

Presented at the FIG Congress 2022,
11-15 September 2022 in Warsaw, Poland



Livre 3 C.civ. – Les Biens
Union des Géomètres-experts de Bruxelles
Membre fondateur de l'Union Belge des Géomètres-experts
et de la Fédération des Géomètres-Experts
Membre de la FGF



Code civil – Livre 3

Le Nouveau Droit des Biens

Le Bornage

[entrée en vigueur au 1^{er} septembre 2021]

Sessions francophones au XXVII^e congrès de la FIG



© UGEB-ULEB – Rue du Nord 76 à 1000 Brussels
C. civ. Livre 3 – Les Biens - BORNAGE © Fr. Gabele - M. Vanderschueren



XXVII FIG CONGRESS
11-15 SEPTEMBER 2022
Warsaw, Poland



Volunteering
for the future -
Geospatial excellence
for a better living



Livre 3 C.civ. – Les Biens

Union des Géomètres-experts de Bruxelles
Membre fondateur de l'Union Belge des Géomètres-experts
et de la Fédération des Géomètres-Experts
Membre de la FGF



0. Etendue de la propriété foncière

0.1. Étendue horizontale

- ▶ La clôture: Le Code civil prévoit que : « tout propriétaire peut clôturer sa parcelle conformément aux prescriptions légales et réglementaires jusqu'à la limite de celle-ci sans porter atteinte aux droits des tiers » (art.3.61§1C.civ.).
- ▶ Le législateur précise que le droit de clore sa parcelle s'exerce officiellement désormais « jusqu'à la limite de celle-ci », c'est-à-dire à l'intérieur du fonds, ce qui marque une distinction avec le bornage, les bornes se plaçant elles, sur la limite séparative des deux terrains.
- ▶ S'agissant de la clôture mitoyenne, ce sujet est traité au titre 5 du Livre 3, relatif aux relations de voisinage.





Le bornage

1. Dispositif contenu dans le Livre 3

On distingue principalement les différents types de bornage suivants :

- Le bornage amiable entre particuliers 3.61. §3 C.civ. (**art. 646 de l'ancien Code Civil**);
- Le bornage judiciaire entre particuliers 3.61. §4 C.civ. (**article 591, 3°, du Code Judiciaire**);
- Le bornage des biens appartenant aux administrations publiques (**art. 41 et suivants du Code rural**)

Ainsi que, notamment:

- Le bornage des propriétés soumises au régime forestier
- Le bornage préalable aux remembrements légaux de biens ruraux
- Le bornage des mines en région wallonne
- Le bornage de zones d'extraction de pierre, sable, gravier, argile, tourbe, minerais en région flamande
- Le bornage dans le cadre de travaux de dragage ou de curage en région wallonne





Bornage avec le Domaine public: - sollicité par l'Etat → articles 41 et suivants du code rural
- sollicité par un particulier contre l'Etat → soumis au droit commun

Une demande de bornage, qu'elle soit amiable ou judiciaire, doit répondre à trois conditions:

- ① fonds contigus ② pluralité de propriétaires ③ une limite incertaine

Les limites de la propriété foncière sont dorénavant fixées (art.3.61C.civ.) :

- en premier lieu par **la prescription acquisitive** : pour le législateur, il est bien évident que si les limites des parcelles sont restées clairement échangées durant le délai de prescription, la prescription acquisitive met un terme à toute contestation éventuelle ;
- à défaut, par **l'acte authentique de bornage** (pour autant qu'il n'est pas été modifié par la suite);
- faute de bornage, **les titres de propriété** seront utilisés (y compris le fait de rendre mitoyenne la clôture), pour autant que ceux-ci apportent une quelconque réponse ;
- si ces titres font également défaut, il faudra se référer à **la situation de fait** : l'état de la **possession**, la « **clôture de fait** » et des « *documents cadastraux* »





2. Commentaires

- Le terme parcelle concerne le cadastre, il convient d'utiliser le terme de propriété si l'on considère un patrimoine immobilier. L'abandon du terme «fonds» est jugé regrettable en la circonstance et l'utilisation de «parcelle cadastrale» prête à confusion.
- Il convient donc de ne point mettre sur un même niveau la prise en considération parmi les «autres indices de fait», la clôture et les «plans cadastraux». La clôture est un élément de fait qui doit être pris avec circonspection mais qui peut servir; le plan cadastral sur lequel apparaissent des parcelles est exclusivement une image sans aucune indication de distances et ne peut être pris en considération. Par contre, s'agissant de la dernière source d'information, les croquis cadastraux, dressés par le cadastre, peuvent, à défaut de tout autre élément, le cas échéant, constituer un élément d'information
- L'article 3.61, §2 C.civ. mentionne «l'acte authentique de bornage». Il serait dès lors, à juste titre, nécessaire que le Législateur donne une suite légale en matière de présentation à la formalité de la transcription ou à l'inscription hypothécaire de procès-verbaux de bornage ou de mitoyenneté, dressés par les géomètres-experts dans l'exercice d'une délégation de mission de service public (***Voyez article 2 de la Loi hypothécaire qui sera abrogé et remplacé par l'art.3.31 du Code civil (le texte restant identique).***)





