomètres en 2015. Ce rétablissement peut suivre le principe descriptif énoncé par l'acte en question ou s'effectuer par une superposition graphique du plan initial et actuel (II.1.2).

II.1.1 Bornage amiable, rétablissement de limite, une distinction récente

Alors que la limite juridiquement définie est marquée du caractère définitif, le rétablissement de limite est une procédure permettant à un géomètre-expert de matérialiser à nouveau une limite définie par un précédent bornage dont les bornes ou signes ostensibles de matérialisation ont disparu avec le temps. Au regard de la loi, le rétablissement de limite n'est pas considéré comme une procédure civile à part entière mais correspond à un bornage amiable. Confondue avec l'action en bornage, le principe du rétablissement de limite a toujours existé, la Cour de cassation énonçait déjà, au XIX^{ème} siècle, à ce sujet : *"Il est admis que, lorsque la disparition ou le déplacement de la borne est accidentel et n'a pas le caractère d'une contradiction à la*

¹⁷⁷ Art.675-680 du CC

possession des propriétaires, l'action tendant à replacer cette borne au lieu fixé auparavant par un acte fixant la limite des propriétés est une action en bornage"¹⁷⁸. Il s'agit aujourd'hui, pour la profession, d'un acte foncier correspondant aux activités mentionnées à l'article 1er de la loi du 7 mai 1946, acté par la délibération du conseil supérieur de l'ordre des géomètres-experts du 27/01/2015 valant règle de l'art. La distinction entre l'action en bornage amiable et la procédure de rétablissement de limite est énoncée par le Conseil Supérieur de l'Ordre des Géomètres-experts qui précise les cas suivants :

- *“Après analyse technique et juridique du géomètre expert, les mesures de repérage de la limite sont suffisantes et permettent son rétablissement sans ambiguïté. Dans ce cas, après avoir invité les parties, le géomètre-expert procédera à la remise en place des bornes conformément à l'acte foncier d'origine et à la rédaction d'un procès-verbal de rétablissement de limites signé du seul géomètre-expert.*
- *Après analyse technique et juridique du géomètre expert, les mesures de repérage de la limite apparaissent insuffisantes ou incohérentes. Dans ce cas, le géomètre-expert proposera la limite la plus pertinente, établira un procès-verbal de bornage et de reconnaissance de limites pour lequel il devra recueillir l'accord des parties”*¹⁷⁹.

Il convient alors, pour rétablir une limite conformément à sa définition originelle, de, premièrement, se demander si cette dernière est bien définie juridiquement et deuxièmement s'il est techniquement possible de la rétablir sans ambiguïtés et incohérences.

Comme nous le rappelle, le guide rédactionnel sur la procédure de rétablissement de limite, il appartient au géomètre-expert d'apprécier le caractère certain de la limite au moment de sa définition¹⁸⁰. Il a été précédemment montré que pour qu'une limite soit reconnue comme certaine et définitive, certains critères doivent être réunis :

- Le respect du contradictoire et des règles de l'art par le géomètre-expert ;
- La matérialisation de la limite ;
- La constatation de l'accord des parties dans un document tenant lieu de procès-verbal ;

Si ces critères ne sont pas réunis, la limite n'est pas reconnue comme certaine et il ne sera pas possible de procéder au simple rétablissement de la limite. Un bornage amiable définissant la

¹⁷⁸ Cass. Civ., 15 décembre 1885, arrêt cité par COLLE M., *La procédure de rétablissement de limite: étude la notion de recalage de limite “de façon certaine et sans ambiguïté”*, Mémoire DPLG, 2019

¹⁷⁹ OGE, guide rédactionnel sur la procédure de rétablissement de limites, 2015

¹⁸⁰ OGE, guide rédactionnel sur la procédure de rétablissement de limites, 2015

limite en s'appuyant sur ces éléments de preuve devra être mis en œuvre. Le guide rédactionnel précise également que si l'expert doute et que certains documents peuvent être sujet à interprétation, la procédure à établir sera un bornage amiable¹⁸¹. Ainsi en cas de doute sur la perfection de la limite existante, il sera possible pour l'expert de procéder à un nouveau bornage

Alors qu'un bornage ancien explicité dans un procès-verbal de bornage constatant l'accord des parties, auquel est joint un document graphique représentant la limite, reste évidemment le cas parfait concernant une limite à rétablir, d'autres documents sont également en mesure de présenter une limite certaine. C'est notamment, le cas d'une limite issue d'une division foncière. Bien que non évoquée par le Code civil, la division foncière est évoquée par les règles ordinales dans la définition du bornage sous les termes "*appartenant ou destinées à appartenir à des propriétaires différents.*"¹⁸². L'association Henri Capitant avait proposé dans son projet de réforme du Code civil de reprendre la formulation ordinale issue des règles de l'art dans la définition du bornage à son article 651¹⁸³. Cette proposition permettrait d'asseoir juridiquement les limites divisaires. Il a été précisé par la jurisprudence et notamment dans un arrêt de la Cour d'Appel de Nice que les plans de divisions avaient bien une fonction de délimitation de la propriété à l'instar de la procédure de bornage. "*Attendu qu'en présence d'un titre ou d'un plan émanant d'un auteur commun et précisant la limite des fonds actuellement séparés, le juge doit s'y conformer.*"¹⁸⁴. Il y a néanmoins quelques précautions à prendre et quelques conditions à respecter pour qu'une limite issue d'une division puisse être considérée comme certaine et donc soumise à la procédure de rétablissement de limite. L'ordre des géomètres-experts considère la fixation d'une limite en cas de division d'un fonds préalable à un transfert d'une partie d'une propriété comme un « bornage ». ¹⁸⁵ Ainsi pour que cette limite soit certaine, il est nécessaire que le géomètre-expert respecte les règles ordinales, que la limite soit matérialisée mais également que l'accord des parties soit constaté. Dans le cas d'un plan de division, l'accord des parties sera effectif le jour du transfert de propriété. C'est la signature de l'acte auquel a été annexé le plan de division, par les parties, qui témoigne de leur accord sur la limite divisaire. À l'instar des limites de divisions, les limites fixées dans le cadre d'un AFAFE ¹⁸⁶, anciennement

¹⁸¹ idem

¹⁸² OGE, directives du 5 mars 2002 valant règles de l'art.

¹⁸³ Art. 651 du projet de réforme du CC, association Henri CAPITANT « Le bornage est l'opération qui a pour effet de reconnaître et fixer, de façon contradictoire et définitive, les limites séparatives des propriétés privées appartenant ou destinées à appartenir à des propriétaires différents »

¹⁸⁴ CA Nice, 6 juin 1989 cité par JURIE C., *La réapplication d'un bornage ancien sur le terrain : L'application des nouvelles règles de l'art et les conséquences en cas de discordance avec l'état des lieux*, mémoire DPLG, 2016

¹⁸⁵ OGE, directives du 5 mars 2002 valant règles de l'art.

¹⁸⁶ Aménagement Foncier Agricole Forestier et Environnemental

appelé “opération de remembrement” doivent également être considérées comme fixées définitivement. En effet, selon la Cour de cassation “*une juridiction ne peut pas remettre en cause les limites d’un remembrement dont les opérations ont été clôturées.*”¹⁸⁷. Une limite issue d’un remembrement sera donc considérée comme certaine et définitive et la procédure de rétablissement de limite sera mise en œuvre pour matérialiser à nouveau une limite. Ainsi, les limites qu’elles soient issues d’un bornage, d’une division ou d’un AFAFE, ici, parfaitement définies vont, en cas de disparitions, donner lieu à un rétablissement de limite. Cependant l’imprécision nécessairement supportée par la limite, évoquée, va venir nuancer cette généralité. En effet, les règles ordinales de la profession énonce que le rétablissement de la limite est possible quand les “*mesures de repérage de la limite sont suffisantes et permettent son rétablissement sans ambiguïté*”¹⁸⁸. Cependant ces règles ne spécifient pas à partir de quelle précision les mesures sont considérées comme “*suffisantes*” et il est possible de rematérialiser la limite. Il semblerait ici que l’interprétation de la précision possible du rétablissement soit laissée à l’appréciation du géomètre-expert et de sa connaissance du territoire et des attentes des parties. En effet, d’un territoire à l’autre, selon leurs caractéristiques propres¹⁸⁹, les conséquences peuvent être différentes et la précision attendue du rétablissement de limite n’est pas la même. En ce sens et pour imaginer ces propos, F.MAZUYER compare la mise en œuvre d’un rétablissement de limite dans une forêt de pins des landes et dans un milieu urbain dense de la région parisienne. Ainsi, dans les Landes, ce n’est pas la terre qui a de la valeur mais les pins, par conséquent, lors d’un rétablissement de limites entre deux parcelles de pins, les propriétaires n’attendent pas le centimètre sur la position de la limite mais attendent de savoir à qui appartient les arbres. Or, un usage local landais précise que chaque pins est distant de sept mètres du suivant, le géomètre-expert pour rétablir la limite et attribuer la propriété des pins a donc une latitude de “sept mètres”¹⁹⁰. Dans le même temps, un géomètre-expert exerçant dans un milieu urbain dense de la région parisienne comme à Versailles dispose d’une latitude bien plus faible pour rétablir la limite, le prix du foncier étant très élevé, la précision du rétablissement attendue sera aussi plus élevée¹⁹¹. La notion “*de mesures de repérages suffisantes*” semble donc variable d’un géomètre-expert à l’autre et d’un territoire à l’autre. Dans les cas où le rétablissement est impossible parce que la limite définie n’est pas certaine juridiquement, la mise en œuvre d’un bornage amiable sera nécessaire pour garantir les limites séparatives. La supposée perfection

¹⁸⁷ Cass., 3e civ., du 8 juin 1983, n°81-13.795

¹⁸⁸ OGE, règles de l’art issues de la séance du Conseil Supérieur du 25 juin 2014

¹⁸⁹ Caractéristiques telles que l’urbanisation, la densité de population, la valeur du foncier ...

