

LE DROIT LE GEOMETRE ET LA PROPRIETE QUELLES COMPETENCES POUR QUELLES GARANTIES ?



1°) **Monsieur Heinz MAYER (Autriche)** s'est projeté de suite sur la dimension Européenne en rappelant en préalable « les principes fondamentaux de la libre circulation des marchandises, des personnes, des capitaux et des prestations de services», et fait état des exceptions à la libre circulation pour les activités liées à l'exercice du pouvoir public. Dans l'exemple autrichien, il nous a fait état de la Loi sur l'arpentage qui autorise les personnes habilitées à intervenir directement et unilatéralement dans le droit de propriété des propriétaires fonciers protégé par le droit constitutionnel considérant ainsi que de telles prérogatives constituent « l'exercice d'un pouvoir public » et qu'à ce titre l'exercice de cette activité ne peut être réservé qu'aux ressortissants des pays concernés.

Quelle parallèle avec notre exercice ?

Par la fixation des limites et bornage, notre activité doit être considérée comme dans un « exercice d'un pouvoir public ». C'est le sens de notre délégation définie par notre loi ordinaire du 7 mai 1946 dans son article premier « le géomètre-expert est un technicien exerçant une profession libérale qui en son propre nom et sous responsabilité personnelle **réalise les études qui fixent les limites des biens fonciers...** » puisque ces limites que

LE DROIT LE GEOMETRE ET LA PROPRIETE QUELLES COMPETENCES POUR QUELLES GARANTIES ?

nous fixons tant techniquement que juridiquement sont définitives, comme nous le rappelle la décision de la Cour de Cassation « *III^e chambre Civile du 26.11.1997, qui confirme le jugement d'un tribunal d'instance, passé en force de chose jugée qui avait précisé qu'un procès-verbal de bornage amiable résultant d'un procès-verbal d'abornement constitue un titre définitif de l'étendue des immeubles respectifs qui s'imposait au juge et n'autorisant plus de recours à un bornage par voie de justice* » C'est bien le sens de l'exercice d'un pouvoir public ».

2°) Michael MIKAELIDE (Chypre), après nous avoir rappelé les fondements des tâches de l'arpenteur-géomètre à savoir « *formater et restituer les limites territoriales de manière compréhensible, enregistrer la propriété et ses droits* », nous a brossé l'évolution du rôle de l'arpenteur-géomètre au cours des quatre dernières décennies.

Une évolution nécessaire du fait de la reprise économique entraînant une augmentation considérable du prix des sols.

Il nous a fait état de la nécessaire évolution du niveau de formation de l'arpenteur-géomètre tant technique que juridique et du glissement de cette activité vers le secteur privé, l'aboutissement étant la Loi de 2005 sur la mensuration du territoire.

Je retiendrai donc que la sécurité technique et juridique, que la gestion des litiges concernant la délimitation des propriétés est confiée comme notre Loi du 7 mai 1946 qui a pourtant plus de 60 ans à des arpenteurs privés agréés et que leur acte est pris en compte comme **preuve principale**.

3°) JORN KJELL ROGNES et PER KARE SXY (Norvège). Après nous avoir rappelés la particularité que constitue le système spécifique des tribunaux pour le

LE DROIT LE GEOMETRE ET LA PROPRIETE QUELLES COMPETENCES POUR QUELLES GARANTIES ?

remembrement foncier, tribunaux de première instance chargés d'examiner les différends liés aux limites de propriété entre autre ; Après nous avoir rappelés que ces tribunaux disposent de l'équipement technique et les compétences nécessaires pour effectuer tout le travail cadastral qui découle généralement d'une décision de tribunal. Après nous avoir rappelés qu'en autre particularité, ce tribunal n'exige pas que les parties soient représentées par un avocat.

Les intervenants nous ont fait un état sur la réforme de la médiation juridique en vigueur depuis le 1^{er} avril 2007 et dirigée par le juge du tribunal du remembrement foncier, en tant que méthode de résolution des différends de propriété et plus particulièrement, pour ce qui nous intéresse, les différends sur les limites de propriété. La décision du tribunal de remembrement foncier concernant la médiation juridique n'étant pas susceptible d'appel.