2. Commentaires (suite 1.)

- Il faut que le géomètre-expert soit habilité à procéder à cette présentation à la formalité hypothécaire sans quoi les bornages à l'amiable risquent de disparaître au profit de bornages devant le juge, ce qui, au vu de l'engorgement de l'appareil judiciaire, ne peut être l'intention du législateur. Notons par ailleurs que le règlement de mitoyenneté opéré par un géomètre-expert devrait être soumis à la même publicité via la transcription ou l'inscription hypothécaire. La même remarque que celle formulée ci-dessus est d'application.
- Le bornage peut-être « amiable », pour éviter toute discussion entre les parties et avec des tiers quant à la portée et au contenu de ce contrat déclaratif, un acte authentique est requis, celui-ci devant par conséquent être transcrit (art.3.61, §3 in fine C.civ.).
- *Bien entendu, la réglementation ne porte pas atteinte aux règles applicables à l'exécution matérielle du bornage. La loi du 11 mai 2003 protège le titre et la profession de géomètre-expert. L'article 3 dispose que le bornage de terrain relève de l'activité professionnelle de géomètre-expert au sens de cette loi. Cela reste évidemment le cas, dicit l'Exposé des motifs.*





2. Commentaires (suite 2.)

- A l'issue du troisième mois suivant l'invitation à procéder à un bornage amiable, le bornage peut alors être demandé en justice par « la partie la plus diligente », par requête contradictoire. Cette dernière fera procéder ensuite à la transcription du jugement.
- Quant aux frais de bornage, l'art.3.61§ 5 C.civ. énonce: « les propriétaires supportent tous les frais de bornage à part égal, sans préjudice de l'application des règles relatives à la responsabilité extra contractuelle ».

3. Rôle du géomètre-expert

- Le bornage est une des prérogatives principales des géomètres-experts
- Les honoraires du géomètre-expert sont fixés en fonction de la nature, de l'importance, de la complexité, du nombre d'intervenants et de la portée de la mission
- Respect de l'éthique professionnelle





4. Expertise du géomètre-expert

- Au XXI^e siècle, c'est surtout, et avant tout, le Procès-verbal, contenant le plan, dressé en bonne et due forme, qui apporte toutes les précisions de distances et de positionnement relatifs aux bornes et aux limites.
- Chaque propriétaire ou, pour la durée de son droit et moyennant l'intervention du propriétaire, chaque titulaire de droit réel peut obliger le propriétaire de la parcelle contiguë à procéder au bornage entre les parcelles.
- Le bornage peut être amiable, auquel cas la limite séparative est fixée dans un acte authentique, qui sera transcrit dans les registres du bureau compétent de l'AGDP, et est matérialisé sur les parcelles par des signes extérieurs.
- Les propriétaires supportent tous les frais de bornage à parts égales, sans préjudice de l'application des règles relatives à la responsabilité extracontractuelle,





- Abrogation de l'article 38 du Code rural: *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 par des **plans cotés** en double expédition, signés par les parties et dont celles-ci restent en possession pour leur servir de titres.*
- Le bornage est donc une opération contradictoire par laquelle on détermine, au moyen de signes extérieurs nouveaux ou existants, établis à demeure sur les fonds, la ligne séparative entre deux fonds contigus; il en découle que:
 - ▶ le Procès-verbal sera signé 'pour accord' sans réserve et sans restriction par tous, et chacun en conservera un exemplaire *pour lui servir de titre*.
Particularité: signature par la puissance publique.
 - ▶ le plan de mesurage joint à un acte de vente, de division, de partage est également concerné
- Stricto sensu, deux opérations distinctes:
 - ▶ fixer ou reconnaître la ligne séparant deux fonds contigus et dresser le plan de délimitation
 - ▶ l'abornement qui consiste à placer des signes matériels fixes et durables aux angles des rencontres des lignes séparatives de deux ou plusieurs fonds contigus,





