



CONGRES DE STRASBOURG

Thème n°2 : Le droit, le géomètre et la propriété *Quelles compétences pour quelles garanties ?*

Titre : Le géomètre doit-il être juge du foncier ?

Auteur : Vincent PICARD

Partout dans le monde et depuis l'origine des temps, le sol est l'objet d'appropriations. Ce droit se manifeste différemment, que nous ayons à faire à une espèce animale, à une société humaine, voire même au règne végétal. Cependant, quelque soit le bénéficiaire, il se caractérise toujours par une emprise élémentaire que constitue la délimitation des différents territoires occupés. Il s'agit d'une frontière mouvante dont l'emplacement évolue au cours du temps et ces variations, hier l'objet de conquêtes parfois violentes, restent bien souvent la source de crispations voire de conflits.

Le droit français, à l'instar de nombreuses autres codifications internationales, accorde une place éminente à cette démarche à la fois fondatrice et déclarative. Le géomètre-expert, attributaire d'une délégation de service public en matière de fixation des limites, y joue un rôle majeur. La loi du 7 mai 1946 stipule en effet que le géomètre-expert réalise en son propre nom et sous sa responsabilité personnelle les études et les travaux topographiques qui fixent les limites des biens fonciers. Il s'agit d'une éminente responsabilité.

Pourtant, comme nous l'avons vu précédemment, ce rôle a lui aussi ses limites en soumettant la définition juridique de l'aboutissement à l'accord des riverains. Il s'agit du contradictoire. L'homme de l'art étant alors conseil, force de proposition, médiateur et maître d'œuvre du processus amiable. A aucun moment, nous ne devons imposer notre solution. Mais, cette vision est loin d'être universellement partagée.

A titre d'exemple, observons la pratique de nos cousins québécois issue elle aussi d'un code civil présentant de grandes similitudes au nôtre. Nous constatons que les arpenteurs-géomètres outre-atlantique, en qualité d'officiers publics, fixent unilatéralement les limites. L'arpenteur-géomètre peut même, dans l'exécution de sa fonction, circuler sur toute propriété et y faire les opérations qu'il juge nécessaires, interroger sous serment toute personne qu'il croit en état de donner des renseignements ou en possession d'écrits. Par ailleurs, quiconque interrompt, moleste ou entrave d'une manière quelconque un arpenteur-géomètre ou intervient indûment dans l'accomplissement de ses fonctions commet une infraction. Ces quelques prérogatives, qui concourent simplement à l'efficacité de la mission, nous font rêver lorsqu'en France nous sommes accusés de violation de domicile pour avoir osé relever un point caractéristique par visée laser au dessus de la haie séparative ou que l'engagement obtenu sur le terrain est renié sitôt rentré au bureau.

De même, dans bon nombre de länder allemands, les géomètres officiels sont agréés par le ministère de l'intérieur afin de procéder à la délimitation des propriétés. Ils sont alors mandatés par le service du cadastre afin d'authentifier les limites réelles.

En nous replongeant dans notre propre histoire, nous découvrons un arrêt du Conseil d'État de 1582 qui précisait que les arpenteurs-jurés étaient « *juges référendaires et crus de leurs rapports* » c'est-à-dire que leurs pièces étaient considérées authentiques. En 1575, Henri III constitua même un monopole régalien sur cette profession. Les dictionnaires et encyclopédies de l'époque définissent alors l'arpenteur comme « *un officier qui a serment en justice et qui est commis pour faire l'arpentage des terres* ». Puis, à la Révolution Française, à la faveur de la remise en cause des privilèges et charges, les arpenteurs-jurés disparaissent, remplacés par les géomètres dont la vocation s'oriente désormais essentiellement vers les mathématiques et l'art de la mesure. Pourtant, de nos jours encore, dans l'esprit de nos concitoyens, le Géomètre-Expert fixe unilatéralement les limites et les parties sont bien souvent surprises lorsqu'il leur est demandé d'approuver par leur signature la proposition d'abornement du professionnel.

