



**HAL**  
open science

# Le respect du contradictoire est-il dématérialisable dans l'acte foncier réalisé par le géomètre-expert ?

Julie Delalande

## ► To cite this version:

Julie Delalande. Le respect du contradictoire est-il dématérialisable dans l'acte foncier réalisé par le géomètre-expert ?. Sciences de l'ingénieur [physics]. 2021. dumas-03534727

**HAL Id: dumas-03534727**

**<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-03534727v1>**

Submitted on 19 Jan 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**  
**ÉCOLE SUPÉRIEURE D'INGÉNIEURS GÉOMÈTRES ET TOPOGRAPHES**

---

**MÉMOIRE**

**présenté en vue d'obtenir**

**le DIPLÔME D'INGÉNIEUR CNAM**

**SPÉCIALITÉ : Géomètre et Topographe**

**par**

**Julie DELALANDE**

---

Le respect du contradictoire est-il dématérialisable dans l'acte foncier réalisé  
par le géomètre-expert ?

**Soutenu le 7 septembre 2021**

---

**JURY**

Madame Marie FOURNIER  
Monsieur Thierry GILLOOTS  
Madame Elisabeth BOTREL

Présidente du jury  
Maître de stage  
Enseignante référente

## **Remerciements**

Je tiens tout d'abord à remercier le cabinet Synergéo de m'avoir accueillie pour réaliser ce stage de fin d'études. En particulier, je remercie mon maître de stage Thierry Gilloots pour ses conseils et avis le long de ces six mois. Je souhaite remercier également l'ensemble des collaborateurs des cinq sites de Synergéo. J'ai pu découvrir plusieurs méthodes de travail grâce à eux et progresser dans la rédaction de ce mémoire.

Je remercie aussi Elisabeth Botrel, mon enseignante référente, pour sa disponibilité, ses conseils et remarques sur mon travail tout au long du mémoire. Grâce à elle, j'ai amélioré continuellement ce mémoire et poussé ma réflexion plus loin.

De plus, je tiens à remercier Amandine Bouchon, géomètre-expert, de m'avoir permis d'assister à son expertise judiciaire. Je remercie aussi Charles-Emmanuel Andrault, avocat et François Mazuyer, ancien président du Conseil supérieur de l'OGÉ, de m'avoir accordé un entretien. Merci également à toutes les personnes ayant répondu au questionnaire ou qui m'ont permis d'avancer dans mes recherches.

Enfin, je souhaite remercier mes proches pour leur soutien et leur aide. Aussi, je remercie particulièrement ma famille et mes amis.

## Liste des abréviations

<b>ANSSI</b>	Agence nationale de la sécurité des systèmes d'information
<b>BICC</b>	Bulletin d'information de la Cour de cassation
<b>BOFIP</b>	Bulletin officiel des finances publiques - impôts
<b>Bull.</b>	Bulletin des arrêts des chambres civiles de la Cour de cassation
<b>Bull. crim.</b>	Bulletin des arrêts de la chambre criminelle de la Cour de cassation
<b>C. cass. 1<sup>re</sup>, 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup></b>	Cour de cassation, 1 <sup>re</sup> , 2 <sup>e</sup> ou 3 <sup>e</sup> chambre civile
<b>CA</b>	Cour d'appel
<b>CAA</b>	Cour administrative d'appel
<b>CEDH</b>	Cour européenne des droits de l'homme
<b>C. civ.</b>	Code civil
<b>C.N.C.E.J</b>	Conseil national des compagnies d'experts de justice
<b>CPC</b>	Code de procédure civile
<b>CPCE</b>	Code des postes et des communications électroniques
<b>D.</b>	Revue Dalloz
<b>DGFip</b>	Direction générale des finances publiques
<b>DMPC</b>	Document Modificatif du Parcellaire Cadastral
<b>DPLG</b>	Diplômé par le gouvernement
<b>EDD</b>	État descriptif de division
<b>ESGT</b>	École supérieure d'ingénieurs géomètres et topographes
<b>GE</b>	Géomètre-expert
<b>JO</b>	Journal officiel
<b>JOCE</b>	Journal officiel des communautés européennes
<b>LGDJ</b>	Librairie générale de droit et de jurisprudence
<b>LRE</b>	Lettre recommandée électronique
<b>MF2</b>	Master foncier de l'ESGT, dernière année
<b>OGE</b>	Ordre des géomètres-experts
<b>PSCo</b>	Prestataire de services de confiance
<b>PSCE</b>	Prestataire de services d'horodatage électronique
<b>PSHE</b>	Prestataire de services de certification électronique
<b>PUF</b>	Presses universitaires de France
<b>PV</b>	Procès-verbal
<b>PV3P</b>	Procès-verbal concourant à la délimitation de la propriété des personnes publiques
<b>PVBN</b>	Procès-verbal de bornage normalisé
<b>RDI</b>	Revue de droit immobilier
<b>RTD civ.</b>	Revue trimestrielle de droit civil
<b>Somm.</b>	Sommaires de jurisprudence
<b>TFE</b>	Travail de fin d'études

## Glossaire

---

**Acte**

« Opération juridique consistant en une manifestation de la volonté (publique ou privée, unilatérale, plurilatérale ou collective) ayant pour objet et pour effet de produire une conséquence juridique »<sup>1</sup>.

---

**Acte authentique**

Acte dressé par un officier public agissant dans le cadre de ses fonctions : notaire, huissier, greffier par exemple<sup>2</sup>.

---

**Acte sous signature privée**

« Acte dressé par de simples particuliers qui tire toute sa force probante de la signature des parties »<sup>3</sup>.

---

**Action en bornage**

« Opération qui tend à faire fixer, par une décision judiciaire, l'étendue et les limites des propriétés contiguës sur lesquelles les voisins sont en désaccord »<sup>4</sup>. Pour l'OGE<sup>5</sup>, l'action en bornage vise aussi le bornage amiable.

---

**Bornage**

« 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. Il résulte de la convention des parties ou d'une décision du juge »<sup>6</sup>.

---

**Dématérialisation**

« Volonté de supprimer toute trace écrite dans les procédures (civiles, administratives, etc) et de remplacer le papier par un support électronique ayant la même valeur juridique que le support papier<sup>7</sup> ».

---

---

<sup>1</sup> Cornu G. (sous la dir de), Association Henri Capitant, *Vocabulaire juridique*, PUF, 13<sup>e</sup> édition, 2020 (1092p).

<sup>2</sup> Goubeaux G., Voirin P., *Droit civil : introduction au droit, personnes, famille, personnes protégées, biens, obligations, sûretés*, LGDJ, 38<sup>e</sup> édition, 2018 (836p), spéc. p.583.

<sup>3</sup> *Ibid.*

<sup>4</sup> Gaonac'h A., « Bornage Pr. Civ », 11.Action en bornage, *Répertoire de droit immobilier*, 2018 (actualisation : Décembre 2019).

<sup>5</sup> OGE, *Recueil des normes ordinales sur l'acte foncier*, 2019 (226p) : le terme action en bornage est utilisé pour parler de la procédure de bornage amiable et judiciaire, spéc. p.30-31.

<sup>6</sup> Association Henri Capitant des amis de la culture juridique française, sous la dir. de Périnet-Marquet H., *Projet de réforme du droit des biens*, 2008.

<sup>7</sup> Spinetti B., *Le rôle de l'écrit électronique dans le métier de géomètre-expert*, TFE Master Foncier ESGT, 2019, spéc. p.6.

## Table des matières

Remerciements.....	2
Liste des abréviations.....	3
Glossaire.....	4
Table des matières.....	5
Introduction.....	6
<b>I Le contradictoire, élément constitutif de l'acte foncier vecteur de la dématérialisation .....</b>	<b>9</b>
I.1 Le contradictoire, par définition partie intégrante de l'acte foncier .....	9
I.1.1 Le contradictoire, élément constitutif de l'acte foncier « pur » .....	9
I.1.2 L'acte foncier, notion plus large englobant des documents non contradictoires.....	20
I.2 Le contradictoire étroitement lié à l'acte foncier au regard de son élaboration par le géomètre-expert.....	24
I.2.1 Le contradictoire au cœur de la procédure d'élaboration de l'acte foncier .....	24
I.2.2 Le contradictoire, source de contentieux dans la réalisation de l'acte foncier par le géomètre-expert ? .....	29
<b>II Comment envisager la dématérialisation du contradictoire pour garantir l'efficacité de l'acte foncier ?.....</b>	<b>32</b>
II.1 Une dématérialisation réalisable par la nature de l'acte en termes de pouvoirs et de capacité .....	32
II.1.1 La qualification ambiguë de l'action en bornage en termes de pouvoirs .....	32
II.1.2 Les pouvoirs et capacité lors de l'action en bornage dans les cas de l'indivision et du démembrement de la propriété.....	33
II.1.3 La qualification des autres actes fonciers en termes de pouvoirs et de capacité.....	36
II.2 Une dématérialisation rendue possible par la nature de l'acte foncier en termes de valeur probatoire.....	37
II.2.1 L'acte foncier, un acte sous signature privée soumis à l'exigence de la signature .....	37
II.2.2 L'écrit électronique, support de la dématérialisation de l'acte foncier .....	38
II.2.3 Une dématérialisation des étapes du contradictoire possible juridiquement.....	40
<b>III La dématérialisation du contradictoire dans l'acte foncier, une mise en œuvre confrontée à certaines limites .....</b>	<b>46</b>
III.1 Une mise en œuvre concrète de la dématérialisation techniquement faisable .....	46
III.1.1 L'envoi des convocations via un courrier électronique horodaté.....	46
III.1.2 Le partage des pièces tout au long de la procédure confronté à des limites techniques .....	47
III.1.3 La réalisation du débat contradictoire en visioconférence .....	48
III.1.4 L'envoi de l'acte foncier par courrier électronique horodaté pour signature électronique... ..	49
III.2 Une mise en œuvre de la dématérialisation confrontée à des limites.....	52
III.2.1 Des freins techniques à la dématérialisation .....	52
III.2.2 Des réticences liées à la faisabilité par rapport au relationnel et échanges humains .....	56
Conclusion.....	60
Bibliographie.....	62
Table des annexes .....	70
Annexe 1 Réponses au questionnaire envoyé aux chargés de la déontologie.....	71
Liste des figures .....	73
Liste des tableaux.....	73

## Introduction

La dématérialisation du contradictoire dans l'acte foncier et sa mise en œuvre plus généralement sont de fortes préoccupations pour la profession de géomètre-expert (GE). Ainsi, en 2008, le sixième engagement de la charte d'engagement des géomètres-experts en faveur du développement et de l'aménagement durables indiquait qu'il fallait « *favoriser la dématérialisation et la diffusion des données produites par la profession* »<sup>8</sup>. Huit ans plus tard, J-F. Dalbin, président du conseil supérieur de l'Ordre des géomètres-experts<sup>9</sup> (OGE) déclarait que « *la dématérialisation totale de nos actes [devait] devenir une réalité, la signature électronique [devait] se généraliser* »<sup>10</sup>. Durant ce laps de temps, la dématérialisation des procédures du géomètre-expert ne semble pourtant pas avoir beaucoup avancé, bien qu'elle comporte plusieurs enjeux.

Rappelons tout d'abord que la dématérialisation consiste à remplacer des documents papiers par des documents numériques. Elle comprend aussi tous les échanges au format numérique, le stockage et la conservation des fichiers numériques. E. Caprioli, docteur en droit, la définit comme « *la transformation d'un document ou d'un flux de documents papiers, ainsi que les traitements qui lui sont appliqués, en document, flux et traitements numériques et vice versa, à des fins juridiques et de conformité légale et réglementaire* »<sup>11</sup>. Par exemple, dans le cadre du bornage, la dématérialisation consisterait à échanger par email avec les propriétaires, à remplacer le procès-verbal de bornage (PVBN) papier par un PVBN au format numérique signé électroniquement et à archiver ce dernier en ligne notamment. Elle répond aux enjeux de l'Agenda 21 des géomètres-experts<sup>12</sup>, document produit en 2010 intégrant le développement durable dans les pratiques de la profession et elle présente plusieurs avantages. Elle permettrait effectivement de gagner en rapidité dans les procédures, notamment sur l'envoi postal des documents qui prend du temps. Par ailleurs, les cabinets de géomètres-experts sont souvent confrontés aux absences des parties aux réunions de bornage. La dématérialisation permettrait aux parties, qui ne peuvent pas se déplacer,

---

<sup>8</sup> OGE, Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire, *Charte d'engagement des GE en faveur du développement et de l'aménagement durables*, signée le 17 septembre 2008.

<sup>9</sup> L'Ordre des géomètres-experts est l'ordre professionnel des géomètres-experts français. Il représente les géomètres-experts. Par raccourci rédactionnel, lorsque nous emploierons ce terme il pourra aussi désigner les instances ordinales de la profession (Conseil supérieur et conseils régionaux).

<sup>10</sup> OGE, « Dessinons le monde à l'ère numérique », *Les actes*, 43<sup>e</sup> congrès Géomètres-Experts, Nancy, 21-22-23 juin 2016, spéc. p.129.

<sup>11</sup> Caprioli E., *Signature électronique et dématérialisation*, LexisNexis, 2014 (387p), spéc. p.6.

<sup>12</sup> L'Agenda 21 a été créé en 2010 suite à la Charte d'engagement des GE en faveur du développement durable de 2008 qui prévoyait sa réalisation. La dématérialisation répond à l'enjeu de lutte contre le réchauffement climatique en réduisant la production de déchets.

d'assister à distance à la réunion sur les lieux. Le principe du contradictoire, un des principes directeurs du procès consacré par l'article 14 du Code de procédure civile (CPC) indiquant que « *nulle partie ne peut être jugée sans avoir été entendue ou appelée* » en serait même renforcé. Ce principe, que doit respecter le géomètre-expert dans la réalisation de ses travaux, comprend aussi bien la convocation que les échanges entre les parties. Lors d'un bornage, il implique que chaque partie doit avoir pu s'exprimer sur la limite de propriété et doit avoir entendu les autres parties le faire<sup>13</sup>. Ainsi, la dématérialisation de ces étapes sera étudiée, mais pas seulement dans la procédure de bornage, également dans celle de « l'acte foncier » réalisé par le géomètre-expert. Cette notion d'acte foncier est récente et issue de la pratique des géomètres-experts. Elle a été explicitée par une délibération du Conseil supérieur de l'OGE en 2014 qui définit les actes fonciers comme « *les activités mentionnées à l'article 1er 1° de la loi du 7 mai 1946 instituant l'Ordre des géomètres-experts* »<sup>14</sup>. Les activités visées par cet article correspondent aux travaux topographiques qui fixent les limites de biens fonciers, dont les géomètres-experts ont une délégation de service public. Ils sont les seuls habilités à réaliser ce type de travaux et ont donc un monopole sur ces derniers. Cependant, aucune liste indiquant les documents compris dans cette définition n'a été réalisée, malgré l'utilisation fréquente de l'expression d'acte foncier au sein de l'OGE. Une clarification du terme permettrait d'envisager les documents à dématérialiser au sein des cabinets de géomètres-experts.

Une fois ces documents définis, le géomètre-expert, afin de passer au numérique, pourra s'appuyer sur plusieurs professions qui ont depuis plusieurs années déjà dématérialisé leurs actes et procédures. C'est notamment le cas des notaires, huissiers ou avocats. Depuis 2005, avec l'adoption de deux décrets<sup>15</sup>, les notaires et huissiers de justice sont autorisés à réaliser, signer et conserver les actes originaux sous forme électronique, et ce avec toutes les caractéristiques d'un acte classique (date établie, force exécutoire, force probante)<sup>16</sup>. De plus, suite au confinement en mars 2020 lié à la crise sanitaire, le ministère de la Justice a pris un décret qui autorise « *l'acte notarié électronique à distance pendant la période*

---

<sup>13</sup> Moussa T., « L'expertise judiciaire et les autres expertises au regard du principe de la contradiction », *BICC*, hors-série n° 3, 2004 ; Miniato L., *Le principe du contradictoire en droit processuel*, LGDJ, 2008 (456p).

<sup>14</sup> Conseil supérieur de l'OGE, *Délibération n°2*, Finalisation recommandations suite au débat relatif à l'acte foncier, 24 juin 2014.

<sup>15</sup> Décret n° 2005-972 du 10 août 2005 modifiant le décret n° 2005-972 du 29 février 1956 pris pour l'application de l'ordonnance du 2 novembre 1945 relative au statut des huissiers de justice ; Décret n° 2005-973 du 10 août 2005 modifiant le décret n°71-941 du 26 novembre 1971 relatif aux actes établis par les notaires, publiés au JO n° 186 du 11 août 2005.

<sup>16</sup> Spinetti B., *Le rôle de l'écrit électronique dans le métier de géomètre-expert*, TFE Master Foncier ESGT, 2019, spéc. p.32.



*d'urgence sanitaire* »<sup>17</sup>. Aussi, les parties et le notaire dialoguent à distance par visioconférence ; les parties consentent à l'acte par le biais de la signature électronique, puis le notaire rend l'acte authentique par sa signature électronique<sup>18</sup>. En outre, les huissiers peuvent notifier un acte de procédure destiné à un particulier par voie électronique<sup>19</sup> et réaliser leur constat par visioconférence. La profession de géomètre-expert peut prendre exemple sur ces deux professions et passer au numérique. Toutefois, cette transition numérique pourrait être confrontée à plusieurs limites, techniques d'une part et psychologiques d'une autre. En effet, la signature manuscrite est synonyme d'authenticité pour de nombreuses personnes, bien qu'elle ait la même valeur juridique électroniquement. De plus, techniquement, il faudra intégrer dans le cabinet des nouveaux équipements et logiciels, et former les collaborateurs. Aussi, la question de savoir s'il ne faudrait pas envisager plusieurs niveaux de dématérialisation selon les parties à l'acte foncier se pose. Pour tenter de répondre à ces réflexions, il convient de s'interroger plus globalement sur le respect du contradictoire dans la dématérialisation de l'acte foncier. Ce questionnement va nous conduire à articuler la réflexion de ce mémoire en trois étapes.

Tout d'abord, afin de définir un processus de dématérialisation du contradictoire dans l'acte foncier, il sera important de questionner la notion d'acte foncier, et son lien avec le contradictoire (I). Puis, au vu des caractéristiques et de la nature de l'acte foncier, nous déterminerons la façon dont il convient de dématérialiser le contradictoire pour garantir juridiquement l'efficacité de l'acte foncier (II), ce qui permettra de proposer un processus de mise en œuvre juridiquement valable au sein d'un cabinet de géomètre-expert, même si cette dématérialisation présente plusieurs limites (III).

---

<sup>17</sup> Décret n° 2020-395 du 3 avril 2020 autorisant l'acte notarié à distance pendant la période d'urgence sanitaire, publié au JO n° 0082 du 4 avril 2020.

<sup>18</sup> Grimaldi M., Gijsbers C., Reynis B., « Le décret du 3 avril 2020 sur l'acte notarié à distance », *Deffrénois*, n°15, 9 avril 2020, spéc. p.20.

<sup>19</sup> Laher R., « La numérisation des activités de l'huissier de justice », *Cahiers Droit, Sciences & Technologies*, 10 | 2020, spéc. p.129-145.

# **I Le contradictoire, élément constitutif de l'acte foncier vecteur de la dématérialisation**

Le contradictoire est partie intégrante de l'acte foncier. Pour le démontrer, il convient dans un premier temps de constater que le contradictoire est par définition consubstantiel de l'acte foncier (I.1), puis de vérifier que la façon dont le géomètre-expert en assure sa réalisation participe des liens étroits entre contradictoire et acte foncier (I.2).

## **I.1 Le contradictoire, par définition partie intégrante de l'acte foncier**

Le contradictoire est lié à l'acte foncier en raison de la définition même de ce dernier. Aussi, le contradictoire fait partie de la majorité des actes fonciers, que nous proposons de nommer les actes fonciers « purs » (I.1.1), bien qu'il existe aussi des actes fonciers « secondaires » non contradictoires (I.1.2).

### **I.1.1 Le contradictoire, élément constitutif de l'acte foncier « pur »**

À notre sens, la notion de contradictoire est consubstantielle de la notion d'acte foncier. En effet, il convient pour le montrer de définir tout d'abord ce qu'est un acte, puis un acte foncier, car la notion d'acte foncier est une notion issue de la pratique professionnelle des géomètres-experts, qui n'est pas définie dans un texte de loi ou décret. Elle comprend a priori des actes réalisés par les géomètres-experts comme le procès-verbal de bornage et/ou de reconnaissance de limites normalisé<sup>20</sup> (PVBN) et le plan de division. La notion d'acte foncier est utilisée depuis peu par les géomètres-experts<sup>21</sup>. Aussi, elle n'est pas encore claire au sein de la profession. Grâce à des entretiens et des questionnaires adressés à des professionnels<sup>22</sup>, nous avons remarqué d'ailleurs que les géomètres-experts avaient des avis divergents sur les documents à qualifier d'acte foncier. En effet, un questionnaire envoyé aux chargés de la déontologie des conseils régionaux de l'OGE a donné cinq réponses différentes. De plus, les différents géomètres-experts avec lesquels nous avons échangé<sup>23</sup> ont aussi des avis divergents sur le sujet. C'est pourquoi il est important d'essayer de définir plus clairement cette notion et pour cela il convient dans un premier temps de décomposer cette notion, d'en donner une définition et de voir ce qui la relie au principe du contradictoire. Nous verrons

---

<sup>20</sup> Le PVBN a été adopté par le Conseil supérieur de l'OGE en 2009 en vue d'homogénéiser la procédure de bornage au sein de la profession des géomètres-experts. Il est constitué d'une partie normalisée, une expertise rédactionnelle et d'une partie graphique.

<sup>21</sup> L'acte foncier a été défini en 2014 par le Conseil supérieur OGE.

<sup>22</sup> Envoi d'un questionnaire aux chargés de la déontologie des 16 conseils régionaux de l'OGE ([Annexe 1](#)). Les chargés de la déontologie sont élus au sein des conseils régionaux et ont pour mission principale de déclencher l'action disciplinaire en cas de plainte. Ce sont eux qui font procéder à l'enquête par un membre de l'OGE (Article 92 du décret du 31 mai 1996 portant règlement de la profession de géomètre expert et code des devoirs professionnels).

<sup>23</sup> Cabinet Synergéo, échange avec 4 géomètres-experts du cabinet.

donc que le contradictoire fait partie de l'acte foncier ce qui permettra d'établir les documents pouvant être qualifiés d'actes fonciers.

Ainsi, un acte, au sens du droit, est défini de manière générale comme une « *opération juridique consistant en une manifestation de la volonté [...] ayant pour objet et pour effet de produire une conséquence juridique (établissement d'une règle, modification d'une situation juridique, création d'un droit, etc.)* »<sup>24</sup>. Aussi, un acte dit foncier sera le résultat d'une manifestation de volonté qui a vocation à créer des effets de droit. Le terme foncier désigne ce « *qui se rattache à un fonds de terre, plus généralement à un immeuble* »<sup>25</sup>. Donc un acte foncier se définirait simplement comme une opération juridique qui est une manifestation de la volonté ayant pour objet et pour effet de produire une conséquence de droit sur un fonds de terre.

La notion d'acte juridique, structurante du droit civil est également définie par le législateur. En effet, d'après l'article 1100-1 du Code civil, « *les actes juridiques sont des manifestations de volonté destinées à produire des effets de droit. Ils peuvent être conventionnels ou unilatéraux. Ils obéissent, en tant que de raison, pour leur validité et leurs effets, aux règles qui gouvernent les contrats* ». Ainsi, il convient particulièrement d'étudier le droit des contrats et par conséquent le droit des obligations pour approfondir la notion d'acte juridique. Selon R. Cabrillac, professeur de droit privé, le contrat est la catégorie la plus importante des actes juridiques et il le définit comme un « *accord de volonté destiné à produire des effets de droit* »<sup>26</sup>. Néanmoins, cette définition n'est pas la plus couramment employée, qui tend plutôt à indiquer que ce dernier est « *accord de volontés entre deux ou plusieurs personnes, destiné à créer, modifier, transmettre ou éteindre des obligations* »<sup>27</sup>. La convention est une notion plus large que le contrat, qui englobe les effets de droit. Cependant, dans la pratique les termes contrat et convention sont synonymes<sup>28</sup>. Mais quelle est la différence entre effet de droit et obligation ? L'article 1100 du Code civil indique que « *les obligations naissent d'actes juridiques, de faits juridiques ou de l'autorité seule de la loi* ». Les actes juridiques peuvent donc donner naissance à des obligations. Existe-t-il des actes juridiques créateurs d'effets de droit qui ne soient pas des obligations ? D'après G. Cornu, une obligation est un « *lien de droit par lequel une ou plusieurs personnes sont tenues d'une prestation envers une ou plusieurs autres en vertu soit d'un contrat, soit d'un quasi-contrat, soit d'un délit ou d'un quasi-délit, soit de la loi* »<sup>29</sup>. Il propose des exemples d'effets

---

<sup>24</sup> Cornu G. (sous la dir de), Association Henri Capitant, *Vocabulaire juridique*, PUF, 13<sup>e</sup> édition, 2020 (1092p).

<sup>25</sup> *Ibid.*

<sup>26</sup> Cabrillac R., *Introduction générale au droit*, Dalloz, 14<sup>e</sup> édition, 2021 (296p), spéc. p.93.

<sup>27</sup> Article 1101 du C. civ.

<sup>28</sup> Cabrillac R., *op. cit.*, spéc. p.93, ils le sont depuis la réforme du droit des contrats de 2016.

<sup>29</sup> Cornu G. (sous la dir de), *op. cit.*

de droit dans la définition de l'accord, comme la création d'une obligation, ou le transfert de la propriété entre autres. L'obligation est donc un effet de droit mais il en existe d'autres. Il existe des accords de volontés qui produisent des effets de droit qui ne sont pas des obligations, comme la transmission de droits réels<sup>30</sup>. P. Voirin et G. Goubeaux indiquent que l' « *on continuera à inclure dans la catégorie du contrat tous les accords de volontés ayant pour objet de produire des effets de droit* »<sup>31</sup>. Nous pouvons aussi penser que ce qui résulte de l'acte foncier, c'est-à-dire ce qui définit ou modifie les limites foncières est un effet de droit. Mais, un acte foncier est-il créateur d'obligations ? Cela ne semble pas être le cas, les parties ne sont pas tenues entre elles d'une prestation. Cependant, comme l'indique un auteur, A. Garlopeau, avocat<sup>32</sup>, l'obligation de partage des frais est présente dans la procédure de bornage<sup>33</sup>. Néanmoins, ce partage des frais n'est pas d'ordre public, et ne se fait qu'à défaut de convention contraire<sup>34</sup>. Nous considérons donc que l'acte foncier n'est pas créateur d'obligation. L'acte foncier engendre des effets de droit fixant « *l'étendue du droit de la propriété sur une parcelle, ce qui en fait un contrat* »<sup>35</sup> car comme défini précédemment un contrat est un accord de volonté destiné à produire des effets de droit. De plus, l'acte foncier est bien produit par un accord de volonté, manifesté par la signature des parties. Par conséquent en tant que contrat, des conditions doivent être vérifiées pour la validité de tout contrat. Selon l'article 1128 du Code civil, sont nécessaires à la validité d'un contrat « *le consentement des parties, leur capacité de contracter et un contenu licite et certain* ». Ainsi, pour que l'acte foncier soit valide, les parties doivent être consentantes, capables (non placées sous tutelle/curatelle, majeurs), et l'obligation créée doit être licite et certaine<sup>36</sup>. Le consentement est défini comme un « *accord de deux ou plusieurs volontés en vue de créer des effets de droit ; rencontre de ces volontés qui est la condition de la formation du contrat* »<sup>37</sup>. D'autre part, la notion d'accord peut être définie comme une « *rencontre de deux volontés ; terme générique synonyme de convention* »<sup>38</sup>. Par conséquent, parvenir à un accord suppose une discussion, un débat entre les parties, une entente à partir d'opinions

---

<sup>30</sup> Goubeaux G., Voirin P., *Droit civil : introduction au droit, personnes, famille, personnes protégées, biens, obligations, sûretés*, LGDJ, 38<sup>e</sup> édition, 2018 (836p), spéc. p.369.