¹⁹⁰ MAZUYER F. propos recueillis le 7/05/2021

¹⁹¹ idem

d'une limite existante, entraînant la procédure simplifiée de rétablissement de limite en cas de disparition matérielle de ladite limite, semble également être nuancée par l'imprécision technique planant sur cette dernière. En effet, en cas d'ambiguïté technique ou de mesures de repérages insuffisantes pour rétablir la limite, un nouveau bornage devra également être réalisé. Après l'analyse à la fois juridique et technique du géomètre-expert, sur la limite, traduisant la possibilité de mettre en oeuvre la procédure de rétablissement, le géomètre-expert doit mener les opérations pour rétablir à proprement parler la limite, il peut se baser sur les principes descriptifs évoqués dans les actes ou procéder graphiquement en superposant le plan actuel et le plan originel.

II.1.2 Le rétablissement d'une limite "*certaine et sans ambiguïté*"

En fonction des documents définissant la limite, qu'il a en sa possession ou transmis par les parties, le géomètre-expert peut mettre en place un rétablissement descriptif ou géométrique. Il a un choix à faire entre les différents documents qu'il a face à lui, pour rétablir la limite séparative. Ce choix est lié à son expérience et son ressenti personnel face à un document.

Le rétablissement de la limite selon le principe descriptif correspond au choix de l'expert de ne pas réappliquer les côtes ou les angles pour privilégier le principe décrit dans l'acte foncier. Les éléments physiques mentionnés dans les titres seront relevés afin d'y faire coïncider la limite. Cependant dans les faits, cette méthode n'est pas toujours aisée. Prenons l'exemple d'un titre de propriété énonçant que la limite se trouve à "*2 mètres de la haie de pommiers*". Dans un certain nombre de cas, l'état des lieux décrit alors dans le titre ne correspond plus à la réalité et lors de ses opérations, le géomètre-expert est dans l'incapacité de retrouver la haie de pommiers. Quand bien même, ce dernier retrouve la haie, l'appréciation de l'axe des pommiers est quelque chose de complexe ¹⁹² et la limite établie restera ambiguë et incertaine.

Il est donc possible de procéder également par un procédé géométrique à partir d'un plan ancien garantissant les limites. Cette méthode consiste à superposer le plan ancien sur le plan d'état des lieux. Cela nécessite, tout d'abord, de trouver des points homologues entre les plans ancien et nouveau. Les points estimés inchangés dans le temps par l'expert seront soumis à l'approbation des parties et au respect du contradictoire, ces dernières connaissant bien souvent l'histoire des lieux et leurs évolutions.

Le calage est réalisé via un algorithme mathématique se basant sur la comparaison des coordonnées des points anciens avec les coordonnées points nouveaux, supposés par hypothèse être les mêmes. La transformation utilisée sera dite d'Helmert. Elle est composée d'une

¹⁹² en ce sens, cf I.2

similitude, translation et rotation qui permettent de basculer d'un système à un autre en contrôlant l'écart entre points de calage. La technique impose de connaître au moins 2 vecteurs de transformation pour rendre le calcul possible (2 points homologues sur chacun des plans). La prise en compte d'un troisième vecteur permettra de déterminer un écart quadratique moyen (EMQ). Cet EMQ indiquera le niveau de cohérence de la transformation, la précision générale de la superposition. Ainsi, plus le nombre de points homologues sera grand, plus la transformation sera maîtrisée. L'insertion du plan ancien dans le plan nouveau sera donc réalisée. De ce calage, la limite de propriété ancienne figurera sur le plan nouveau avec l'indication d'une barre d'erreur correspondant à l'EMQ de la superposition. Il faut bien comprendre que cette barre d'erreur ne sera probablement pas nulle. Cet écart quadratique moyen est indispensable à prendre en compte car si la limite a une barre d'erreur, les conséquences de la position de la limite notamment les empiètements annoncés par le géomètre-expert en auront une aussi.

Ainsi, le décalage existant entre la perfection juridique de la limite et l'imprécision inévitable qu'elle supporte dans les faits, aura des conséquences sur la procédure à mettre en œuvre pour rétablir une limite disparue. Le géomètre-expert, dans cette situation, devra se demander si la limite originelle définie est "parfaite"¹⁹³ pour être rétablie simplement et si ce rétablissement ne pose pas d'ambiguïté technique lors de sa mise en œuvre. Dans le cas où les documents permettent le rétablissement de la limite, la méthode généralement utilisée par le géomètre-expert est un procédé géométrique de superposition du plan ancien et actuel. Il va alors être possible de calculer un écart moyen (EMQ) entre les deux plans suite au rétablissement. Il en résulte que la limite établie sera assortie d'une barre d'erreur (la valeur de l'EMQ) et par suite les conséquences de la position de cette dernière seront assorties de la même barre d'erreur. C'est notamment le cas des empiètements. Cette incertitude sur la position de la limite mise en relation avec la perfection de celle-ci envisagée par le juge peut avoir des conséquences lourdes pour les propriétaires allant jusqu'à la démolition de l'ouvrage empiétant et ce peu importe l'importance de l'empiètement.

II.2 Les empiètements : à la frontière de la perfection juridique et de l'imprécision technique

Les empiètements, définis comme des avancées irrégulières au-delà de la ligne séparant deux fonds¹⁹⁴, se trouvent à la frontière entre la perfection juridique de la limite séparative et l'imprécision technique planant sur cette même limite. En effet, le droit européen, la Constitution

¹⁹³ Au sens évoqué au début de ce mémoire, voir I.I

¹⁹⁴ LAPORTE-LECONTE S. *Les contours juridiques de la notion d'empiètement*, Géomètre n°2127, 2015 page 37

et le Code civil imposent un respect total du droit de propriété (II.2.1). Cependant, il a été montré précédemment que la limite séparative ne pouvait être déterminée qu'entachée d'une incertitude et d'une barre d'erreur. Il est donc impossible d'affirmer avec certitude qu'un mur avance irrégulièrement sur la propriété voisine dès lors que la valeur de l'empiètement est minime (II.2.2).

II.2.1 Une avancée irrégulière au delà de la limite séparative sévèrement sanctionnée

Un empiètement correspond au "*fait de construire en partie sur le terrain d'autrui*"¹⁹⁵. Ainsi, il semble évident, avant de pouvoir parler d'empiètement, à proprement parler de connaître l'étendue de la propriété de chacun et donc la position de la limite séparative¹⁹⁶. Le bornage est donc un prérequis à la notion d'empiètement concernant des propriétés privées entre elles. Il est possible de remarquer qu'avant de constater un éventuel empiètement, le géomètre-expert va constater un élément de possession, pris en compte pour fixer la limite faute d'éléments de preuve plus probants comme notamment les titres. Cela fait écho à l'importance de la recherche de la preuve évoquée précédemment pour garantir la limite certaine, sans régulariser indirectement un empiètement par la possession. Une fois les limites fixées et en application de l'article 545 du Code civil ¹⁹⁷, tout empiètement avéré sera systématiquement condamné par la démolition, si cette dernière est demandée et ce depuis un arrêt de la Cour de cassation de 1823 comme le rapporte J-L BERGEL¹⁹⁸. En effet, selon l'article 545 du code civil, il ne peut y avoir d'expropriation d'utilité privée. Or, admettre un empiètement correspondrait à admettre ce type d'expropriation. Cette sanction stricte s'explique par l'atteinte portée par un empiètement au droit de propriété et à la volonté du législateur et du juge de maintenir le caractère absolu du droit de propriété. Le droit de propriété est un droit fondamental ¹⁹⁹. La protection absolue de ce droit s'effectue sans nuance. En effet, le droit d'obtenir la démolition pour les propriétaires subissant l'empiètement est constant peu importe, premièrement, l'identité du constructeur de l'empiètement. C'est ce qui est énoncé par la Cour de cassation le 14 décembre 2005. Cet arrêt affirme que les circonstances selon lesquelles le propriétaire empiétant n'a pas édifié la construction lui-même n'étaient pas de nature à annuler le droit à l'obtention de la démolition par

¹⁹⁵ BELLOIR-CAUX B. Dictionnaire de droit des biens, Ellipses, 2013

¹⁹⁶ MAZUYER F. *Une vieille histoire de géomètre*, géomètre n°2127, 2015 "Comment dire qu'une personne a empiété au-delà d'une limite qui n'est ni connue, ni définie ?"

¹⁹⁷ Art. 545 CC "Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité."

¹⁹⁸ BERGEL J-L *Sanction de l'empiètement de constructions sur le fonds d'autrui*, RDI 2021 page 351

¹⁹⁹ Cass. 1er civ., 28 nov. 2006, Bull.civ.I, n°529

les propriétaires subissant l'empiètement ²⁰⁰. La bonne foi ²⁰¹ au même titre que la réalité du préjudice subi ²⁰² ou encore des conséquences de la démolition ²⁰³ ne sont pas non plus des arguments retenus par les juges pour éviter la démolition d'un ouvrage qui empiète. Enfin et surtout, la Cour de cassation ne tient pas compte de l'importance de l'empiètement. Dès lors qu'un empiètement est constaté, aussi minime soit-il, quatre centimètres dans un arrêt du 1er décembre 1971²⁰⁴ ou même cinq millimètres dans un arrêt de 2002²⁰⁵, la sanction est systématiquement la démolition de l'ouvrage. En effet, la Cour de cassation casse la décision de la Cour d'Appel selon laquelle l'empiètement négligeable ne justifiait pas la demande en réparation de la requérante. La Haute juridiction ordonne alors la démolition de la clôture qui empiète et la remise en état des lieux tels qu'à l'origine.

Ainsi, la protection du droit de propriété contre les empiètements est absolue et sans nuance : *"Dura lex, sed lex"*²⁰⁶. J-L BERGEL explique la sévérité du droit à ce sujet par le fait que *"la protection intangible de l'intégrité de la propriété est préférable à tout risque d'encouragement à y porter atteinte du fait d'une simple menace de dommage-intérêt"*²⁰⁷. Cependant, cette rigueur juridique de la gestion des empiètements semble oublier le principe d'incertitude de la limite et de l'imprécision planant sur cette dernière. En effet, il a été précédemment montré que la limite correspondait réellement à une bande de plus ou moins l'incertitude. Ainsi la réalité des faits constatée par le géomètre-expert est, dans le cadre d'empiètements minimes, souvent plus complexe et moins binaire que la réponse à la question envisagée par le droit, à savoir "il y a-t-il empiètement ou non ?". Ainsi la responsabilité de l'expert concluant à la véracité d'un empiètement minime est grande. E. BOTREL résume ce décalage en posant la question suivante : *"Comment affirmer la réalité d'un empiètement d'un centimètre alors que l'instrument de mesure utilisé ne donne une incertitude de deux centimètres et que le mesurage se fait à partir d'une modélisation simplificatrice ?"*²⁰⁸. Comment donc affirmer la réalité d'un empiètement, spécifiquement quand ce dernier est minime, et ainsi engendrer la possible destruction d'un ouvrage alors que la position de la limite séparative, référence à la détermination de l'empiètement, n'est connue qu'avec une imprécision ?