Aujourd'hui, l'augmentation du prix du foncier et la densification du bâti, dus entre autre aux contraintes environnementales de préservation des espaces naturels et aux contraintes économiques de rationalisation des réseaux et voiries, nécessitent une définition fiable des limites de propriété. En effet, comme le rappelaient les débats parlementaires pour l'adoption de la loi du 13 décembre 2000 instaurant le bornage obligatoire pour les terrains à bâtir issus d'un lotissement, il est légitime qu'un particulier qui acquiert un tel bien, constituant un investissement essentiel pour sa vie personnelle et familiale soit en droit d'espérer la garantie de contenance et de contour de ce dernier au même titre que pour un bien de consommation courante. Il est vrai qu'il est difficile d'admettre que le nouveau propriétaire ne puisse connaître les limites de sa propriété.

Cette généralisation légitime du bornage semble bien correspondre à la volonté du législateur et répond quoiqu'il en soit aux attentes des acquéreurs. Toutefois, elle ne doit néanmoins pas conduire à ralentir les transactions immobilières, voire à bloquer les ventes, en cas de refus de signature du procès verbal de bornage par l'un des propriétaires riverains ou d'absence d'une des parties concernées. Cela ne doit pas non plus accroître les délais résultant des contentieux incidents dès lors où le recours au bornage judiciaire devient inéluctable. Il serait en effet absurde que l'acquisition du bien convoité soit différée, voire remise en cause, du seul fait qu'un des indivisaires n'ait pas pu être identifié, qu'un riverain ne se serait pas déplacé au bornage amiable ou encore qu'il n'aurait pas accepté les propositions de l'homme de l'art au seul motif que le projet le dérange.

La tentation serait alors forte de revenir en arrière et supprimer l'obligation de bornage prévue par les textes récents en prétextant quelques difficultés. Cela nous priverait de nouveau d'une véritable sécurisation des transactions immobilières. Sécurisation qui contribue notamment à fluidifier le marché immobilier, à rassurer les investisseurs et à éteindre le feu du contentieux entre voisins. Actuellement, nous assistons à l'essor de diagnostics immobiliers et certifications obligatoires en tous genres. Pourtant, les conséquences d'un défaut de bornage, pouvant entraîner la démolition d'une habitation pour cause d'empiètement de seulement quelques centimètres, sont autrement plus préjudiciables psychologiquement et financièrement que l'éradication de quelques termites ou le remplacement d'une peinture au plomb.

Aussi, pour persévérer dans cette voie empreinte de bon sens et ne pas céder à la facilité, il nous faut résoudre cet obstacle que constitue le défaut de signature de l'un des riverains pour carence, défaillance ou mauvaise foi. Ainsi, nous saurons satisfaire aux exigences

d'une société moderne dont les appétits en terme de délais d'intervention sont devenus de plus en plus insatiables. Nous éviterons également de solliciter abusivement et trop régulièrement les juridictions de première instance déjà saturées.

Pour cela ne pourrions nous pas envisager, après bien sûr avoir satisfait aux règles élémentaires d'étude des titres, entendu les parties et analysé les signes de possessions dans le plus strict respect du contradictoire essentiel à toute instruction opérée en totale transparence, comme nous le pratiquons déjà quotidiennement, fixer nous même les limites de propriété ? Les parties disposeraient alors d'un délai de recours de deux mois après notification du procès verbal de bornage pour saisir éventuellement la juridiction d'appel à l'instar de ce qui est pratiqué en copropriété et en urbanisme.

Outre la maîtrise du délai opérationnel, cette méthode aurait également le mérite d'exonérer les parties de toute implication en attribuant intégralement la responsabilité de l'acte au professionnel. Ainsi, la délégation de service public en matière foncière confiée par l'État à l'Ordre des Géomètres-Experts en 1946 pour des raisons d'indépendance et d'impartialité prendrait enfin toute sa dimension.