5. Les différents cas de figures

- 1er cas: un ou plusieurs "Tenants" => désigne(nt) leur GE (contradictoire) ①
- 2ème cas un ou plusieurs "Tenants" => indique(nt) "présentez moi une proposition" ②
- 3ème cas refus catégorique de participer à toute action de bornage ③

① Tentative de Bornage contradictoire

Existence de clôtures sur tout le périmètre [ou partiellement]

- 1.1. Les GE recherchent l'adéquation entre ces clôtures, les contenances, des plans joints à des actes, des P.V. de bornage antérieurs
- 1.1.1. Accord entre les GE sur l'adéquation : état de fait est compatible et présenté aux Parties
Adhésion de toutes les Parties **=> Signatures au P.V. et Abornement**
- 1.1.2. Pas d'accord, avec (ou non) revendication de possession, application de l'article 3.61. § 4 C.civ., le bornage peut être demandé en justice par la partie la plus diligente, par requête contradictoire.

Le GE invite son Client à s'adresser au Juge de Paix

=> J.P., « à la requête de la partie la plus diligente »





① Tentative de Bornage contradictoire (suite)

Pas de "réelle" clôture

- 1.2. Les GE sur base de leurs recherches (contenances, P.V. de bornage, plans joints aux actes) tiennent compte des contingences, et proposent une délimitation.
- 1.2.1. Les GE entendent les Parties sur leurs revendications éventuelles, et ils trouvent leur adhésion au projet de bornage
Adhésion de toutes les Parties **=> Signatures au P.V. et Abornement**
- 1.2.2. Refus d'une partie , avec (ou non) revendication de possession, application art. 3.61. § 4 C.civ., e le bornage peut être demandé en justice par la partie la plus diligente, par requête contradictoire. Le GE invite son Client à s'adresser au Juge de paix
=> J.P., "à la requête de la partie la plus diligente"





Livre 3 C.civ. – Les Biens

Union des Géomètres-experts de Bruxelles
Membre fondateur de l'Union Belge des Géomètres-experts
et de la Fédération des Géomètres-Experts
Membre de la FGF



② Le GE instrumentant agit seul, le (les) voisins attendent son projet de bornage

Existence de clôtures sur tout le périmètre [ou partiellement]

2.1. Le GE recherche l'adéquation entre ces clôtures, les contenances, des plans joints à des actes, des P.V. de bornage antérieurs. Les Parties contigües sont invitées à participer à une réunion sur le terrain.

2.1.1. Elles sont toutes présentes.

Les Parties marquent leur accord sur un projet de délimitation

=> **Signatures au P.V. et Abornement**

Une Partie au moins refuse de marquer son accord, accompagnée (ou non) d'une revendication de possession, application de l'article 3.61. §4 C.c. , le bornage peut être demandé en justice par la partie la plus diligente, par requête contradictoire. Le GE invite son Client à s'adresser au **Juge de Paix**

2.1.2. Au moins une Partie ne se présente pas : le projet de délimitation lui (leur) sera présenté par le GE

Toutes les parties acceptent de marquer leur accord sur la délimitation => **Signatures au P.V. et Abornement**

Au moins une des Parties refuse de signer avec (ou non) revendication de possession, application de l'article 3.61. §4 C.c., le bornage peut être demandé en justice par la partie la plus diligente, par requête contradictoire. Le GE invite son Client à s'adresser au **Juge de paix**





② Le GE instrumentant agit seul, le (les) voisins attendent son projet de bornage (suite)

Pas de "réelle" clôture

1.2. Le GE sur base de ses recherches (contenances, P.V. de bornage, plans joints aux actes) tient compte des contingences, et propose une délimitation.

1.2.1. Le GE entend les Parties sur leurs revendications éventuelles, et il trouve leur adhésion au projet de bornage.

Adhésion de toutes les Parties => **Signatures au P.V. et Abornement**

1.2.2. Refus d'une partie , avec (ou non) revendication de possession, application art. 3.61. § 4 C.civ., le bornage peut être demandé en justice par la partie la plus diligente, par requête contradictoire. Le GE invite son Client à s'adresser au **Juge de paix**

③ Refus confirmé de participer à une demande de bornage

plus Application de l'article 3.61. §4 C.civ., le bornage peut être demandé en justice par la partie la plus diligente, par requête contradictoire. Le GE invite son Client à s'adresser au **Juge de paix**