²⁰⁰ Cass. 3è civ., 14 décembre 2005, n°04-17.925, Publié au bulletin

²⁰¹ Cass. 3è civ., 20 juillet 1988, n°87-14.470 : *"même si le constructeur a agi de bonne foi, le propriétaire lésé est en droit d'obtenir la démolition de l'ouvrage établi sur sa propriété"*

²⁰² Cass. 3è civ., 10 novembre 2016, n°15-19.561

²⁰³ Cass. 3è civ., 10 novembre 2009, n°08-17.526

²⁰⁴ Cass. 3è civ., 1 décembre 1971, n°70-11.008, Bull.civ.III, n°584

²⁰⁵ Cass. 3è civ., 20 mars 2002, n°00-16.015, Bull.civ. III, n°71

²⁰⁶ *"Dure est la loi, mais c'est la loi"*

²⁰⁷ BERGEL J-L *Sanction de l'empiètement de constructions sur le fonds d'autrui*, RDI 2021 page 351

²⁰⁸ BOTREL E., *Au carrefour du juridique et du technique*, géomètre n°2127, 2015, page 34

II.2.2 Empiètements minimes, la stricte application du droit ; quid de l'imprécision technique ?

La démolition systématique des ouvrages empiétant sur le fonds voisin montre, notamment dans le cas des empiètements minimes, que la notion d'imprécision qui entoure la limite de propriété est largement sous-évaluée et méconnue. L'exemple des empiètements minimes illustre parfaitement le décalage existant entre la rigueur juridique et l'imprécision scientifique. Alors que dans l'arrêt du 20 mars 2002, l'expert reconnaissait un empiètement d'une valeur de 0,5cm²⁰⁹ et par conséquent la Cour de cassation en exigeait la suppression, les moyens techniques mis en œuvre pour constater cet empiètement permettaient-ils de confirmer avec certitude un débord sur la propriété voisine ? La réponse est évidemment négative. A titre de comparaison, L.POLIDORI rappelle que le diamètre d'une pièce d'un centime d'euro est de 1,6 cm soit trois fois plus que la valeur constatée de l'empiètement en question dans l'arrêt de 2002²¹⁰. Cet exemple pose question quant à la constatation par l'expert de l'empiètement. Celui-ci doit au regard de son expertise et des éventuelles conséquences, ne conclure qu'à un empiètement dès lors que celui-ci est certain. En effet pour la Cour de cassation c'est la réalité de l'empiètement constaté par l'expert qui permet de justifier de la démolition²¹¹. Ainsi, en mentionnant l'existence d'une "surface d'indécision quant à la limite séparative", l'expert n'avait pas permis aux juges du fond puis à la Cour de cassation de reconnaître l'empiètement et d'ordonner la démolition de l'ouvrage²¹². G.ROUZET, ancien conseiller à la troisième chambre civile de la Cour de cassation et interrogé sur le sujet des empiètements minimes dans le cadre des Assises CEJGE en 2012, préconisait d'être prudent lorsqu'il s'agissait de retenir l'existence d'un empiètement et d'expliquer au juge, au travers de son rapport l'incapacité technique de reconnaître avec certitude un empiètement. Il estimait que l'expert judiciaire doit, de manière explicite, faire état de l'incertitude et que le juge en qualité de "raisonneur", habitué à peser le pour et le contre saura s'interroger, par exemple, sur la contradiction existante entre un empiètement constaté de 0,5 centimètres et une imprécision sur les mesures de plus d'un centimètre.²¹³ La seule constatation d'un empiètement oblige donc le juge à prononcer la démolition. Cependant dans le cas des empiètements minimes, la démolition n'a souvent que bien peu d'intérêt pour le propriétaire victime, alors qu'elle est très dommageable pour le constructeur. C'est la raison pour laquelle, certains juges du fond bien que liés par la règle de droit hésite à prononcer la démolition trouvant

²⁰⁹ Cass. 3è civ., 20 mars 2002, n°00-16.015, Bull.civ. III, n°71

²¹⁰ POLIDORI L., *L'illusion de l'exactitude*, géomètre n°2127, 2015

²¹¹ Cass., 3è civ., 4 décembre 2001, n°99-21.583

²¹² Cass., 3è civ., 6 janvier 2009, n°07-20.522

²¹³ ROUZET G., *l'erreur de délimitation : quelle évolution attendre de la Cour de cassation ?* Assises CEJGE, 2012

la sanction disproportionnée. Cette interprétation de la gravité de l’empiétement est systématiquement cassée par la Cour de cassation qui a notamment indiqué dans un arrêt récent “qu’on ne saurait invoquer le principe de proportionnalité pour refuser de prononcer la démolition d’ouvrages qui débordent les limites.”²¹⁴. Alors qu’actuellement l’imprécision de la limite n’est pas ou mal connue par la jurisprudence relative aux empiétements minimes et que la sanction est une démolition systématique sans tenir compte de la proportionnalité de la sanction, la solution se trouve peut-être dans la proposition de l’avant-projet de réforme du livre II du Code civil de l’Association Henri Capitant qui suggère la mise en place d’un traitement différencié entre empiétements minimes, involontaires et empiétements massifs et intentionnels. Le projet article 539 énonçait en 2008 :

*“Le propriétaire victime d’un empiétement **non intentionnel** sur son fonds ne peut, si celui-ci est **inférieur à 30 cm**, en exiger la suppression que dans le **délai de deux ans** à la connaissance de celui-ci, sans pouvoir agir **plus de 10 ans après l’achèvement des travaux**. À l’expiration de l’action en démolition, le juge peut transférer la partie du fonds objet de l’empiétement à son bénéficiaire, moyennant **une indemnité** tenant compte de la **valeur** du fonds occupé, de la **plus-value** réalisée et du **préjudice** causé.”²¹⁵.*

Ainsi en cas d’empiétement minime, la sanction traditionnelle à savoir, la démolition n’interviendrait plus que si l’empiété déclarait s’en prévaloir, dans les délais impartis, et non systématiquement. La distance évoquée de 30cm, est pour F.MAZUYER²¹⁶, ayant participé à ces débats, purement arbitraire actuellement et cette distance serait sans doute largement débattue par divers amendements. Toujours est-il que cette distance de 30 cm répond aux problématiques des empiétements minimes et laisse ainsi aux géomètres-experts une plus grande liberté dans l’interprétation de leur précision puisque l’empiétement minime ne serait plus systématiquement sanctionné par la démolition.

La stricte et constante sanction de la Cour de cassation qu’est la démolition d’un ouvrage débordant sur le fonds voisin, afin de protéger le droit fondamental de propriété, montre bien la rigueur et la nécessité de connaître la position de la limite de propriété parfaitement pour en garantir les droits associés. Cette rigueur et la démolition de l’ouvrage s’appliquent même lorsque l’empiétement est de faible importance (cinq millimètres, quatre centimètres). Or, dans les faits, il est impossible de déterminer une limite sans imprécision, comme nous l’avons vu

²¹⁴ Cass., 3^e civ., 9 juillet. 2020, n°18-11.940

²¹⁵ Art. 539 avant-projet de réforme du livre II du Code civil de l’association Henri Capitant

²¹⁶ MAZUYER F. propos recueillis le 7/05/2021

précédemment. Par conséquent, il est, dans certaines conditions, impossible pour l'expert de reconnaître avec certitude un débord sur la propriété voisine et ce dernier doit être extrêmement prudent dans ces affirmations. Les empiétements minimes sont alors l'illustration parfaite de l'opposition existante entre la perfection juridique de la limite et de l'imprécision associée à cette dernière. Cette dualité s'exprime dans d'autres circonstances et notamment lorsque la limite imprécise doit servir d'origine à une distance précise définie par le Code civil. C'est par exemple le cas du régime légal des vues.

II.3 Les distances prenant leur origine sur la limite : l'exemple des vues

La dualité imprécision technique pesant sur la limite et perfection envisagée par la justice s'illustre et engendre également des conséquences sur les règles de distances à déterminer en partant de la limite séparative. Ainsi, le point de départ de ces distances est imprécis, comment attester alors avec certitude du respect ou non des règles ? Ce cas de figure se présente dans le cadre du régime légal des vues et jours évoqué par le Code civil. Ce dernier mentionne des distances précises à respecter de la limite séparative (II.3.I). Cependant, dans les faits, ces vues sont soumises à interprétation et un doute peut exister, notamment lorsque ces dernières, à l'instar des empiétements minimes, dépassent la limite autorisée de simplement quelques centimètres (II.3.2).