<sup>31</sup> *Ibid.*

<sup>32</sup> Garlopeau A., *Le bornage en France au XIX<sup>e</sup> siècle*, Publi-Topex, 2011 (263p), spéc. p.185.

<sup>33</sup> Article 646 du C. civ. : « Le bornage se fait à frais communs ».

<sup>34</sup> Gaillard G. (sous la direct. de), *Code du géomètre-expert*, LexisNexis, 2021 (1460p) ; Bergel J-L., Cassin I., Eyrolles J-J., « Définition du bornage », *Le Lamy Droit Immobilier*. Une clause indiquant qui supporte les frais s'ils ne sont pas partagés doit être inscrite dans le PV de bornage.

<sup>35</sup> Botrel E., Polidori L., *Le pixel et la balance*, LexisNexis, 2020 (265p), spéc. p.114.

<sup>36</sup> L'article 1162 du C. civ. modifié par l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, ajoute que le contrat ne peut déroger à l'ordre public ni par ses stipulations, ni par son but [...].

<sup>37</sup> Cornu G. (sous la dir de), *op. cit.*

<sup>38</sup> Cornu G. (sous la dir de), *op. cit.*

différentes, contradictoires. Il semble donc que par sa définition, l'acte foncier soit contradictoire.

Cette notion de contradictoire signifie dans le sens courant « *qui contredit une affirmation, un fait. Où s'opposent des opinions divergentes* »<sup>39</sup>. Mais juridiquement, ce principe n'a pas la même signification. Le contradictoire est un des principes directeurs du procès en matière civile, pénale, administrative<sup>40</sup>. Ce principe est « *le fondement du dialogue entre les parties* » mais des auteurs rappellent également qu' « *il vise aussi des échanges entre elles en dehors de ce cadre* »<sup>41</sup>. Dans certains ouvrages, la notion de « principe de la contradiction » est aussi employée. Il existe, en effet, un débat doctrinal sur le sujet : certains auteurs affirment que les deux notions sont différentes et doivent être distinguées, d'autres indiquent que les deux expressions ont la même signification. Les deux expressions sont utilisées à la fois dans les textes, la jurisprudence et par les professionnels du droit, ce qui laisse supposer que les deux notions sont synonymes<sup>42</sup>. Ce principe du contradictoire est régi par les articles 14 à 17 du Code de procédure civile. Rappelons que l'article 14 proclame que « *nulle partie ne peut être jugée sans avoir été entendue ou appelée* ». Ce principe signifie que les parties au procès doivent être mises en mesure de s'opposer mutuellement et de présenter au juge, les moyens et les preuves dont elles disposent à l'appui de leurs prétentions<sup>43</sup>. Il a été consacré par le Conseil constitutionnel<sup>44</sup> et rattaché à l'article 6 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme par la Cour européenne des droits de l'homme<sup>45</sup>. La mise en œuvre du contradictoire implique d'abord le droit de participer à la procédure. La seconde exigence, selon un auteur<sup>46</sup>, est le droit d'être informé et de contester au cours de la procédure. L'acte foncier, contradictoire par définition, devrait donc respecter ces deux exigences. C'est ainsi que le principe du contradictoire issu de la procédure civile et du droit du procès a été transposé en expertise judiciaire, puis aux procédures amiables selon F. Mazuyer<sup>47</sup>. Il indique en outre que bien que le formalisme du Code de procédure civile ne soit pas respecté, « *les grands principes que sont l'indépendance de l'expert et le respect du contradictoire*

---

<sup>39</sup> Dictionnaire Larousse.

<sup>40</sup> Article 427 alinéa 2 du Code de procédure pénale, article L.5 du Code de justice administrative, articles 14 à 17 du Code de procédure civile.

<sup>41</sup> Botrel E., Polidori L., *Le pixel et la balance*, LexisNexis, 2020 (265p).

<sup>42</sup> L'Article 16 CPC mentionne le principe de la contradiction et l'article 1549 mentionne le principe du contradictoire.

<sup>43</sup> Heron J., Le Bars T., Salhi K., *Droit judiciaire privé*, LGDJ, 7e édition, 2019 (1032p), spéc. p.249.

<sup>44</sup> Cons. Const., décision n° 85-142L, 13 novembre 1985, JORF du 20 novembre 1985.

<sup>45</sup> CEDH, 20 février 1996, RTD civ. 1997, p. 992, obs. R. PERROT.

<sup>46</sup> Miniato L., *Le principe du contradictoire en droit processuel*, LGDJ, 2008 (456p).

<sup>47</sup> Mazuyer F., « Ne pas remettre en cause ce qui fonctionne », dossier Bornage-De l'amiable au judiciaire, *revue géomètre*, février 2016, p.47 ; C.N.C.E. J, Vade-mecum de l'expert de justice, 4<sup>e</sup> édition, 2015, (176p), p.26 : « *l'expertise civile obéit aux principes directeurs du procès civil* ».

[...] *se retrouvent de façon similaire dans les deux cas* »<sup>48</sup>. Selon lui, la seule différence dans le cadre d'un bornage est la personne qui fixe la limite : le géomètre-expert en amiable et le juge en judiciaire (et non l'expert judiciaire) mais ce point sera détaillé par la suite dans ce travail<sup>49</sup>. De plus, il est important de s'interroger sur le lien entre consentement et contradictoire car les notions semblent proches. Le contradictoire permet aux parties de confronter leur avis, et le consentement est l'accord trouvé après la mise en œuvre du contradictoire. Ils sont ainsi liés : le consentement est en quelque sorte une concrétisation du contradictoire. Selon une auteure, le caractère contradictoire en bornage amiable se manifeste entre autres par la signature du PVBN<sup>50</sup>. Aussi de son point de vue, le consentement manifesté par la signature des parties fait partie du contradictoire. Néanmoins, nous considérons que la procédure est toujours contradictoire même s'il n'y a pas consentement, et que ce dernier est bien l'aboutissement du contradictoire.

S'il apparaît que dans les actes fonciers le contradictoire y figure par nature, il convient de se demander depuis quand le contradictoire est-il mentionné dans la procédure de réalisation des actes fonciers ? En 1827 déjà, M. Isambert, avocat aux conseils du roi et à la Cour de cassation, parlait de la réalisation de bornage contradictoire<sup>51</sup>. De plus, il indiquait même afin que les procès-verbaux de réarpentage soient réputés contradictoires, que « *le concessionnaire sera tenu d'être présent et doit être notifié par un acte dix jours à l'avance des jours où se feront le réarpentage* »<sup>52</sup>. De même, en 1862, M. Millet, avocat et juge de paix, écrivait : « *Le bornage est une opération essentiellement contradictoire* »<sup>53</sup>. Également, F. Danger précisait en 1954 que « *la signature des parties [sur le PV de bornage] est la formalité la plus importante car elle constate que les parties ont donné leur consentement à l'opération* »<sup>54</sup>. Les écrits de ces auteurs permettaient déjà d'indiquer que la notion de contradictoire était présente au sein des actes réalisés par les géomètres au moins depuis le début du XIX<sup>ème</sup> siècle.

Si le contradictoire existait déjà au XIX<sup>ème</sup> siècle dans les actes produits par les géomètres, il est important d'étudier son évolution et sa place aujourd'hui au sein des documents qualifiés d' « actes fonciers ». Les actes fonciers étaient définis auparavant comme des

---

<sup>48</sup> Mazuyer F., *art. précit.*

<sup>49</sup> Voir infra § I.2.1.

<sup>50</sup> Laporte-Leconte S., « Un principe à respecter », dossier Le contradictoire, un socle de justice, *Géomètre*, février 2018, n° 2155, spéc. p.38.

<sup>51</sup> Isambert M., *Recueil complet des lois et ordonnances du royaume à partir du 1er avril 1814.*, Afforty/Eymery/Delcros, 1820 (728p), spéc. p.82.

<sup>52</sup> Isambert M., *op. cit.*, spéc. p.27.

<sup>53</sup> Millet M., *Traité théorique et pratique du bornage*, Cosse et Marchal, 3<sup>e</sup> éd., 1862 (448p), spéc. p.70.

<sup>54</sup> Danger F., *Le bornage*, Eyrolles, 1954, spéc. p.205.

travaux à incidence foncière par l'OGE, selon F. Mazuyer, ancien président du Conseil supérieur<sup>55</sup>. En effet, en 1988, deux professeurs de droit indiquaient que pour rentrer dans le domaine des travaux à incidence foncière du monopole des géomètres-experts, un acte devait « *porter sur la délimitation de la propriété foncière* » et consister « *en plans ou documents topographiques* »<sup>56</sup>. De plus, R. Bénetière, ancien élève de l'ENA, définissait en 2001 la topographie à incidence foncière comme « *les études et travaux qui fixent les limites des biens fonciers* »<sup>57</sup>. Ces travaux à incidence foncière sont selon F. Mazuyer et P. Rigaud, des travaux topographiques qui « *fixent les limites des biens fonciers, les plans [...] et documents [...] concernant la définition des droits attachés à la propriété foncière* »<sup>58</sup>. En résumé, ces travaux fixent les limites de biens fonciers et permettent de produire des plans ou documents topographiques. Aussi, parmi les travaux réalisés par les géomètres, le bornage, la division de parcelle semblent répondre à cette définition. Toutefois, les actes constitutifs de servitudes ne semblent pas entrer dans cette catégorie : ils ne fixent pas des limites de propriétés mais imposent simplement une charge sur un fonds au profit d'un autre<sup>59</sup>. Dans les directives du Conseil supérieur de l'OGE valant règles de l'art de 2002<sup>60</sup>, aucun mot n'est associé à cette notion d'acte foncier. Puis, l'acte foncier a reçu une définition institutionnelle en 2014 suite à une délibération du Conseil supérieur de l'OGE indiquant que « *l'acte foncier correspond aux activités mentionnées à l'article 1er 1° de la loi du 7 mai 1946 instituant l'Ordre des géomètres-experts* »<sup>61</sup>. Rappelons les activités mentionnées dans l'article 1<sup>er</sup> de la loi de 1946, il s'agit des :

« [...] *études et les travaux topographiques qui fixent les limites des biens fonciers et, à ce titre, [le géomètre-expert] 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* ».

Il résulte de cet article que les plans de division, de bornage ou de délimitation de propriété sont qualifiés d'actes fonciers par les instances ordinales de la profession de géomètre-expert. De plus, la notion de « biens fonciers » comprend les propriétés privées mais aussi

---

<sup>55</sup> Entretien avec François Mazuyer, 30 avril 2021.

<sup>56</sup> Malinvaud P., Gaudemet Y., « Le monopole des géomètres-experts », *RDI*, n° 4, octobre-décembre 1988, pp.377-390.

<sup>57</sup> Bénetière R., « Marchés publics et monopole des géomètres-experts », *RDI*, 2001, spéc. p.17.

<sup>58</sup> Mazuyer F., Rigaud P., *Le Bornage, entre résolution et prévention des conflits*, Publitopex, 2011 (132p), spéc. p.17.

<sup>59</sup> Article 637 du C. civ. : Une servitude est une charge imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire.

<sup>60</sup> OGE, *Directives du Conseil Supérieur de l'Ordre des géomètres-experts valant règles de l'art*, 5 mars 2002.

<sup>61</sup> Conseil supérieur de l'Ordre des Géomètres-Experts, *Délibération n°2*, Finalisation recommandations suite au débat relatif à l'acte foncier, 24 juin 2014.

les propriétés publiques (du domaine privé ou public des personnes publiques)<sup>62</sup>. Néanmoins, au-delà de ces exemples il n’y a pas de liste exhaustive des documents qualifiés d’actes fonciers. En outre, le passage du terme « travaux à incidence foncière » à « acte foncier » n’est pas établi, et nous pouvons toujours nous interroger sur leur même signification. En effet, J-F. Dalbin affirmait en 2016 alors qu’il était président du Conseil supérieur de l’OGE, que les documents qui définissaient la propriété foncière étaient : « *bornage, division, servitudes, copropriété, division en volumes, etc* »<sup>63</sup>. Mais quels sont les documents compris dans le terme « etc » ? Dans le Recueil des normes ordinales de 2019, les documents à incidence foncière établis par les géomètres-experts sont listés. Nous pouvons ainsi penser que cette liste correspond à la liste des actes fonciers. Elle comprend les mêmes notions que celles que J-F Dalbin indiquait en y ajoutant le rétablissement de limites et les documents de délimitation. Dans le tableau ci-dessous se trouvent les documents à incidence foncière listés<sup>64</sup> :

Documents à incidence foncière selon les instances ordinales de la profession de géomètre-expert
<b>PVBN/plan de bornage</b>
<b>Plan de division</b>
<b>Plan de délimitation</b>
<b>Convention/plan de servitude</b>
<b>PV de rétablissement de limites</b>
<b>Plan annexé à l'EDD de copropriété</b>
<b>Plan annexé à l'EDD en volumes</b>

Tableau 1 : documents à incidence foncière selon les instances ordinales de la profession de géomètre-expert

Comme il vient d’être indiqué, le premier document visé est le **procès-verbal de bornage normalisé** (PVBN) annexé du plan de bornage. Ce dernier a également été reconnu comme un acte foncier par la cour d’appel de Fort-de-France, en indiquant que « *le procès-verbal de bornage et de reconnaissance des limites est un acte foncier qui fait loi entre les parties et devient opposable à tous les signataires et leurs ayants droit* »<sup>65</sup>. Le PVBN est, en effet, un acte sous signature privée<sup>66</sup> : il est donc opposable aux parties l’ayant signé. On le sait,

<sup>62</sup> OGE, *La délimitation de la propriété des personnes publiques*, plaquette métiers experts, 2017 ; OGE, *Directives du Conseil Supérieur de l’Ordre des géomètres-experts valant règles de l’art*, 5 mars 2002.

<sup>63</sup> OGE, « Dessinons le monde à l’ère numérique », *Les actes*, 43<sup>e</sup> congrès Géomètres-Experts, Nancy, 21-22-23 juin 2016, spéc. p.129.

<sup>64</sup> OGE, *Recueil des normes ordinales sur l’acte foncier*, 2019 (226p), spéc. p.151.

<sup>65</sup> CA Fort-de-France, chambre civile, Arrêt du 24 novembre 2020, Répertoire général n° 18/00203.

<sup>66</sup> Cette qualification de l’acte foncier est développée à la partie II.2.1.



le bornage amiable a pour incidence de « *définir juridiquement et de matérialiser sur le terrain les limites [...] et s'achève par un accord amiable sur le positionnement des limites* »<sup>67</sup>. Aussi, il répond aux exigences de l'article 1<sup>er</sup> de la loi de 1946 : il fixe la limite d'un bien foncier. Mais est-il contradictoire ? Pour le réaliser, le géomètre-expert convoque les parties qui peuvent s'exprimer lors de la réunion contradictoire, et il s'achève par un accord résultant de la rencontre des consentements<sup>68</sup>. Comme nous l'avons écrit précédemment, le consentement matérialisé par la signature est l'aboutissement de la procédure contradictoire et fait en quelque sorte partie du processus contradictoire. À cet égard donc le PVBN semble bien être contradictoire.

Les **documents modificatifs du parcellaire cadastral** (DMPC) sont eux aussi contradictoires. Ces documents, anciennement appelés documents d'arpentage, « [constatent] *les changements de limites d'une parcelle (divisions, réunions, rectifications) afin de mettre à jour le plan cadastral* »<sup>69</sup>. Ainsi, une décision d'une cour administrative d'appel a pu retenir que, « *les documents d'arpentage ont été réalisés pour diviser des parcelles en vue de rédiger des actes fonciers translatifs ou déclaratifs de propriété ; ils ont dès lors pour objet de fixer les limites de biens fonciers et ont vocation à être annexés aux actes reçus par le préfet ; ils relèvent par suite du monopole des géomètres-experts ; la jurisprudence de la Cour de cassation va dans ce sens* »<sup>70</sup>. Un arrêt de la Cour de cassation<sup>71</sup> l'a confirmé, en indiquant que ces documents d'arpentage fixent les limites des biens fonciers selon l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 7 mai 1946. Aussi, les DMPC qui constatent une division en vue de rédiger des actes de vente entre autres sont qualifiés d'actes fonciers par la jurisprudence. Toutefois, au sein de la profession, la qualification de ces documents d'actes fonciers n'est pas unanime. En effet, les réponses au questionnaire que nous avons adressé aux chargés de la déontologie des conseils régionaux de l'OGE ont montré des divergences sur la qualification des DMPC<sup>72</sup> mais ces divergences trouvent sans doute à s'expliquer par leur nature. Selon le bulletin officiel des finances publiques (BOFIP), le document d'arpentage « *répond aux nécessités de la tenue à jour du plan cadastral : définition de limites et identification des immeubles. Il est, sauf cas particuliers, exigé à l'occasion de tout changement affectant la position des limites figurées au plan. Il permet également d'assurer l'identification des immeubles sous un numéro cadastral particulier*

---

<sup>67</sup> JO Questions-Réponses Sénat, 25 octobre 2018, spéc. p.5466.

<sup>68</sup> Terré F., *La réforme du droit des obligations*, Dalloz, 2016 (128p), spéc. p.3.

<sup>69</sup> Géofoncier, *À quoi sert le document d'arpentage ? Quand est-il obligatoire ?*, s. d., consulté en août 2021.

<sup>70</sup> CAA Bordeaux, 3<sup>e</sup> chambre, Arrêt n° 17BX00607 du 21 février 2019.

<sup>71</sup> C. cass., chambre criminelle, 1<sup>er</sup> septembre 2015, n° 14-86235, Bull. n° 187.

<sup>72</sup> Deux réponses sur cinq ont considéré le DMPC comme un acte foncier.

*dans tout acte soumis à publicité foncière* »<sup>73</sup>. Il contient des données qui permettent de localiser la limite et est signé par le propriétaire « diviseur » et l'acquéreur s'il y a vente. Cependant, il n'a pas vocation à fixer la limite d'un bien foncier, il sert à mettre à jour le plan cadastral. Il ne remplit pas une « *mission conduisant, d'une manière juridiquement incontestable, à la représentation de la propriété foncière (limite, description et consistance) et à son attribution (identification des titulaires)* »<sup>74</sup>. Mais il y a tout de même une ambiguïté sur sa nature, avec le plan de division notamment. Les deux sont souvent liés : dans la majeure partie des dossiers, le géomètre-expert envoie au service du cadastre le DMPC accompagné du plan de division pour numérotation des parcelles. Le **plan de division** est un plan localisant l'emplacement de la nouvelle limite. Il est considéré par l'OGE comme une action en bornage<sup>75</sup>, il a donc valeur d'acte foncier. Dans bien des cas, il est contradictoire : le propriétaire divisant sa parcelle crée une nouvelle limite en accord avec son acquéreur. Le géomètre-expert recueille l'accord des parties sur la limite nouvelle en faisant approuver le plan de division, ce qui concrétise le contradictoire. Il y a ainsi un échange entre les parties, qui s'expriment sur la limite nouvelle. L'ambiguïté du DMPC est qu'il définit une limite mais qui a seulement une valeur fiscale. Il est bien connu que le cadastre constitue simplement une présomption dans la hiérarchie des preuves qui est automatiquement écartée lorsqu'un titre de propriété est présenté<sup>76</sup> et plusieurs arrêts de la Cour de cassation l'ont rappelé<sup>77</sup>. Aussi, nous considérons que le DMPC n'est pas un acte foncier pur car il n'est pas opposable aux parties et ne vaut pas titre comme un PVBN par exemple.

D'autre part, les **plans de délimitation** mentionnés dans la loi de 1946 définissent bien la limite de biens fonciers mais ne semblent pas contradictoires. La délimitation est la « *définition et (ou) la matérialisation d'une ligne séparant deux espaces contigus soumis à des régimes distincts (délimitation de la propriété publique / propriété privée). La délimitation n'a pas pour objet de définir la limite entre deux propriétés privées, celle-ci devant être définie au moyen d'une opération de bornage* »<sup>78</sup>. Elle résulte d'un acte

---

<sup>73</sup> BOFIP, CAD – *Mise à jour du plan - Généralités sur les documents d'arpentage*, publié le 02/09/2015.

<sup>74</sup> Parmantier J., « Un inconcevable cadastre juridique en France », *Géomètre*, n° 2056, Février 2009, pp. 42-46, spéc. p.42.

<sup>75</sup> OGE, *Recueil des normes ordinales sur l'acte foncier*, 2019 (226p), spéc. p.120.

<sup>76</sup> Salaün K., *La hiérarchie des mondes de preuve dans la fixation de la limite de propriété : les difficultés pratiques et théoriques d'application*, TFE diplôme ingénieur ESGT, 2015, spéc. p.46.

<sup>77</sup> C. cass., 1<sup>re</sup> civ., 19 janvier 1966, Bull. civ. 1966, I, n°42 ; C. cass., 3<sup>e</sup> civ., 7 novembre 1972, pourvoi n°71-11720, Bull. civ. 1972, III, n° 579.

<sup>78</sup> OGE, *Recueil des normes ordinales sur l'acte foncier*, 2019 (226p), spéc. p.13.

administratif unilatéral<sup>79</sup>. Pour la délimitation du domaine public artificiel, auquel le géomètre-expert est plus fréquemment confronté, il n'existe pas un « régime général de la délimitation »<sup>80</sup>. En effet, « la délimitation de chaque domaine artificiel se trouve régie par des règles particulières »<sup>81</sup>. Les géomètres-experts sont souvent sollicités pour réaliser les plans d'alignement. L'alignement est défini par le Code de la voirie routière comme « la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines »<sup>82</sup>. Il est transmis à la personne publique compétente pour procédure requise. Comme le PVBN, l'OGE a proposé d'instituer le **procès-verbal concourant à la délimitation de la propriété des personnes publiques** (PV3P) en 2013 afin que « la personne publique puisse se prononcer définitivement dans son arrêté »<sup>83</sup>. Il comprend comme le PVBN, la désignation des parties et l'analyse expertale du géomètre-expert entre autres, mais ne mentionne pas de réunion contradictoire. Un plan de délimitation doit lui être attaché. Toutefois, le principe du contradictoire doit aussi être appliqué dans la procédure de réalisation du PV3P selon l'OGE, afin de prévenir des contentieux<sup>84</sup>. Aussi, il y a bien des échanges entre le représentant de la personne publique et les riverains. Bien que la décision de l'emplacement de la limite relève seulement de la personne publique, il y a dans les faits une discussion entre les parties qui impacte la définition de la limite. Il est donc possible de classer le PV3P et son plan de délimitation dans la catégorie des actes fonciers « purs ».

Un des autres documents mentionnés dans la liste des documents à incidence foncière est le **procès-verbal de rétablissement de limites**. Ce dernier a pour objet de « remettre en place des repères disparus destinés à matérialiser une limite certaine préalablement définie »<sup>85</sup>. Il fixe ainsi la limite d'un bien foncier tel que mentionné à l'article 1<sup>er</sup> de la loi de 1946. L'OGE distingue deux cas de rétablissement de limites<sup>86</sup>. D'une part, le rétablissement du repère de limite est non équivoque si le plan ou le PV de bornage utilisé pour rétablir la limite (seuls documents autorisés pour la rétablir<sup>87</sup>) est clair et permet de rétablir sans ambiguïté la limite.

---

<sup>79</sup> Le Roux M., « Délimitation du domaine public », in *Jurisclasseur Administratif*, Fascicule n° 405-24, 1<sup>er</sup> juillet 2019 ; Foulquier N., *Droit administratif des biens*, LexisNexis, 4<sup>e</sup> édition, 2018 (896p), spéc. 225.

<sup>80</sup> Foulquier N., *Droit administratif des biens*, LexisNexis, 4<sup>e</sup> édition, 2018 (896p), spéc. p.230, Auby J-B., Bon P., Terneyre P., *Droit administratif des biens*, Dalloz, 8<sup>e</sup> édition, 2020 (758p), spéc. p.94.

<sup>81</sup> Foulquier N., *op. cit.*, spéc. p.230.

<sup>82</sup> Article L. 112-1 du Code de la voirie routière.

<sup>83</sup> OGE, *La délimitation de la propriété des personnes publiques*, plaquette métiers experts, 2017.

<sup>84</sup> *Ibid.*

<sup>85</sup> OGE, *Guide rédactionnel sur la procédure de rétablissement de limites*, validé par le Conseil supérieur le 27 janvier 2015.

<sup>86</sup> OGE, *Principes du rétablissement de limites actés par le Conseil Supérieur le 25 juin 2014*, 2014.

<sup>87</sup> OGE, *Guide rédactionnel sur la procédure de rétablissement de limites*, validé par le conseil supérieur le 27 janvier 2015.

Dans ce cas, le géomètre-expert invite les parties au rétablissement, mais signe seul le PV de rétablissement qui sera envoyé par la suite aux propriétaires concernés. Pour ce premier cas, la procédure est en partie contradictoire : les parties sont invitées à être présentes sur place mais la limite est rétablie par le géomètre-expert. Néanmoins, il y a tout de même discussion entre les parties, et le PV leur est notifié<sup>88</sup>. Par conséquent, le PV de rétablissement de limites peut être considéré comme un acte foncier contradictoire, bien que le contradictoire soit moins poussé que lors d'un bornage. Le second cas porte sur un rétablissement du repère de limite non évident. Par exemple, le bornage antérieur est très ancien : les côtes ne sont pas lisibles ou peu nombreuses, les éléments présents à l'époque afin de repérer la limite n'existent plus. Dans ce cas, le géomètre-expert proposera un rétablissement de limites et établira un PVBN soumis à l'approbation des parties<sup>89</sup>. Aussi, la procédure sera identique à celle d'un PVBN, que nous avons classée dans la catégorie des actes fonciers contradictoires. Par conséquent, le PV de rétablissement de limites est un acte foncier « pur » c'est-à-dire pour rappel contradictoire.