6. Bornage simple ou revendication de propriété

- Rôle probatoire de la possession: le possesseur est présumé être titulaire du droit réel dont il a l'exercice de fait, sauf preuve contraire.
- Priorité est donnée à un bornage amiable; pour éviter toute discussion entre les parties et avec des tiers quant à la portée et au contenu de ce contrat déclaratif, un acte authentique transcrit est requis.
- Une adaptation de la loi hypothécaire devra permettre aux Géomètre-expert instrumentant de présenter le Procès-verbal de bornage en ce y compris le plan, à la formalité de transcription hypothécaire.
- Examen de la réalité d'une possession d'un bien et vérification depuis quand la prescription aurait pris cours. Le constat de l'écoulement du temps ne peut être avéré que par un jugement !
- En l'occurrence, le Géomètre-expert ne peut se prononcer sur une revendication de possession.
- Si contestation au sujet de droits de propriété: «bornage complexe». le bornage peut être demandé en justice par la partie la plus diligente, par requête contradictoire. Le jugement est transcrit dans les registres de l'AGDP (article 3.30, § 1er, 1° C.civ.), sur requête de la partie la plus diligente.





7. Capacité des intervenants

- Le bornage simple est un acte déclaratif: il ne fait que constater et consacrer un droit préexistant.
- Le bornage complexe est un acte translatif de droits réels immobiliers en ce qu'il comporte des cessions de propriété.

- Distinction entre ces différents types de bornage en ce qui concerne la capacité requise pour demander et répondre à la demande de bornage, en ce compris signer le procès-verbal de bornage
 - ▶ Le bornage simple, en tant qu'acte d'administration, exige la capacité d'administration (gestion)
 - ▶ Le bornage judiciaire exige la capacité d'administrer, mais également celle d'agir en justice
 - ▶ Le bornage complexe, en ce qu'il comprend une revendication de propriété, exige la capacité de disposer (aliéner)

Code pénal, Section VIII: les dispositions restent d'application en ce qui concerne la destruction des clôtures, du déplacement ou de la suppression des bornes, et pieds corniers





8. Obstacles au bornage

- Il n'y a donc pas lieu à bornage, en principe, lorsque les fonds sont séparés et par un mur mitoyen, ou bien, lorsqu'il s'agit de bâtiments contigus, quand le mur séparatif est présumé mitoyen.
- Un premier bornage empêchant bornage ultérieur, sauf s'il y a un fait nouveau (prescription acquisitive, découverte d'une erreur, etc.).
- Si les bornes sont déplacées, chaque propriétaire a le droit de les faire remettre en place.

9. Les actions du propriétaire

- Le législateur a introduit un article relatif aux actions du propriétaire (art.3.51 C.civ.)
 - ▶ L'action en revendication classique, c'est-à-dire la demande en restitution réelle à l'égard de quiconque a le bien en mains
 - ▶ L'action en reconnaissance du droit de propriété à l'égard de quiconque y porte atteinte ou estime pouvoir y prétendre





Livre 3 C.civ. – Les Biens

Union des Géomètres-experts de Bruxelles
Membre fondateur de l'Union Belge des Géomètres-experts
et de la Fédération des Géomètres-Experts
Membre de la FIG



- Le législateur a réintégré dans le Code civil le mécanisme des actions possessoires et pétitoires organisées par les articles 1370 et 1371 du Code judiciaire

- Action possessoire
 - ▶ L'article 3.25 C.civ. organise la protection possessoire : « *le possesseur d'un droit réel immobilier, dont la possession est paisible et publique, peut se faire réintégrer dans sa possession, sans préjudice des règles de la responsabilité extra contractuelle, en intentant une action possessoire, dans l'année du trouble ou de la dépossession commise avec voie de fait ou violence ».*
 - ▶ Le législateur maintient la notion du possessoire qui ne peut être cumulée avec le pétitoire
 - ▶ Les conditions cumulatives pour tenter la nouvelle action réintégrande sont:
 - ① l'existence d'une voie de fait ou d'une violence ;
 - ② une possession publique et paisible ;
 - ③ il faut tenter l'action dans l'année de la survenance du trouble ou de la dépossession.





Livre 3 C.civ. – Les Biens

Union des Géomètres-experts de Bruxelles
Membre fondateur de l'Union Belge des Géomètres-experts
et de la Fédération des Géomètres-Experts
Membre de la FIG



- Calcul du délai d'un an afin d'éviter que l'action en justice soit déclarée irrecevable
le point de départ = connaissance de la voie de fait,
la citation est à signifier avant l'expiration du délai d'un an à dater de la connaissance de la voie de fait.

Exemple: Le 23 novembre 1981, la famille DS a vendu a Patrick un certains nombre de biens, la désignation des biens dans l'acte de vente ne mentionne pas la parcelle n°616, litigieuse.