II.3.1 Des règles et des distances définies par le Code civil

Alors que toute mesure est assortie d'une marge d'erreur, la loi impose un respect strict des distances qu'elle énonce. Cette rigidité est exacerbée, lorsqu'il s'agit de protéger un droit fondamental tel que le droit de propriété, en témoigne la validation par la Cour de cassation de la démolition d'un ouvrage empiétant sur le fond voisin de 0,5 cm ²¹⁷. Afin de protéger ce droit de propriété, le code civil a alors retenu des règles de distances imposées à la création d'ouverture donnant sur le fonds voisin. Les vues sur la propriété voisine se distinguent alors des jours par leur capacité à laisser passer l'air et la lumière, à jeter des objets ou à regarder chez le voisin, de manière constante et sans effort particulier ²¹⁸. Dans le même temps, les caractéristiques physiques d'un jour ne doivent l'autoriser qu'à laisser passer la lumière pour éclairer une pièce. La distinction entre une vue et un jour est laissée au juge qui pour se faire, se référera à un critère d'indiscrétion de l'ouverture sur le fonds voisin. En effet, dans un arrêt de 2014, la haute juridiction a cassé une décision de la Cour d'appel qui avait jugé qu'une ouverture s'ouvrant de

²¹⁷ Cass. 3è civ., 20 mars 2002, n°00-16.015, Bull.civ. III, n°71

²¹⁸ MERLET A. "Deux points de vue pour juger l'indiscrétion", Géomètre n°2192, 2021

19 cm était assimilée à une vue par sa possible ouverture, sans rechercher *“si les caractéristiques de la fenêtre litigieuse n'interdisaient pas toute indiscretion sur le fonds voisin, ce qui la rendait assimilable à un jour de souffrance”*²¹⁹. La différenciation des jours et des vues est nécessaire puisque les règles de distance évoquées par le Code civil ne s'appliquent que pour les vues. En effet, l'article 678 précise qu'une vue droite ne peut être envisagée qu'à une distance de 1,90 m du fonds voisin²²⁰. Dans le cas où la vue en question est oblique, la distance est réduite à 0,6 m²²¹. L'application de ces distances nécessite alors que la limite séparative soit connue et bien définie comme le précise la Cour de cassation : *“(les propriétaires) ne situaient pas avec certitude la ligne séparant les deux fonds, ceux-ci ne démontrent pas que les fenêtres étaient litigieuses”*²²². La distance se mesure donc jusqu'à la limite séparative au départ du parement extérieur du mur supportant l'ouverture²²³. A. MERLET s'étonne de la vision *“très géométrique”* retenue par les rédacteurs du Code civil, selon cette dernière, cela a poussé la jurisprudence à préciser que les irrégularités du bâti comme par exemple les ventres, ne devaient pas être prises en compte dans la détermination de cette distance.²²⁴ Les vues irrégulières sont sanctionnées par la suppression de ces dernières. La sanction étant encore une fois lourde pour les propriétaires, il est, alors, indispensable d'établir précisément la distance allant de la vue litigieuse à la limite de propriété. Cependant, dans les faits, nous savons maintenant que toute mesure est entachée d'une imprécision et la limite fixée supporte également une incertitude liée aux mesures et à l'analyse de l'expert. Ainsi, lorsque la distance entre la vue et la limite séparative se trouve relativement proche de la distance légale de 1.90 m, l'expert est-il en mesure d'affirmer avec certitude que la vue est irrégulière ?

II.3.2 Des vues soumises à interprétation dans les faits

Alors que, comme nous l'avons vu, le code civil annonce, au travers de ses articles 678 et 679, des distances fixes à respecter entre une vue et la limite séparative, la vérification et la mise en application de ces articles par le géomètre-expert n'est pas toujours simple. En effet, en tant qu'expert de la mesure, ce dernier sait que les résultats de ses mesurages sont assortis d'une imprécision et comme spécialiste des contours de la propriété, il sait également que la limite définie ne l'est qu'à partir de plans anciens souvent imprécis et d'une modélisation simplificatrices des objets définissant cette limite. Ce constat fait, il est difficile pour lui

²¹⁹ Cass., 3è civ, 6 mai 2014, n°12-21.858

²²⁰ Art. 678 du CC

²²¹ Art. 679 du CC

²²² Cass., 3è civ, 17 mai 2018, n°17-18.238

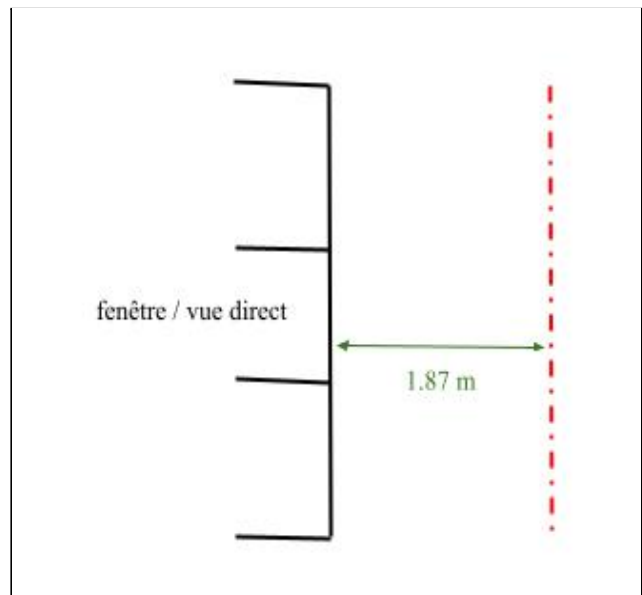
²²³ Art 680 du CC

²²⁴ MERLET. A. “Deux points de vue pour juger l'indiscretion”, Géomètre n°2192, 2021

d'affirmer qu'une vue située à 1.87m soit nécessairement irrégulière. Ce cas de figure peut être illustré par l'exemple suivant rencontré en cabinet. En effet, dans le cadre d'une opération de bornage en milieu urbain, la limite est établie à partir d'un ancien plan de division. Le géomètre-expert constate alors une distance de 1,87 m entre les vues d'un propriétaire et la limite de propriété (cf figure 8 et 9). En s'interrogeant sur l'incertitude même de son relevé de l'état des lieux, sur l'incertitude du rétablissement de limite, sur les distances issues du plan ancien et la méthode de relevés de ces dernières, peut-il affirmer avec certitude que la vue est située à 1,87 m de la limite et non à 1,90 m ? Peut-il y avoir 3 cm d'imprécision sur la limite émanant de l'imprécision du relevé actuel, de l'imprécision avec laquelle la limite avait été préalablement fixée et du rétablissement de cette dernière ? Il semble, ici, que de part les nombreuses actions pouvant provoquer des incertitudes, la vue peut tout aussi bien être irrégulière (inférieure à 1,90 m) que régulière (supérieure à 1,90m). Dans ce cas, le rôle du géomètre-expert est d'estimer son imprécision afin de pouvoir trancher la question avec certitude.



*figure 8 : photographie de l'état des lieux constatée
(Archives du cabinet)*



*figure 9 : schéma représentant la situation
(production personnelle)*

Dans le cas de figure présenté, le géomètre-expert a, lors de la réunion contradictoire de l'opération de bornage amiable, mentionné aux parties l'irrégularité de la vue mais a également été transparent sur les incertitudes entourant cette irrégularité. Les parties ont alors en toute connaissance de cause, consenti à régulariser amiablement la situation par l'établissement d'une servitude conventionnelle de vue au profit du fonds dominant sur une assiette de 3 cm

en retrait de la limite sur le fonds servant. Par conséquent, le propriétaire du fonds dominant a droit à une vue sur les 3 m en question de la propriété voisine et le propriétaire du fonds servant ne peut y porter atteinte par une construction sous peine de démolition. La servitude de vue entraîne donc une servitude non aedificandi sur le fonds voisin.

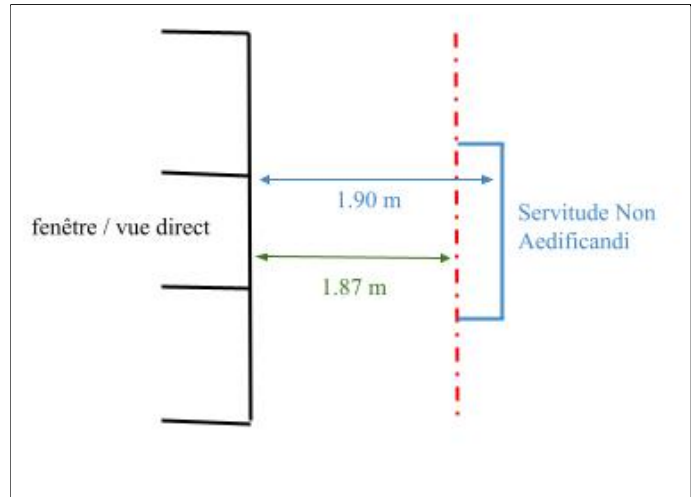


figure 10 : schéma représentant la solution amiable acceptée par les parties : mise en place d'une servitude non aedificandi

Cet exemple concret montre que la réalité des choses est souvent plus complexe que les règles énoncées par le code civil.

Le géomètre-expert, en tant qu'expert du droit, doit connaître ces règles mais également en tant qu'expert de la mesure, les mettre en relation et les questionner par rapport aux résultats de ses mesures qu'il sait assortis d'une incertitude. Ce questionnement par l'expert est primordial pour ne pas arriver à des conclusions faussées pouvant engendrer des conséquences irréversibles pour les propriétaires comme la suppression d'une ouverture par exemple.

Ainsi, le décalage existant entre la perfection juridique de la limite et l'imprécision inévitable qu'elle supporte dans les faits, aura des conséquences premièrement sur la procédure à mettre en œuvre pour rétablir une limite disparue. Le géomètre-expert, doit être en mesure de savoir si la limite originelle définie est certaine juridiquement pour être rétablie simplement et si ce rétablissement ne pose pas d'ambiguïté technique lors de sa mise en œuvre. Dans un second temps, alors que des mesures nécessairement imparfaites doivent permettre d'attester, trancher, ou affirmer des règles de droit fixes et fermes, le juge analyse la limite en considérant qu'elle est absolue dans sa précision, en tout cas dans les conséquences de son positionnement. Il convient alors pour l'expert judiciaire, lui qui affirme le "*possiblement vrai et le certainement faux*" et étant bien souvent incapable de garantir le "*certainement vrai*"²²⁵, de faire preuve de pédagogie, de clarté et de transparence dans ses expertises afin que le juge en sa qualité de "raisonneur" puisse mettre en relation la règle de droit et l'imprécision évoquée par l'expert et ainsi ne pas

²²⁵ MAZUYER F., Géomètre-Expert honoraire, président d'honneur du Conseil Supérieur de l'Ordre des Géomètres-Experts, le 7/05/2021

engendrer à tort des conséquences particulièrement dommageables pour les propriétaires. Cela vaut donc dans le cadre judiciaire, mais également amiable. Ainsi, connaissant les conséquences et enjeux majeurs pour les propriétaires, le géomètre-expert est-il tenu d'informer le client de l'incertitude pesant sur la limite de propriété en matière amiable ?