Il convient également de s'interroger sur la procédure d'expertise judiciaire du géomètre-expert. En effet, dans cette procédure, ce dernier rédige un **rapport d'expertise** qui indique la ou les propositions de limite (dans le cadre d'un bornage judiciaire) après des recherches. C'est sur ce rapport que le juge va s'appuyer pour trancher le litige. Il peut suivre ou non l'avis du géomètre expert judiciaire. Si le juge suit l'avis de l'expert, le rapport d'expertise peut être considéré comme un acte foncier car il définit les limites d'un bien foncier. Dans ce cas, il est contradictoire car l'expertise civile est une mesure d'instruction prévue au titre septième du livre premier du CPC. Elle obéit aux principes directeurs du procès civil, dont fait partie le contradictoire, qui doit s'appliquer à tous les stades de l'expertise<sup>90</sup>. La notion de contradictoire n'a dès lors pas la même portée que dans un PVBN ou un plan de division par exemple, elle est plus poussée. De plus, la décision prise par le juge est unilatérale<sup>91</sup>. Ainsi, le rapport d'expertise lorsqu'il est suivi par le juge pour trancher le litige peut être considéré comme un acte foncier « pur », bien que la portée du contradictoire soit différente que pour d'autres actes fonciers.

---

<sup>88</sup> Pratiques constatées dans trois cabinets de géomètre-expert.

<sup>89</sup> OGE, *Guide rédactionnel sur la procédure de rétablissement de limites*, validé par le conseil supérieur le 27 janvier 2015.

<sup>90</sup> C.N.C.E.J, *Vade-mecum de l'expert de justice*, 4<sup>e</sup> édition, 2015, (176p), spéc. p.26.

<sup>91</sup> Blanchard L., *Les enjeux pour le géomètre-expert des interactions entre bornage et servitude*, TFE MF2 ESGT, 2015, spéc. p.40.

Il y a par conséquent selon nous cinq actes fonciers contradictoires. Néanmoins, le principe du contradictoire n'a pas la même étendue dans tous ces actes fonciers « purs », notamment dans le rapport d'expertise. Ainsi, l'acte foncier au sens « pur » est contradictoire, mais certains documents englobés dans cette notion par la pratique professionnelle ne le sont pas.

### **I.1.2 L'acte foncier, notion plus large englobant des documents non contradictoires**

Comme nous avons pu commencer à le voir précédemment, certains actes fonciers classés dans cette catégorie par l'OGE ne répondent pas à la définition de l'article 1<sup>er</sup> 1<sup>o</sup> de la loi de 1946 et/ou ne sont pas contradictoires. Il est important de déterminer quels sont ces actes afin de déterminer s'il convient ou non d'envisager leur dématérialisation dans le cadre de ce mémoire.

Tout d'abord, les **plans annexés aux états descriptifs de division** (EDD) de copropriété ont été classés dans la catégorie des actes fonciers par la profession des géomètres-experts d'après le principe dit de La Rochelle<sup>92</sup>. Celui-ci a été énoncé en 2012 par D. Labetoulle<sup>93</sup>, commissaire du Gouvernement<sup>94</sup> lors du 41<sup>e</sup> congrès des géomètres-experts, indiquant que « *l'établissement et à fortiori la modification d'un [état descriptif de division] d'une copropriété, dès lors que celui-ci est accompagné d'un plan dressé au vu de mesures précises, relève de la compétence exclusive du géomètre-expert* »<sup>95</sup>. Mais cette qualification est à nuancer car ce sont les professionnels géomètres qui ont énoncé que l'EDD de copropriété est un acte foncier à l'occasion de ce congrès sans traduction par le législateur ou encore la jurisprudence. Cette affirmation rentre ainsi dans la doctrine professionnelle<sup>96</sup> et n'a pas de portée juridique. Aucune décision de jurisprudence ou texte législatif ou réglementaire n'a qualifié ce document comme tel. Selon l'article 7 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, un EDD de copropriété est un document qui permet de désigner une ou plusieurs fractions d'un immeuble et l'ensemble d'un immeuble qui fait l'objet d'une division en application d'un acte ou d'une décision judiciaire en lots de copropriété, mais qui ne réalise ni ne constate de « *division de la*

---

<sup>92</sup> OGE, *Le plan annexé à l'État descriptif de division, office exclusif du géomètre-expert – le principe de La Rochelle*, s. d.

<sup>93</sup> D. Labetoulle était commissaire du Gouvernement chargé de représenter les pouvoirs publics auprès du Conseil supérieur et des Conseils régionaux de l'ordre des géomètres-experts jusqu'en 2019.

<sup>94</sup> Le commissaire du gouvernement, membre du conseil d'état, représente les pouvoirs publics auprès du Conseil supérieur et des Conseils régionaux de l'OGE. Il participe aux séances du conseil supérieur siégeant en formation disciplinaire notamment (plus de détails dans Gaillard G. (sous la direct. de), *Code du géomètre-expert*, LexisNexis, 2021 (1460p), spéc. p.219.

<sup>95</sup> OGE, *op. cit.*

<sup>96</sup> Opinion communément professée par ceux qui enseignent le Droit ou même ceux qui, sans enseigner, écrivent sur le droit (Cornu G. (sous la dir de), Association Henri Capitant, *Vocabulaire juridique*, PUF, 13<sup>e</sup> édition, 2020 (1092p)).

*propriété du sol entraînant changement de limite* ». L'article 71-10 du même décret prévoit que « *l'état descriptif de division est établi par tous les propriétaires ou copropriétaires de l'immeuble* ». Dans les cas où un tel document n'a pas été transcrit ou publié, tout intéressé peut requérir un notaire d'en établir un<sup>97</sup>. De plus, les EDD peuvent aussi être réalisés par un huissier de justice s'ils ne sont pas faits directement par les propriétaires<sup>98</sup>, et il n'y a aucune obligation de faire figurer des données topographiques. Effectivement, la seule exigence requise par les règles de la publicité foncière est la présence d'un tableau comportant des colonnes spécifiques<sup>99</sup> (numéro de lot, nature, etc) visant à désigner les lots et servant au calcul des quotes-parts de copropriété. L'Autorité de la concurrence a même proposé dans un avis de 2018 de « *prévoir explicitement dans la loi que les plans et esquisses annexés aux états descriptifs de division de copropriété n'entrent pas dans le champ du monopole des géomètres-experts* »<sup>100</sup>. Cet avis a été formulé suite à une saisine de l'Autorité de la concurrence par la chambre syndicale nationale des géomètres-topographes. Rappelons que cet avis a simplement caractère de recommandation dans l'élaboration de projets de texte ou de réformes notamment aux pouvoirs publics<sup>101</sup>. Nous observons donc que d'un côté, les géomètres-expert déclarent que les EDD de copropriété sont des actes fonciers, et d'un autre, l'Autorité de la concurrence qui souhaite qu'ils ne soient pas considérés comme tels. Ainsi, il y a un doute quant à la qualification de ce document d'acte foncier selon l'article 1<sup>er</sup> de la loi de 1946. De plus, la réalisation par le géomètre-expert ne nécessite pas la présence des copropriétaires (absence de convocation), et il n'y a pas d'échange ni de réunion contradictoire. Aussi, nous n'allons pas considérer l'EDD de copropriété comme un acte foncier, et n'allons donc pas l'étudier plus en détail au sein de ce mémoire, bien qu'il soit défini comme tel par l'OGE.

Le raisonnement précédent peut également être transposé aux **plans annexés à l'état descriptif de division en volumes** qui sont pourtant classés en tant que documents à incidence foncière dans le Recueil des normes ordinales sur l'acte foncier. L'EDD en volumes y est défini comme la représentation de « *la constitution, sur l'assiette foncière de droits de propriété réels perpétuels, détachés du sol, sans indivision entre eux et s'exerçant, chacun, sur un volume immobilier défini géométriquement. Il contient la description des volumes et de leurs fractions et définit leur emprise (horizontale et verticale) ainsi que de*

---

<sup>97</sup> Article 50-1 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955.

<sup>98</sup> Article 50-1 et 50-2 du décret n°55-22 du 4 janvier 1955.

<sup>99</sup> Article 71 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955.

<sup>100</sup> Autorité de la concurrence, Avis n° 18-A-02 du 28 février 2018 relatif à la profession de géomètre-expert, spéc. p.28.

<sup>101</sup> Autorité de la concurrence, Compétence consultative, s. d., consulté en août 2021, <https://www.autoritedelaconcurrence.fr/fr/competence-consultative>.

leur affectation. »<sup>102</sup>. Tout comme les plans annexés à l'EDD de copropriété, ce sont des documents réalisés sans convocation ni réunion des parties. Aussi, bien que l'OGE les classe dans la catégorie de travaux à incidence foncière, que nous supposons similaire à la notion d'acte foncier, ils ne sont pas contradictoires. Par ailleurs, ils ne semblent pas non plus répondre aux travaux de l'article 1<sup>er</sup> 1<sup>o</sup> de la loi de 1946. En effet, ils désignent des fractions d'immeubles et ne sont que la constitution de droits réels détachés du sol. Nous n'allons par conséquent pas prendre en considération ces documents pour envisager un processus de dématérialisation.

De plus, le **procès-verbal de carence** est aussi un document sur lequel il convient de s'interroger. En effet, dans le questionnaire envoyé aux chargés de la déontologie, les cinq réponses reçues ont indiqué que ce document était un acte foncier. En ce sens il est vrai que le PV de carence est « *un document faisant état de l'absence (ou de la présence en qualité insuffisante) d'un ou de plusieurs éléments indispensables à la définition technique et/ou juridique d'une limite* »<sup>103</sup>. Il est réalisé quand les parties n'arrivent pas à s'entendre sur une ou plusieurs limites, malgré les tentatives du géomètre-expert pour arriver à un accord. Il indique les raisons pour lesquelles le bornage de la limite n'a pas pu être réalisé, les raisons du désaccord des parties. Il est bien contradictoire : les parties ont pu s'exprimer sur la ou les limites litigieuses et leurs dires peuvent être inscrits dans le PV de carence. Cependant, ce document n'a pas vocation à fixer une limite d'un bien foncier. Au contraire, il indique pourquoi la limite n'a pas pu être fixée. Par conséquent, le PV de carence n'est pas un acte foncier au sens de l'article 1<sup>er</sup> de la loi de 1946, même s'il est classé dans cette catégorie par l'OGE.

Enfin, nous allons étudier les servitudes, et en particulier la **convention de servitude**. Un arrêt d'appel avait en effet pu indiquer en 2012<sup>104</sup> que les termes « acte foncier » comprennent des actes qui attestent de droits sur une parcelle comme le bénéficiaire d'une servitude par exemple. Une servitude est une charge imposée à un immeuble (fonds servant) au profit d'un immeuble voisin (fonds dominant)<sup>105</sup>. Il existe trois catégories de servitudes énoncées à l'article 639 du Code Civil. Celle la plus courante et mise sur plan par le géomètre-expert est la servitude conventionnelle de passage. Cette dernière va créer « *un droit réel à l'encontre du fonds servant, permettant de solliciter un passage suffisant sur*

---

<sup>102</sup> OGE, *Recueil des normes ordinales sur l'acte foncier*, 2019 (226p), spéc. p.151 : liste des documents à incidence foncière.

<sup>103</sup> OGE, *Guide sur le Procès-Verbal de carence*, 2017.

<sup>104</sup> CA Nancy, 1<sup>e</sup> civ., 19 Juin 2012, n° 11/01616.

<sup>105</sup> Voir, C. civ. article 637.

celui-ci pour assurer la desserte complète du fonds dominant [...] »<sup>106</sup>. La servitude n'a donc pas vocation à fixer les limites des biens fonciers. Mais les limites de l'emprise (l'assiette) de la servitude vont bien être fixées par le géomètre-expert, elles ne fixeront toutefois pas la limite du bien foncier en lui-même. La constitution d'une servitude ne rentre ainsi pas dans le champ du monopole des géomètres-experts de la loi de 1946. Toutefois, la convention de servitude de passage semblerait être contradictoire. Effectivement, l'assiette de passage est fixée « *de gré à gré selon convention des parties* »<sup>107</sup> ou à défaut d'accord amiable, elle peut être déterminée par le juge. Nous ne prendrons donc pas le plan ou la convention de servitude en compte lorsque nous parlerons d'actes fonciers « purs » et plus tard de leur dématérialisation.

Nous avons réalisé un tableau récapitulatif des différents documents englobés par la notion d'acte foncier, et lesquels sont contradictoires :

ACTES FONCIERS	Reconnus par des jurisprudences	Qualifiés comme tels par l'OGE <sup>108</sup>	Contradictaires <sup>109</sup>	Répondent à la définition de l'article 1 <sup>er</sup> 1° de la loi du 7 mai 1946
PVBN/plan de bornage	✓	✓	✓	✓
DMPC réalisé pour diviser des parcelles en vue de rédiger des actes fonciers translatifs ou déclaratifs de propriété	✓		✓	
DMPC non réalisé en vue de rédiger des actes translatifs ou déclaratifs de propriété				
Convention de servitude	✓	✓	✓	
Plan annexé à l'EDD de copropriété		✓		
Plan annexé à l'EDD en volumes		✓		
Plan de division		✓	✓	✓
Plan de délimitation/PV3P		✓	✓	✓
PV de rétablissement de limites		✓	✓	✓
PV de carence		? <sup>110</sup>	✓	
Rapport d'expertise, s'il est approuvé par le juge			✓	✓

Tableau 2 : documents qualifiés d'actes fonciers selon la jurisprudence, l'OGE et respect du contradictoire (réalisation personnelle)

<sup>106</sup> Boullisset P., De Chanville V., *Relations et conflits de voisinage*, 2<sup>e</sup> édition, Delmas, 2017 (540p), spéc. p.200.

<sup>107</sup> Boullisset P., De Chanville V., *op. cit.*, spéc. p.204.

<sup>108</sup> OGE, *Recueil des normes ordinales sur l'acte foncier*, 2019 (226p), spéc. p.151 : liste des documents à incidence foncière ; OGE, « Dessinons le monde à l'ère numérique », *Les actes*, 43<sup>e</sup> congrès Géomètres-Experts, Nancy, 21-22-23 juin 2016, spéc. p.129.

<sup>109</sup> Selon l'approche développée dans ce mémoire.



Afin de déterminer si la dématérialisation du contradictoire était envisageable, il convenait dans un premier temps de questionner la notion même d'acte foncier. Nous avons montré que cette notion englobait ainsi des documents contradictoires ou non. De plus, certains documents qualifiés comme tels par l'OGE ne semblaient pas répondre à la définition de l'article 1<sup>er</sup> 1<sup>o</sup> de la loi instituant l'OGE. Aussi, si en théorie les PVBN, plan de division, plan de délimitation ou PV de rétablissement de limites entre autres sont des actes fonciers « purs », il convient en second lieu de vérifier la place du contradictoire dans leur processus de réalisation par le géomètre-expert.

## **I.2 Le contradictoire étroitement lié à l'acte foncier au regard de son élaboration par le géomètre-expert**

Le contradictoire se retrouve tout au long du processus d'élaboration de l'acte foncier par le géomètre-expert (I.2.1), de sorte que s'il n'est pas présent ou non réalisé en conformité avec les directives de l'OGE, il peut être source de contentieux (I.2.2).

### **I.2.1 Le contradictoire au cœur de la procédure d'élaboration de l'acte foncier**

Nous avons vu que la notion même d'acte foncier que nous avons qualifié de « pur » intègre celle du contradictoire. Cela se retrouve ainsi nécessairement lors de la réalisation d'actes fonciers au sein d'un cabinet de géomètre-expert ; celui-ci respecte et se doit de respecter une procédure permettant de s'assurer de l'application du contradictoire. Il convient ainsi de le vérifier particulièrement au cours de la procédure de bornage aussi bien judiciaire qu'amiable. En effet, ces procédures ont été détaillées par la profession de géomètre-expert, notamment dans le Recueil des normes ordinales sur l'acte foncier. Cependant, la question du contradictoire en bornage y est abordée très succinctement dans ce document ou dans les livres<sup>111</sup>. Aussi, bien qu'il soit défini théoriquement, sa mise en œuvre dans la réalisation d'un bornage a été peu étudiée.

Concernant le bornage judiciaire, réalisé dans le cadre d'une expertise judiciaire, ce dernier suit le Code de procédure civile et la réalisation d'un bornage judiciaire doit prendre en compte la notion de contradictoire telle qu'énoncée par ce code. Selon E. Mechain,

---

<sup>110</sup> L'OGE n'explique pas clairement que le PV de carence est un acte foncier/document à incidence foncière. Cependant, toutes les réponses des chargés de la déontologie au questionnaire indiquent que ce document est un acte foncier.

<sup>111</sup> Dans le Recueil des normes ordinales sur l'acte foncier de 2019 : une définition du contradictoire et les étapes à réaliser pour le faire respecter sans détail (indiquées dans le tableau 3 ci-dessous) sont seulement présents ; le Code du géomètre-expert comprend seulement trois lignes dans la procédure de bornage sur le respect du contradictoire (p.355) ; de même dans Mazuyer F., Rigaud P., *Le Bornage, entre résolution et prévention des conflits*, Publitopex, 2011 (132p).

géomètre-expert et expert de justice<sup>112</sup>, lors d'une expertise judiciaire, le principe du contradictoire est plus poussé que lors d'un bornage amiable. Notamment, lors de la réunion de bornage judiciaire, chaque partie est entendue et entend les propos de toutes les parties. En outre, le géomètre ne peut parler avec une des parties sans que les autres parties ne soient présentes<sup>113</sup>. En procédure de bornage amiable en revanche, il arrive souvent que le géomètre-expert se retrouve seul à échanger avec une des parties<sup>114</sup>. Mais plus fondamentalement la mise en place du contradictoire doit-elle être la même en procédure de bornage amiable et judiciaire ? La réponse à cette question n'est pas clairement explicitée dans les règles de l'art écrites par la profession. D'ailleurs, au sein même de celle-ci les avis divergent. En effet, quatre chargés de la déontologie des conseils régionaux de l'OGE sur cinq que nous avons pu questionner indiquent qu'il faut distinguer l'application du principe du contradictoire en judiciaire et à l'amiable. C'est pourquoi il importe d'étudier les points communs et les différences entre les deux procédures pour conclure sur la proximité de ces deux types de bornage et s'il semble envisageable de dématérialiser le contradictoire dans le cas à l'amiable. Après analyse à la fois des exigences législatives, réglementaires et professionnelles, le tableau ci-dessous a été réalisé et résume les étapes à mettre en œuvre afin de respecter ce principe en procédures amiable<sup>115</sup> et judiciaire<sup>116</sup> :

---

<sup>112</sup> Entretien avec Erick Mechain, géomètre-expert et expert de justice auprès de la cour d'appel de Poitiers au sein du cabinet Synergéo à Rochefort, 10 mars 2021.

<sup>113</sup> Propos confirmés par Amandine Bouchon, géomètre-expert et experte de justice auprès de la cour d'appel de Poitiers lors d'un entretien et de l'observation d'une expertise judiciaire, avril 2021.

<sup>114</sup> Lorsque le géomètre-expert arrive en avance par exemple et que toutes les parties ne sont pas encore présentes.

<sup>115</sup> Données issues de OGE, *Recueil des normes ordinales sur l'acte foncier*, 2019 (226p), spéc. p.29.

<sup>116</sup> Données issues de Moussa T., « L'expertise judiciaire et les autres expertises au regard du principe de la contradiction », *BICC*, hors-série n° 3, 2004, spéc. p. 51 ; Cour de cassation, *Rapport annuel*, Principe de la contradiction et droits de la défense, 2012 (614p.), spéc. p.308 ; Zavarro M., *Questions d'Experts (et réponses des Juges)*, Edilaix, 2<sup>e</sup> édition, 2008, spéc. p.100.

Bornage amiable	Expertise judiciaire
Convoquer des parties	Convoquer les parties <sup>117</sup>
Organiser une réunion contradictoire	Informar tous les avocats des parties à l'expertise des opérations d'expertises <sup>118</sup>
Porter le recueil des documents à la connaissance de toutes les parties	Soumettre aux parties les résultats des investigations techniques réalisées hors leur présence, afin de leur permettre d'être éventuellement à même d'en débattre contradictoirement avant le dépôt du rapport. L'expertise est sinon nulle <sup>119</sup>
Recueillir les dires de toutes les parties	Soumettre la teneur des auditions et des documents reçus auprès de spécialistes/sapiteurs aux parties afin de leur permettre d'être à même d'en débattre contradictoirement avant le dépôt du rapport. L'expertise est nulle sinon <sup>120</sup>
Notifier le PVBN ou le PV de carence le cas échéant	

Tableau 3 : étapes à mettre en œuvre pour respecter le contradictoire en voies amiable et judiciaire (réalisation personnelle)

De plus, l'expertise judiciaire n'est opposable qu'aux seules parties ayant été appelées ou représentées<sup>121</sup>. Si une partie n'a pas été appelée par exemple, le rapport d'expertise n'a pas d'effet sur elle. Par conséquent, la convocation ainsi que l'information des parties tout au long de la procédure sont les principaux garants du respect du contradictoire en expertise judiciaire. Rappelons que l'expert judiciaire « *participe de manière ponctuelle au service public de la justice [...], [il] doit se conformer strictement aux principes directeurs du procès parmi lesquels figure, en première place, celui de la contradiction* »<sup>122</sup>. L'expertise judiciaire doit donc être conforme au principe du contradictoire tel qu'énoncé dans le Code de procédure civile.

Par comparaison, les étapes formulées par l'OGE pour le bornage contradictoire semblent être similaires à celles de la procédure civile pour l'expertise ou le déroulement du procès plus globalement. En effet, dans les deux cas, les parties sont convoquées et informées préalablement. En procédure civile, il y a un délai de comparution minimum de 15 jours. Ce délai permet au défendeur d'organiser sa défense<sup>123</sup>. En expertise judiciaire, le délai doit être

<sup>117</sup>C. cass., 2<sup>e</sup> civ., 20 décembre 2001, n° 00-10.633, Bull., II, n° 202 : l'expert a adressé des conclusions et son pré-rapport aux parties sans les avoir convoquées au préalable, ce qui viole le principe du contradictoire.

<sup>118</sup>C. cass., 2<sup>e</sup> civ., 24 novembre 1999, n° 97-10.572, Bull., II, n° 174 : l'avocat d'une des parties n'a pas été avisé des opérations d'expertise ni reçu le rapport de l'expert, le principe du contradictoire est violé.

<sup>119</sup>C. cass., 2<sup>e</sup> civ., 15 mai 2003, n° 01-12.665, Bull., II, n° 147 ; C. cass., 2<sup>e</sup> civ., 18 janvier 2001, n° 98-19.958, Bull., II, n° 11.

<sup>120</sup>C. cass., 2<sup>e</sup> civ., 5 décembre 2002, n° 01-10.320, Bull., II, n° 278.

<sup>121</sup>C. cass., 2<sup>e</sup> civ., 18 septembre 2003, n° 01-17.584, Bull., II, n° 282.

<sup>122</sup>Moussa T., *Droit de l'expertise*, Dalloz, 4<sup>e</sup> édition, 2020 (766p), spéc. p.214.

<sup>123</sup>Cadiet L., Jeuland E., *Droit judiciaire privé*, LexisNexis, 11<sup>e</sup> édition, 2020 (1086p).

compris entre 3 semaines et 2 mois<sup>124</sup>. En bornage amiable, l'envoi des convocations aux riverains du bornage 15 jours minimum avant la réunion contradictoire est recommandé par l'OGE<sup>125</sup> et permet aux parties au bornage de pouvoir se libérer pour le rendez-vous et de préparer leurs éventuels titres de propriété ou autres documents. Néanmoins, la convocation en judiciaire est réalisée en lettre recommandée avec accusé de réception<sup>126</sup>, alors qu'elle l'est en lettre simple dans beaucoup de cabinets de géomètre (malgré la recommandation de l'OGE de l'envoyer en lettre recommandée<sup>127</sup>). Ainsi, la convocation est bien présente au sein de la procédure de bornage, permettant de faire respecter le principe du contradictoire. D'autre part, la réunion contradictoire effectuée en procédure amiable peut être rapprochée de l'opération d'expertise réalisée en expertise judiciaire. Cette dernière est d'ailleurs très encadrée. En effet, l'expert attend que toutes les parties et leurs avocats soient présents pour intervenir, n'adresse pas la parole à une partie sans que les autres ne l'aient entendu, demande en début de procédure à chaque partie d'exprimer son avis sur le litige<sup>128</sup>. En procédure amiable, la réunion contradictoire a lieu sur la propriété concernée en présence de tous les propriétaires voisins aux limites à matérialiser. Pendant cette réunion, le géomètre-expert propose et explique aux parties où se situe la limite<sup>129</sup> et leur montre les documents qui lui ont permis de la définir. Cette réunion permet aux propriétaires d'échanger et de donner leur avis sur l'emplacement de la limite. Néanmoins, il n'est pas rare que le géomètre-expert discute de la limite avec un propriétaire arrivé plus tôt sur les lieux par exemple, sans les autres parties. En procédure amiable, l'application du principe du contradictoire est donc moins poussée. Les géomètres-experts que nous avons interrogés<sup>130</sup> semblent plutôt d'accord sur le fait qu'il faille distinguer l'application de ce principe en voie amiable et en voie judiciaire. Il est vrai que la réalisation d'un bornage amiable diffère grandement déjà par la forme d'un procès, contexte par nature conflictuel. Le PVBN, aboutissement de la procédure, est simplement un acte sous signature privée et n'a de valeur qu'entre les signataires bien que touchant les fonds (et ainsi opposable aux acquéreurs successifs). Aussi, bien que la réunion contradictoire d'un bornage amiable ne soit pas aussi procédurière ni formalisée qu'en expertise judiciaire, elle reste tout de même contradictoire.

---

<sup>124</sup> Conseil national des barreaux, *Recommandations sur les bons usages entre avocats et experts*, 2005.

<sup>125</sup> OGE, *Recueil des normes ordinales sur l'acte foncier*, 2019 (226p), spéc. p.71.

<sup>126</sup> OGE, *Guide pratique de l'expertise judiciaire*, 2015, spéc. p.7.

<sup>127</sup> OGE, *Recueil des normes ordinales sur l'acte foncier*, 2019 (226p), spéc. p.59.

<sup>128</sup> Entretien et observation d'une expertise judiciaire avec Amandine Bouchon, géomètre-expert et experte de justice auprès de la cour d'appel de Poitiers, 1 avril 2021.

<sup>129</sup> OGE, *Directives du Conseil Supérieur de l'Ordre des géomètres-experts valant règles de l'art*, 5 mars 2002.

<sup>130</sup> Questionnaire envoyé aux chargés de la déontologie des conseils régionaux de l'OGE ; entretien avec les 4 géomètres-experts du cabinet Synergéo.

Nous pouvons aussi nous interroger sur l'absence d'une ou plusieurs parties ayant été convoquées. G. Cornu définit le contradictoire comme « *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* »<sup>131</sup>. Le contradictoire est donc respecté même en l'absence de parties si elles ont été valablement convoquées. Un arrêt de la Cour de cassation l'a confirmé en affirmant qu'un propriétaire ne pouvait contester un non-respect du contradictoire parce qu'il n'était pas présent aux opérations d'expertise alors qu'il avait été dûment convoqué<sup>132</sup>.