La tâche du médiateur : **Réconcilier les parties, proposer des solutions** et transmettre au tribunal de remembrement foncier. Nous noterons une particularité : la non obligation de la procédure du contradictoire, le médiateur peut tenir des réunions séparées. En cas d'accord, le tribunal de remembrement foncier, sous sa responsabilité, met en application.

En cas de désaccord, les limites de cette procédure de conciliation peuvent rapidement être atteintes puisqu'un nouveau juge doit être désigné, ce qui pose problème semble-t-il à terme d'effectif.

4°) Alain HENDOUX (Belgique), nous a évoqués dans son exposé les trois procédures alternatives au règlement des conflits, à savoir : l'arbitrage, la conciliation et la médiation.

Cette dernière procédure introduite dans la Loi Belge depuis le 21 février 2005 devançant ainsi la directive Européenne prise en cette matière le 23 avril 2008 pour promouvoir cette procédure en :

LE DROIT LE GEOMETRE ET LA PROPRIETE QUELLES COMPETENCES POUR QUELLES GARANTIES ?

- encourageant la formation des médiateurs
- invitant les juges à recourir à la médiation
- rendant exécutoire les accords conclus
- respectant la confidentialité
- permettant la suspension des délais de prescription

Nous noterons :

- formation particulière du médiateur (90 heures)
- le médiateur choisi d'un commun accord
- confidentialité et secret professionnel

- l'homologation du tribunal supprimera automatiquement toute possibilité de recours. Pour ce faire, elle implique d'avoir fait appel à un médiateur agréé, garantie pour le juge d'avoir à homologuer un accord de médiation conforme à la Loi spécifique et à l'ordre public.

L'augmentation du nombre de médiation judiciaire a incité les organisations professionnelles techniques et juridiques à s'organiser autour d'une chambre pluridisciplinaire pour proposer leur compétence juridique et technique lors de la mise en œuvre des procédures de médiation et cela dans le respect des parties sur leur libre choix de choisir le médiateur.

La médiation, une négociation raisonnée reposant sur quatre piliers :

- séparation de la personne et du problème posé,
- détermination des intérêts de chacun,
- gain mutuel,
- compréhensible par toutes les parties.

LE DROIT LE GEOMETRE ET LA PROPRIETE QUELLES COMPETENCES POUR QUELLES GARANTIES ?

Je ne peux résister à ce stade de faire le parallèle, certes hasardeux, avec nos interventions lors des opérations de bornage contradictoire :

- la fixation des limites de propriété est déconnectée des personnes (sépare les personnes du problème et détermine les intérêts de chacun),
 - les intérêts de chacun seront examinés dans le respect des droits qu'ils peuvent avoir acquis ou perdus,
 - une analyse des acquis de chacun sera effectuée et les conséquences évaluées sur la propriété,
 - le résultat de notre expertise devra rester compréhensible par toutes les parties.
- Plan, croquis et texte aideront à cette compréhension.

Serions-nous de bons médiateurs ? Je vous pose la question mais ne réalisons-nous pas des médiations sans le savoir comme Monsieur JOURDAIN faisait de la prose. Nos procès-verbaux pourraient-ils en l'état être homologués par les tribunaux ?

5°) Vincent PICARD (France), pose de suite la question :

«Le Géomètre doit-il être juge du foncier ? »

Après avoir rappelé notre mission « *l'homme de l'Art, étant Conseil, force de proposition, médiateur et maître d'œuvre du processus amiable* » attributaire d'une délégation de service public de par la Loi du 7 mai 1946.

Il nous rappelle à juste titre qu'une mauvaise définition de la propriété, et plus particulièrement de ses limites, peut entraîner des dommages souvent irréversibles tant psychologiquement que financièrement, démolition, inconstructibilité, etc....

Il nous rappelle aussi que notre opération n'est aboutie que si elle est assise sur les accords de l'ensemble des parties sur la position matérialisée des limites.

LE DROIT LE GEOMETRE ET LA PROPRIETE QUELLES COMPETENCES POUR QUELLES GARANTIES ?

Il nous rappelle également , et nous le savons tous, qu'il est souvent difficile de faire déconnecter les intérêts des personnes des problèmes soulevés lors de la fixation des limites et que le non accord résulte souvent de l'opposition à accepter sur le terrain voisin une nouvelle construction ou un nouvel ouvrage de nouveau voisin et non à la proposition de l'expert sur le positionnement de la limite.