III. L'information donnée par le géomètre-expert du caractère nécessairement imparfait de la limite séparative

Comme nous l'avons montré, les conséquences juridiques de l'imprécision technique supportée par la limite peuvent être dommageables pour les propriétaires. Ainsi le géomètre-expert, en tant que spécialiste de la mesure, spécialiste du droit de la propriété mesurée mais également en tant que partenaire privilégié des propriétaires, doit conseiller et informer ses clients sur les opérations foncières menées et ce, en vertu, du devoir de conseil et d'information qui lui est imposé (III.1). Ainsi, l'information de l'imprécision pesant sur la limite par le géomètre-expert, semble entrer dans le cadre légal de l'obligation d'information. Par conséquent, il semble nécessaire de réfléchir à l'évolution de certaines règles ordinales pour garantir avec une précision accrue les limites de propriété et œuvrer à la satisfaction des clients pour ne pas risquer de remettre en cause le monopole institué par la loi du 7 mai 1946 (III.2).

III.1 Un devoir d'information pesant sur le géomètre-expert

Spécialiste au service des propriétaires, le géomètre-expert, en vertu de ses compétences et connaissances sur la propriété foncière, est tenu à un devoir d'information envers les parties. Ce devoir est, tout d'abord, lié à son statut professionnel. En effet, afin de mener à bien sa mission de délégation de service public, l'Ordre des géomètres-experts impose à ses membres certaines règles et principes. Pour D.LABETOULLE, *“le rapport du géomètre avec la propriété implique la confiance du public, qui passe elle-même par des garanties”*²²⁶. Ces garanties sont reprises dans le décret du 31 mai 1996 portant règlement de la profession de géomètre expert et code des devoirs professionnels. Ainsi, la pratique déontologique impose notamment au géomètre-expert d'agir en transparence et de conseiller son client dans les choix qui correspondent le mieux à ses besoins.²²⁷ Pour le vocabulaire juridique, le devoir de conseil consiste à *“assister une personne dans la conduite de ses affaires où la défense de ces intérêts”* ; il s'agit d'une *“obligation implicite que certains contrats font naître à la charge de l'un des contractants, en raison de sa*

²²⁶ LABETOULLE D. *Le droit, le géomètre et la propriété. Quelles compétences pour quelles garanties ?* discours prononcé dans le cadre du 39ème congrès des géomètres-experts, 2008

²²⁷ Article 49 du décret n°96-478 du 31 mai 1996 portant règlement de la profession de géomètre expert et code des devoirs professionnels

*qualification professionnelle, d'aider l'autre dans ses choix*²²⁸. Ainsi le géomètre-expert en raison de son statut, de ses compétences techniques et juridiques lui permettant de délimiter une propriété est tenu à une obligation de conseil vis-à-vis de son client. L'expert est également, comme tout prestataire de service, tenu à l'obligation d'informer les consommateurs sur les caractéristiques et les conditions de vente de ses services²²⁹. Pour le Code de la consommation, le consommateur est, celui *“qui agit à des fins qui n'entrent pas dans le cadre de son activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale ou agricole”*²³⁰. C'est la raison pour laquelle, certains professionnels sont également assimilés à des consommateurs sur le constat qu'un professionnel peut se trouver dans la même situation d'ignorance ou de dépendance qu'un consommateur lorsqu'il se procure un bien ou un service. La Cour de cassation a, en effet, jugé dans un arrêt du 25 mai 1992 que la protection du droit de la consommation s'étend au professionnel qui agit en dehors de sa spécialité professionnelle. En effet, dans le cadre *“d'un contrat d'installation d'un système d'alarme échappant à la compétence professionnelle du commerçant contractant, celui-ci se trouve dans le même état d'ignorance que n'importe quel autre consommateur”*²³¹. Ainsi dans les faits, la quasi-totalité des clients du géomètre-expert doit être considérée comme des consommateurs qui bénéficient de cet "ordre public de protection" créé par le code de la consommation. Le géomètre-expert doit donc informer ses clients des caractéristiques, des conditions de vente de ses services et donc de l'imprécision existante sur la limite. Cela passe la plupart du temps par la réalisation d'un devis. Enfin, le devoir d'information pesant sur le géomètre-expert émane aussi du Code civil. Il existe, selon ce dernier, une obligation d'information pour le débiteur au profit de son créancier préalable à la conclusion du contrat. En effet, ce principe avait été dégagé par la jurisprudence notamment dans un arrêt de 2005 dans lequel la Cour de Cassation avait jugé que *“(la société A) a manqué à son obligation de contracter de bonne foi en omettant d'informer la société (B) des conséquences probables ...”*²³². Cette obligation précontractuelle était appliquée avec rigueur notamment à l'encontre des professionnels²³³. L'article 1112-1 du Code civil crée par l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations, consacre l'existence d'un *« devoir d'information »* d'ordre public en prévoyant que *“celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le*

²²⁸ CORNU.G, *Vocabulaire juridique*, Association Henri Capitant, PUF, 2005

²²⁹ Articles L. 111-1, L.111-2 et L.111-3 du Code de la consommation

²³⁰ Art. liminaire du code de la consommation

²³¹ Cass. 1er civ. 25 mai 1992, n°89-15.860

²³² Cass. 1er civ., 15 mars 2015, n°01-13.018

²³³ LE TOURNEAU P., POUMAREDE M., *Droit de la responsabilité et des contrats*, Dalloz action, 2021, Chapitre 3112, Contrat et période précontractuelle

consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant” ²³⁴. C'est pourquoi, le géomètre-expert, professionnel concluant un contrat avec des clients bien souvent extérieurs au domaine de la profession, est soumis à un devoir d'information au sens de l'article 1112-1 du code civil. Il devra alors, préalablement au contrat, transmettre les informations techniques sur la prestation, comme notamment l'imprécision de la mesure, utiles à l'acceptation du contrat par le client.

Imposée par son statut professionnel, par les règles ordinaires, par le Code de la consommation et le Code civil, l'information du client, par le géomètre-expert, de ses prestations et de la mise en oeuvre technique de celles-ci, est d'autant plus importante dans le contexte sociétal actuel où la protection des consommateurs ne cesse de prendre de l'importance. Ces derniers souhaitent davantage de transparence et de garanties, d'autant plus que le géomètre touche à la propriété foncière des individus. Il semblerait que les consommateurs soient satisfaits des garanties apportées par les géomètres-experts, en témoigne le discours de F.MAZUYER dans le cadre du 39ème congrès des géomètres-experts à Strasbourg, en 2008 : “ *André SANTINI, député, disait lors du congrès de Deauville « on cherche toujours de « bons médecins », ce qui pourrait laisser supposer qu'il y en a de mauvais, on connaît des avocats « véreux », et des notaires « marrons », mais on ne voit jamais d'adjectif péjoratif associé au mot géomètre. » Et bien si les consommateurs ne sont pas intéressés par la profession, c'est sans doute tout simplement qu'ils n'ont pas de problème avec elle ! Pour autant, il est de notre devoir de toujours chercher à augmenter la qualité de nos prestations et de perfectionner nos services.*”²³⁵. Comme l'affirme F.MAZUYER, cela ne dispense pas la profession de continuer à évoluer et à se questionner pour apporter le maximum de garanties aux consommateurs. Ainsi, de part le devoir d'information qui incombe au géomètre-expert, doit-il mentionner l'imprécision avec laquelle la limite séparative est-elle déterminée ?

III.2 La communication de l'imprécision supportée par la limite

Alors qu'une obligation d'information pèse sur le géomètre, quels sont les risques pour ce dernier en ne mentionnant pas l'imprécision qui pèse sur la limite ? (III.2.1) Après avoir analysé les risques encourus par le professionnel et afin de garantir une plus grande qualité de service aux clients, il semble alors qu'une évolution des règles de l'art soit nécessaire (III.2.2).

²³⁴ Art. 1112-1 CC

²³⁵ MAZUYER F., discours de clôture du 39ème congrès des géomètres-experts, Strasbourg, 19 septembre 2008

III.2.1 La responsabilité du géomètre-expert en cas de manquement à l'obligation d'information

A partir d'échanges divers avec des membres de la profession, le constat suivant est fait : aucun cabinet de géomètre-expert dans le cadre de travaux fonciers ne stipule aux clients la précision avec laquelle la limite séparative a été fixée. Au vu des obligations légales d'information du code civil et du code de la consommation, existe-t'il un risque pour les géomètres-experts en ne mentionnant pas cette information technique d'imprécision aux clients ?

Pour R.LAMBERT, de manière générale, *“la qualité (des) prestations relevant du monopole se mesure à la non-survenance de conflits par la suite.”*²³⁶. Les prestations foncières soumises au monopole sont donc peu sujettes aux contentieux. Plus spécifiquement, la non-information des clients sur l'imprécision de la limite ne se retrouve dans aucune décision de justice à ce jour. Pour V.BALP, le fait qu'aucune décision de justice ne relate cette problématique signifie que le risque pour les géomètres-experts est faible et qu'il ne convient pas de préciser cette information aux parties²³⁷.

Cependant, comme vu précédemment, le Code civil oblige le géomètre-expert à mentionner les informations déterminantes à la formation du contrat, l'imprécision pesant sur la limite est une information technique qui pourrait totalement être indispensable aux clients pour contracter. Ainsi, la violation du devoir d'information peut d'abord être sanctionnée par la nullité du contrat sur le terrain des vices de consentements et notamment pour dol. En effet, le manquement à cette information peut être considéré comme la dissimulation intentionnelle d'une information dont le géomètre-expert sait le caractère déterminant pour l'autre partie. L'erreur peut également être invoquée par le client. Ce dernier peut effectivement, en toute bonne foi, contracter en pensant que les mesures réalisées par l'expert étaient parfaites. Le manquement au devoir d'information pointé du doigt est, non pas à une obligation créée par le contrat, mais par une exigence de comportement exigée par la loi, la responsabilité encourue par le géomètre-expert est donc une responsabilité extracontractuelle appelée également délictuelle.²³⁸

Dans le même temps, le Code de la consommation impose au géomètre-expert de délivrer pré-contractuellement les caractéristiques essentielles du service. De la même façon que précédemment, il est envisageable de considérer l'imprécision globale pesant sur la limite comme une caractéristique essentielle de la prestation. En effet, la notion de caractéristique essentielle de la prestation englobe *“ses qualités substantielles, son aptitude à l'usage, ses*

²³⁶ LAMBERT R., *La satisfaction client*, géomètre n°2192, 2021

²³⁷ BALP V., président de la commission foncier de l'Ordre des géomètres-experts, propos recueillis le 31/03/2021

²³⁸ ANCEL P., *Droit des obligations en 12 thèmes*, 2ème édition, Dalloz Séquences, 2020

propriétés, les résultats attendus, les caractéristiques des test de contrôles, ses accessoires” ²³⁹.