Concernant la transmission des pièces et résultats des recherches, nous observons également des divergences. En procédure amiable, hors réunion de terrain, les documents supplémentaires envoyés par les parties ne sont pas forcément transmis à l'ensemble des propriétaires concernés par le dossier. Par exemple, les actes notariés utilisés pour déterminer l'emplacement de la limite<sup>133</sup> ne sont pas systématiquement envoyés à toutes les parties au bornage (même si le cabinet transmet ledit document si l'une des parties en fait la demande<sup>134</sup>). Par ailleurs, le géomètre-expert envoie ensuite le PVBN pour signature à toutes les parties successivement. Nous pouvons ajouter comme nous l'avons mentionné précédemment<sup>135</sup> que la signature est l'aboutissement du processus contradictoire. Par conséquent, la signature des PVBN et plan de bornage permet de concrétiser ce principe.

En définitive, les étapes de la procédure de bornage à l'amiable et en judiciaire sont proches malgré quelques différences. Les géomètres-experts semblent bien dans leur pratique du bornage appliquer le principe du contradictoire. Pour la réalisation du PV de rétablissement de limites, la procédure mise en œuvre par les géomètres-experts est très proche de celle du bornage : les parties sont convoquées et assistent à la matérialisation de la limite selon des actes fonciers existants. La différence est que les parties n'ont pas à signer le PV de rétablissement, seulement signé par le géomètre-expert. La réalisation du plan de division est elle aussi similaire à celle du PVBN. Il y a convocation des parties concernées, et le propriétaire souhaitant diviser sa propriété débat avec son acquéreur sur l'emplacement de

---

<sup>131</sup> Cornu G. (sous la dir de), Association Henri Capitant, *Vocabulaire juridique*, PUF, 13<sup>e</sup> édition, 2020 (1092p).

<sup>132</sup> C. cass., 3<sup>e</sup> civ., 5 octobre 1994, n° 92-10.827, Bull., III, n° 162.

<sup>133</sup> Les anciens actes de vente ou d'achat mentionnent parfois des indications d'appartenance de murs, talus, haies entre autres.

<sup>134</sup> Par exemple, le PVBN réalisé au cabinet Synergéo indique que les documents et les éléments analysés pour la définition des limites peuvent être mis à la disposition des parties.

<sup>135</sup> Voir supra § I.1.1.

la limite nouvelle. En outre, le plan de division est signé par le vendeur et l'acquéreur. Enfin, le plan de délimitation, bien que la délimitation du domaine public soit unilatérale, comporte une discussion entre la personne publique et le propriétaire. Même si ce plan n'est pas signé par le ou les propriétaires privés, il est contradictoire dans une moindre mesure.

Nous avons pu constater que les procédures de réalisation des quatre actes fonciers « purs »<sup>136</sup> sont contradictoires dans leur pratique. Le géomètre-expert à travers la mise en œuvre des convocations et de la réunion notamment assure le respect du contradictoire. Toutefois, son travail peut être contesté pour non-respect du contradictoire. Aussi, lors du questionnement pour la mise en place de la dématérialisation des étapes définies plus haut, il faudra veiller à une mise en œuvre en œuvre du contradictoire les respectant afin d'empêcher les contentieux. Pour cela, nous allons nous appuyer sur les litiges existants.

### **I.2.2 Le contradictoire, source de contentieux dans la réalisation de l'acte foncier par le géomètre-expert ?**

Il convient à présent de déterminer si les litiges concernant le non-respect du contradictoire existent et quelles en sont les causes. Pour ce faire, nous allons étudier plusieurs affaires disciplinaires, qui suite à une décision du conseil régional, ont été entendues par le Conseil supérieur de l'OGE<sup>137</sup>. Dans une de ces affaires<sup>138</sup>, le motif de la plainte à l'encontre du géomètre-expert est l'absence de débat contradictoire. Dans une autre affaire<sup>139</sup>, le plaignant affirmait que le professionnel n'avait pas examiné ni débattu des actes de propriété pour réaliser le PVBN. Dans ces deux cas, le Conseil supérieur a conclu qu'aucune preuve ne confirmait ce qu'affirmait le demandeur. Aussi, s'il y a bien eu les convocations et que les parties étaient présentes, il semble difficile de prouver le non-respect du contradictoire, et ce dernier serait donc respecté.

En revanche dans deux affaires étudiées, les géomètres-experts ont été sanctionnés par le Conseil supérieur pour non-respect du contradictoire. Les raisons étaient les suivantes : le PV de bornage n'avait pas été daté et comportait des contradictions<sup>140</sup>, le PV de carence n'avait pas été adressé à tous les propriétaires concernés<sup>141</sup>. Dans la première affaire, le

---

<sup>136</sup> Nous n'étudions pas le cas du rapport d'expertise, qualifié d'acte foncier « pur » lorsque l'avis du juge se base dessus pour trancher le litige, car nous n'avons pas eu d'exemple sur lequel nous référer.

<sup>137</sup> 4 affaires disciplinaires ont été obtenues par le pôle juridique de l'OGE.

<sup>138</sup> Conseil supérieur de l'OGE, Affaire disciplinaire n° 881D, 2015.

<sup>139</sup> Conseil supérieur de l'OGE, Affaire disciplinaire n° 1015D, 2019.

<sup>140</sup> Conseil supérieur de l'OGE, Affaire disciplinaire 1018D, 2018 : il est indiqué dedans que la plaignante n'est pas d'accord sur la limite, mais la limite est toujours présente dans le PV, 3 mois de suspension pour le GE.

<sup>141</sup> Conseil supérieur de l'OGE, Affaire disciplinaire 1040D-1041D, 2018 : pas d'envoi du PV de carence à une partie (le GE soutient que comme la plaignante ne s'était pas présentée à la réunion de bornage, il était dispensé de lui envoyer le PV de carence) : un avertissement pour le GE.

PVBN ne mentionnait aucun titre de propriété, ce qui indiquait qu'aucun contrôle de ces derniers n'avait été réalisé. De plus, le PVBN indiquait qu'une des parties n'était pas d'accord avec la limite, mais comprenait tout de même l'indication de piquets de fers (eux-mêmes contestés) comme limite. Également, le PV de carence écrit par le géomètre-expert pour indiquer ce désaccord n'avait pas été envoyé à la personne qui était en désaccord. C'est aussi le cas dans la deuxième affaire. De ce fait, malgré les convocations et la tenue de la réunion contradictoire, le non-envoi du PV de carence violait le principe du contradictoire. Le document n'était, en effet, pas parvenu à toutes les parties. Il semble donc compliqué dans certaines situations de prouver qu'il n'y a pas eu application du principe du contradictoire, la tenue de la réunion contradictoire par exemple. Dans ce cas, c'est au plaignant de prouver que le débat n'a pas eu lieu, et non au géomètre de montrer qu'il l'a réalisé. Lors de la mise en place de la dématérialisation que nous examinerons<sup>142</sup>, cela va peut-être ne plus être le cas. En effet, si la réunion contradictoire est réalisée par visioconférence, les parties pourraient l'enregistrer, ou l'application indiquerait qu'il y a eu un débat tel jour à telle heure. Il serait alors évident pour le géomètre-expert et les parties de montrer que la réunion s'est bien tenue. Concernant l'envoi des documents, il ne semble pas qu'il y aurait une grande différence : comme la lettre, la réception d'un mail ne semble pas pouvoir être vérifiée. Trois chargés de la déontologie ont accepté de nous envoyer le nombre de plaintes reçues concernant le contradictoire, et le nombre de plaintes reçues au total sur dix ans (enquête 1) et sur vingt ans (autres enquêtes). Nous avons ainsi calculé le ratio de plaintes concernant le respect le contradictoire pour chaque conseil régional, visible sur la figure 1 ci-dessous :

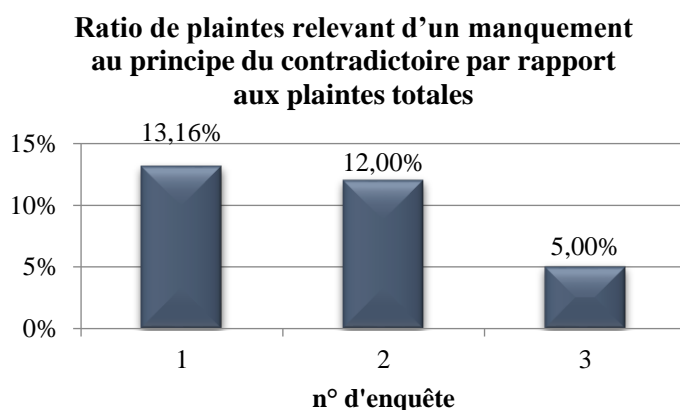


Figure 1 : ratio de plaintes pour non-respect du contradictoire au sein de trois conseils régionaux : Poitiers (1), Rennes (2) et Strasbourg (3)

<sup>142</sup> Voir infra § III.1.

Ainsi, les plaintes concernant le contradictoire ne sont pas significatives sur le nombre total de plaintes dans les trois conseils. Enfin, nous pouvons ajouter que s'il ne cause aucun grief<sup>143</sup> aux parties, l'absence du contradictoire ne peut engendrer la nullité d'une expertise<sup>144</sup>, et sans doute également d'un bornage amiable par analogie. En d'autres termes, si une partie est lésée par une non information sur un document par exemple, elle peut demander la nullité du bornage. Le principe du contradictoire peut donc ne pas être respecté, s'il ne cause pas de préjudice ou n'influe pas sur la régularité de la procédure de réalisation des actes fonciers<sup>145</sup>.

Par conséquent, la réalisation par le géomètre-expert de l'action en bornage, et par extension de l'acte foncier plus généralement, est contradictoire et se rapproche de l'application du principe du contradictoire en procédure civile. De plus, certains éléments dans la procédure mise en place par les géomètres-experts seraient à approfondir afin que ce principe tel qu'énoncé par le CPC soit totalement respecté. Cependant, nous considérons qu'il n'est pas nécessaire que l'application du contradictoire soit la même qu'en expertise judiciaire, étant donné que les deux, bien qu'ils aient la même vocation (déterminer et matérialiser une limite de propriété), sont réalisés dans des contextes très différents. Le sens donné à l'application de la notion de contradictoire au sein des actes fonciers « purs » réalisés par les géomètres-experts semble pouvoir permettre de retenir sa dématérialisation. Il convient à présent d'étudier la façon d'envisager cette dématérialisation afin de conserver l'efficacité de l'acte foncier.

---

<sup>143</sup> Préjudice d'ordre patrimonial ou extrapatrimonial qui donne à celui qui s'en plaint intérêt à agir, par exemple à poursuivre l'auteur du dommage, ou plus spécifiquement à exercer un recours contre une décision de justice qui lui est défavorable, ou à invoquer la nullité d'un acte pour un vice de forme qui lui cause préjudice, l'absence de grief rendant au contraire sa demande irrecevable (Cornu, (sous la dir de), Association Henri Capitant, *Vocabulaire juridique*, PUF, 13<sup>e</sup> édition, 2020 (1092p)).

<sup>144</sup> C. cass., 2<sup>e</sup> civ., 29 septembre 2011, n°10-14.968, Bull., II, n° 178.

<sup>145</sup> Confirmation par Maître Andrault, avocat au barreau de La Rochelle lors d'un entretien ; plus d'informations dans Cadiet L., Jeuland E., *Droit judiciaire privé*, LexisNexis, 11<sup>e</sup> édition, 2020 (1086p).



## **II Comment envisager la dématérialisation du contradictoire pour garantir l'efficacité de l'acte foncier ?**

Afin de garantir que l'acte foncier sous forme dématérialisée ait la même valeur juridique que l'acte foncier papier, il est important tout d'abord de déterminer qui est partie à cet acte et ainsi qui va être intégré dans la « boucle » de la dématérialisation, en étudiant la nature de l'acte en termes de pouvoirs et de capacité (II.1), et dans un second temps sa valeur probatoire pour déterminer s'il est bien dématérialisable (II.2).

### **II.1 Une dématérialisation réalisable par la nature de l'acte en termes de pouvoirs et de capacité**

Nous avons déterminé quatre actes fonciers « purs » c'est-à-dire contradictoires : le PVBN/plan de bornage, le PV de rétablissement de limites, le plan de division et le PV3P/plan de délimitation. Il convient d'étudier particulièrement la qualification du PVBN, car c'est l'acte foncier sur lequel il existe le plus de recherches et de jurisprudences (II.1.1), puis cette qualification permettra de définir les parties à intégrer dans la « boucle » de la dématérialisation dans le cas de l'indivision et du démembrement de la propriété (II.1.2). Enfin, il sera important d'essayer de qualifier les autres actes fonciers (II.1.3).

#### **II.1.1 La qualification ambiguë de l'action en bornage en termes de pouvoirs**

Rappelons que pour qu'un contrat, et donc qu'un acte foncier, soit valable, il faut que les parties soient capables et consentantes. La capacité se définit comme « *l'aptitude à acquérir un droit et à l'exercer reconnue en principe à tout individu* »<sup>146</sup>. Ainsi, une personne capable pourra demander une action en bornage. De plus, la première qualité pour agir en bornage est d'être propriétaire selon l'article 646 du Code civil, ou titulaire d'un droit réel sur le fonds.

Déterminons la qualification de cet acte en termes de pouvoirs à respecter, qui affectera la capacité des parties au bornage. Le bornage est un acte difficile à classer dans une catégorie d'actes<sup>147</sup>. En principe, si le bornage n'est pas contesté, il se limite à l'implantation des bornes. Dans ce cas, c'est un acte d'administration<sup>148</sup> c'est-à-dire un acte de gestion normale et courante du patrimoine. Aussi, s'il n'y a pas contestation, le PVBN peut être accompli

---

<sup>146</sup> Cornu G. (sous la dir de), Association Henri Capitant, *Vocabulaire juridique*, PUF, 13<sup>e</sup> édition, 2020 (1092p).

<sup>147</sup> Laporte-Leconte S., « Le Bornage », in *Jurisclasseur Construction – Urbanisme*, Fascicule n° 261-45, 30 août 2010 (mise à jour : 13 août 2013).

<sup>148</sup> Roux J-M., « Une phase physique et une phase juridique », dossier Bornage-De l'amiable au judiciaire, *Géomètre*, février 2016, spéc. p.39.

soit par le représentant de l'incapable agissant pour son compte (cas du mineur non émancipé et du majeur sous tutelle), soit par l'incapable lorsqu'il n'est frappé que d'une semi-incapacité (cas du majeur sous curatelle)<sup>149</sup>. D'autre part, en cas de désaccord entre les parties, le PVBN peut être qualifié d'acte de disposition<sup>150</sup>. Rappelons qu'un acte de disposition est un « *acte juridique comportant transmission d'un droit réel ou souscription d'un engagement juridique important et pouvant avoir pour effet de diminuer la valeur du patrimoine* »<sup>151</sup>.

Lors de la mise en place de la procédure de bornage, il faut en théorie distinguer ces deux cas, et donc vérifier que les demandeurs au bornage aient bien la capacité à le faire. Les parties signataires de l'acte foncier et donc à intégrer dans le processus de dématérialisation seront ainsi déterminées. Dans le cadre de droits de propriété spécifiques, il est aussi important de définir les parties prenantes à l'acte foncier. Il convient donc d'étudier les notions de pouvoirs et de capacité dans le cas d'une indivision, et d'un démembrement de la propriété.

## **II.1.2 Les pouvoirs et capacité lors de l'action en bornage dans les cas de l'indivision et du démembrement de la propriété**

En cas d'indivision, le consentement de tous les indivisaires est-il nécessaire ? La Cour de cassation a affirmé en 2003 que l'action en bornage entrait dans la catégorie des actes d'administration et de disposition<sup>152</sup>, en rappelant que les actes d'administration et de disposition requéraient le consentement de tous les indivisaires<sup>153</sup>. Ce fût le premier arrêt qui affirmait que le bornage était un acte d'administration, revêtant ainsi une grande importance selon J. Casey, avocat et maître de conférences<sup>154</sup>. La loi du 23 juin 2006<sup>155</sup> a modifié l'article 815-3 du Code civil, affirmant que certains actes d'administration pouvaient être effectués à la majorité d'au moins deux tiers des droits indivis. En 2018, la Cour de cassation affirme que l'action en bornage n'est pas un acte conservatoire et relève de la catégorie des actes d'administration ou de disposition de l'article 815-3 du Code civil<sup>156</sup>. Il découle ainsi

---

<sup>149</sup> Gallmeister I., État et capacité des personnes – Capacité, *Répertoire de droit civil Dalloz*, juin 2016, spéc. n° 120.

<sup>150</sup> Boulisset P., De Chanville V., *Relations et conflits de voisinage*, 2<sup>e</sup> édition, Delmas, 2017 (540p), spéc. p.22 ; Laporte-Leconte S., « Le Bornage », *Jurisque Construction – Urbanisme*, Fascicule n° 261-45, 30 août 2010 (mise à jour : 13 août 2013), spéc. n°29.

<sup>151</sup> Gallmeister I., État et capacité des personnes – Capacité, *Répertoire de droit civil Dalloz*, juin 2016, spéc. n° 120.

<sup>152</sup> C. cass., 3<sup>e</sup> civ., 9 juillet 2003, n° 01-15613, Bull., III, n° 155.

<sup>153</sup> L'article 815-3 du C. civ. indique jusqu'à la loi citée ci-dessous (note 154) que « *les actes d'administration et de disposition relatifs aux biens indivis requièrent le consentement de tous les indivisaires* ».

<sup>154</sup> Casey J., « Action en bornage et acte d'administration : encore faut-il représenter les 2/3 des droits indivis », *AJ Famille*, n° 07-08, 21 juillet 2018, spéc. p.400.

<sup>155</sup> Loi n° 2006-728 du 23 juin 2006 portant réforme des successions et des libéralités.

<sup>156</sup> C. cass., 3<sup>e</sup> civ., 12 avril 2018, n° 16-24556, Bull., III, n° 45.

qu'un indivisaire seul ne peut agir en action en bornage. Dans les faits, les requérants demandaient à ce que l'action en bornage soit considérée comme un acte conservatoire, comme elle tendait à assurer la préservation de la limite sur leur fonds. Si c'était le cas, le bornage aurait pu en effet être demandé par un seul indivisaire<sup>157</sup>. La Cour de cassation a rejeté le pourvoi et confirmé que l'action en bornage relevait des actes d'administration et de disposition de l'article 815-3 du Code civil. Ce dernier article distingue deux cas. Tout d'abord, le consentement des indivisaires représentant au moins deux tiers des droits indivis est requis pour les actes d'administration relatifs aux biens indivis ; l'acceptation de donner un mandat général d'administration ; la conclusion de baux d'habitation ; certains actes de disposition affectant les meubles (la vente de « *meubles indivis pour payer les dettes et charges de l'indivision* »). D'autre part, les actes nécessitent l'unanimité des indivisaires lorsqu'ils ne relèvent pas de « *l'exploitation normale des biens indivis* » et lorsque ce sont des actes de disposition (autres que ceux sur les biens meubles pour régler les dettes de l'indivision). Ainsi, les actes d'administration touchant les biens et une catégorie d'actes de disposition (portant sur les meubles indivis pour payer les dettes indivises) nécessitent une majorité des deux tiers des droits indivis pour être effectués, et les actes de disposition (sauf le cas envisagé touchant les meubles) et « *certaines actes d'administration ne relevant pas de l'exploitation normale d'un bien ne peuvent être conclus qu'à l'unanimité des indivisaires* »<sup>158</sup>. La qualification de l'action en bornage est donc ambiguë, la Cour de cassation n'a pas tranché. De plus, l'annexe du décret n° 2008-1484 du 22 décembre 2008<sup>159</sup> comprend un tableau énumérant les actes d'administration et de disposition pour la gestion du patrimoine des personnes protégées. Le « *bornage amiable de la propriété de la personne protégée* » se situe dans la catégorie des actes d'administration de la 1<sup>ère</sup> annexe. Aussi, en cas d'indivision, la signature de l'acte foncier par les indivisaires représentant au moins deux tiers des droits indivis ou bien l'unanimité est-elle requise ? Selon l'OGE, la procédure à mettre en œuvre devait être celle d'un acte de disposition avant la parution du Recueil des normes ordinales de 2019, afin de « *mieux garantir la force de l'acte et de le rendre non contestable* »<sup>160</sup>. F. Danger était déjà de cet avis en 1954 et écrivait : « *N'est-ce pas faire plus qu'un acte d'administration que de reconnaître que la ligne divisoire est celle qu'indique l'adversaire ? Ne doit-on pas prétendre, au contraire, que toute action en*

---

<sup>157</sup> Article 815-2 du C. civ. : « *Tout indivisaire peut prendre les mesures nécessaires à la conservation des biens indivis même si elles ne présentent pas un caractère d'urgence* ».

<sup>158</sup> Botrel E., « Bornage et indivision », dossier Famille et immobilier, *Géomètre*, n° 2159, juin 2018, pp.42-45, spéc. p.45.

<sup>159</sup> Décret n° 2008-1484 du 22 décembre 2008 relatif aux actes de gestion du patrimoine des personnes placées en curatelle ou en tutelle, et pris en application des articles 452, 496 et 502 du code civil, publié au JO n°0304 du 31 décembre 2008.

<sup>160</sup> OGE, *Recueil des normes ordinales sur l'acte foncier*, 2019 (226p), spéc. p.25.

*bornage peut entraîner des restitutions qui réduiront le cas échéant, les droits immobiliers ?*»<sup>161</sup>. Depuis 2019, l'OGE distingue deux cas :

- L'opération de bornage et/ou de reconnaissance de limite est considérée comme un **acte d'administration** quand elle « *tend à la matérialisation de repères sur une limite certaine et reconnue* »<sup>162</sup>.
- L'opération de bornage et/ou de reconnaissance de limite est considérée comme un **acte de disposition** lorsque « *les opérations consistent à fixer la ligne divisoire et à régler l'assiette du droit de propriété* »<sup>163</sup>.

Par conséquent, si le bornage ne fait que constater une limite sans ambiguïté, le PVBN pourra retenir seulement la signature de propriétaires représentant deux tiers des droits indivis. Si le PVBN a été réalisé dans le cadre de la division d'une parcelle ou s'il tend à réduire le droit de propriété d'un propriétaire, il devra recueillir la signature de chaque indivisaire. Cela est important à noter pour envisager la dématérialisation du contradictoire au sein de l'acte foncier.

D'autre part, s'il y a démembrement de la propriété<sup>164</sup>, le nu-propiétaire ou l'usufruitier peut demander l'action en bornage seul, à condition de mettre en cause l'usufruitier<sup>165</sup> pour le premier, et le nu-propiétaire pour le second<sup>166</sup>. Dans le processus de dématérialisation, même s'il est possible pour l'usufruitier ou le nu-propiétaire d'agir seul, il semble tout de même plus prudent d'obtenir le consentement matérialisé par la signature des deux sur l'acte foncier numérique.

Comme la qualification de l'action en bornage en termes de pouvoirs et de capacité n'a pas été tranchée par la Cour de cassation et reste ambiguë, il est souhaitable que le géomètre-expert s'appuie sur les recommandations de l'OGE. Lors de la mise en place de la dématérialisation d'un PVBN, cette qualification permettra de déterminer les parties à intégrer dans le processus dématérialisé. Il convient aussi de se questionner sur les parties à inclure dans cette démarche pour les autres actes fonciers « purs ».

---

<sup>161</sup> Danger F., *Le bornage*, Eyrolles, 1954, spéc. p.110.

<sup>162</sup> OGE, *op. cit.*, spéc. p.25.

<sup>163</sup> *Ibid.*

<sup>164</sup> Dans le cadre d'un démembrement de la propriété, le droit d'usage et de jouissance est attribué à un usufruitier, le reste de la propriété appartient à un nu-propiétaire (Aynès L., Malaurie P., *Droit des biens*, LGDJ, 8<sup>e</sup> édition, 2019 (444p)).

<sup>165</sup> Le mis en cause (usufruitier ou nu-propiétaire) est une « *personne impliquée dans le cadre d'une demande en justice, qui n'a qu'un rôle de tiers, mais dont la présence est nécessaire pour une solution complète du litige* » (Fondation barreau du Québec, *Seul devant la cour - en matière civile*, fascicule 1, publié en juin 2009 et mis à jour en janvier 2016).

<sup>166</sup> CA Paris, 13 octobre 1986, D. 1988, Somm. p.13, obs. Robert.

### **II.1.3 La qualification des autres actes fonciers en termes de pouvoirs et de capacité**

Les autres actes fonciers « purs » (plan de division, PV de rétablissement de limites, plan de délimitation) n'ont pas été classés par la doctrine ordinaire en termes de capacité et de pouvoirs. Toutefois, nous pouvons supposer, comme le PVBN, que les actes fonciers qui tendent à diminuer le droit de propriété sont considérés comme des actes de disposition, et ceux qui ne font que matérialiser une limite connue des actes d'administration. Ainsi, le plan de division serait un acte de disposition lorsqu'il y a vente d'une partie divisée : le droit de propriété est réduit pour le propriétaire initial. S'il n'y a pas de vente, il s'agirait d'un acte d'administration. De plus, le PV de rétablissement de limites tendrait plutôt à être considéré comme un acte d'administration, puisqu'il ne fait que matérialiser une limite existante<sup>167</sup>. Enfin, le plan de délimitation est seulement signé par le géomètre-expert et la personne publique compétente. Aussi, les pouvoirs des parties n'ont pas d'incidence sur cet acte foncier.

Nous pouvons donc envisager que le plan de division lorsqu'il est suivi d'un acte de transfert de propriété est un acte de disposition, et que le PV de rétablissement de limites est un acte d'administration.

Donc, selon que l'acte foncier fixe une limite certaine ou qu'il réduise un droit de propriété, les personnes pouvant participer à l'acte ne seront pas les mêmes. Il faudra simplement prendre cela en compte lors de la dématérialisation des actes fonciers afin que les parties soient intégrées dans le processus de dématérialisation. Aussi, la dématérialisation est possible au vu de la nature de l'acte foncier et de ses impératifs en termes de capacités des parties signataires. Étudions maintenant si elle reste toujours envisageable au vu de sa valeur probatoire.

---

<sup>167</sup> Comme nous l'avons vu § I.1.1, dans le cas où il est compliqué de matérialiser la limite comme elle était décrite dans un acte foncier, un PVBN est réalisé par le géomètre-expert.

## II.2 Une dématérialisation rendue possible par la nature de l'acte foncier en termes de valeur probatoire

La force probante de l'acte foncier va déterminer la façon dont il va devoir être dématérialisé. En effet, un acte sous signature privée est soumis à un moindre formalisme qu'un acte authentique par exemple et cela aura une incidence quant aux exigences de la dématérialisation de ces actes. En outre, s'il y a un litige sur la procédure mise en œuvre de l'acte foncier sous forme dématérialisée, le juge étudiera, selon la force probante de l'acte, si ce dernier a répondu aux conditions exigées (signature fiable, double de l'acte foncier). Aussi, rappelons tout d'abord que l'acte foncier est un acte sous signature privée soumis à l'exigence de la signature (II.2.1), dont l'écrit électronique va servir de support à sa dématérialisation (II.2.2), et ses implications quant au processus de dématérialisation des quatre étapes du contradictoire (III.2.3).

