

## 4. LES BORNAGES SPÉCIFIQUES

### 4.1. Le bornage judiciaire

Nous savons que le bornage est un acte bilatéral et contradictoire. Il suppose donc nécessairement l'accord des parties en cause qui sera matérialisé par leurs signatures au procès-verbal de bornage. A défaut, ce procès-verbal ne constatera qu'un simple mesurage unilatéral établi à la requête d'un seul voisin et inopposable à l'autre.

Or, la sécurité juridique impose que chaque propriétaire puisse connaître avec précision les limites de son héritage pour éviter les usurpations, les abandons involontaires ou simplement les contestations auxquelles le défaut de plans et bornes peut donner naissance.

Ainsi, si l'un des voisins refuse de participer à un bornage amiable ou, en cours de celui-ci, conteste les limites préconisées par le géomètre-expert et refuse de signer le procès-verbal de bornage, il pourra être contraint à y participer ou à y être représenté par décision du juge de paix.

En effet, l'article 646 du code civil dispose que *"Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës. Le bornage se fait à frais commun."*. Cette disposition est complétée par l'article 39 du code rural qui stipule que *« Dans le cas où le propriétaire d'un bien contigu à celui d'un propriétaire qui réclame le bornage, conformément à l'article 38<sup>90</sup>, se refuserait, dans le délai déterminé par le juge de paix, à prendre part à l'opération du bornage, le juge pourra désigner un 'expert' (comprenez géomètre-expert)<sup>91</sup> qui sera présent à l'opération et signera le procès-verbal, au lieu et place du propriétaire récalcitrant »*.

Cette procédure de représentation de la partie refusant de participer au bornage n'a pas les faveurs des juges de paix. D'ailleurs, la taxation des honoraires de l'expert commis d'office a trop souvent posé problème,

---

90. Le bornage prévu par le code civil est constaté sur le terrain de la manière et avec les signes extérieurs convenus entre les parties intéressées et, en outre, par des procès-verbaux et plans cotés en double expédition, signés par les parties et dont celles-ci restent en possession pour leur servir de titres.

91. Compte tenu de l'article 3 de la loi du 11 mai 2003 protégeant le titre et la profession de géomètre-expert, l'expert visé par le code doit être géomètre-expert et inscrit au tableau du conseil fédéral

l'expert devant généralement lui-même introduire une action en justice pour recouvrer ses honoraires. C'est donc bien à raison que, après avoir tenté de régler cette affaire par la conciliation, les juges de paix ont recours à la procédure d'expertise judiciaire.

Saisi par la citation de la partie la plus diligente, le juge de paix du lieu des parcelles litigieuses, désigne en qualité d'expert judiciaire un géomètre-expert. Deux cas de figure sont possibles :

- soit le géomètre-expert accompagne le juge de paix sur le terrain, et en présence des parties, fixe immédiatement les limites et procède à l'abornement. L'expérience prouve que cela n'est que rarement possible, sauf dans l'hypothèse d'une mauvaise compréhension initiale rapidement résolue sur place. Le coût supplémentaire de cette procédure d'expertise peut parfois avoir pour effet de tempérer les ardeurs de certains.
- soit, le plus fréquemment, le géomètre-expert est appelé à rendre un rapport d'expertise clair, complet, concis et précis<sup>92</sup>, de manière telle à éclairer le magistrat sur les limites réelles les plus justifiées des fonds, et lui proposer une solution juste, teintée d'équité lorsque la lettre de la loi se montre insuffisante en raison de son caractère général<sup>93</sup>.

En l'occurrence, les règles de bonne pratique du bornage restent d'application dans le cadre plus général des règles de procédure prévues en matière d'expertise judiciaire<sup>94</sup>.

Il est fréquent que sur base de la reconnaissance de son impartialité, le géomètre-expert qui, au départ de l'action, était mandaté par un client pour réaliser un bornage à l'amiable, devienne l'expert du magistrat dans le bornage judiciaire ; les règles relatives au principe du contradictoire étant en toutes circonstances d'application.