Ces éléments concordent avec la jurisprudence qui avait notamment constaté qu’un acheteur n’avait ni connaissance, ni conscience qu’en achetant un rat domestique il s’exposait à un risque de maladie ; le vendeur avait alors manqué à son obligation précontractuelle d’information²⁴⁰.

Ainsi dans la mesure où l’obligation précontractuelle d’information est une obligation légale, il n’est pas nécessaire de la ramener à un autre fondement et sa violation doit être sanctionnée sur le fondement de la responsabilité délictuelle.

Bien qu’aucune décision de justice ne vienne traduire un contentieux sur une quelconque obligation d’informer les parties de l’imprécision pesant sur la limite, il semblerait tout de même qu’un risque entraînant la responsabilité délictuelle existe pour les géomètres-experts au titre du code civil et de la consommation. Connaissant cela, faut-il alors faire évoluer les règles de l’art régissant la profession ?

III.2.2 Vers une évolution des règles ordinales ?

La connaissance de l’imprécision portée par la limite séparative, par le client, apporterait sans nul doute une garantie supplémentaire à ce dernier. Cela permettrait de la rétablir avec plus de certitude mais également de tirer les conséquences appropriées de la position de la limite. Faut-il donc faire évoluer les règles de l’art de la profession en ce sens pour apporter cette garantie supplémentaire aux clients ? Ainsi trois hypothèses sous forme de question ont été envisagées.

Premièrement, pourrait-on imaginer que la limite séparative soit obligatoirement fixée par les géomètres avec une imprécision inférieure à une valeur seuil définie par l’ordre ? Pour V.BALP²⁴¹, président de la commission foncière de l’ordre, une règle de la sorte entraînerait automatiquement une augmentation des contentieux, les parties insatisfaites pourraient se tourner vers l’Ordre, qui en application d’une règle ordinale, serait systématiquement obligé de sanctionner le géomètre-expert dont la précision dépasse la valeur seuil. La mise en œuvre d’une précision minimale attendue sur l’ensemble du territoire français oublie également de tenir compte des spécificités propres à chaque région et des attentes des clients. Cette règle imposerait la mise en œuvre de moyens trop importants ou trop complexes compte tenu des finalités de la mission dans certains cas et certaines régions. F.MAZUYER reprend, en ce sens, l’exemple d’une parcelle de pins dans les Landes ; on ne borne pas à proprement parler une parcelle de pins par contre on met en place une délimitation, en mettant une marque sur le pin, ainsi trois pics d’un côté sur un pin et trois pics de l’autre sur un autre pin, signifie que la limite est située entre

²³⁹ PELLIER J-D., *Droit de la consommation*, 2ème édition, Dalloz, 2018

²⁴⁰ Civ. 1re, 19 juin 2008, n°07-14.277

²⁴¹ BALP V., président de la commission foncier de l’Ordre des géomètres-experts, propos recueillis le 31/03/2021

les deux, chaque pin étant espacé de sept mètres selon un usage local.²⁴² Cet exemple montre parfaitement qu'il faut adapter le travail du géomètre-expert au but et ne pas faire quelque chose parce qu'il est possible mais le faire parce que c'est nécessaire. V.BALP et F.MAZUYER s'accordent également sur le fait que personne ne connaît mieux un territoire, les moeurs locales et les attentes de ses clients que l'expert lui même ; il est alors en mesure d'estimer les moyens à mettre en oeuvre pour fixer la limite avec la précision adaptée aux conséquences de celle-ci. Par conséquent, la mise en place d'une règle de l'art qui impose aux géomètres-experts de fixer la limite avec une précision inférieure à une valeur seuil nationale ne semble pas réellement répondre à la problématique.

Cela a fait naître une seconde hypothèse. Ainsi, en connaissant sa méthode de travail et les imprécisions générées par les difficultés rencontrées, l'expert doit-il évaluer lui-même et mentionner postérieurement à la fixation de limite, l'imprécision de cette dernière, sur le plan ou dans le procès-verbal de bornage par exemple ? Pour V.BALP et F.MAZUYER, cette solution paraît peu envisageable de part notamment le climat de concurrence que cela engendrerait et la stigmatisation de certains géomètres qui travailleraient par exemple à trois centimètres tandis que d'autres travailleraient plutôt à deux centimètres.

On pourrait alors, troisièmement, pour nuancer les deux premières hypothèses, imaginer un système de classe de précision. La précision attendue sur la limite de propriété ne serait alors pas la même en fonction de la nature du terrain, de l'ancienneté des archives retrouvées ou encore de sa localisation. Puis le géomètre-expert, en connaissant le procédé qui lui a permis de définir la limite, pourra attribuer à cette dernière une "classe de précision". Il nous semble que cela aurait pour effet, d'abord, de simplifier l'interprétation de la limite par un géomètre-expert missionné dans le cadre d'un rétablissement de limite. Mais cela aurait également un impact majeur sur la compréhension de cette dernière et des conséquences de sa position en cas d'éventuels contentieux comme nous avons pu le voir pour les empiétements ou les distances de vues. Pour autant, en parallèle de cette solution évoquée, il appartient à la profession de toujours chercher à augmenter la qualité des prestations²⁴³. D.LABETOULLE évoquait le droit du géomètre comme étant "*un droit de la précision, du concret, de la rigueur et de l'exactitude, il n'y a pas deux thèses entre lesquelles dissenter car il n'y a qu'une limite : celle qui est exacte, qu'il s'agit de déterminer*"²⁴⁴. C'est pourquoi, afin d'augmenter la qualité des prestations et déterminer plus précisément la limite unique, deux nouvelles règles de l'art sont imaginées.

²⁴² MAZUYER F., président d'honneur de l'Ordre des géomètres-experts, propos recueillis le 07/05/2021

²⁴³ MAZUYER F., président d'honneur de l'Ordre des géomètres-experts, propos recueillis le 07/05/2021

²⁴⁴ LABETOULLE D. *Le droit, le géomètre et la propriété. Quelles compétences pour quelles garanties ?* discours prononcé dans le cadre du 39ème congrès des géomètres-experts, 2008

La première est une obligation d'étalonnage régulier des appareils servant aux travaux fonciers. En effet, il a été précédemment montré que l'étalonnage permettait de réduire l'imprécision des mesures et donc par conséquent l'incertitude pesant sur la limite.

La seconde règle de l'art imaginée imposerait une obligation de recherche d'archives sur une durée minimale définie. La durée idéale semble être de 30 ans, ce qui permettrait aux géomètres-experts d'observer ou non une évolution des parcelles sur au minima la durée légale de prescription acquisitive. Cette règle permettrait d'uniformiser la pratique professionnelle et d'apporter davantage de garanties concernant la limite fixée. En effet cette règle cherche à éviter la fixation d'une nouvelle limite sur une limite définie mais pour laquelle la preuve de sa définition n'a pas été recherchée. Cette règle s'inspire directement de l'obligation de recherche de l'origine de propriété trentenaire imposée aux notaires.

Il semble donc possible et utile d'imaginer une règle de l'art imposant l'information au client de l'imprécision entourant sa limite de propriété via la mise en œuvre d'un système de classe de précision. Cette hypothèse permettrait à la fois d'informer le client mais serait surtout utile aux futurs professionnels intervenant sur la limite séparative. Cette classification permettrait finalement à chacun de comprendre la réalité de la position de la limite en question. Il est également envisageable, pour compléter l'information de l'imprécision, d'imaginer des règles permettant de réduire l'incertitude et ainsi tendre à rejoindre le plus possible la vision de la limite parfaite imaginée par le monde juridique.

Conclusion

La mission confiée aux géomètres-experts de délimiter la propriété privée des français est une mission complexe située à la croisée des sciences juridiques et techniques. En effet la définition même du bornage traduit la double compétence nécessaire à la pratique de cette opération : « *Le Bornage est l'opération qui a pour effet de définir juridiquement et matérialiser sur le terrain les limites des propriétés privées, appartenant ou destinées à appartenir à des propriétaires différents.* »²⁴⁵. Au-delà de ces considérations purement scientifiques et juridiques, il n'en reste pas moins que la fixation d'une limite comporte une dimension sociale et qu'en fixant définitivement des limites aux héritages, le rôle ultime du bornage est de préserver une forme de paix sociale entre les voisins comme en témoigne la citation de F.MAZUYER en préambule de l'ouvrage réalisé sur le bornage avec P.RIGAUD: "*L'absence de frontière conduit à la guerre, la limite bien définie et respectée consolide la paix*"²⁴⁶. La paix entre les voisins suppose que chacun reste chez soi. Le géomètre-expert, technicien des sciences de la mesure, des sciences juridiques et évidemment des sciences sociales, contribue sans nul doute à satisfaire un tel objectif. Le bornage a donc autant pour but de prévenir les conflits que de les régler. On parle de bornage préventif ; il s'agissait, déjà, en 1829 de la vision de PARDESSUS. Ce dernier présentait alors le bornage comme ayant "*pour objet de marquer d'une manière apparente le point où finissent deux héritages, de prévenir les anticipations que des voisins peuvent commettre l'un sur l'autre, soit avec l'intention, soit par méprise, et de faire restituer ce qui aurait été perdu par ces anticipations*"²⁴⁷. Qu'il ait pour objectif de maintenir une situation paisible ou de régler une situation conflictuelle, le géomètre-expert, en fixant pour l'avenir les limites des propriétés, est sans commune mesure un garant de la paix sociale. Les limites ainsi établies par le géomètre-expert, dans l'exercice de son monopole, peuvent, en vertu du respect des exigences traditionnelles du droit et des exigences professionnelles, être considérées comme définitives et parfaites. Cependant, dans le même temps, la représentation de cette même limite n'est qu'une modélisation simplificatrice, propre à chaque praticien, de la réalité, la rendant ainsi obligatoirement imparfaite. Ce décalage de perception peut engendrer de lourdes conséquences lorsque la position exacte de la limite est en jeu. C'est notamment le cas en matière d'empiétements. En effet, lorsque l'empiétement est minime, par exemple de 5mm²⁴⁸, l'expert de

²⁴⁵ Définition du Bornage par l'Ordre des géomètres-experts

²⁴⁶ RIGAUD P., MAZUYER F., *Le bornage, entre résolution et prévention des conflits*, OGE, publitopex, 2011

²⁴⁷ PARDESSUS J-M., *Traité des servitudes ou services fonciers*, 7eme édition, 1829

²⁴⁸ Cass. 3e civ., 20 mars 2002, n° 00-16.015, bull civ III n°71 p.61 ; JCP N 2002, n° 48, 1648, note J.-C. Planque ; D. 2002, p. 2507, obs. B. Mallet-Bricout

justice peut-il au vu des incertitudes de mesures et des incertitudes sur la position de la limite conclure sans doute à l'empiétement ? Il semble évident que non. Les juges analysant la limite en considérant qu'elle est absolue dans sa position, il convient alors pour l'expert, de faire preuve de pédagogie, de clarté et de transparence afin que les juges puissent mettre en relation la règle de droit et l'imprécision évoquée par l'expert.