### II.2.1 L'acte foncier, un acte sous signature privée soumis à l'exigence de la signature

La notion d'acte foncier n'étant pas définie juridiquement, nous pouvons comme précédemment, nous intéresser à la nature du PVBN et du plan de bornage annexé. Selon S. Laporte-Leconte, le PVBN étant « *simplement déclaratif de droits réels, il n'est soumis à aucune exigence de forme particulière. Il peut être réalisé par un acte sous seing privé ou prendre la forme authentique* »<sup>168</sup>. Rappelons que plusieurs modes de preuves ayant des forces probantes différentes existent : acte authentique, acte sous signature privée, autres écrits (lettres, livres de commerce, etc). L'acte authentique est défini à l'article 1369 du Code civil comme « *celui qui a été reçu, avec les solennités requises, par un officier public ayant compétence et qualité pour instrumenter* ». Il est aussi un « *acte relatif aux effets patrimoniaux [...] dont l'authenticité porte sur la signature et le contenu de l'acte authentique* »<sup>169</sup>. Ce type d'acte a deux atouts majeurs. D'une part, sa force probante est renforcée, c'est-à-dire que s'il est régulier, il « *fait foi de son existence, comme de son contenu* »<sup>170</sup> et « *ne peut être attaqué que par la procédure de l'inscription de faux* »<sup>171</sup>.

---

<sup>168</sup> Laporte-Leconte S., « Le Bornage », *Jurisclasseur Construction – Urbanisme*, Fascicule n° 261-45, 30 août 2010 (mise à jour : 13 août 2013), spéc. n° 138.

<sup>169</sup> Article 3 § 1 du Règlement (UE) 2016/1104 du Conseil de l'union européenne du 24 juin 2016 : l'acte authentique est un acte relatif aux effets patrimoniaux d'un partenariat enregistré, dressé ou enregistré formellement en tant qu'acte authentique dans un État membre et dont l'authenticité « *porte sur la signature et le contenu de l'acte authentique* » et « *a été établie par une autorité publique ou toute autre autorité habilitée à le faire par l'État membre d'origine* ».

<sup>170</sup> Montoux D., Pillebout J-F, « Acte notarié », *Jurisclasseur Notarial Formulaire*, Fascicule n° 16, 16 janvier 2021 (mise à jour : 17 juin 2021), spéc. n° I.2.

<sup>171</sup> Montoux D., Pillebout J-F, *op. cit.* L'inscription de faux est une procédure complexe à mettre en œuvre et coûteuse pour le demandeur, s'il s'avère que l'acte n'est pas un faux.

D'autre part, il est doté de la force exécutoire<sup>172</sup> ce qui implique qu'il est possible de recourir à la force publique pour appliquer les mesures inscrites dans l'acte. L'article 8 de la loi n°46-942 du 7 mai 1946 instituant l'OGE indique que « *la qualité de membre de l'ordre est incompatible avec une charge d'officier public ou ministériel* ». Par conséquent, l'acte foncier, élaboré par le géomètre-expert, ne peut pas être authentique, et constitue un acte sous signature privée. Ce dernier, mentionné à l'article 1372 du Code Civil<sup>173</sup>, est soumis à une seule condition de forme, la signature<sup>174</sup>. L'acte foncier devra simplement être signé par toutes les parties pour garder sa valeur probante.

La qualification de l'acte foncier comme acte sous signature privée imposera donc seulement qu'il soit signé des parties afin de conserver sa force probante. Cette signature, nécessaire aussi en procédure « papier », devra être intégrée au sein de la démarche de dématérialisation. Cette notion de signature électronique est étroitement liée à la notion d'écrit électronique, qu'il convient de détailler.

## **II.2.2 L'écrit électronique, support de la dématérialisation de l'acte foncier**

Au premier abord, le terme écrit renvoie à l'écriture manuscrite, au support papier donc. Cependant, l'article 1365 du Code civil<sup>175</sup> indique que « *l'écrit consiste en suite de lettres, de caractères, de chiffres ou de tous autres signes ou symboles dotés d'une signification intelligible, quel que soit le support* ». Ici, l'introduction de la formule « *quel que soit le support* » prend en compte le support électronique. Par conséquent, un acte foncier peut être qualifié d'écrit électronique selon l'article 1365. Depuis la loi du 13 mars 2000 portant adaptation du droit de la preuve aux technologies de l'informatisation et relative à la signature électronique<sup>176</sup>, transposant elle-même une directive européenne<sup>177</sup>, l'écrit électronique a la même valeur probatoire que l'écrit papier. Aussi, certaines dispositions du Code civil ont été modifiées pour prendre en compte cette évolution, notamment l'article 1366<sup>178</sup> qui indique que « *l'écrit électronique a la même force probante que l'écrit sur support papier, sous réserve que puisse être dûment identifiée la personne dont il émane et*

---

<sup>172</sup> Article 19 de la loi contenant organisation du notariat (loi 25 ventôse an XI) du 16 mars 1803.

<sup>173</sup> Article 1372 du C. civ. : « *l'acte sous signature privée, reconnu par la partie à laquelle on l'oppose ou légalement tenu pour reconnu à son égard, fait foi entre ceux qui l'ont souscrit et à l'égard de leurs héritiers et ayants cause* ».

<sup>174</sup> Cabrillac R., *Introduction générale au droit*, Dalloz, 14<sup>e</sup> édition, 2021 (296p), spéc. p.210.

<sup>175</sup> L'article a été modifié par l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016. Il remplace l'ancien article 1316 du C. civ. créé par la loi n° 2000-230 du 13 mars 2000.

<sup>176</sup> Loi n° 2000-210 du 13 mars 2000.

<sup>177</sup> Directive 1999/93/CE du 13 décembre 1999, publiée au JOCE n° L 013, 19 janvier 2000. Elle a pour objectif d'assurer la confiance et la sécurité dans les échanges électroniques.

<sup>178</sup> L'article a été modifié par l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016. Il remplace l'ancien article 1316-1 du C. civ. créé par la loi n° 2000-230 du 13 mars 2000.

qu'il soit établi et conservé dans des conditions de nature à en garantir l'intégrité ». Pour que la valeur en termes de preuve du support électronique soit équivalente à celle du papier, l'écrit électronique doit donc remplir deux conditions.

Il faut tout d'abord que la personne dont provient l'écrit soit identifiée : ce sont les **exigences d'intégrité et d'imputabilité de l'acte à son auteur**<sup>179</sup>. Il est important d'identifier clairement l'auteur de l'écrit. Aussi, l'élément le permettant est la signature électronique. Cependant, dans le cadre de l'acte foncier, cette identification est complexe. En effet, le géomètre-expert ne peut pas exiger de voir la carte d'identité d'une partie à l'acte foncier<sup>180</sup>. Aucun texte ne précise aujourd'hui les conséquences d'une erreur sur l'identification de sa part. Nous pensons qu'il peut en résulter la nullité de l'acte, comme le cas d'un incapable signant un acte<sup>181</sup>. En outre, il faut qu'il soit établi et conservé grâce à des moyens techniques qui en garantiront l'intégrité : c'est **l'exigence de conservation**. De plus, selon F. Bitan, docteure en droit et avocate, il existe une troisième condition : **l'exigence d'intelligibilité**. Cette exigence implique que l'écrit doit être facilement compréhensible et lisible<sup>182</sup>. Si toutes ces conditions sont réunies, les formes papier et électronique ont la même force probante. Effectivement, s'il y a un conflit de preuve entre un support électronique et un support papier, le juge décide quel écrit est le plus vraisemblable<sup>183</sup>, en faisant abstraction du support. Il n'y a donc pas de hiérarchie entre les deux formes d'écrit.

Aussi, de par sa force probante égale à l'acte foncier « papier », l'acte foncier « électronique » a toute sa place au sein des cabinets de géomètre-expert. Néanmoins, afin de garantir la valeur de cet acte foncier électronique, il est important de déterminer concrètement, grâce à quels procédés le géomètre pourra l'utiliser dans les quatre étapes du contradictoire de la dématérialisation que nous avons énoncées.

---

<sup>179</sup> Bitan F., « Le courrier électronique, une communication électronique privée ou publique, support d'une preuve », *Jurisqueur Communication*, 2018, Fascicule 630, spéc. n° 69 ; Botrel E., « L'écrit électronique parmi les modes de preuve », dossier Dématérialisation professionnelle – L'heure de l'obligation, *Géomètre*, n° 2162, octobre 2018, pp. 35-38, spéc. p.38.

<sup>180</sup> Aucun texte ne lui donne cette prérogative, contrairement aux notaires par exemple, qui en qualité d'officiers publics ont l'obligation de vérifier l'identité des parties à l'acte authentique notarié.

<sup>181</sup> Comme le pense également Nunes S. : Nunes S., *La transformation numérique de la procédure de bornage, entre méthodologie et pratique*, mémoire DPLG ESGT, 2017, spéc. p.37. De plus, l'usurpation d'identité peut être considérée comme un dol (article 1137 C. civ.) en droit des contrats (une partie n'aurait pas signé le contrat si elle avait su la véritable identité, elle a été trompée). Dans ce cas, le contrat (et dans notre cas l'acte foncier) est nul.

<sup>182</sup> Bitan F., *op. cit.*, spéc. n° 68.

<sup>183</sup> Article 1368 du C. civ.



### II.2.3 Une dématérialisation des étapes du contradictoire possible juridiquement

Rappelons que la dématérialisation du contradictoire au sein des actes fonciers comporte plusieurs points, selon les étapes définies précédemment<sup>184</sup> :

- Envoyer les convocations par voie électronique ;
- Partager toutes les pièces et informations importantes pour la bonne réalisation des actes fonciers entre toutes les parties via un support, une plateforme électronique ;
- Réaliser le débat contradictoire de façon dématérialisée ;
- Envoyer les actes fonciers par voie électronique pour signature électronique.

Au regard de la définition des actes fonciers et de leur caractère contradictoire, comment envisager la dématérialisation de ces quatre éléments ? Comment le législateur a-t-il encadré la dématérialisation des actes sous signature privée ? Quelles sont les garanties et la force probante d'un PV réalisé numériquement par le géomètre-expert ?

Pour la convocation des parties à l'acte foncier, le géomètre-expert se doit de respecter certaines obligations et recommandations de l'OGE. La convocation par écrit est obligatoire mais la forme de la convocation n'est pas imposée. Toutefois, l'OGE conseille l'envoi en courrier recommandé<sup>185</sup> car il apporte le plus de garanties et permet de connaître la situation des personnes<sup>186</sup>. Convoquer par voie dématérialisée les parties à l'acte foncier est possible via l'envoi d'une lettre recommandée électronique (LRE). Elle a la même valeur que la lettre recommandée classique, sous réserve de respecter certaines conditions fixées par la loi n° 2016-1321<sup>187</sup> et le décret n° 2018-347<sup>188</sup> :

- Un prestataire de services<sup>189</sup> doit acheminer la LRE. Il doit garantir l'identité du destinataire et de l'expéditeur ;
- Le prestataire doit délivrer à l'expéditeur une preuve du dépôt et la conserver pendant au moins un an ;
- Cette preuve doit comporter : l'identité de l'expéditeur, l'identité du destinataire, un numéro d'identification unique de l'envoi, la date et heure du dépôt électronique par

---

<sup>184</sup> Voir supra § I.2.

<sup>185</sup> OGE, *Recueil des normes ordinales sur l'acte foncier*, 2019 (226p), spéc. p.59.

<sup>186</sup> Les personnes peuvent être décédées, avoir changé d'adresse par exemple.

<sup>187</sup> Loi n° 2016-1321 du 7 octobre 2016 introduisant l'article L.100 au CPCE.

<sup>188</sup> Décret n° 2018-347 du 9 mai 2018, publié au JO le 12 mai 2018. Ce décret a abrogé le décret n° 2011-144 du 2 février 2011 relatif à l'envoi d'une lettre recommandée par courrier électronique pour la conclusion ou l'exécution d'un contrat.

<sup>189</sup> Les prestataires de services d'envoi recommandé électronique qualifiés sont listés par l'ANSSI : <https://www.ssi.gouv.fr/liste-produits-et-services-qualifies>. Par exemple, le groupe La Poste en est un.

un horodatage qualifié, signature/cachet électronique avancé d'un prestataire de services de confiance<sup>190</sup> (PSCo).

Si le destinataire n'est pas un professionnel, celui-ci doit avoir exprimé son consentement à recevoir des envois recommandés électroniques<sup>191</sup>. Aussi, le géomètre-expert devra être vigilant en intégrant dans ses actes fonciers des clauses de consentement pour l'envoi d'une LRE avant de l'utiliser<sup>192</sup>. La lettre électronique simple correspondant à la lettre simple papier peut également être dématérialisée. Elle est différente du courrier électronique simple. L'article 1369-7 du Code civil indique en effet qu'il est possible d'envoyer une lettre simple par courrier électronique et que « *l'apposition de la date d'expédition résulte d'un procédé électronique dont la fiabilité est présumée, jusqu'à preuve contraire [...]* ». Par conséquent, il y a nécessité d'horodater le courrier par un prestataire de services d'horodatage électronique (PSHE)<sup>193</sup>. Ainsi, la dématérialisation de cette étape du contradictoire dans l'acte foncier est envisageable grâce à l'envoi d'un courrier électronique horodaté.

Comme nous venons de le voir, la dématérialisation du partage des pièces est aussi envisageable au regard de la qualification d'acte sous signature privée de l'acte foncier. Il serait possible de le faire via une plateforme de partage par exemple, en s'assurant dans ce cas d'avoir la même sécurité qu'un partage de documents au format papier classique. Pour ce faire, l'accès à la plateforme doit être contrôlé, les identités des parties vérifiées, les fichiers partagés horodatés entre autres par un PSCo. Il n'existe pas, pour l'instant, de plateforme dédiée au sein de la profession des géomètres-experts. Aussi, cette étape ne semble pas envisageable à ce jour.

Bien qu'il n'existe pas de plateforme pour partager des documents, il y a des logiciels de visioconférence permettant de réaliser la réunion contradictoire à distance. Rappelons qu'après l'envoi des convocations et du partage de documents nécessaires au bornage<sup>194</sup>, se tient la réunion contradictoire. Le fait que l'acte foncier soit qualifié d'acte sous signature privée ne semble pas influencer sur cette réunion. Plus généralement, la question qui pourrait être posée est celle de la confidentialité. En effet, si le débat est réalisé par visioconférence

---

<sup>190</sup> Il y a deux types de PSCo : les Prestataires de services de certification électronique (PSCE) et les prestataires de services d'horodatage électronique (PSHE).

<sup>191</sup> Article L. 100 du CPCE.

<sup>192</sup> Rédaction Lextenso, « Lettre recommandée électronique : exigences requises », *Défrénois*, n° 20-21, 24 mai 2018, spéc. p.5. Transposition du notaire au géomètre-expert ; Rédaction Lextenso, Douville T., « La lettre recommandée électronique 2.0 », *Deffrénois*, n° 22, 7 juin 2018, spéc. p.27.

<sup>193</sup> Maggiar A-A., « La conclusion de contrats par voie électronique », *Gazette du Palais*, n° 321, 17 novembre 2005, spéc. p.7.

<sup>194</sup> Le partage de documents s'effectue durant toute la procédure d'élaboration de l'acte foncier, avant les convocations, lors de la réunion contradictoire, après cette réunion.

par exemple, rien ne garantit que des personnes non parties à l'acte foncier puissent écouter la réunion. Mais la réunion contradictoire de l'acte foncier est-elle confidentielle ? Aucun document n'indique si c'est le cas. Néanmoins, nous pouvons penser qu'elle ne l'est pas. Effectivement, lors d'une réunion contradictoire dans le jardin d'une des parties par exemple, les voisins ou personnes qui passent à proximité peuvent entendre la conversation. Bien que les géomètres-experts soient tenus au secret professionnel<sup>195</sup>, cela n'affecte pas la réunion. Le secret professionnel concerne des informations confidentielles<sup>196</sup>. Nous pouvons penser que cela comprend des propos échangés en tête à tête avec le géomètre, des histoires de famille par exemple. La visioconférence ne pose dès lors pas de contraintes au géomètre-expert dans le processus de dématérialisation.

Enfin, la dernière étape à la dématérialisation du contradictoire est l'envoi de l'acte foncier pour signature. L'envoi peut être réalisé par lettre simple électronique ou LRE, comme étudié plus haut. La signature, aboutissement du contradictoire, est l'élément fondamental de l'écrit électronique et donc de l'acte foncier électronique<sup>197</sup>. Elle est « *nécessaire à la perfection d'un acte juridique identifie celui qui l'appose. Elle manifeste le consentement des parties aux obligations qui découlent de cet acte* »<sup>198</sup>. La signature remplit deux fonctions selon Y. Heyraud, avocat et docteur en droit<sup>199</sup> : elle « *identifie son auteur d'une part, et elle traduit le consentement du signataire aux obligations résultant de l'acte signé d'autre part* ». L'identification des parties à l'acte foncier est nécessaire et est toujours délicate à vérifier pour le géomètre<sup>200</sup>. Il est vrai également que la notion d'écrit électronique est conjointement associée à celle de signature électronique. L'article 1367 du Code civil précise que la signature électronique « *consiste en l'usage d'un procédé fiable d'identification garantissant son lien avec l'acte auquel elle s'attache* ». La signature électronique est réglementée précisément en droit français. Tout d'abord, elle est définie juridiquement dans la loi du 13 mars 2000<sup>201</sup>, puis elle est complétée par des décrets, arrêtés et une loi nouvelle<sup>202</sup>. L'usage d'un procédé fiable d'identification garantissant le lien de la signature avec l'acte se fait notamment par la signature sécurisée de l'acte via un tiers certificateur. En effet, les prestataires de services de certification électronique (PSCE) sont les seuls

---

<sup>195</sup> OGE, *Recueil des normes ordinales sur l'acte foncier*, 2019 (226p), spéc. p.52.

<sup>196</sup> *Ibid.*

<sup>197</sup> Cabrillac R., *Introduction générale au droit*, Dalloz, 14<sup>e</sup> édition, 2021 (296p).

<sup>198</sup> Article 1316-4 du C. civ.

<sup>199</sup> Heyraud Y., « Écrit électronique et signature électronique : de quelques arrêts récents », *Lamy droit des affaires*, n° 167, 1<sup>er</sup> février 2021.

<sup>200</sup> Voir explication supra § II.2.

<sup>201</sup> Loi n° 2000-210 du 13 mars 2000.

<sup>202</sup> Décrets n° 2001-272 du 30 mars 2001 et n° 2002-535 du 18 avril 2002 ; Arrêté du 31 mai 2002 ; Arrêté du 26 juillet 2004 ; Loi n° 2004-575 pour la confiance dans l'économie numérique.

habilités à délivrer des certificats qualifiés (ils répondent à certaines exigences, leur liste est fixée par l'agence nationale de la sécurité des systèmes d'information (ANSSI)). Il existe par ailleurs plusieurs niveaux de fiabilité, du « simple » au « qualifié ». Toutefois, les signatures ont toutes la même valeur juridique<sup>203</sup>. La différence se fait au niveau de la présomption de fiabilité qui n'existe que pour la signature « qualifiée »<sup>204</sup>. Aussi, l'utilisateur d'une signature « simple » devra prouver la fiabilité de sa signature<sup>205</sup>. Pour la signature « qualifiée », c'est la personne qui conteste la fiabilité qui devra prouver l'absence de fiabilité. Dans le cas de l'acte foncier, si un cabinet de géomètre-expert opte pour la signature qualifiée, ce sera à la partie qui conteste l'acte de prouver la non-fiabilité de la signature. Cette solution semble moins contraignante pour le géomètre-expert, car il n'a pas à prouver que sa signature est fiable. Cette signature qualifiée doit « être propre au signataire, être créée par des moyens que le signataire puisse garder sous son contrôle exclusif, garantir avec l'acte auquel elle s'attache un lien tel que toute modification ultérieure soit détectable »<sup>206</sup>. Il existe trois formes de signatures énoncées dans le règlement eIDAS, texte important qui a abrogé la directive de 1999<sup>207</sup>, possédant des degrés de sécurité différents comme présenté dans le tableau ci-dessous<sup>208</sup> :

	Signature simple	Signature avancée	Signature certifiée	Signature qualifiée
<b>Intégrité</b>	Horodatage qualifié	Horodatage qualifié	Horodatage qualifié	Horodatage qualifié
<b>Certificat</b>	Pas de certificat	Certificat simple	Certificat qualifié	Certificat qualifié
<b>Utilisation</b>	Enjeu faible	Identité et intégrité importantes	Identité et intégrité importantes, risque de contestation	La législation l'impose
<b>Exemple de contrat</b>	Contrat d'assurance IARD	Ouverture de comptes bancaires	Contrat de travail	Acte notarié
<b>Force probante</b>	Faible	Forte	Forte	Très forte

Tableau 4 : les quatre niveaux de signature électronique du règlement eIDAS

<sup>203</sup> Devèze J., « Perseverare diabolicum. À propos de l'adaptation du droit de la preuve aux technologies de l'information par le Décret numéro 2002-1436 du 3 décembre 2002 », *Communication Commerce Electronique*, 2003.

<sup>204</sup> Douville T., « Définition de la signature électronique présumée fiable », *Defrénois*, n° 21, 5 octobre 2017, spéc. p.10.

<sup>205</sup> La Loi n° 2004-575 du 21 juin 2004 pour la confiance dans l'économie numérique l'a indiqué ; Caprioli E., *Signature électronique et dématérialisation*, LexisNexis, 2014 (387p), spéc. p.103.

<sup>206</sup> Décret n° 2001-272 du 30 mars 2001 pris pour l'application de l'article 1316-4 du code civil et relatif à la signature électronique, publié au JO n° 0077 du 31 mars 2001.

<sup>207</sup> Règlement (UE) n° 910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur et abrogeant la directive 1999/93/CE.

<sup>208</sup> Solutions numériques, *Les 4 niveaux de sécurité de la signature électronique*, publié le 28 avril 2015, consulté en juin 2021, <https://www.solutions-numeriques.com/articles/les-4-niveaux-de-securite-de-la-signature-electronique/>; - Sell&Sign, *Le cadre légal de la signature électronique*, s.d., consulté en juin 2021, <https://doc.sellandsign.com/fr/cadre-legal/>.

La signature certifiée, présentée dans le tableau 4, est issue de la pratique. Elle diffère de la signature qualifiée car le stockage du certificat est réalisé sur une carte à puce virtuelle<sup>209</sup>. Les quatre niveaux de signature sont utilisés dans des cas différents. La signature qualifiée est nécessaire pour les actes authentiques, la signature simple est utilisée pour des contrats à faibles enjeux. L'horodatage<sup>210</sup> est également un élément important pour garantir l'acte foncier électronique du géomètre-expert. Il consiste à « *apposer à un fichier une date fiable sous la forme d'un jeton d'horodatage* »<sup>211</sup>. Ce jeton permet de garantir l'existence du fichier à une certaine date, et sa non-modification depuis cette date. Aussi, il est important car il permet de fixer la date et l'heure de signature d'un acte foncier. C'est l'horodatage certifié qui garantit que la date est fiable. Celui-ci est réalisé par un prestataire de service d'horodatage électronique (PSHE). En cas de litige sur une limite de propriété définie par un PV de bornage antérieur, l'horodatage permettra de certifier la date du document qui servira à définir l'origine de la parcelle. La dématérialisation de l'envoi de l'acte foncier pour signature électronique semble donc accessible.

Enfin, afin de répondre à l'exigence de conservation de l'acte sous forme électronique, le cabinet peut mettre en place un système d'archivage électronique. L'archivage consiste à conserver « *l'ensemble des documents, quels que soient leur date, leur forme et leur support matériel, produits ou reçus par toute personne physique ou morale, et par tout service ou organisme public ou privé dans l'exercice de leur activité* »<sup>212</sup>. Un cabinet peut décider de lui-même en interne de la mettre en place<sup>213</sup>, ou peut aussi faire appel à un prestataire externe. Dans ce dernier cas, il devra mettre en place un contrat d'archivage<sup>214</sup>. Par conséquent, la signature électronique, son horodatage et l'archivage électronique permettent de garantir à l'acte foncier électronique la même force probante que l'acte foncier « papier ».

D'autre part, comme nous l'avons vu, la signature attachée à l'acte foncier, acte sous signature privée, est ce qui lui donne une force probante. Cependant, il y a en plus la formalité du double original à respecter, exigée à l'article 1375 du Code Civil. Cela implique que l'acte soit rédigé « *en autant d'originaux qu'il y a de parties ayant un intérêt distinct* »,

---

<sup>209</sup> Pour la signature qualifiée, le stockage du certificat se fait sur un support physique (carte à puce/clé USB), Solutions numériques, *Les 4 niveaux de sécurité de la signature électronique*, publié le 28 avril 2015, consulté en juin 2021, <https://www.solutions-numeriques.com/articles/les-4-niveaux-de-securite-de-la-signature-electronique/>.

<sup>210</sup> L'horodatage est pris en compte en droit français par le décret n° 2011-434 du 20 avril 2011, publié au JO du 21 avril 2011.

<sup>211</sup> Universign, *Qu'est-ce que l'horodatage électronique*, s. d., consulté en juin 2021, <https://help.universign.com/hc/fr/articles/115002116909-Qu'est-ce-que-l-horodatage-%C3%A9lectronique->.

<sup>212</sup> Loi n° 79-18 du 3 janvier 1979 sur les archives.

<sup>213</sup> Il pourrait le faire via un Progiciel de Gestion Intégrée (PGI) par exemple.

<sup>214</sup> Article 10 de la loi CNUDCI sur le commerce électronique, 1996.

sauf en cas d'accord des parties « *de remettre à un tiers l'unique exemplaire dressé* »<sup>215</sup>. Pour la réalisation d'actes fonciers, il est écrit dans le PVBN que « *les parties confient l'exemplaire original au géomètre-expert soussigné qui s'oblige à le conserver et à en délivrer copie aux intéressés* »<sup>216</sup>. Ce seul exemplaire est une recommandation de l'OGE, pas une obligation. Aussi, en version dématérialisée, cette condition n'est plus vraiment applicable. Il suffit de répondre aux trois exigences énoncées plus haut, en y ajoutant un procédé de signature fiable. De plus, le géomètre-expert devra déterminer dès le départ si l'acte foncier sera dématérialisé ou non. Il ne pourra pas y avoir un mélange de signatures sur papier et au format numérique : sinon il n'y aurait pas un seul exemplaire original, les parties ne signeraient pas sur le même document. Autrement dit, le document comportant la signature manuscrite serait considéré comme une copie.

En conclusion, le géomètre expert peut envisager de dématérialiser le contradictoire au sein des actes fonciers qu'il élabore tout en garantissant leur force probante. Les différentes étapes qu'il devra mettre en place et leur traduction dématérialisée sont les suivantes :

- Envoyer les convocations par voie électronique : réalisable via un courrier électronique avec horodatage ou une LRE ;
- Partager toutes les pièces et informations importantes pour la bonne réalisation des actes fonciers entre toutes les parties via un support, une plateforme électronique : réalisable via une plateforme sécurisée de partage et consultation des documents ;
- Réaliser le débat contradictoire de façon dématérialisée : réalisable par visioconférence par exemple ;
- Envoyer les actes fonciers par voie électronique pour signature électronique : réalisable grâce à la mise en place d'un processus fiable et sécurisé par un PCSE.