Aujourd'hui, l'absence d'accord est formalisée par un procès-verbal de carence, et renvoyé vers les voies judiciaires et mis en œuvre par le propriétaire qui souhaiterait simplement définir les limites de son bien.

Vincent PICARD nous propose de renverser les rôles.

S'appuyant sur la notion délais du recours raisonnable utilisé entre autre dans les procédures administratives des déclarations permis d'aménager et permis de construire, il propose que les parties qui sont en désaccord avec les propositions du géomètre-expert lors d'un bornage amiable et contradictoire disposent d'un délai de 2 mois pour saisir l'instance judiciaire compétente après notification du procès-verbal aux parties.

C'est me semble t'il remettre l'acte de l'expert au cœur de l'expertise et redonner tout son sens à la délégation de service public.

6°) Stéphanie LAPORTE-LECOMTE (France), après nous avoir rappelé le caractère de recherche de la « *Paix sociale* » dans l'opération de bornage, après nous avoir rappelé le caractère préventif « *prévenir certains conflits de voisinage* », elle est entrée dans le vif de l'évolution de cette procédure.

Par sa conception originelle « *la délimitation territoriale de la propriété* » l'opération de bornage contribue aujourd'hui à la sécurisation de la transaction et à la protection de l'acquéreur immobilier.

Aujourd'hui, Madame LAPORTE-LECOMTE pointe le doigt sur le fait que le bornage n'est plus seulement « *un instrument de délimitation des fonds voisins mais aussi un*

LE DROIT LE GEOMETRE ET LA PROPRIETE QUELLES COMPETENCES POUR QUELLES GARANTIES ?

instrument de transmission de ceux-ci ». C'est la principale conséquence de la Loi SRU qui a juste titre a introduit cette disposition destinée à mieux protéger et sécuriser l'acquéreur du terrain à bâtir.

Instrument de garantie :

- *sa force*, parce qu'un procès-verbal de bornage dressé par un géomètre-expert et dûment signé par toutes les parties fait titre,
- *sa pérennité*, une action en bornage est irrecevable dès lors qu'il existe un précédant bornage régulier.

Comme Vincent PICARD, Madame LAPORTE-LECOMTE relève que si l'opération de bornage amiable est moins coûteuse à mettre en œuvre que l'opération de bornage judiciaire, c'est l'occasion pour les voisins d'activer ou de réactiver leurs tensions rendant quelquefois l'accord impossible à concrétiser, bloquant ainsi le dispositif de transmission. D'où une nécessaire évolution de la formalisation de cette procédure.

Madame LAPORTE-LECOMTE compare l'intervention du géomètre-expert à celui du médiateur, recherchant l'adhésion des parties mais, à mon sens, doit rester l'homme de l'Art technicien de la mesure et technicien du droit foncier, capable d'être également force de proposition.

La proposition de Madame LAPORTE-LECOMTE rejoint celle de Monsieur PICARD en proposant que « *dès lors que l'une des parties a agréé le projet de délimitation proposé par le géomètre-expert, l'autre est réputée avoir donné son accord si elle n'a pas notifié dans le délai de 2 mois la saisine du juge afin d'obtenir un bornage judiciaire* ».

LE DROIT LE GEOMETRE ET LA PROPRIETE QUELLES COMPETENCES POUR QUELLES GARANTIES ?

7°) en conclusion,

Dans les interventions de HEINZ MAYER, DE JORN KJELL ROGNES et ALAIN HENDOUX, les problématiques levées pour le règlement des litiges fonciers, sont des conflits existants et les procédures de médiation mises en place dans leurs différents pays servent à faciliter le règlement amiable de ces conflits en évitant le recours aux tribunaux judiciaires.

En France la procédure actuelle du bornage amiable est une procédure contradictoire, mais je ne peux résister en vous rappelant l'exception à cette règle, c'est le bornage du périmètre d'une opération d'aménagement foncier qui non seulement s'impose aux propriétés remembrées mais aussi aux propriétés riveraines du périmètre.

Sachant qu'il peut toujours y avoir recours pendant 5 ans après la clôture de l'opération d'aménagement foncier.