---

92. GABELE Fr., *Notes d'expertise C C P*, Bruxelles, 1973

93. D'après ARISTOTE

94. Articles 962 à 991 du Code judiciaire

En conséquence, l'expert est tenu au respect des articles 962 à 991 du code judiciaire<sup>95</sup>. Ainsi, entre autres :

- il est avisé de sa mission par pli judiciaire<sup>96</sup>, le greffier lui notifie d'office le jugement interlocutoire avant dire droit, le désignant nommément en lui précisant clairement l'étendue de sa mission ;
- il exécute sa mission sous le contrôle du juge<sup>97</sup>, qui, notamment, peut à tout moment, d'office ou à la demande des parties, assister aux opérations ;
- il convoque et entend toutes les parties<sup>98</sup> (principe fondamental du contradictoire) ;
- il doit recevoir des parties intéressées<sup>99</sup> un dossier inventorié rassemblant tous les documents pertinents ;
- il adresse au juge, aux parties et à leurs conseils ses constatations auquel il est joint un avis provisoire<sup>100</sup> sur lesquelles les parties doivent formuler leurs observations ;
- il a l'obligation légale<sup>101</sup> de toujours tenter de concilier les parties, même si cette obligation ne lui a pas été explicitement stipulée dans le jugement le désignant ;
- il dépose, in fine, son rapport final dans le délai imparti par le juge<sup>102</sup>. Sous peine de nullité, ce rapport doit être signé par l'expert, et doit être précédée du serment ainsi conçu : *“Je jure avoir rempli ma mission en honneur et conscience, avec exactitude et probité”*. En outre, le jour du dépôt du rapport, l'expert envoie aux parties, par lettre recommandée à la poste, une copie du rapport et un état de frais et honoraires détaillé.

Sous réserve de certaines dispositions formelles dans le cadre judiciaire, ces recommandations élémentaires en matière d'expertise judiciaire constituent un modèle de procédure à suivre dans tous les autres types de bornage. Ainsi, il est évident, que, dans le cours d'une procédure de bornage à l'amiable même qui s'avère ardue et révèle des contestations de tous ordres, les opérations techniques de l'homme de l'art, qu'est le

---

95. Articles du code judiciaire modifiés par la loi du 15 mai 2007, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2007

96. Art. 972, §1, al.2 et 973, §2, al.3 C.J.

97. Art. 973, § 1er C.J.

98. Art. 972, §1<sup>er</sup> C.J.

99. Art. 972 bis, §1<sup>er</sup> C.J.

100. Auparavant appelé « Préliminaires », terme qui reste en usage dans le langage courant des experts.

101. Art. 977, §1er C. J.

102. Art. 978 C.J.

géomètre-expert, ne diffèrent pas de celles qui sont mises en œuvre lors d'un bornage judiciaire.

Dans l'hypothèse d'un dissensus persistant entre les parties, nonobstant toute l'énergie mise par le géomètre-expert dans la recherche d'une solution équitable basée sur sa « science du bornage », l'abornement ne pourra avoir lieu que sur décision du juge de paix.

Comme en toute expertise judiciaire, l'expert formule un simple avis technique (avec justifications et plan) que le juge n'est pas tenu de le suivre si sa conviction s'y oppose<sup>103</sup>. Relevons toutefois que le Juge ne peut cependant, sans manquer à la foi due au rapport, prêter à l'expert une opinion que celui-ci n'a pas exprimée ni lui attribuer des constatations qu'il n'a pas faites<sup>104</sup>.

En 1851, le Journal des géomètres<sup>105</sup> précisait déjà : *Sans avoir la pensée, les lumières et la capacité des juges de paix en général, qu'il nous soit permis de douter que tous possèdent des connaissances géométriques suffisantes pour déterminer avec la précision désirable les limites des propriétés dont le bornage est ordonné par eux. Pour mériter une confiance légitimement méritée à ceux qui nous entourent et à ceux qui sont appelés à apprécier nos actes, il est de la plus haute importance que chacun de nous reste dans son rôle, exerce son art, exploite son industrie, tire partie de sa science, sans chercher à empiéter sur les attributions et les prérogatives d'autrui.*

Dans l'accomplissement de sa mission d'expertise, le géomètre-expert présente les meilleures garanties d'impartialité et d'indépendance<sup>106</sup>, aussi, le plus souvent, obtient-il l'accord des parties sur sa proposition de fixation de limite. Si les parties se concilient, leur accord est constaté par écrit<sup>107</sup>. La cause est alors fixée à une prochaine audience pour entérinement du rapport d'expertise par le Juge et décision de procéder à l'abornement.

Dans certains cas, le juge peut ordonner, soit la réalisation d'une expertise complémentaire par le même expert, soit la réalisation d'une nou-

---

103. Art. 962 C.J.

104. Cass. b. ,9 octobre 1953, P.,1954, I, 99

105. In Le Bornage en France, A. GARLOPEAU, op cit., p.103

106. Voyez l'arrêt Cour const. n°64/2012 du 10 mai 2012, pt. B.7.2

107. Art. 977 C.J.

velle expertise par un autre expert<sup>108</sup>. La faculté est également offerte au juge d'entendre l'expert à l'audience<sup>109</sup>.