Ainsi, nous avons vu que la dématérialisation est encadrée en droit par les notions d'écrit et de signature électroniques. Mais comment mettre en place le processus de dématérialisation de l'acte foncier dans un cabinet de géomètres en respectant ce cadre juridique ? Il convient donc d'étudier la mise en œuvre technique de ces principes juridiques, et de voir si cette mise en application concrète ne pose pas certaines limites.

---

<sup>215</sup> Article 1375 du C. civ.

<sup>216</sup> OGE, *Guide rédactionnel PVBN*, mars 2017, spéc. p.15, article 11.

### **III La dématérialisation du contradictoire dans l'acte foncier, une mise en œuvre confrontée à certaines limites**

Concrètement, comment assurer le passage au numérique au sein d'un cabinet de géomètre-expert ? Ce passage à l'acte foncier « électronique » pourra se confronter à des réticences liées à la faisabilité par rapport au relationnel et échanges humains, d'une part au sein même de la profession de géomètre, et d'autre part des parties à l'acte foncier. De plus, il pourra aussi exister des limites techniques liées aux nouveaux matériel et logiciel. Aussi, bien qu'il semble exister des freins potentiels à la mise en œuvre de la dématérialisation du contradictoire, nous allons montrer que la mise en œuvre du contradictoire est techniquement faisable (III.1), et déterminerons les réticences potentielles (III.2).

#### **III.1 Une mise en œuvre concrète de la dématérialisation techniquement faisable**

Nous avons identifié précédemment les quatre aspects du principe du contradictoire à respecter lors de l'élaboration du PVBN en particulier. Il convient maintenant d'envisager concrètement la dématérialisation de ces quatre étapes : l'envoi des convocations (III.1.1), le partage des pièces pendant la procédure (III.1.2), la réalisation du débat contradictoire à distance (III.1.3) et l'envoi de l'acte foncier pour signature électronique (III.1.4).

##### **III.1.1 L'envoi des convocations via un courrier électronique horodaté**

Il arrive souvent que les cabinets envoient leurs convocations par lettre simple. C'est le cas par exemple du cabinet Synergéo. Aussi, nous l'avons vu dans la partie précédente, les parties pourraient être convoquées par le biais d'un courrier électronique horodaté par un PSCo. La liste des 30 PSCo européens est disponible sur le site de l'ANSSI<sup>217</sup>. Comme nous allons le détailler plus loin, le prestataire choisi pour la signature électronique sous Géofoncier, portail cartographique foncier créé par l'OGE, est Universign. Dans une démarche de continuité, il serait possible de continuer à travailler avec ce prestataire dans le cadre de l'horodatage des courriers électroniques. D'autre part, les cabinets envoient généralement en même temps que la lettre de convocation un document de pouvoir, pour les parties qui souhaitent se faire représenter lors du débat contradictoire<sup>218</sup>. Ce document

---

<sup>217</sup> ANSSI, *Liste nationale de confiance*, s. d., consulté en mai 2021, <https://www.ssi.gouv.fr/administration/reglementation/confiance-numerique/le-reglement-eidas/liste-nationale-de-confiance/>.

<sup>218</sup> C'est le cas du cabinet Synergéo par exemple.

pourrait être signé électroniquement, comme le font déjà les notaires<sup>219</sup>, grâce à Universign<sup>220</sup> notamment. Le processus est le suivant : le propriétaire crée un compte sur la plateforme Universign en indiquant son adresse email et son numéro de téléphone portable. Puis il se connecte grâce à son compte sur la plateforme et transmet des photos de sa pièce d'identité. Une fois cette dernière vérifiée, il reçoit un certificat d'authentification. Le notaire lui envoie ensuite via un lien le document de procuration qu'il peut signer grâce au certificat obtenu<sup>221</sup>.

Par conséquent, l'envoi des convocations par voie électronique est réalisable. Il en sera de même avec le partage des documents, bien que ce dernier soit confronté à des limites.

### **III.1.2 Le partage des pièces tout au long de la procédure confronté à des limites techniques**

L'OGÉ n'a pas pour l'instant de plateforme dédiée au partage d'actes fonciers. Cependant, il serait possible à l'avenir d'imaginer une plateforme, en se basant notamment sur les plateformes ou logiciels utilisés par d'autres professions. Par exemple, Opalexe, utilisée pour les expertises judiciaires, permet de partager des documents, de les consulter entre autres, dans le respect du principe du contradictoire<sup>222</sup>. Une autre plateforme sur laquelle pourraient s'inspirer les géomètres-experts est le réseau privé virtuel des avocats (RPVA), aussi dénommé e-barreau. Cette plateforme permet entre autres d'envoyer et de recevoir les courriers, des actes et pièces, de consulter les dossiers des affaires<sup>223</sup>. Elle permet aussi de signer des actes électroniquement<sup>224</sup>. Sans plateforme réservée exclusivement aux actes fonciers, il semble difficile pour les géomètres-experts d'organiser le partage des documents. En effet, il semble important que le support d'échange de titres de propriété ou informations personnelles sur les parties à l'acte foncier soit sécurisé. À l'avenir, peut-être que le portail

---

<sup>219</sup> Bergel J-L., Cassin I., Eyrolles J-J., *Le Lamy Droit Immobilier*, mis à jour en juin 2020, spéc. n° 4803. La procuration à distance est possible depuis le décret n° 2020-1422 du 20 novembre 2020 instaurant la procuration à distance.

<sup>220</sup> PSCo proposant une plateforme de signature électronique avec horodatage.

<sup>221</sup> Notaires de France, *Procuration chez le notaire : comment signer en ligne ?*, 18 janvier 2021, consulté en août 2021, <https://www.notaires.fr/fr/profession-notaire/r%C3%B4le-du-notaire-et-ses-principaux-domaines-d'intervention/procuration-chez-le-notaire-comment-signer>.

<sup>222</sup> Touchkov H., *Opalexe : dématérialiser l'expertise judiciaire*, s. d., consulté en août 2021, <https://www.certeurope.fr/blog/opalexe-dematerialiser-lexpertise-judiciaire/>.

<sup>223</sup> Mon postulant, *Qu'est-ce que le RPVA ?*, s. d., <https://www.monpostulant.fr/articles/qu-est-ce-que-le-rpva/53>.

<sup>224</sup> Piette-Coudol T., « L'acte d'avocat sous forme électronique », *Lamy Droit de l'Immatériel*, n° 115, 1<sup>er</sup> mai 2015. Pour plus d'informations, procédure détaillée dans le mémoire suivant : Lanfant N., *Le RFU au cœur du processus de dématérialisation de la procédure de bornage*, TFE MF2 ESGT, 2019, spéc. p.35.



Géofoncier proposera ce service, dans sa poursuite de logique de dématérialisation des actes fonciers<sup>225</sup>.

Ainsi, cette étape semble difficilement réalisable pour le moment. Il convient maintenant d'étudier la dématérialisation de la réunion contradictoire.

### **III.1.3 La réalisation du débat contradictoire en visioconférence**

Habituellement, la réunion contradictoire est réalisée sur les lieux du bornage par les géomètres-experts. Les parties dans ce cadre échangent sur l'emplacement de la limite et peuvent aboutir à un accord sur la fixation de celle-ci. C'est une étape importante qui permet d'assurer le respect du contradictoire comme nous avons pu le rappeler. Cependant, malgré son importance et l'indication sur les convocations de la nécessité d'être présent ou représenté, les cabinets de géomètre-expert sont souvent confrontés à des absences. Pour le cabinet Synergéo particulièrement, elles s'expliquent sans doute en partie par la part importante de résidences secondaires sur la côte, et donc de propriétaires ne résidant pas à proximité. Aussi, la dématérialisation du débat par visioconférence permettrait aux propriétaires absents d'assister à cette réunion contradictoire. Plusieurs solutions seraient envisageables selon les cas. Tout d'abord, il serait possible, comme le propose M. Guillaume<sup>226</sup>, de réaliser un débat mélangeant des parties en visioconférence et d'autres sur place qui ont pu se déplacer. Le géomètre devra envoyer au préalable aux parties ne pouvant être sur les lieux le nom de la plateforme sur laquelle sera réalisée la visioconférence<sup>227</sup>. Après avoir vérifié que les personnes convoquées et celles en présentiel sont bien là, le géomètre se connecte via un smartphone ou une tablette en visioconférence avec la ou les parties absentes. Puis il réalise la réunion de façon traditionnelle, en filmant les points de limite et en expliquant avec précision ses conclusions. D'un point de vue technique, il faut que ces services de visioconférence disposent du partage d'écran (pour le partage de plans utiles à la définition de la limite entre autres), d'une application mobile (pour que toutes les parties puissent s'y connecter), voire d'outils de dessin (afin de dessiner la limite sur un plan par exemple). Il existe de nombreuses possibilités quant au choix de la plateforme. Un

---

<sup>225</sup> En 2012, l'OGF avait déjà conclu un accord avec la société Certigna permettant aux géomètres-experts de signer électroniquement les documents fonciers ne nécessitant que leur signature (PV de rétablissement de limites par exemple). En 2019, Géofoncier lance la plateforme Géothèque, permettant de signer électroniquement les PVBN.

<sup>226</sup> Guillaume M., *Evolution du bornage contradictoire : du terrain au tout numérique*, TFE diplôme ingénieur ESGT, 2016, spéc. p.32.

<sup>227</sup> Le propriétaire absent pourra ainsi télécharger la plateforme avant le débat.

cabinet pourrait choisir d'utiliser GoToMeeting<sup>228</sup>, Zoom ou encore Teams, qui disposent des fonctionnalités citées plus haut. Les prix de ces logiciels varient comme nous pouvons le constater dans le tableau dressé ci-dessous à partir des sites web des logiciels<sup>229</sup> :

GoToMeeting	Zoom	Teams
12,50 €/utilisateur/mois	13,99€/utilisateur/mois	4,20€/utilisateur/mois

Tableau 5 : prix de trois plateformes de visioconférence dans leur version payante

Par ailleurs, il pourrait être aussi envisageable de réaliser ce débat grâce à des lunettes à réalité augmentée comme le décrit S. Nunes dans son mémoire<sup>230</sup>. Le géomètre en serait équipé et elles permettraient aux parties de voir ses actions pour matérialiser la limite entre autres.

Après cette réunion contradictoire dématérialisée, le géomètre élabore l'acte foncier, puis l'envoie aux parties pour signature électronique.

### III.1.4 L'envoi de l'acte foncier par courrier électronique horodaté pour signature électronique

Une fois le PVBN réalisé, il pourra être envoyé aux parties pour signature électronique. Nous avons précédemment indiqué<sup>231</sup> que cette étape pouvait être mise en œuvre via un courrier électronique horodaté. Cela est possible, mais le portail Géofoncier et Géoprod<sup>232</sup> proposent déjà deux solutions de signature électronique qui comprennent l'envoi du PVBN et sa signature. Aussi, il semble plus évident de choisir une de ces solutions car leur mise en place serait plus simple et rapide<sup>233</sup>. Les deux prestataires qu'utilisent ces plateformes sont Universign (Géofoncier) et Sell&Sign (Géoprod). Les deux solutions proposent différentes options et ne coûtent pas le même prix.

<sup>228</sup> Plus de détail sur les avantages de GoToMeeting pour la réunion contradictoire dans : Guillaume M., *Evolution du bornage contradictoire : du terrain au tout numérique*, TFE diplôme ingénieur ESGT, 2016, spéc. p.33.

<sup>229</sup> Les versions gratuites sont moins adaptées : pour Zoom par exemple, la durée d'un appel de groupe est limitée à 40 minutes. Données issues de : GoTo, *Choisir un produit et un abonnement*, s. d., consulté en août 2021, <https://www.goto.com/fr/pricing/meeting#> ; Zoom, *Choisir un forfait*, s. d., consulté en août 2021, <https://zoom.us/pricing> ; Microsoft, *Trouvez l'offre Microsoft Teams adaptée aux besoins de votre entreprise*, s. d., consultée en août 2021, <https://www.microsoft.com/fr-fr/microsoft-teams/compare-microsoft-teams-options>.

<sup>230</sup> Nunes S., *La transformation numérique de la procédure de bornage, entre méthodologie et pratique*, Mémoire DPLG ESGT, 2017, spéc. p.73.

<sup>231</sup> Voir supra § II.2.

<sup>232</sup> Géoprod est un logiciel de gestion conçu pour les géomètres-experts et bureaux d'études. Il permet de créer et de gérer des dossiers et d'échanger avec les parties à l'acte foncier entre autres.

<sup>233</sup> Une grande partie des cabinets de géomètres-experts disposent et utilisent le service Géofoncier et le logiciel Géoprod.

Le tableau ci-dessous résume les différents services des deux choix de signature électronique<sup>234</sup> :

	Signature Géofoncier	Signature Géoprod
<b>Niveau de la signature</b>	<b>Avancée</b>	<b>Certifiée</b>
<b>Prestataire de service de certification électronique</b>	Universign (prestataire direct)	Docapost (tiers de confiance, Sell&Sign n'est que l'interface de signature)
<b>Documents à signer</b>	PV de bornage	PV de bornage, DMPC, document d'urbanisme, pouvoir, devis, etc. (n'importe quel document)
<b>Possibilité de faire signer via une tablette/PC au bureau</b>	Non	Oui
<b>Placement de la signature sur l'acte</b>	Sur une nouvelle page à la fin du PDF	Utilisation de balise possible, pour signer n'importe où dans le document
<b>Envoi du document à signer en simultanément à toutes les parties</b>	Non, seul l'envoi ordonné est possible : envoi simultané ne peut garantir l'unicité du document (mais possibilité de changer l'ordre de collecte au cours du processus si blocage) <sup>235</sup>	Non, envoi ordonné
<b>Prix</b>	Pas de frais pour l'obtention du certificat, 20€ par document, pas de minimum de dossiers à réaliser	290€ : ouverture du dossier, création du compte et du certificat + 360€/an pour une base de 10 contrats/mois (3€ par contrat supplémentaire)

Tableau 6 : comparaison des signatures proposées par Géoprod et Géofoncier

La signature proposée sous Géofoncier implique que le propriétaire dispose d'un numéro de téléphone et d'une adresse email, alors que Géoprod permet aux parties de signer le PVBN au cabinet sur une tablette ou un ordinateur. De plus, les PVBN sous Géofoncier sont soumis à un maximum de 25 signataires tandis que Géoprod via Sell&Sign propose plus d'options. Cependant, l'inconvénient est que Sell&Sign n'est pas un PSCo, mais simplement une plateforme qui délègue à Docapost, PSCo, la certification des signatures. Cela semble délicat en cas de litige. Par exemple, si une partie conteste la fiabilité de la signature et qu'il s'avère qu'en effet elle ne l'est pas (l'identification d'un signataire n'est pas établie), à qui reviendra la faute de cette non-identification, nécessaire pour garantir la valeur probante de l'acte

<sup>234</sup> Données provenant de MDP Qualité, *Gérer les signatures électroniques avec Géoprod*, s. d., consulté en juillet 2021, <https://www.mdppqualite.fr/gerer-les-signatures-electroniques-au-travers-de-geoprod-quality/> ; échanges avec un salarié de la société MDP Qualité qui gère Géoprod ; Géofoncier, *F.A.Q signatures électroniques*, s. d.

<sup>235</sup> Géofoncier, *F.A.Q signatures électroniques*, Géofoncier travaille actuellement pour essayer de mettre en place l'envoi simultané : toutes les parties pourraient signer le document en même temps. Cette option permettrait un gain de temps considérable sur le retour du PVBN.

foncier ? À Docapost ou à Sell&Sign ? N. Bodin a soulevé cette question dans son mémoire et a conclu, après réflexion avec son cabinet, qu'il était plus judicieux d'opter pour la solution Universign de Géofoncier<sup>236</sup>. En effet, ce choix semble d'autant plus pertinent que la signature Universign a été choisie par l'OGE<sup>237</sup>. Il faudra recueillir au préalable le numéro de téléphone et l'adresse email des parties au bornage. Puis, il suffit au géomètre de se connecter sous Géofoncier, dans la rubrique « signature électronique »<sup>238</sup>. Il peut lancer une nouvelle collecte associée à un numéro de dossier, dans laquelle il rentre les données des signataires et charge un document unique constitué du PVBN et du plan associé. Ensuite, les signataires reçoivent un email avec un lien vers le document à signer. Ils n'ont pas à parapher le PVBN comme au format papier, mais pour le signer ils doivent avoir fait défiler le document, supposant que toutes les pages ont été lues. Cela peut aussi être un avantage car sur certains dossiers, les signataires oublient de parapher chaque page et le dossier met plus de temps à être signé. Enfin, le signataire reçoit un code par SMS, qu'il saisit à la fin du document pour signer. Il est également possible d'ajouter une signature manuscrite à ce code SMS, qui rassurera peut-être certains signataires<sup>239</sup>. L'avantage est que lorsqu'une partie a signé, un email est automatiquement envoyé à la personne qui doit signer ensuite, procurant un gain de temps par rapport à l'envoi postal.

Ainsi, il est tout à fait possible de dématérialiser le contradictoire dans la procédure du bornage. Cependant, certaines étapes sont plus délicates à mettre en œuvre, notamment le partage des documents à l'ensemble des parties tout au long de la procédure. Pour les autres actes fonciers, la procédure pourrait être réalisée de la même façon, notamment pour le rétablissement de limites. Pour le plan de délimitation, la procédure est différente car seuls le géomètre-expert et la personne publique compétente le signent. Aussi, pour ce document, les convocations seraient similaires à celles du PVBN<sup>240</sup>, le débat pourrait aussi être réalisé via une plateforme de visioconférence et la signature pourrait être électronique, via un autre support de signature<sup>241</sup>. Enfin, le plan de division est généralement associé au DMPC.

---

<sup>236</sup> Bodin N., *Complexité technico-juridique de la dématérialisation des procédures dans un cabinet de géomètre-expert*, TFE diplôme ingénieur ESGT, 2019, spéc. p.27.

<sup>237</sup> Rappelons que c'est l'OGE qui a créé en 2010 le portail Géofoncier, sur lequel est disponible la signature Universign.

<sup>238</sup> Le géomètre-expert devra avoir obtenu au préalable un certificat de signature électronique au secrétariat du conseil régional de l'OGE de sa région.

<sup>239</sup> Le fait de rentrer un code seulement pour signer peut sembler léger pour certains propriétaires attachés à la signature écrite. La signature manuscrite associée au code semble être un bon moyen pour rassurer ces signataires sur la validité de la signature électronique.

<sup>240</sup> Souvent, le plan de délimitation ou d'alignement est réalisé dans le cadre d'une procédure de bornage. Une partie de la parcelle à border est en limite avec le domaine public. Dans ce cas, les convocations sont envoyées aux propriétaires concernés et à la personne publique compétente.

<sup>241</sup> La signature proposée par Géofoncier permet seulement de signer les PVBN.

L'OGÉ a lancé un partenariat avec la DGFIP pour entièrement dématérialiser le circuit du DMPC. Sur la convention de partenariat signée le 25 mars 2021<sup>242</sup>, il est indiqué que le géomètre-expert peut faire signer électroniquement le plan de division<sup>243</sup>, qui sera ensuite transmis au service du cadastre selon une procédure définie. Pour cet acte foncier, il est important de suivre le processus énoncé dans la convention. Donc la dématérialisation du bornage en particulier est possible. Néanmoins il existe des limites à cette dématérialisation, qu'il faut étudier.

### **III.2 Une mise en œuvre de la dématérialisation confrontée à des limites**

Bien qu'il soit envisageable de dématérialiser le contradictoire au sein de la procédure de bornage notamment, il semble exister des freins techniques (III.2.1) mais aussi des réticences quant au relationnel (III.2.2).

#### **III.2.1 Des freins techniques à la dématérialisation**

Si en théorie il semble aisé de passer au tout numérique, il n'en reste pas moins qu'en pratique il peut exister des difficultés d'un point de vue technique.

Tout d'abord, il existe des limites ou freins techniques liés à l'achat de nouveaux logiciels ou matériels au sein du cabinet. En effet, pour dématérialiser le respect du contradictoire dans son intégralité doivent être achetés notamment :

- Un logiciel de partage de documents en ligne (non existant pour l'instant pour la profession, étude plus approfondie à mener pour trouver des logiciels adaptés) ;
- Une tablette ou caméra embarquée pour réaliser le débat contradictoire à distance ;
- Des jetons sous Géofoncier pour signer le PVBN électroniquement (20€ par PVBN à signer, peu importe le nombre de signataires).

Cette évolution nécessite des investissements matériels, ce qui peut avoir un impact économiquement sur le bilan global du processus. Regardons si le prix de la signature électronique et de la procédure qui l'entoure sont les mêmes que lors du PVBN « papier ». Au premier abord, le prix de la signature électronique sous Géofoncier peut paraître élevé : 20€ par document. Le tableau ci-dessous, réalisé à partir des données du cabinet Synergéo<sup>244</sup>, décrit le coût pour la procédure papier, pour des bornages avec plus ou moins de parties<sup>245</sup> :

---

<sup>242</sup> OGE/DGFIP, *Convention de partenariat : dématérialisation du circuit des documents d'arpentage*, 25 mars 2021 ; OGE, *Notice d'accompagnement à la mise en œuvre de la convention de partenariat OGE/DGFIP*, 2021.

<sup>243</sup> La plateforme Géofoncier va à l'avenir proposer la signature électronique des DMPC (voir Géofoncier, *F.A.Q signatures électroniques*, s. d.).

<sup>244</sup> Les prix indiqués sont ceux appliqués au sein de l'entreprise Synergéo. La quantité a été déterminée avec les collaborateurs de ce cabinet.

<sup>245</sup> Le nombre de parties au bornage comprend le ou les propriétaire(s) demandeur(s) au bornage ainsi que les propriétaires riverains concernés par la limite.

Nombre de propriétaires parties au bornage		4	6	8	10	12
<b>Envoi plan/PVBN à signer</b>						
	Prix unit. (€)	Quantité				
<u>Impression plan/PVBN</u>						
Feuille A4	0,006	5	5	5	5	5
Impression recto-verso couleur	0,08	5	5	5	5	5
<u>Matériel</u>						
Enveloppe	0,09	4	6	8	10	12
Timbre	1,08	8	12	16	20	24
Main d'œuvre (en heure)	55	1	1,5	2	2,5	3
<b>Total (€)</b>		<b>64,43</b>	<b>96,43</b>	<b>128,43</b>	<b>160,43</b>	<b>192,43</b>
<b>Envoi copie plan/PVBN signé à toutes les parties</b>						
<u>Impression plan/PVBN</u>						
Feuille A4	0,006	20	30	40	50	60
Impression recto-verso couleur	0,08	20	30	40	50	60
<u>Matériel</u>						
Enveloppe	0,09	4	6	8	10	12
Timbre	1,08	8	12	16	20	24
Main d'œuvre (en heure)	55	1	1,5	2	2,5	3
<b>Total (€)</b>		<b>65,72</b>	<b>98,58</b>	<b>131,44</b>	<b>164,3</b>	<b>197,16</b>
<b>Coût total (€)</b>		<b>130,15</b>	<b>195,01</b>	<b>259,87</b>	<b>324,73</b>	<b>389,59</b>

Tableau 7 : coût actuel de la procédure d'envoi des plan/PVBN selon le nombre de parties au bornage (réalisation personnelle)

Il y a un premier envoi ordonné aux propriétaires qui doivent signer les PVBN et plan associé. Une fois que tous les concernés ont signé les deux documents, ces derniers sont scannés et imprimés en autant d'exemplaires que de parties au bornage. Puis il est envoyé un exemplaire à chaque propriétaire. Tous les envois sont réalisés par lettre simple. De plus, nous considérons qu'il faut quinze minutes de travail environ pour l'envoi postal (impression, préparation de l'enveloppe, envoi entre autres). Nous ne comptabilisons pas l'envoi des convocations. Nous souhaitons comparer ici simplement la différence du prix d'envoi pour une signature en « papier » et une au format numérique. Pour la version dématérialisée, nous estimons à cinq minutes le temps passé par partie au bornage pour gérer la signature électronique et l'envoi des documents. Le temps est considérablement réduit car Géofoncier envoie automatiquement le PVBN pour signature lorsqu'une personne l'a signé. Le tableau 8 ci-dessous décrit les coûts pour la procédure dématérialisée<sup>246</sup> :

Nombre de propriétaires parties au bornage		4	6	8	10	12
	Prix unit. (€)	Quantité				
<u>Signature électronique</u>						
	20	1	1	1	1	1
Main d'œuvre (en heure)	<b>55</b>	<b>0,4</b>	<b>0,6</b>	<b>0,8</b>	<b>1</b>	<b>1,2</b>
<b>Coût total (€)</b>		<b>42</b>	<b>53</b>	<b>64</b>	<b>75</b>	<b>86</b>

Tableau 8 : coût de la procédure d'envoi des PV et plan de bornage dématérialisée (réalisation personnelle)

<sup>246</sup> Prix de la signature électronique provenant de la rubrique « signature électronique » du site Géofoncier, <https://www.geofoncier.fr/>, coût et temps de la main d'œuvre estimés avec les collaborateurs du cabinet Synergéo.