Ces conséquences nous ont amené à nous questionner sur l'information des clients de cette imprécision de la limite et il est apparu que le géomètre-expert, en application du code civil, du code de la consommation et de ses devoirs professionnels, était soumis à une obligation d'information. Bien que tenu à cette obligation vis-à-vis des parties, les géomètres-experts ne communiquent que très peu sur l'imprécision de la position de la limite. Plusieurs scénarios visant à faire évoluer les règles de l'art pour satisfaire cette obligation ont été imaginés comme l'obligation d'un bornage avec une précision attendue ou l'évaluation par l'expert de sa propre précision. C'est finalement une sorte de compromis entre ces deux propositions qui semble adapté à la problématique. En effet, il est, pour nous, envisageable d'imaginer un système de classe de précision variable selon les spécificités du terrain. Cette solution en demandant à l'expert de "classer" la limite qu'il vient lui-même de fixer, permet de laisser ce dernier maître de la précision avec laquelle il établit la limite. La catégorisation de la limite "en classe" permettrait finalement à chacun (clients, confrères, tiers ...) de comprendre la réalité de la position de la limite en question. Il est également important de chercher à réduire l'imprécision de la détermination de la limite pour, davantage, coller à la vision de cette dernière par le droit. C'est pourquoi, des règles de l'art telles que l'obligation d'étalonnage régulier ou la recherche de la preuve sur une durée minimale, peuvent aussi être imaginées. L'évolution des règles de l'art vise à apporter de plus en plus de garanties aux clients et à maintenir la paix sociale dont le géomètre-expert, en fixant des limites aux héritages, en est le garant. Cependant, il est illusoire de croire qu'un jour la vision technique de la limite réussira à rejoindre la vision parfaite de celle-ci envisagée par le juge dans les conséquences qu'il en tire. En effet, une vérité scientifique n'est jamais acquise et n'est que transitoire, il semble alors nécessaire, pour éviter des erreurs de jugement, que les géomètres-experts, dans les documents qu'ils dressent, et notamment ceux à l'attention du juge, fassent preuve d'une transparence adaptée et d'une grande pédagogie concernant la réalité de la position de la limite séparative.

"Soyez donc l'homme qui sera le remède de l'Homme, et toujours acteur de paix"²⁴⁹

²⁴⁹ MAZUYER F. discours de clôture du 42ème congrès des géomètres-experts, Montpellier, 2014

Bibliographie

I. Ouvrages

- ANCEL P., *Droit des obligations en 12 thèmes*, 2ème édition, Dalloz Séquences, 2020.
- BOTREL E., POLIDORI L., *Le pixel et la balance*, LexisNexis, 2020.
- BELLOIR-CAUX B. *Dictionnaire de droit des biens*, Ellipses, 2013.
- BRABANT M. *Maîtriser la topographie, des observations au plan*, Eyrolles, 2003.
- CARBONNIER J., *Le droit des biens*, PUF, Thémis 2000, n°796.
- CORNU G. sous la direction de, *Vocabulaire juridique*, Association Henri Capitant PUF, 12e édition.
- DANGER F., *Le bornage*, 10ème édition, éditions Eyrolles, 1967.
- DROSS W. *Droit civil, Les choses*, LGDJ, 2012.
- GARLOPEAU A., *Le bornage en France au XIXème siècle, la mise en espace du droit de propriété*, Publi-Topex, 2009.
- GRELAUD F., *Technique des levers ruraux et opérations connexes*, éditions Eyrolles, 1965.
- LAGOFUN J., MILLES S., *Topographie et topométrie modernes, techniques et mesure et de représentation*, éditions Eyrolles, 1999.
- LEVALLOIS JJ., *La topométrie générale*, Eyrolles, 1960.
- NOAH HARARI Y., *Sapiens*, Albin Michel, 2018.
- PARDESSUS J.-M., *Traité des servitudes ou services fonciers*, 7ème édition, Librairie de la cour de Cassation, 1829.
- PASCAL B., *Vanité n° 31 / 38*, 1670.
- PATOU M., *Commentaire sur les coutumes de la Ville de Lille et sa châtellenie et conférences de ces coutumes avec celles voisines et le droit commun*. DUMORTIER, 1788.
- PELLIER J.-D., *Droit de la consommation*, 2ème édition, Dalloz, 2018.

- SCHILLER S., *Droit des biens*, 9ème édition, Dalloz, 2019.
- VIGNEAU V., *Dalloz action, Droit de l'expertise*, Dalloz, 2021.

II. Revues, périodiques universitaires et encyclopédies juridiques

- ATIAS C., “*Bornage (Civ.)*”, Répertoire de droit civil, Dalloz, 2016.
- BENETIERE R., “*Marchés publics et monopole des géomètres-experts*”, RDI, 2001, p.17.
- BERGEL J.-L., “*La sanction de l'empiétement de constructions sur le terrain d'autrui*”, RDI 2017.
- BOUTY C., “*La chose jugée*”, Répertoire de procédure civile, Mars 2018.
- BROCHE C., “*Bornage : la délicate distinction entre délimitation des fonds et détermination des droits sur le fonds*”, Defrenois, 2021.
- CHENU D., “*Action en bornage : caractère précis de la limite des propriétés contiguës*”.
- DROSS W., “*Quand la proportionnalité s'invite à la table de l'empiétement*”, RTD civ. 2020.416.
- DROSS W., “*À quoi le propriétaire consent-il lors du bornage de son fonds ?*”, 2015, RTD Civ. 2015 p.899.
- GAONAC'H A., “*Bornage*”, Répertoire de procédure civile Dalloz, 2018.
- GAONAC'H A., “*Bornage*”, RDI, 2018, page 32.
- GAVIN-MILLAN-OOSTERLYNCK E., “*Le procès-verbal de bornage ne constitue pas un acte translatif de propriété*”, 2010, AJDI, p.408.
- GAVIN-MILLAN-OOSTERLYNCK E., “*Le jugement en bornage n'a pas l'autorité de la chose jugée sur la propriété*”, 2010, AJDI, p.410.
- GIL G., “*Servitudes - Bornage*” Fasc. 26 in Jurisclasseur Répertoire Notarial, 2015, n°56.
- GOSEWINKEL D., “*Histoire et fonctions de la propriété*”, Revue d'histoire moderne & contemporaine n° 61.

- LE RUDULIER N., *“Les conditions du bornage amiable : un consentement et une matérialisation”*, 2012, AJDJ 2012, p.776.
- LE TOURNEAU P., POUMAREDE M., *“Droit de la responsabilité et des contrats”*, Dalloz action, 2021, Chapitre 3112, Contrat et période précontractuelle.
- MOURY J., *“Les limites de la quête en matière de preuve : expertise et juridiction”*, RTD Civ. 2009 p.665.
- REBOUL MAUPIN N., *“Les empiètements présents et à venir sur le terrain d’autrui : plaider pour plus d’efficacité et d’équité dans la mise en œuvre de la sanction”*, LPA, 7 juil. 201, p.12 et suiv.
- REDON M., *“Mesures d’instruction confiées à un technicien-experts professionnels”*, RPC, 2021, page 798.

III. Travaux universitaires (mémoires)

- BELHACHEMI N., *L’analyse et l’utilisation des documents recueillis préalablement à une opération de bornage*, mémoire Master foncier, ESGT, 2018.
- COLLE M., *La procédure de rétablissement de limite : étude de la notion de recalage de limite “de façon certaine et sans ambiguïté”*, mémoire DPLG, ESGT, 2019.
- DESCAMP N., *Les procès-verbaux de bornage oubliés de la justice de paix dans le Nord Dordogne entre 1838 et 1940*, mémoire DPLG, ESGT, 2020.
- GALAND F., *La recherche des modes de preuves des limites de propriété dans les opérations foncières menées par le géomètre-expert : où et quand s’arrêter ?*, mémoire ingénieur, ESGT, 2019.
- JURIE C., *La réapplication d’un bornage ancien sur le terrain : L’application des nouvelles règles de l’art et les conséquences en cas de discordance avec l’état des lieux*, mémoire DPLG, ESGT, 2016.
- LEBORGNE P., *Servitudes et divisions foncières, l’implication du devoir de conseil du géomètre-expert*, mémoire DPLG, 2017.
- MARCHAND F., ROS D., *Les erreurs de mesure en topographie : Réflexions sur leur propagation et les moyens à mettre en œuvre pour tenter d’en minimiser les effets*, 2019.
- MARIE F., *Les différences dans l’application de la procédure du procès-verbal de bornage et celle de rétablissement de limite*, mémoire ingénieur, ESGT, 2017.

- SALAÜN K., *La hiérarchie des modes de preuve dans la fixation de la limite de propriété : les difficultés pratiques et théoriques d'application*, mémoire ingénieur, ESGT, 2015.