Le 21 mai 2014, la famille DS mandate la société de courtage E&V pour vendre plusieurs biens dont la parcelle 616 litigieuse (trouble possessoire);

Par courriel du 4 août 2014 Patrick fait offre d'achat, qui est refusée par la famille DS ;

Le 28 août 2014, Patrick écrit à E&V pour indiquer qu'il y a une erreur et que la parcelle 616 est sa propriété, il demande à E&V de la retirer de la vente;

La famille DS maintient être propriétaire de la parcelle 616;

Patrick fait signifier une citation le 22 octobre 2015, pour trouble possessoire;

En appel, l'action de Patrick est déclarée irrecevable pour action tardive

- Calcul du délai :
- Connaissance du trouble possessoire par Patrick le 4 août 2014 (offre d'achat)
 - Citation 22 octobre 2015, soit plus d'un an après le trouble possessoire





□ Action pétitoire

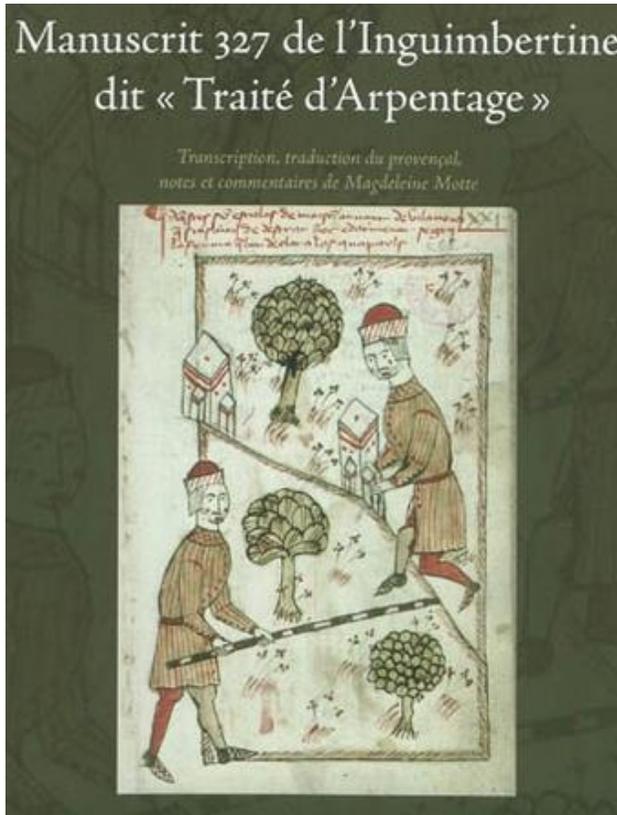
- ▶ Le propriétaire victime d'un acte d'usurpation peut bien entendu introduire une action en revendication prévue à l'art.3.51.C.civ .
- ▶ L'action en revendication est une action pétitoire visant à la reconnaissance du droit de propriété.
- ▶ Le juge saisi d'une action pétitoire est appelé à trancher l'existence ou non d'un droit réel dans le chef de la personne qui intente l'action
- ▶ L'action en revendication est intentée par la personne qui prétend être le propriétaire (demandeur) et dirigée contre le possesseur ou le détenteur actuel du bien (défendeur), dont le propriétaire poursuit la restitution
- ▶ L'action en revendication vise à obtenir la restitution en nature du bien dont le demandeur prétend être le propriétaire, ainsi que des fruits produits par ce bien (art. 3.29 C.civ.)
- ▶ Cette action nécessite que le demandeur apporte la preuve de son droit de propriété en respectant notamment l'art.8.9 C.civ. (Preuve réglementée «§1er. L'acte juridique portant sur une somme ou une valeur égale ou supérieure à 3.500 euros doit être prouvé par les parties par un écrit signé»).





Livre 3 C.civ. – Les Biens

Union des Géomètres-experts de Bruxelles
Membre fondateur de l'Union Belge des Géomètres-experts
et de la Fédération des Géomètres-Experts
Membre de la FGF



© Bertrand Boysset, arpenteur artésien de la fin du Moyen Âge (vers 1355/1358-vers 1416), et ses traités techniques d'arpentage et de bornage

https://www.persee.fr/doc/dha_0755-7256_1996_num_22_2_2718



© UGEB-ULEB – Rue du Nord 76 à 1000 Brussels
C. civ. Livre 3 – Les Biens - BORNAGE © Fr. Gabele - M. Vanderschueren



XXVII FIG CONGRESS
11-15 SEPTEMBER 2022
Warsaw, Poland



Volunteering
for the future -
Geospatial excellence
for a better living