L'envoi des documents de bornage pour signature et d'une copie aux parties après signature engendre un gain élevé pour le cabinet. La dématérialisation est avantageuse dans le cadre de la procédure d'envoi des PVBN. Néanmoins, ce gain est à nuancer car il ne prend pas en compte l'achat des équipements pour la réalisation du débat contradictoire à distance notamment. Nous avons modélisé le gain selon le nombre de propriétaires au bornage sur les figures 2 et 3 suivantes :

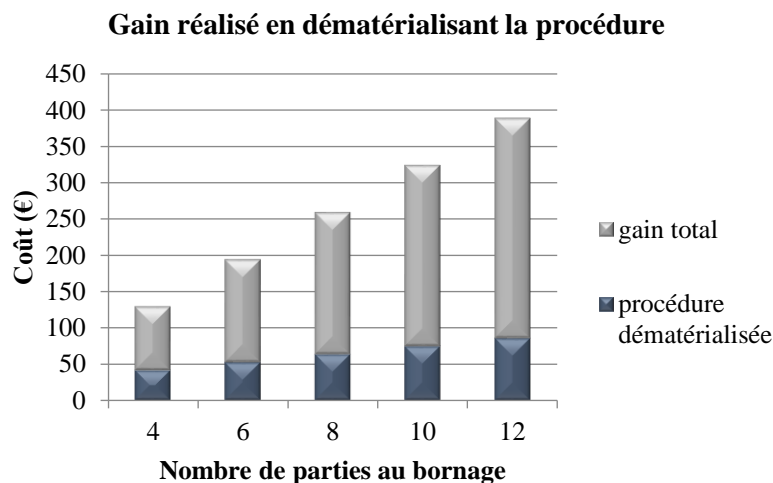


Figure 2 : gain obtenu par la procédure dématérialisée par rapport à la procédure papier

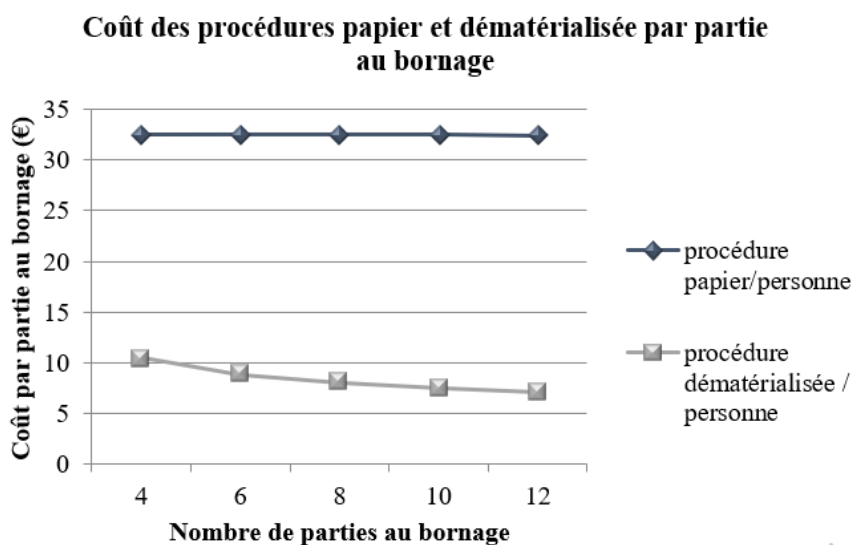


Figure 3 : coût des procédures papier et dématérialisée par personne

L'analyse des deux figures ci-dessus permet de noter que plus il y a de parties au bornage, plus la signature électronique sur Géofoncier est rentable économiquement. En effet, pour un bornage comprenant quatre parties, ce gain est de 88,15€, il est de 303,59€ pour 12 parties. Cependant, l'installation de nouveaux logiciels et matériels suppose que les collaborateurs du cabinet sachent les utiliser. Ainsi, le temps pour mettre en place la dématérialisation sera subordonné à l'adaptation et à la formation des collaborateurs de

l'entreprise à ces nouveaux équipements. En outre, un des problèmes techniques est aussi lié à la qualité du réseau de téléphonie. En effet, si le bornage est réalisé par visioconférence sur un terrain situé à proximité d'une forêt ou d'une zone « blanche »<sup>247</sup>, le géomètre ne pourra pas utiliser le logiciel de visioconférence. Dans ce cas, il ne pourra pas réaliser la dématérialisation du contradictoire lors de la réunion sur le terrain.

Du côté des parties à l'acte foncier, il y a aussi des contraintes techniques. Pour signer électroniquement les PVBN et plan de bornage sous Géofoncier, les parties doivent disposer d'un téléphone portable et d'une adresse email. Il y a dès lors des disparités entre les propriétaires : certains possèdent des smartphones ou ordinateurs et sont plus enclins à vouloir signer électroniquement les documents liés au bornage. Au contraire, d'autres personnes ne sont pas équipées et n'ont pas la volonté ou ne peuvent pas le faire. Ces dernières personnes sont souvent des personnes âgées. En effet, selon une étude de l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE) représentée figure 4 ci-dessous, seulement 47% des plus de 75 ans possédaient un ordinateur en 2019<sup>248</sup>. Cependant,

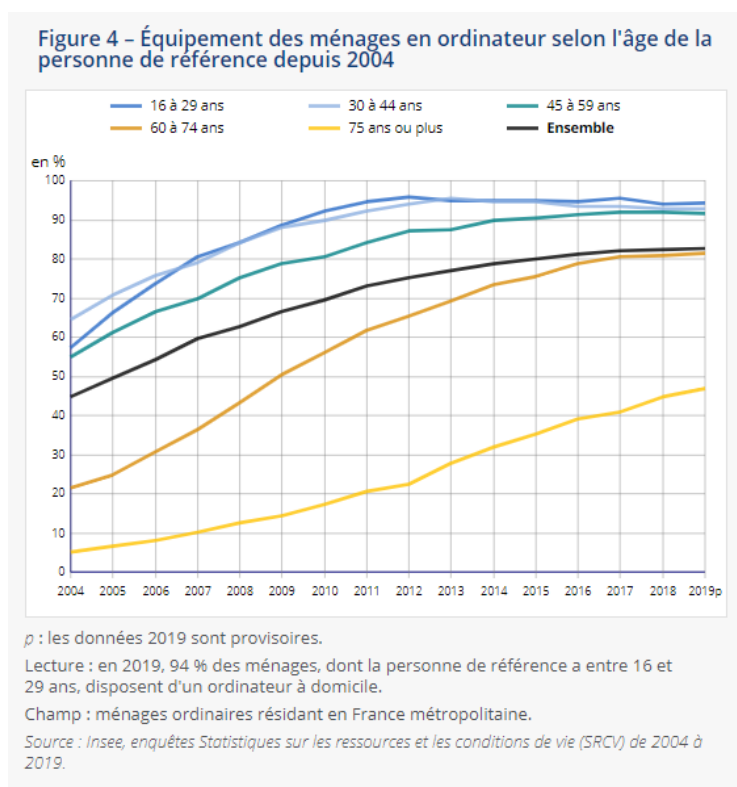


Figure 4 : équipement des ménages en ordinateur selon l'âge de la personne de référence depuis 2004 (données INSEE)

ce taux a augmenté, car il était de 5% en 2004. Ce nombre est à corrélérer avec la proportion élevée de propriétaires seniors sur l'ensemble de la population. Effectivement, 74% des propriétaires avaient 65 ans ou plus en 2014 selon une étude de l'INSEE publiée en 2018<sup>249</sup>.

<sup>247</sup> Zones non desservies par un réseau de téléphonie ou par internet.

<sup>248</sup> Enquête sur l'équipement des ménages 1996-2019, INSEE, parue le 23/02/2021.

<sup>249</sup> INSEE, Fiches – Propriétaires occupants, *INSEE références*, 2017.



Et dans les années à venir, la part de la population équipée d'un ordinateur portable va probablement continuer à augmenter, ce qui devrait permettre de visualiser plus facilement les plans associés aux actes fonciers.

Concernant les téléphones portables, l'enquête n'a pas de statistique selon l'âge. Mais, nous pouvons voir sur la figure 5 ci-dessous, toujours de l'INSEE<sup>250</sup>, que presque 96% des personnes détiennent un téléphone portable et 86% bénéficient d'une connexion internet en 2019.

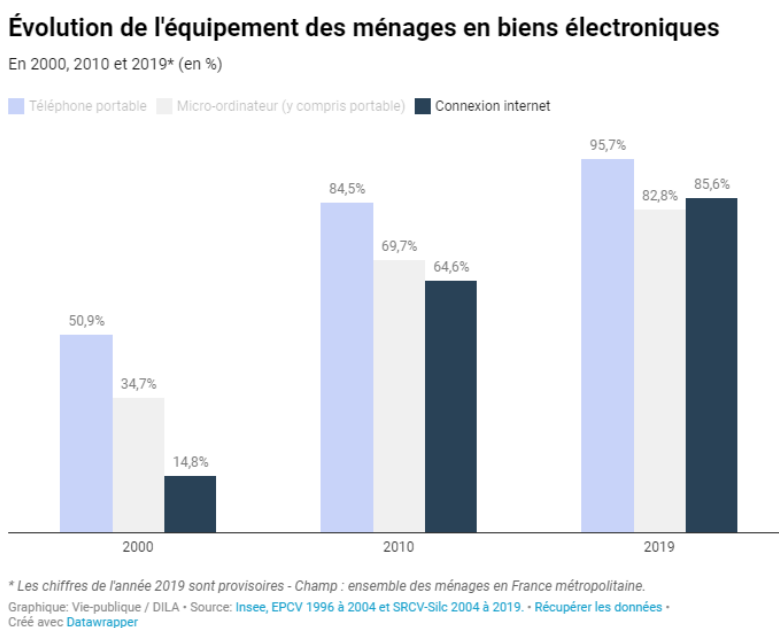


Figure 5 : équipement des ménages en téléphone, ordinateur et connexion internet en 2000, 2010 et 2019

Ainsi, bien que certaines catégories de parties au bornage soient plus réticentes à passer au numérique, la plupart des parties sont équipées et dans les années à venir, la signature électronique devrait se démocratiser. Mais à ces contraintes techniques viennent s'ajouter des contraintes liées à la faisabilité et à l'efficacité de l'élaboration de l'acte foncier, dans le cas d'une procédure dématérialisée.

### III.2.2 Des réticences liées à la faisabilité par rapport au relationnel et échanges humains

En plus de freins techniques, il existe de potentielles réticences quant au relationnel, au sein même de la profession de géomètre mais aussi des parties prenantes à l'acte foncier.

En effet, le travail, l'essence même du métier de géomètre ne réside-t-il donc pas dans la discussion, la recherche d'un accord amiable, la partie « relationnelle » de la mission ? Bien que ces échanges soient possibles par visioconférence, ne perdent-ils pas de leur sens à

<sup>250</sup> Graphique issu du site web Vie publique, consulté en août 2021, <https://www.vie-publique.fr/en-bref/278830-biens-electroniques-comment-sont-equipés-les-français>, réalisé à partir de l'enquête de l'INSEE sur l'équipement des ménages précitée.

distance ? Dans le processus de dématérialisation, c'est la réalisation du débat contradictoire à distance qui semble soumis à la plus de réticences au sein de la profession de géomètre. En effet, la partie « terrain » permet de ressentir des tensions entre les parties, mais aussi aux parties de montrer au géomètre-expert l'emplacement des bornes par exemple. Le géomètre-expert peut ainsi assurer un rôle de médiateur, en essayant de favoriser le dialogue entre les parties. Selon F. Mazuyer, la visioconférence doit être supplétive et ne doit pas remplacer la partie terrain<sup>251</sup>, notamment pour l'analyse des limites. Le géomètre doit continuer à se déplacer pour « *sentir la vieille borne recouverte de mousse et bien cachée [...]* »<sup>252</sup>. Aussi, le débat contradictoire par visioconférence devrait être réalisé selon les cas de figures des dossiers de bornage. D'une part, si toutes les parties peuvent être présentes, il conviendrait de réaliser la réunion sur les lieux. Il en est de même si la majorité des parties convoquées peut se déplacer. Mais dans ce cas, il serait envisageable de mettre en place une visioconférence pour la ou les parties absentes, afin qu'elles puissent assister aux échanges sur l'emplacement de la limite notamment. D'autre part, si la plupart des parties ne peuvent assister à l'opération de bornage, plusieurs solutions peuvent être imaginables. Tout d'abord, le géomètre pourrait réaliser le bornage sur les lieux à l'aide d'une caméra ou d'une tablette. Il filmerait ainsi l'emplacement des limites en fournissant des explications en direct aux propriétaires. L'autre alternative serait d'organiser un rendez-vous en visioconférence une fois les plan et PV réalisés, en expliquant l'emplacement des limites directement sur les plans.

Les réticences sur la perte du contact avec le géomètre pourraient aussi être ressenties du point de vue des clients. La discussion et le débat en présence du géomètre peut être un gage de qualité, rassurent le client sur le travail du professionnel et permettent d'éviter les contentieux. En effet, une étude sur les non-usagers d'internet a montré que certains enquêtés indiquaient qu'ils « *préfèrent le contact direct à toutes les nouvelles techniques de communication* »<sup>253</sup>. De plus, certains d'eux « *n'admettent pas que la communication puisse se réaliser autrement que dans la proximité* ». Aussi, pour une certaine partie de la population, il est inenvisageable de réaliser une réunion contradictoire à distance. Déjà, certains propriétaires sont réticents au fait que le bornage soit réalisé par un collaborateur et non pas un géomètre-expert<sup>254</sup>. La présence du géomètre, ses explications et son analyse sont

---

<sup>251</sup> Entretien avec François Mazuyer, 30 avril 2021.

<sup>252</sup> Botrel E., Polidori L., *Le pixel et la balance*, LexisNexis, 2020 (265p), préface de F. Mazuyer.

<sup>253</sup> Boudokhane-Lima F., « Étude sur les non-usagers d'internet : analyse de la perception des TIC (Technologies de l'Information et de la Communication) et du rapport aux médias », *Les enjeux de l'information et de la communication*, Gresec, n° 12/1, 2011, spéc. p.10.

<sup>254</sup> Affaire disciplinaire 1040D-1041D : la plaignante poursuit le GE entre autres car c'est son collaborateur qui a réalisé la réunion contradictoire, alors que le nom du GE est inscrit sur le PVB.

très importants et permettent d’instaurer un climat de confiance lors des échanges. Le plan sous format numérique est un autre point soumis à des réticences. Effectivement, si l’acte foncier est totalement dématérialisé, il est envoyé pour signature électronique. Dans le cadre de la procédure de bornage, le document envoyé comprend le PVBN et le plan de bornage au format PDF. Or, la lecture et compréhension du plan est importante, et le format numérique peut être déroutant. B. Clergeot, géomètre-expert et président de la commission « techniques de la mesure » de l’OGE écrit que le plan papier est le « *dernier rempart à une démarche entièrement numérique* »<sup>255</sup>. Il précise que « *nous sommes encore nombreux à avoir du mal à réfléchir et faire une analyse sur un plan numérique* »<sup>256</sup>. Nous pouvons ajouter que pour des plans à petite échelle, qui auraient été imprimés au format A3 ou A2, il est encore plus difficile de naviguer. Le plan n’est, en effet, pas visible dans son intégralité sur un écran d’ordinateur.

Une des autres limites possibles concerne l’identité des signataires des documents. En effet, un risque envisageable de la signature électronique est que ce ne soit plus les personnes elles-mêmes qui signent. Étudions le cas d’un bornage avec un des propriétaires riverains qui a 80 ans. Il a accepté de signer au format électronique les documents liés au bornage, car sa fille possède un téléphone portable et une adresse mail. Cependant, lui-même n’en a pas. Aussi, il va demander à sa fille de signer pour lui les documents. Cela pose-t-il un problème au niveau de l’identification du signataire ? Au premier abord, la signature ne semble pas valable car ce n’est pas le propriétaire lui-même qui a signé. Cependant, cela pose-t-il tellement une difficulté, étant donné qu’il y a un consentement de la part du propriétaire ? Si les documents avaient été signés au format papier, le même problème aurait pu exister. Néanmoins, le fait de signer pour son père de façon manuscrite semble moins probable. Effectivement, lorsque la personne signe électroniquement, elle a sans doute moins l’impression de « frauder », alors que reproduire la signature manuscrite est tout de suite plus délicat. Dans ces deux cas, l’acte foncier serait alors un faux. L’une des parties peut désavouer une signature, et dans ce cas le juge doit ordonner une vérification d’écriture<sup>257</sup>, prévue dans le Code de procédure civile. L’article 287 de ce dernier indique concernant l’écrit ou la signature électronique que « *le juge vérifie si les conditions, mises par les articles 1366 et 1367 du code civil à la validité de l’écrit ou de la signature électroniques, sont satisfaites* ». La vérification d’écriture pour la signature manuscrite est donc transposée

---

<sup>255</sup> OGE, « Dessinons le monde à l’ère numérique », *Les actes*, 43<sup>e</sup> congrès Géomètres-Experts, Nancy, 21-22-23 juin 2016, spéc. p.8-9.

<sup>256</sup> *Ibid.*

<sup>257</sup> Article 1373 du C. civ., plus de détails dans : Buy F., Fages B., Heinich J., Le Gallou C., Pancrazi M-E., Garaud E., *Le Lamy Droit du contrat*, mis à jour en juin 2021, spéc. n° 956.

par la condition d'utiliser un procédé fiable d'identification, c'est-à-dire une signature émanant d'un prestataire de services de certification électronique dans le cas d'un acte sous signature privée électronique. Ainsi, il semblerait que la signature électronique pourrait entraîner plus de « fraudes » sur l'identité de certains signataires. Mais cela est à nuancer car nous pouvons imaginer que dans la majorité des cas, les personnes âgées demanderont au géomètre dès le départ de réaliser la procédure de bornage au format papier.

Par conséquent, il existe bien des limites à la dématérialisation de l'acte foncier, d'un point de vue psychologique et d'un point de vue plus technique. Néanmoins, ces contraintes ne sont pas si grandes, et devraient dans les prochaines années être moins importantes<sup>258</sup>.

Aussi, la dématérialisation du contradictoire au sein du PVBN et plus généralement de l'acte foncier est réalisable dans plusieurs de ces étapes, notamment l'envoi des convocations, du courrier électronique et de la signature électronique. Toutefois, le partage des documents nécessaires à la réalisation du PVBN et le débat contradictoire sont techniquement plus difficiles à mettre en œuvre. De plus, il peut aussi exister des difficultés relationnelles liées aux échanges à distance.

---

<sup>258</sup> L'usage d'internet et de smartphones devient de plus en plus courant. La contrainte qui pourrait toujours être présente est le manque de réseau sur certains lieux, pour la réalisation du débat contradictoire à distance.

## Conclusion

Ce travail a permis de montrer que le contradictoire est dématérialisable dans la réalisation des actes fonciers, mais plus ou moins aisé à mettre en œuvre concrètement.

Mais préalablement, la liste des actes fonciers devra être clarifiée par l'OGE ou par une intervention du législateur<sup>259</sup>. En effet, l'acte foncier, résultant d'un accord de volonté ayant pour objet de fixer les limites de biens fonciers, est contradictoire par définition. De plus, les géomètres-experts s'assurent du respect du contradictoire à chaque étape de l'élaboration de l'acte foncier. Néanmoins, la notion d'acte foncier, selon l'OGE, englobe actuellement des documents non contradictoires. Cette mise au point du monopole des géomètres-experts permettra d'envisager les actes fonciers à dématérialiser dans les années à venir.

La mise en œuvre de la dématérialisation semble réalisable pour la convocation des parties et l'envoi de l'acte foncier pour signature, au-delà des réticences à signer électroniquement. Il faudra néanmoins vérifier l'adhésion des parties dès le démarrage du dossier au processus de signature électronique, car si une seule partie le refuse, la procédure papier s'impose. Le débat contradictoire est, quant à lui, plus complexe à mettre en œuvre, et nous pouvons nous interroger sur son utilité et sa nécessité. Selon F. Mazuyer, « *il ne faut pas faire les choses parce qu'elles sont techniquement faisables, mais que si elles sont techniquement utiles* »<sup>260</sup>. Cette phrase est intéressante : la dématérialisation du débat contradictoire dans l'acte foncier est envisageable, mais est-elle réellement utile ? Son utilité ne se limiterait-elle pas à l'absence des parties au bornage ? En effet, pourquoi réaliser un débat à distance si la majorité des parties peuvent être présente sur site ? Comme nous l'avons développé dans la dernière partie, il appartiendra au géomètre-expert de décider, selon la nature des dossiers, de la procédure à mettre en œuvre et du niveau de dématérialisation envisageable.

À l'avenir, avec l'évolution des techniques d'acquisition de données, une dématérialisation encore plus poussée de la procédure de réalisation de l'acte foncier pourrait être envisagée sans déplacement du géomètre sur les lieux du bornage. Dans ce cas, l'analyse expertale du géomètre pourrait être réalisée à partir d'images de télédétection<sup>261</sup>. Ce cas de figure rendrait la procédure entièrement dématérialisée.

---

<sup>259</sup> Comme le suggère également l'Autorité de la concurrence, Avis n° 18-A-02 du 28 février 2018 relatif à la profession de géomètre-expert, spéc. p.23.

<sup>260</sup> Entretien avec François Mazuyer, 30 avril 2021.

<sup>261</sup> Plus de détails dans Botrel E., Polidori L., *Le pixel et la balance*, LexisNexis, 2020 (265p) ; Gouyer A., *Étude de la valeur juridique des images de télédétection. Application à la délimitation virtuelle*, TFE diplôme ingénieur ESGT, 2016.

Il convient de s'interroger si une telle évolution est souhaitable pour la profession. La réunion contradictoire sur le terrain est souvent l'occasion de rencontres et d'échanges entre les parties bien au-delà de la simple définition de limites. Le géomètre-expert y joue alors un autre rôle : désamorcer des conflits de voisinage pouvant naître d'un projet de construction, de distance de plantations entre autres.

Si la crise sanitaire actuelle a montré la capacité d'adaptation des individus à une situation inédite avec le développement des outils numériques (visioconférence, télétravail), elle a aussi rappelé l'immense besoin des individus de se rencontrer, de se voir et d'échanger sans le filtre de l'écran.

Finalement, l'aspect technique de la dématérialisation totale de l'acte foncier ne rencontre pas de difficultés insurmontables, mais chaque géomètre devra s'interroger sur l'aspect relationnel de cette procédure en fonction de son propre exercice.

## Bibliographie

### Ouvrages

- Auby J-B., Bon P., Terneyre P., *Droit administratif des biens*, Dalloz, 8<sup>e</sup> édition, 2020 (758p).
- Aynès L., Malaurie P., *Droit des biens*, LGDJ, 8<sup>e</sup> édition, 2019 (444p).
- Bergel J-L., Cassin I., Eyrolles J-J., *Le Lamy Droit Immobilier*, mis à jour en juin 2020.
- Botrel E., Polidori L., *Le pixel et la balance*, LexisNexis, 2020 (265p).
- Boulisset P., Couchet C., *Relations et conflits de voisinage*, Delmas, 2<sup>e</sup> édition, 2017 (540p).
- Buy F, Fages B., Heinich J., Le Gallou C., Pancrazi M-E., Garaud E., *Le Lamy Droit du contrat*, mis à jour en juin 2021.
- Cabrillac R., *Introduction générale au droit*, Dalloz, 14<sup>e</sup> édition, 2021 (296p).
- Cadiet L., Jeuland E., *Droit judiciaire privé*, LexisNexis, 11<sup>e</sup> édition, 2020 (1086p).
- Caprioli E., *Signature électronique et dématérialisation*, LexisNexis, 2014 (387p).
- Cornu G. (sous la direct. de), Association Henri Capitant, *Vocabulaire juridique*, PUF, 13<sup>e</sup> édition, 2020 (1092p).
- Danger F., *Le bornage*, Eyrolles, 1954.
- Foulquier N., *Droit administratif des biens*, LexisNexis, 4<sup>e</sup> édition, 2018 (896p).
- Gaillard G. (sous la direct. de), *Code du géomètre-expert*, LexisNexis, 2021 (1460p).
- Garlopeau A., *Le bornage en France au XIX<sup>e</sup> siècle*, Publi-Topex, 2011 (263p).
- Goubeaux G., Voirin P., *Droit civil : introduction au droit, personnes, famille, personnes protégées, biens, obligations, sûretés*, LGDJ, 38<sup>e</sup> édition, 2018 (836p).
- Heron J., Le Bars T., Salhi K., *Droit judiciaire privé*, LGDJ, 7<sup>e</sup> édition, 2019 (1032p).
- Isambert M., *Recueil complet des lois et ordonnances du royaume à partir du 1er avril 1814.*, Afforty/Eymery/Delcros, 1820 (728p).
- Millet M., *Traité théorique et pratique du bornage*, Cosse et Marchal, 3<sup>e</sup> édition, 1862 (448p).
- Miniato L., *Le principe du contradictoire en droit processuel*, LGDJ, 2008 (456p).
- Moussa T., *Droit de l'expertise*, Dalloz, 4<sup>e</sup> édition, 2020 (766p).
- Terré F., *La réforme du droit des obligations*, Dalloz, 2016 (128p).
- Zavarro M., *Questions d'Experts (et réponses des Juges)*, Edilaix, 2<sup>e</sup> édition, 2008.

### Articles de revues universitaires

- Bénétière R., « Marchés publics et monopole des géomètres-experts », *RDI*, 2001.
- Boudokhane-Lima F., « Étude sur les non-usagers d'internet : analyse de la perception des TIC (Technologies de l'Information et de la Communication) et du rapport aux médias », *Les enjeux de l'information et de la communication*, Gresec, n° 12/1, 2011, p.10.
- Casey J., « Action en bornage et acte d'administration : encore faut-il représenter les 2/3 des droits indivis », *AJ Famille*, n° 07-08, 21 juillet 2018, p.400.
- Devèze J., « Perseverare diabolicum. À propos de l'adaptation du droit de la preuve aux technologies de l'information par le Décret numéro 2002-1436 du 3 décembre 2002 », *Communication Commerce Electronique*, 2003.

- Douville T., « Définition de la signature électronique présumée fiable », *Deffrénois*, n° 21, 5 octobre 2017, p.10.
- Grimaldi M., Gijbers C., Reynis B., « Le décret du 3 avril 2020 sur l'acte notarié à distance », *Deffrénois*, n°15, 9 avril 2020, p.20.
- Heyraud Y., « Écrit électronique et signature électronique : de quelques arrêts récents », *Lamy droit des affaires*, n° 167, 1 février 2021.
- Laher R., « La numérisation des activités de l'huissier de justice », *Cahiers Droit, Sciences & Technologies*, 10 | 2020, p.129-145.
- Maggiar A-A., « La conclusion de contrats par voie électronique », *Gazette du Palais*, n° 321, 17 novembre 2005, p.7.
- Malinvaud P., Gaudemet Y., « Le monopole des géomètres-experts », *RDI*, n° 4, octobre-décembre 1988, pp.377-390.
- Moussa T., Beauchard J., « L'expertise judiciaire et les autres expertises au regard du principe de la contradiction », *BICC*, hors-série n° 3, 2004, p.51.
- Piette-Coudol T., « L'acte d'avocat sous forme électronique », *Lamy Droit de l'Immatériel*, n° 115, 1<sup>er</sup> mai 2015.
- Rédaction Lextenso, Douville T., « La lettre recommandée électronique 2.0 », *Deffrénois*, n° 22, 7 juin 2018.
- Rédaction Lextenso, « Lettre recommandée électronique : exigences requises », *Deffrénois*, n° 20-21, 24 mai 2018.

## **Encyclopédies juridiques**

- Bitan F., « Le courrier électronique, une communication électronique privée ou publique, support d'une preuve », *Jurisclasseur Communication*, Fascicule 630, n° 68, 2018.
- Gallmeister I., « État et capacité des personnes – Capacité », *Répertoire de droit civil Dalloz*, Juin 2016 (actualisation : Décembre 2019).
- Gaonac'h A., « Bornage Pr. Civ », *Répertoire de droit immobilier Dalloz*, 2018 (actualisation : Décembre 2019).
- Laporte-Leconte S., « Le Bornage », *Jurisclasseur Construction – Urbanisme*, Fascicule n° 261-45, 30 août 2010 (mise à jour : 13 août 2013).
- Le Roux M., « Délimitation du domaine public », *Jurisclasseur Administratif*, Fascicule n° 405-24, 1<sup>er</sup> juillet 2019
- Montoux D., Pillebout J-F, « Acte notarié », *Jurisclasseur Notarial Formulaire*, Fascicule n° 16, 16 janvier 2021 (mise à jour : 17 juin 2021).