IV. Revues professionnelles

- BOTREL E., Dossier du mois, “*Empiètement ; une rigueur excessive*”, Géomètre n°2127, juillet - août 2015.
- BOTREL E. “*Bornage et bail réel*”, Géomètre n°2172, septembre 2019.
- CALI J., Dossier du mois, “*Juste mesure, Incertitude et déterminisme*”, Géomètre n°2148, juin 2017.
- COURBON P., “*Topographie : un demi-siècle d'évolution technologique*”, XYZ n°110, 2007.
- KASSER M., Dossier du mois, “*Contrôle des mesures, maintenir les spécifications du matériel*”, Géomètre n°2178, mars 2020.
- LLORCA G., “*Empiètement, il ne faut pas dépasser les bornes*”, EXPERTS n°135, décembre 2017.
- MAZUYER F., Dossier du mois, “*Mesures anciennes : Conséquences aujourd'hui*”, Géomètre n°2184, octobre 2020.
- MAZUYER F., “*Principales caractéristiques du droit français de propriété*”, Géomètre n°6, juin 1997.
- MERLET A. “*Deux points de vue pour juger l'indiscrétion*”, Géomètre n°2192, 2021.
- OMARJEE I., GRIVAUX F., “*Pratique notariale de la prescription trentenaire, l'acte de notoriété acquisitive*”, semaine juridique notariale et immobilière n°43, 2010, page 28.
- ROUX J-M., “*Une phase juridique et une phase physique*”, Bornage, de l'amiable au judiciaire, Géomètre n°2133, 2016.
- GILLET J-L., “*Les juges face à des vérités croisées : vérité scientifique, vérité juridique, vérité judiciaire*”, Les Cahiers de la Justice 2018/2 (N° 2).

V. Rapports et publications institutionnels

- Association Henri CAPITANT des amis de la culture juridique française, *Proposition de réforme du Livre II du Code Civil relatif aux Biens*, 2008
- LABETOULLE D., *Le droit, le géomètre et la propriété – Quelles compétences pour quelles garanties ?*, établi sous l'égide de l'Ordre des géomètres-experts, 39ème congrès des géomètres-experts, 2008
- LAPORTE-LECONTE S., Compagnie des experts de justice, géomètres-experts, estimateurs fonciers et experts en copropriété, près des cours d'appel de Paris et de Versailles, *Relations et conflits entre fonds voisins : délimitation, mitoyenneté, empiètement*, 2014
- LAPORTE LECONTE S. *Pour la modernisation du bornage*, établi sous l'égide de l'Ordre des géomètre-experts
- LOUVEL B. *La vérité... sans doute. Vérité scientifique, vérité judiciaire*, discours prononcé lors du colloque commémorant le trentenaire de la Compagnie des experts agréés par la Cour de cassation, 2015
- MAZUYER F., RIGAUD P., *Le bornage, entre résolution et prévention des conflits*, Commission foncier de l'Ordre des géomètres-experts, Publi-Topex, 2011.
- MAZUYER F. *Le contradictoire et sa mise en œuvre : qu'est ce que le contradictoire ?*, Note rédigée en 2020
- Ordre des Géomètres-Experts, commission "Expertise de la mesure", *Expertise de la mesure : quelle technologie pour quels usages et quelles précisions?*, 2020
- Ordre des Géomètres-Experts, *Recueil des normes ordinales sur l'acte foncier*
- Ordre des Géomètres-Experts, *Recueil des prestations*, 2018
- Ordre des Géomètres-Experts, *Guide rédactionnel sur la procédure de rétablissement de limites*, 2015
- Ordre des Géomètres-Experts Fonciers, *Pratique du bornage amiable*, 1981
- Ordre des Géomètres-Experts, *Stipulations préconisées dans la rédaction des devis établis par les géomètres-experts*, 2019
- ROUZET G., *l'erreur de délimitation : quelle évolution attendre de la Cour de cassation ?* Assises CEJGE, 2012

- UNGE, *guide pratique des assurances obligatoires et facultatives*, 2018

VI. Textes législatifs et réglementaires

- Code civil
- Code de procédure civile
- Code de la consommation
- Loi n° 46-942 du 7 mai 1946 instituant l'Ordre des géomètres experts
- Décret n°96-478 du 31 mai 1996
- Décret n°2008-1484 relatif aux actes de gestion du patrimoine des personnes placées en curatelle ou en tutelle, 22 décembre 2008
- Arrêté du 16 septembre 2003 portant sur les classes de précision applicables aux catégories de travaux topographiques réalisés par l'Etat, les collectivités locales et leurs établissements publics ou exécutés pour leur compte
- Norme ISO 5725 “Exactitude des résultats et méthodes de mesure”

VII. Décisions de justice

- CEDH, 4 janv. 2012, n° 14819/08 : AJDA 2012, p. 455 ; AJDA 2013, p. 22, note François L. ; D. 2012, p. 2128, note Mallet-Bricout B. ; JCP G 2012, 465, obs. Périnet-Marquet H.
- CEDH, AFFAIRE J.J. c. PAYS-BAS, 27 mars 1998, n°21351/93
- CJCE, 22 oct.1991, *Georg von Detzen* ; Rec. CJCE, 2603
- Conseil Constitutionnel, n° 81-132 DC, 16 janvier 1982
- Conseil constitutionnel, n° 2012-247, QPC du 16 mai 2012

- Cass. 1re civ., 13 juillet 1960, Bull. 394
- Cass. 1re civ., 25 mai 1992, n°89-15.860
- Cass. 1re civ., 28 nov. 2006, Bull.civ.I, n°529
- Cass. 1re civ., 19 juin 2008, n°07-14.277
- Cass. 1re civ., 28 octobre 2010, n°09-16.913
- Cass. 1re civ., 15 mars 2015, n°01-13.018

- Cass. 3e civ. , 16 février 1968, Bull. III, n°64
- Cass. 3e civ. , 26 novembre 1970, n°69-12.769
- Cass. 3e civ. 16 novembre 1971, n° 70-11.344
- Cass. 3è civ., 1 décembre 1971, n°70-11.008, Bull.civ.III, n°584
- Cass. 3e civ., 3 oct 1972, n°71-11.705
- Cass. 3e Civ, 2 décembre 1975, n°74-10.481. Bull. civ.III, n°355
- Cass. 3e civ., du 8 juin 1983, n°81-13.795
- Cass. 3è civ., 20 juillet 1988, n°87-14.470
- Cass. 3e civ. , 10 oct. 1995, n° 94-10.263
- Cass. 3e civ. , 9 oct. 1996, n° 94-15.783, Bull.civ. III, n° 211
- Cass. 3e civ. , 26 novembre 1997, n°95-17.644
- Cass. 3è civ., 4 décembre 2001, n°99-21.583
- Cass. 3e civ., 20 mars 2002, n° 00-16.015, bull civ III n°71 p.61 ; JCP N 2002, n° 48, 1648, note J.-C. Planque ; D. 2002, p. 2507, obs. B. Mallet-Bricout
- Cass. 3è civ., 27 nov. 2002, n°01-03.936
- Cass. 3e civ. , 9 juill. 2003, n° 01-15.613, Bull.civ. III, n° 155
- Cass. 3è civ., 14 décembre 2005, n°04-17.925
- Cass. 3è civ, 6 janvier 2009, n°07-20.522
- Cass. 3e civ, 9 avr. 2009, n° 08-10.068
- Cass. 3e civ, 8 juillet 2009, n°08-17.809, non publié, Dalloz actualité 08/09/2009 obs D.Chenu
- Cass. 3è civ, 10 novembre 2009, n°08-17.526
- Cass. 3e civ, 19 janv. 2011, n°09-71.207, obs Forest, obs Botrel
- Cass. 3è civ, 15 juin 2011, n°10-20.337
- Cass, 3è civ, 9 octobre 2012, n°11-23.86
- Cass. 3e civ , 5 mars 2013, n°12-12.377, non publié, AJDI 2013.453, RTD Civ. 2013 p.414, obs W. Dross
- Cass. 3è civ, 6 mai 2014, n°12-21.858
- Cass. 3e civ, 10 juin 2015, n°14-14.311 Bull.Civ III n°56
- Cass. 3è civ., 10 novembre 2016, n°15-19.561
- Cass. 3e civ , 12 avril 2018, n°16-24.556
- Cass. 3è civ, 17 mai 2018, n°17-18.238
- Cass. 3è civ, 6 juin 2019, n° 18-14547
- Cass. 3è civ., 9 juillet. 2020, n°18-11.940
- Cass. 3è civ., 19 nov. 2020, n°19-22294

- CA Pau, 1re ch, 23 mars 1989 : Juris-Data n°040878

VIII. Conférences professionnelles

- LOUVEL B., *La vérité ... sans doute, vérité scientifique et vérité juridique*, discours prononcé lors du colloque commémorant les 30 ans des experts agréés à la cour de Cassation, 02/10/2015.

- MAZUYER F., *Méthodes de mesures anciennes : leur interprétation aujourd'hui*, Université d'été des Géomètres-Experts, 2019.

- MAZUYER F., *Les techniques anciennes de levé pour analyser et pondérer les relevés d'aujourd'hui*, conférence à l'Institut Régional d'Expertise et de Gestion Immobilière et Foncière de Paris, 23/03/2021.
- MAZUYER F., *Prescription acquisitive et extinctive en matière de propriété et de servitudes*, Webinair Publitopex, Janvier 2021.
- ROUZET G., *Bornage, acte de disposition ou d'administration ? Position de la jurisprudence*, support de l'exposé aux 4èmes Assises CEJGE, 22/10/2015.

IX. Entretiens

- LLORCA G., Géomètre-Expert et LLORCA C., Géomètre-Expert, le 04/03/2021.
- BALP V., Géomètre-Expert, président de la commission foncière de l'Ordre des Géomètres-Experts, le 31/03/2021.
- MAZUYER F., Géomètre-Expert honoraire, président d'honneur du Conseil Supérieur de l'Ordre des Géomètres-Experts, le 7/05/2021.

X. Sites Web

- Association Française de Topographie, aftopo.org, consulté le 15 juin 2021
- www.ign.fr/ensemble-localisons-les-bornes-de-propriete, consulté le 10 juin 2021