Sur la base du rapport d'expertise, le juge prononce un jugement par lequel il fixe les limites (entérinant ou dérogeant au rapport) et ordonne l'abornement en désignant le plus souvent le géomètre-expert auteur du rapport d'expertise, qui, s'il échet, pourrait être mandaté pour représenter la partie défaillante qui refuserait de prendre part à l'abornement et/ou refuserait de signer le procès-verbal et le plan.

La position de l'expert judiciaire est, sur certains points, relativement plus commode que celle de l'expert amiable. D'une part, il ne rencontre pas de difficulté dans la reconnaissance de sa mission, puisqu'il est nommé désigné par jugement, et d'autre part, la loi le protège par une série de règles concernant la fixation raisonnée de ses honoraires<sup>110</sup>, et la « taxation » de cet état de frais et honoraires détaillé<sup>111</sup>

S'agissant de la prise en charge définitive des frais de bornage, il y a lieu d'établir un état de frais et honoraires très détaillé ce qui permet au Juge de procéder à leur répartition entre les parties. En principe, les frais d'abornement, plan et procès-verbal sont partagés par moitié, les frais d'arpentage le sont en fonction (non linéaire) des superficies en cause, et les frais de recherches, compléments d'expertise, frais de citation, et autres dépens, pourront être délaissés à celle des parties dont les contestations vaines en sont la cause.

Pour être complet, mentionnons les dispositions de l'article 991 du code judiciaire relatives à la consignation d'une provision et à l'éventuelle libération sous conditions d'une partie de celle-ci. Formellement les experts peuvent, le cas échéant, suspendre ou reporter l'exécution de leur mission jusqu'à ce qu'ils soient informés de la consignation de la provision<sup>112</sup>. Les géomètres-experts étant des citoyens responsables qui acceptent de servir la justice de leur pays, nombreux sont ceux qui estiment, qu'en l'occurrence, il n'est pas opportun de suspendre l'accomplissement de leur mission au versement effectif cette provision.

---

108. Art. 984 C.J.

109. Art. 985 C.J.

110. Art. 990 C.J.

111. Art. 991 C.J.

112. Art. 989 C.J.

Notons également que les incidents de la procédure sont tranchés par le juge et non par le géomètre-expert.

On rappellera que le bornage n'est que déclaratif de limites et non attributif de propriété. Il s'agit donc exclusivement de déterminer, en fonction des titres de propriété, la limite des parcelles voisines, indépendamment des droits de chacun en termes de propriété. Il s'ensuit que la signature d'un procès-verbal de bornage et du plan ne préjudicie pas au droit de l'un ou l'autre des signataires d'agir ensuite en revendication de la propriété d'une bande attribuée au voisin, parce qu'il prétendrait en avoir acquis la propriété par usucapion.

En résumé, le géomètre-expert est désigné par le juge de paix dans le cadre d'un bornage simple. Ce bornage devient complexe lorsque, incidemment, en cours de procédure, la demande initiale est amplifiée et débouche sur la revendication d'une bande précise de terrain.

Mais, il se peut également que le géomètre-expert soit désigné par le tribunal de première instance, compétent pour statuer sur une revendication initiale de droit de propriété basée sur une possession trentenaire<sup>113</sup> (exempte de vices), accompagnée d'une demande de bornage. La mission de l'expert judiciaire est alors double : éclairer le tribunal sur les limites et les circonstances de fait ayant une influence potentielle sur la possession pouvant conduire à la prescription acquisitive, et en outre informer au mieux le tribunal sur le choix judicieux de limites afin de permettre par la suite de procéder à un bornage classique.

Il convient d'être attentif au fait que, si l'enregistrement du procès-verbal de bornage simple n'est pas obligatoire, mais vivement recommandé, puisqu'il ne s'agit que d'un acte *déclaratif* par lequel on fixe une limite qui était incertaine, cet enregistrement est requis lors d'un bornage complexe lequel s'accompagne de cessions ou d'échanges de parcelles de terrain<sup>114</sup>. S'agissant d'un acte translatif de propriété, le procès-verbal de bornage doit être présenté à la formalité de la transcription hypothécaire, ce qui requiert la rédaction d'un acte authentique dressé par un officier public.

---

113. Art. 2229 code civ. *Pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire.*

114. H. de Page et R. Dekkers, *Traité élémentaire de droit civil*, tome VIII, éd. 1957, p 858 et ss.