## **Mémoires**

- Blanchard L., *Les enjeux pour le géomètre-expert des interactions entre bornage et servitude*, TFE MF2 ESGT, 2015.
- Bodin N., *Complexité technico-juridique de la dématérialisation des procédures dans un cabinet de géomètre-expert*, TFE diplôme ingénieur ESGT, 2019.
- Gouyer A., *Étude de la valeur juridique des images de télédétection. Application à la délimitation virtuelle*, TFE diplôme ingénieur ESGT, 2016.



- Guillaume M., *Evolution du bornage contradictoire : du terrain au tout numérique*, TFE diplôme ingénieur ESGT, 2016.
- Lanfant N., *Le RFU au cœur du processus de dématérialisation de la procédure de bornage*, TFE MF2 ESGT, 2019.
- Nunes S., *La transformation numérique de la procédure de bornage, entre méthodologie et pratique*, Mémoire DPLG ESGT, 2017.
- Salaün K., *La hiérarchie des mondes de preuve dans la fixation de la limite de propriété : les difficultés pratiques et théoriques d'application*, TFE diplôme ingénieur ESGT, 2015.
- Spinetti B., *Le rôle de l'écrit électronique dans le métier de géomètre-expert*, TFE MF2 ESGT, 2019.

## **Articles de revues professionnelles**

- Botrel E., « Bornage et indivision », dossier Famille et immobilier, *Géomètre*, n° 2159, juin 2018, pp.42-45.
- Botrel E., « L'écrit électronique parmi les modes de preuve », dossier Dématérialisation professionnelle – L'heure de l'obligation, *Géomètre*, n° 2162, octobre 2018, pp.35-38.
- Laporte-Leconte S., « Un principe à respecter », dossier Le contradictoire, un socle de justice, *Géomètre*, n° 2155, février 2018, pp.38-39.
- Mazuyer F., « Ne pas remettre en cause ce qui fonctionne », dossier Bornage-De l'amiable au judiciaire, *Géomètre*, n° 2133, février 2016, pp.45-48.
- Parmantier J., « Un inconcevable cadastre juridique en France », *Géomètre*, n° 2056, février 2009, pp. 42-46.
- Roux J-M., « Une phase physique et une phase juridique », dossier Bornage-De l'amiable au judiciaire, *Géomètre*, février 2016, p.39.

## **Rapports institutionnels**

- Autorité de la concurrence, Avis n° 18-A-02 du 28 février 2018 relatif à la profession de géomètre-expert.
- C.N.C.E. J, *Vade-mecum de l'expert de justice*, 4<sup>e</sup> édition, 2015 (176p).
- Conseil supérieur de l'OGE, *Délibération n°2*, Finalisation recommandations suite au débat relatif à l'acte foncier, 24 juin 2014.
- Conseil national des barreaux, *Recommandations sur les bons usages entre avocats et experts*, 2005.
- Cour de cassation, *Rapport annuel*, Principe de la contradiction et droits de la défense, 2012 (614p).
- Fondation barreau du Québec, *Seul devant la cour - en matière civile*, fascicule 1, publié en juin 2009 et mis à jour en janvier 2016.
- Géofoncier, *F.A.Q signatures électroniques*, s. d.
- INSEE, *Enquête sur l'équipement des ménages 1996-2019*, parue le 23/02/2021. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/5057474?sommaire=5017397>
- INSEE, Fiches – Propriétaires occupants, *INSEE références*, 2017. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2586040?sommaire=2586377>

- Mazuyer F., Rigaud P., *Le Bornage, entre résolution et prévention des conflits*, Publitopex, 2011 (132p).
- OGE :
  - *Convention de partenariat : dématérialisation du circuit des documents d'arpentage*, 25 mars 2021.
  - *Notice d'accompagnement à la mise en œuvre de la convention de partenariat OGE/DGFip*, 2021.
  - *Recueil des normes ordinales sur l'acte foncier*, 2018 (226p).
  - *La délimitation de la propriété des personnes publiques*, plaquette métiers experts, 2017.
  - *Guide sur le Procès-Verbal de carence*, 2017.
  - *Guide rédactionnel PVBN*, mars 2017, p.15.
  - *Guide rédactionnel sur la procédure de rétablissement de limites*, validé par le conseil supérieur le 27 janvier 2015.
  - *Principes du rétablissement de limites actés par le Conseil Supérieur le 25 juin 2014*, 2014.
  - *Guide pratique de l'expertise judiciaire*, 2015.
  - *Directives du Conseil Supérieur de l'Ordre des géomètres-experts valant règles de l'art*, 5 mars 2002.
  - *Le plan annexé à l'État descriptif de division, office exclusif du géomètre-expert – le principe de La Rochelle, s. d.*
- OGE, Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire, *Charte d'engagement des géomètres-experts en faveur du développement et de l'aménagement durables*, signée le 17 septembre 2008.

## **Actes de congrès**

- OGE, « Dessinons le monde à l'ère numérique », *Les actes*, 43<sup>e</sup> congrès Géomètres-Experts, Nancy, 21-22-23 juin 2016.

## **Textes législatifs et réglementaires**

### **Textes de l'Union européenne**

- Directive 1999/93/CE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 1999, publiée au JOCE n° L 013, 19 janvier 2000.
- Règlement (UE) n° 2016/1104 du Conseil de l'union européenne du 24 juin 2016 mettant en œuvre une coopération renforcée dans le domaine de la compétence, de la loi applicable, de la reconnaissance et de l'exécution des décisions en matière d'effets patrimoniaux des partenariats enregistrés
- Règlement (UE) n° 910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur et abrogeant la directive 1999/93/CE.

## **Codes**

Sauf mention contraire dans le texte ou les notes de bas de pages, les articles des codes cités sont ceux en vigueur en juin 2021.

- Code civil (C. civ.).
- Code de la voirie routière.
- Code de procédure civile (CPC).
- Code de procédure pénale.
- Code des postes et des communications électroniques (CPCE).

## **Lois**

- Loi n° 2016-1321 du 7 octobre 2016 pour une République numérique, publiée au JO n° 235 du 8 octobre 2016.
- Loi n° 2006-728 du 23 juin 2006 portant réforme des successions et des libéralités.
- Loi n° 2004-575 du 21 juin 2004 pour la confiance dans l'économie numérique.
- Loi n° 2000-230 du 13 mars 2000 portant adaptation du droit de la preuve aux technologies de l'information et relative à la signature électronique.
- Loi n° 79-18 du 3 janvier 1979 sur les archives.
- Loi n° 46-942 du 7 mai 1946 instituant l'Ordre des Géomètres-Experts.
- Loi contenant organisation du notariat (loi 25 ventôse an XI) du 16 mars 1803.

## **Décrets**

- Décret n° 2020-1422 du 20 novembre 2020 instaurant la procuration à distance.
- Décret n° 2020-395 du 3 avril 2020 autorisant l'acte notarié à distance pendant la période d'urgence sanitaire, publié au JO n° 0082 du 4 avril 2020.
- Décret n° 2018-347 du 9 mai 2018 relatif à la lettre recommandée électronique, publié au JO n° 0108 le 12 mai 2018.
- Décret n° 2011-434 du 20 avril 2011 relatif à l'horodatage des courriers expédiés ou reçus par voie électronique pour la conclusion ou l'exécution d'un contrat, publié au JO du 21 avril 2011.
- Décret n° 2008-1484 du 22 décembre 2008 relatif aux actes de gestion du patrimoine des personnes placées en curatelle ou en tutelle, et pris en application des articles 452, 496 et 502 du code civil, publié au JO n°0304 du 31 décembre 2008.
- Décret n° 2005-972 du 10 août 2005 modifiant le décret n° 2005-972 du 29 février 1956 pris pour l'application de l'ordonnance du 2 novembre 1945 relative au statut des huissiers de justice.
- Décret n° 2005-973 du 10 août 2005 modifiant le décret n°71-941 du 26 novembre 1971 relatif aux actes établis par les notaires, publiés au JO n° 186 du 11 août 2005.
- Décret n° 2001-272 du 30 mars 2001 pris pour l'application de l'article 1316-4 du code civil et relatif à la signature électronique, publié au JO n° 0077 du 31 mars 2001.
- Décret n° 96-478 du 31 mai 1996 portant règlement de la profession de géomètre-expert et code des devoirs professionnels.
- Décret n° 2005-973 du 10 août 2005 modifiant le décret n°71-941 du 26 novembre 1971 relatif aux actes établis par les notaires, publiés au JO n° 186 du 11 août 2005.
- Décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

- 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.

### **Réponse ministérielle**

- Réponse ministérielle n° 6507, JO Sénat 25 octobre 2018, p.5466 (réponse du ministère de l'intérieur).

### **Décisions de justice**

- CAA Bordeaux, 3<sup>e</sup> chambre, 21 février 2019, n° 17BX00607.
- CA Fort-de-France, chambre civile, 24 novembre 2020, n° 18/00203.
- CA Nancy, 1<sup>e</sup> civ., 19 Juin 2012, n° 11/01616.
- CA Paris, 13 octobre 1986, D. 1988, Somm. p.13, obs. Robert.
- C. cass., 1<sup>er</sup> civ., 19 janvier 1966, Bull., I, n° 42.
- C. cass., 2<sup>e</sup> civ., 29 septembre 2011, n°10-14.968, Bull., II, n° 178.
- C. cass., 2<sup>e</sup> civ., 18 septembre 2003, n° 01-17.584, Bull., II, n° 282.
- C. cass., 2<sup>e</sup> civ., 15 mai 2003, Bull., II, n° 147.
- C. cass., 2<sup>e</sup> civ., 5 décembre 2002, Bull., II, n° 278.
- C. cass., 2<sup>e</sup> civ., 20 décembre 2001, n°00-10.633, Bull., II, n° 202.
- C. cass., 2<sup>e</sup> civ., 18 janvier 2001, Bull., II, n° 11.
- C. cass., 2<sup>e</sup> civ., 24 novembre 1999, n° 97-10.572, Bull., II, n° 174.
- C. cass., 3<sup>e</sup> civ., 12 avril 2018, n° 16-24556, Bull., III, n° 45.
- C. cass., 3<sup>e</sup> civ., 19 novembre 2015, n° 14-23204.
- C. cass., 3<sup>e</sup> civ., 9 juillet 2003, n° 01-15613, Bull., III, n° 155.
- C. cass., 3<sup>e</sup> civ., 5 octobre 1994, n° 92-10.827, Bull., III, n° 162.
- C. cass., 3<sup>e</sup> civ., 7 novembre 1972, n° 71-11.720, Bull., III, n° 579.
- C. cass., chambre criminelle, 1<sup>er</sup> septembre 2015, n° 14-86.235, Bull. crim., 2016, n° 835.
- Cons. Const., décision n° 85-142L, 13 novembre 1985, JORF du 20 novembre 1985.
- CEDH, 20 février 1996, RTD civ. 1997, p. 992, obs. R. PERROT.

### **Jurisprudence interne à l'Ordre des géomètres-experts**

- Conseil supérieur de l'OGE, Affaire disciplinaire n° 1015 D, 2019.
- Conseil supérieur de l'OGE, Affaire disciplinaire n° 1018 D, 2018.
- Conseil supérieur de l'OGE, Affaire disciplinaire n° 1040 D – 1041 D, 2018.
- Conseil supérieur de l'OGE, Affaire disciplinaire n° 881 D, 2015.

### **Entretiens**

- Entretien avec Charles-Emmanuel Andrault, avocat au barreau de La Rochelle, 5 mars 2021.
- Entretien avec Érick Mechain, géomètre-expert et expert de justice auprès de la cour d'appel de Poitiers au sein du cabinet Synergéo à Rochefort, 10 mars 2021.
- Entretien et observation d'une expertise judiciaire avec Amandine Bouchon, géomètre-expert et experte de justice auprès de la cour d'appel de Poitiers, 1 avril 2021.

- Entretien avec François Mazuyer, géomètre-expert et expert près de la cour d'appel de Pau, président du conseil supérieur de l'OGÉ entre 2011 et 2015, 30 avril 2021.

## Webographie

- ANSSI, *L'envoi recommandé électronique*, s. d., consulté en mai 2021.  
<https://www.ssi.gouv.fr/administration/reglementation/confiance-numerique/lenvoi-recommande-electronique/>
- ANSSI, *Liste nationale de confiance*, s. d., consulté en mai 2021.  
<https://www.ssi.gouv.fr/administration/reglementation/confiance-numerique/le-reglement-eidas/liste-nationale-de-confiance/>
- BOFIP, *CAD – Mise à jour du plan - Généralités sur les documents d'arpentage*, publié le 02/09/2015, consulté en mai 2021.  
<https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/5190-PGP.html/identifiant%3DBOI-CAD-MAJ-10-30-20210512>
- Dictionnaire Larousse en ligne.
- Géofoncier, *À quoi sert le document d'arpentage ? Quand est-il obligatoire ?*, s. d., consulté en août 2021.  
[https://www.geofoncier.fr/4-1-2-document\\_arpentage.php](https://www.geofoncier.fr/4-1-2-document_arpentage.php)
- GoTo, *Choisir un produit et un abonnement*, s. d., consulté en août 2021.  
<https://www.goto.com/fr/pricing/meeting#>
- MDP Qualité, *Gérer les signatures électroniques avec Géoprod*, s. d., consulté en juillet 2021.  
<https://www.mdpqualite.fr/gerer-les-signatures-electroniques-au-travers-de-geoprod-quality/>
- Microsoft, *Trouvez l'offre Microsoft Teams adaptée aux besoins de votre entreprise*, s. d., consultée en août 2021.  
<https://www.microsoft.com/fr-fr/microsoft-teams/compare-microsoft-teams-options>
- Mon postulant, *Qu'est-ce que le RPVA ?*, s. d., consulté en juin 2021.  
<https://www.monpostulant.fr/articles/qu-est-ce-que-le-rpva/53>
- Notaires de France, *Procuration chez le notaire : comment signer en ligne ?*, 18 janvier 2021, consulté en août 2021.  
<https://www.notaires.fr/fr/profession-notaire/r%C3%B4le-du-notaire-et-ses-principaux-domaines-d'intervention/procuration-chez-le-notaire-comment-signer>
- Sell&Sign, *Le cadre légal de la signature électronique*, s.d., consulté en juin 2021.  
<https://doc.sellandsign.com/fr/cadre-legal/>
- Solutions numériques, *Les 4 niveaux de sécurité de la signature électronique*, publié le 28 avril 2015, consulté en juin 2021.  
<https://www.solutions-numeriques.com/articles/les-4-niveaux-de-securite-de-la-signature-electronique/>
- Touchkov H., *Opalexe : dématérialiser l'expertise judiciaire*, s. d., consulté en juin 2021.  
<https://www.certeurope.fr/blog/opalexe-dematerialiser-lexpertise-judiciaire/>
- Universign, *Qu'est-ce que l'horodatage électronique*, s.d., consulté en juin 2021.  
<https://help.universign.com/hc/fr/articles/115002116909-Qu-est-ce-que-l-horodatage-%C3%A9lectronique->

- Vie publique, *Téléphones portables, ordinateurs, accès internet : quel équipement des Français ?*, publié le 5 mars 2021, consulté en juin 2021.

<https://www.vie-publique.fr/en-bref/278830-biens-electroniques-comment-sont-equipés-les-français>

- Zoom, *Choisir un forfait*, s. d., consulté en août 2021.

<https://zoom.us/pricing>

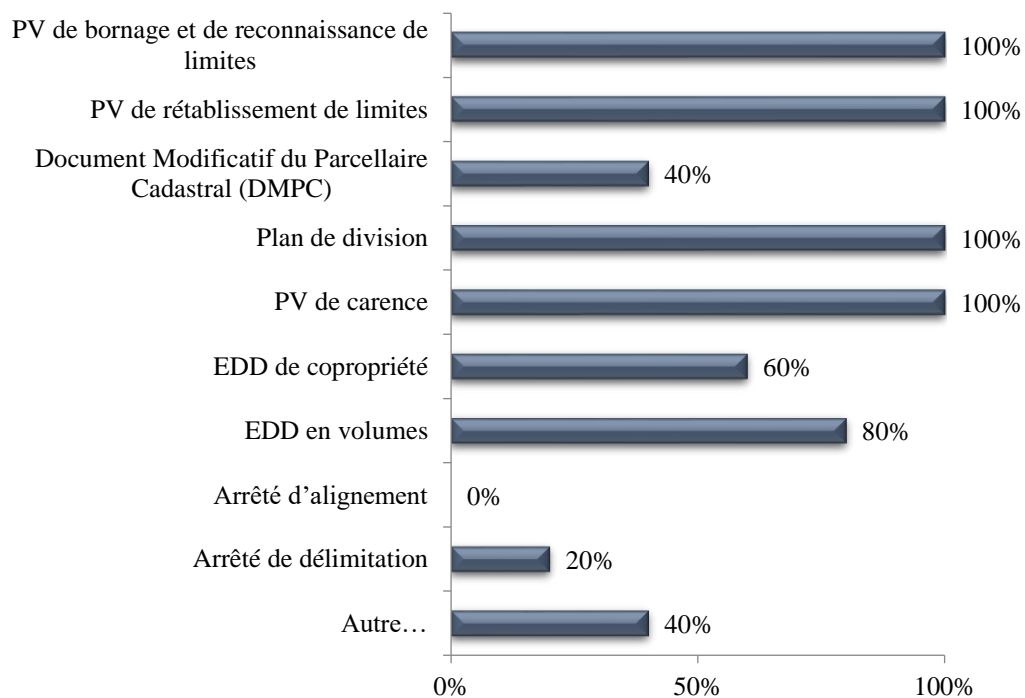
## **Table des annexes**

Annexe 1 : Réponses au questionnaire envoyé aux chargés de la déontologie.....	71
--	----

## Annexe 1

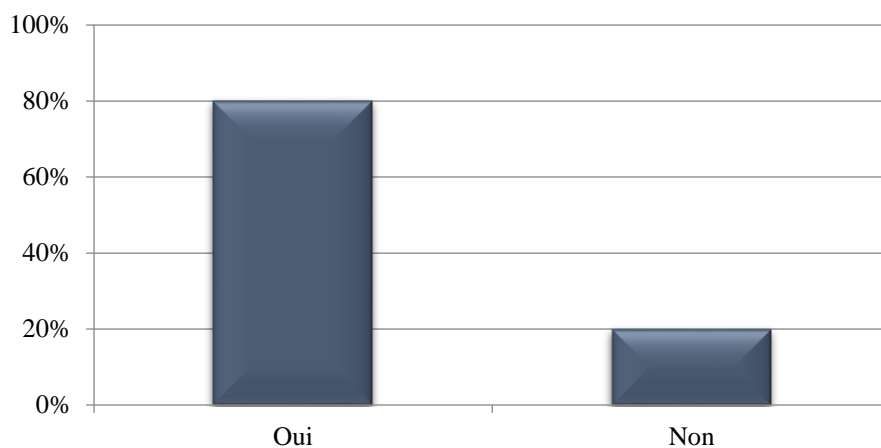
### Réponses au questionnaire envoyé aux chargés de la déontologie

Parmi ces documents, lesquels selon vous semblent relever de la catégorie de l'acte foncier ? Y en a-t-il d'autres non mentionnés ?



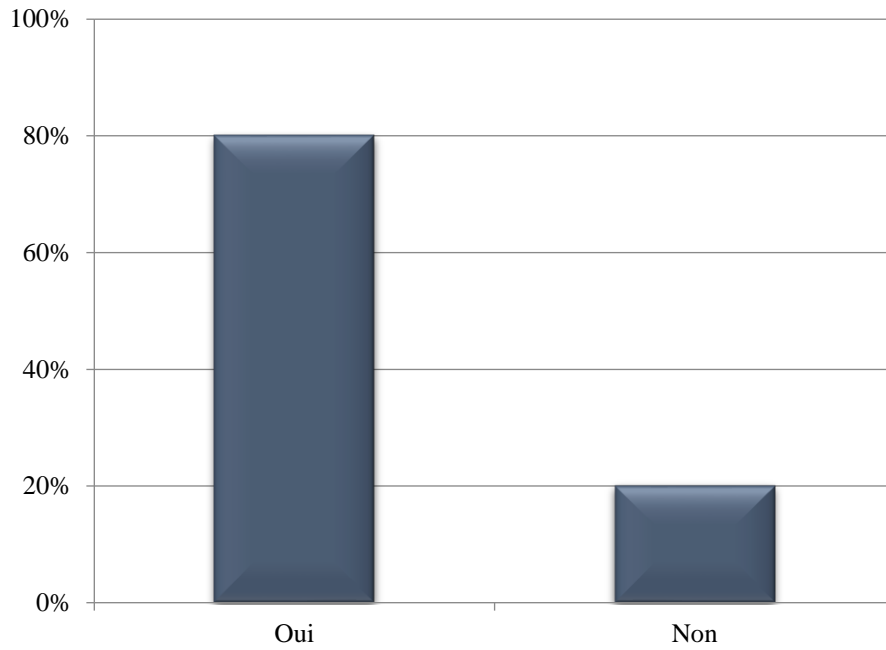
Réponses positives

Selon vous, faut-il distinguer l'application du principe du contradictoire en procédure judiciaire et en procédure amiable ?



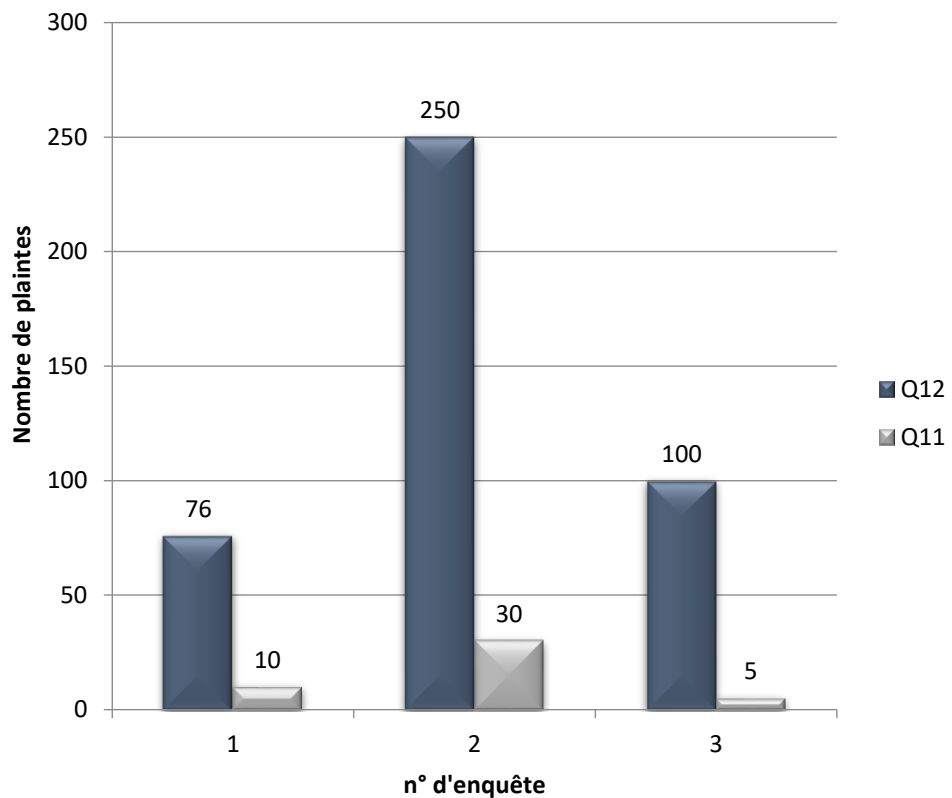


**Avez-vous constaté des différences entre la forme amiable et la forme judiciaire dans l'application concrète de ce principe par les Géomètres-Experts de votre région ?**



**11. Entre le 1er janvier 2000 et le 31 décembre 2020, combien de plaintes relevant d'un manquement au principe du contradictoire avez-vous reçues ?**

**12. Entre le 1er janvier 2000 et le 31 décembre 2020, combien de plaintes avez-vous reçues au total ?**



## Liste des figures

Figure 1 : ratio de plaintes pour non-respect du contradictoire au sein de trois conseils régionaux : Poitiers (1), Rennes (2) et Strasbourg (3).....	30
Figure 2 : gain obtenu par la procédure dématérialisée par rapport à la procédure papier .....	54
Figure 3 : coût des procédures papier et dématérialisée par personne .....	54
Figure 4 : équipement des ménages en ordinateur selon l'âge de la personne de référence depuis 2004 (données INSEE).....	55
Figure 5 : équipement des ménages en téléphone, ordinateur et connexion internet en 2000, 2010 et 2019.....	56

## Liste des tableaux

Tableau 1 : documents à incidence foncière selon les instances ordinales de la profession de géomètre-expert .....	15
Tableau 2 : documents qualifiés d'actes fonciers selon la jurisprudence, l'OGE et respect du contradictoire (réalisation personnelle) .....	23
Tableau 3 : étapes à mettre en œuvre pour respecter le contradictoire en voies amiable et judiciaire (réalisation personnelle).....	26
Tableau 4 : les quatre niveaux de signature électronique du règlement eIDAS.....	43
Tableau 5 : prix de trois plateformes de visioconférence dans leur version payante .....	49
Tableau 6 : comparaison des signatures proposées par Géoprod et Géofoncier .....	50
Tableau 7 : coût actuel de la procédure d'envoi des plan/PVBN selon le nombre de parties au bornage (réalisation personnelle).....	53
Tableau 8 : coût de la procédure d'envoi des PV et plan de bornage dématérialisée (réalisation personnelle).....	53

## **Le respect du contradictoire est-il dématérialisable dans l'acte foncier réalisé par le géomètre-expert ?**

**Mémoire d'Ingénieur CNAM, Le Mans 2021.**

---

### **RÉSUMÉ**

Ce travail a eu pour objectif d'étudier la dématérialisation du contradictoire dans l'acte foncier produit par les géomètres-experts. Le contradictoire, principe directeur du procès, est au cœur de la procédure de réalisation de cet acte. Il comprend notamment la convocation des parties, le débat contradictoire ou encore la signature des actes fonciers. Cependant, les cabinets de géomètres-experts sont confrontés à de plus en plus d'absences lors des réunions de bornage, liées sur le bord de côte à la présence de nombreuses résidences secondaires, qui limitent l'application de ce principe. Aussi, la dématérialisation est une solution à ces difficultés, employée par plusieurs professions depuis quelques années déjà. Les géomètres-experts, avec notamment la mise en place de la signature électronique sous Géofoncier, passent petit à petit au numérique, avec un objectif de dématérialisation systématique à long terme.

**Mots clés : acte, foncier, contradictoire, dématérialisation, signature électronique, écrit électronique, bornage, PVBN.**

---

### **SUMMARY**

The purpose of this work is to study the adversarial principle dematerialisation in the land deed produced by the chartered surveyor. This principle is a trial guiding principle and a very important part of the elaboration procedure of this deed. It includes in particular the convocation of the parties, the adversarial debate and the signing of the land deeds. However, the number of absences during demarcation meetings is increasing related to numerous second homes on the coast, which limit the application of this principle. Dematerialisation is a solution to these difficulties, which has been used by several professions for some years now. Surveyors go little by little to the digital, in particular with the implementation of the electronic signature in their Géofoncier platform, with an objective of systematic dematerialization in the long term.

**Keywords : deed, land, adversarial, dematerialisation, electronic signature, electronic writing, demarcation, boundary report.**