D'ailleurs, lorsque l'on y réfléchit, nous nous apercevons que pour être recevable l'action en bornage judiciaire doit être précédée d'une tentative amiable avortée. Puis, le Tribunal d'Instance nomme un nouveau géomètre-expert afin que ce dernier établisse un rapport d'expertise dont l'objet est précisément de proposer l'emplacement de la limite au magistrat. Or, à notre connaissance, il existe très peu de jugements contraires aux préconisations de l'expert foncier. Une erreur de procédure peut éventuellement être soulevée mais celle-ci le sera alors en appel. Aussi, la procédure proposée simplifie et améliore notablement la lisibilité que le grand public a de l'acte en bornage tout en réduisant les coûts supportés par les requérants grâce à la suppression d'une étape qui semble redondante.

En outre, il est indéniable que le recours en amont à l'arbitrage judiciaire altèrera durablement les relations de voisinage alors que le requérant ne fait que répondre à une obligation d'ordre public et qu'il est possible que le défaillant, en toute bonne foi, n'ait pas su ou n'ait pas pu se rendre disponible. Il serait regrettable d'entamer ainsi une relation de voisinage car il y a fort à parier que l'avenir ne sera alors fait d'aucune complaisance entre voisins dès lors où le nouveau venu imposerait à ses joignants de monter les marches du Tribunal.

Bien sûr, par une analyse partisane et stérile, nos détracteurs pourraient s'offusquer d'une manœuvre qu'ils considèreraient empreinte de corporatisme. Et pourtant, quoi de plus simple que de ne rien proposer en réponse à une attente de nos concitoyens, attente visant à protéger et garantir légitimement leur propriété. En effet, aujourd'hui les géomètres-experts n'ont pas d'obligation de résultats mais uniquement une obligation de moyens. Il nous est par conséquent commode en cas de difficultés d'établir un procès verbal de carence en lieu et place du procès verbal de bornage renvoyant ainsi la responsabilité de la délimitation sur le magistrat. Malgré cela, la profession rejette cette solution de facilité car nous ne pouvons nous résoudre à abandonner les parties vers une issue contentieuse forcément traumatisante.

Il faut noter à cette occasion pour anticiper le débat sur une éventuelle position dominante que la profession ne dispose pas de tarifs et que les prix sont par conséquent libres. Nous n'avons pas non plus de numerus clausus ni d'accès à la profession, ni d'installation. Notre exercice professionnel est soumis à une obligation forte de formation continue, d'assurance conséquente et à un contrôle disciplinaire strict sous la surveillance d'un commissaire du gouvernement assisté de magistrats administratifs. Les garanties existent donc déjà et elles donnent satisfaction à nos clients et à l'État depuis plus de soixante ans.

Aussi, pour toutes ces raisons évidentes, comme il y a deux ans à Saint Malo où était dévoilé notre Projet Urbain Partenarial, le fameux PUP, dont nous pouvons nous féliciter que la paternité soit aujourd'hui tant revendiquée par d'autres acteurs de l'aménagement et qui a toutes les chances d'aboutir à un texte de loi, soyons une fois encore force de proposition en suggérant une réponse citoyenne, concrète et immédiate en matière de bornage : **redevons les juges du foncier.**

Alors, nous garderons encore plus présent à l'esprit que notre charge ne tolère qu'une application stricte de la procédure au risque de commettre des vices de forme. Plus que jamais, il conviendra d'être irréprochable en respectant à la lettre le formalisme relatif aux opérations de bornage, puis de relater pour une parfaite information au sein de notre rapport d'expertise les raisons qui ont conduit à la délimitation prescrite et enfin assumer sans réserve notre responsabilité personnelle d'homme libre et indépendant.

Le pari est une fois de plus ambitieux mais je suis sûr que la profession, riche de ses compétences scientifiques, techniques et juridiques, saura le relever assurant ainsi le plus

grand bénéfice et la garantie la plus fiable pour le citoyen à la fois requérant et consommateur. Contribuons d'avantage à préserver la paix sociale.

Je vous remercie de votre attention.