Sachant aussi que l'opération d'aménagement foncier fait l'objet de plusieurs enquêtes publiques publiées dans la presse recevant les annonces légales et que tout tiers peut se manifester pendant celles-ci.

Le plus souvent lors de notre intervention, et particulièrement pour la création de terrain à bâtir, le conflit n'est pas connu, il n'existe d'ailleurs peut-être pas, mais il peut naître par **la procédure contradictoire** de la fixation des limites, des conflits personnels se révèlent et viennent souvent polluer l'opération.

Obligeant la partie qui a sollicité cette opération à saisir les instances judiciaires pour aboutir.

LE DROIT LE GEOMETRE ET LA PROPRIETE QUELLES COMPETENCES POUR QUELLES GARANTIES ?

L'ordre des géomètres-experts, conscient de cette difficulté a mis en œuvre dans le cadre de sa directive du 5 mars 2002 valant règle de l'art, la procédure du « certificat de carence » qui en cas d'échec de la procédure de bornage amiable, partiel ou total, oblige le géomètre-expert, de façon certaine et non équivoque, à informer le propriétaire de son obligation d'engager une procédure de bornage judiciaire s'il veut finaliser son opération .

Ce certificat de carence s'il est correctement rédigé et étayé des éléments techniques et juridiques nécessaires à la fixation de la limite, doit permettre au juge du tribunal d'instance de prendre une décision rapide sans avoir systématiquement à nommer un Expert.

Mais nous savons que cette procédure n'est pas entièrement satisfaisante et que le recours aux tribunaux civils qui est souvent long, et bloque tout le dispositif de transmission sécurisée des terrains à bâtir.

Je vous propose donc comme le suggère Vincent PICARD de remettre au cœur de l'opération de bornage le rôle du géomètre-expert qui après avoir examiné les droits de chacun, après avoir examiné les titres, les signes matériels d'occupation, après avoir recueilli toutes les observations des parties, c'est le rôle **du technicien du droit**, recherchera les accords et sera force de proposition **c'est l'objet de sa médiation** procédera au mesurage, et fixera les limites des héritages c'est le rôle **du technicien de la mesure**.

En cas de non accord de l'une des parties il procédera sous sa propre responsabilité à la notification du résultat de son expertise et des accords obtenus.

Les parties qui contesteraient, auraient deux mois pour porter leurs différends auprès des tribunaux judiciaires.

LE DROIT LE GEOMETRE ET LA PROPRIETE QUELLES COMPETENCES POUR QUELLES GARANTIES ?

Pourrions-nous à ce stade envisager la mise en œuvre par le tribunal d'instance à l'instar de l'expérience Belge ou Norvégienne et des préconisations européennes, par le juge d'instance d'une procédure de médiation qui ne pourrait être saisie qu'à la suite de l'intervention du géomètre expert attestant qu'il n'a pu aboutir dans sa mission, le jugement prononcé à la suite de cette médiation n'étant plus susceptible d'appel.

L'on ne peut également occulter les riverains injoignables et dont les courriers nous sont retournés avec la mention n'habite pas à l'adresse indiquée.

Je vous propose et peut-être uniquement dans ce cas que l'opération de bornage fasse l'objet d'un affichage particulier sur le terrain et en mairie ceux pendant 4mois, indiquant sans ambiguïté l'objet de cet affichage, à savoir la recherche de tel ou tel propriétaire riverain.

En l'absence d'informations fiables, nous ayant permis de prendre contact avec les propriétaires riverains le bornage serait considéré comme acté et publiable au Fichier Aurige et consultable par tous les citoyens.

La boucle est fermée, notre intervention de géomètre-expert dans la fixation des limites est bien un exercice d'un pouvoir public tel que l'a défini l'intervenant HEINZ MAYER, et qu'à ce titre d'ailleurs, cette activité ne peut être exercée que par un membre de l'ordre des géomètres-experts Français au même titre qu'elle ne peut être exercée en Autriche que par un ressortissant de ce pays. Il nous appartient donc de nous interroger pour cette activité de l'application de la directive européenne sur la libre prestation de service.

LE DROIT LE GEOMETRE ET LA PROPRIETE
QUELLES COMPETENCES POUR QUELLES GARANTIES ?

Merci de votre attention