



# LIVRE TROISIÈME.

---

## TRAITÉ

# DU BORNAGE

Par M. VASSEROT,  
Avocat à la Cour d'appel de Paris.

---

1. *Considérations générales.*
2. *Lien de l'arpentage au bornage.*

1. La propriété territoriale se divise chaque jour en un plus grand nombre de mains, c'est-là un grand bien de nos loix. La division du sol est un avantage sous tous les rapports. Considérant d'abord cette division au point de vue de l'intérêt général, elle attache un plus grand nombre d'individus au pays, augmente et étend la civilisation, améliore la culture et donne conséquemment une base plus certaine et plus large à l'impôt. Envisageant les choses dans un intérêt particulier, nous voyons le grand propriétaire, celui qui possède aux champs et habite la ville, se fatiguer d'avoir entre les mains une valeur très-considérable dont l'intérêt est, pour lui, si minime; l'industrie au milieu de laquelle il passe son existence, sollicite ses capitaux, lui promet un revenu supérieur, il vend, mais pour vendre avec avantage, il faut diviser: le paysan réunit toutes ses ressour-

ces, toutes ses économies, et se rend acquéreur d'un lopin de terre ; là, où il n'y avait qu'un propriétaire, il y en a cent. Individuellement, chacun de ces nouveaux propriétaires est fier de sa situation, de ses avantages civils et sociaux ; son ardeur se porte à son exploitation, il a une maison qui est à lui ; un champ qui le nourrit et qui est à lui ; des bestiaux qui sont à lui ; il est riche, il est libre, il a tous les éléments de bonheur que la société puisse offrir au citoyen.

2. Mais aussi, moins grande est la propriété, plus on veut la conserver entière, et plus on tient à une délimitation exacte : de là nécessité d'arpentages fréquents et régulièrement faits ; ce sont les seuls moyens de conserver à chacun le sien, et d'éviter, autant qu'il est possible, les discussions judiciaires.

On le voit, l'arpentage ou mesurage de la terre n'étant autre chose qu'un moyen de délimitation de la propriété, est intimement lié aux règles qui la concernent elle-même. L'arpentage, pour être régulier, pour faire titre entre propriétaires, pour résoudre une contestation, ou pour la prévenir, est soumis à de certaines conditions que nous nous sommes proposé de mettre à la portée de tous, de manière à ce que l'opération de l'arpenteur soit non-seulement exacte au point de vue mathématique, mais encore régulière et légitime sous l'aspect légal.

## DU BORNAGE.

3. *Du bornage.*

4. *La pose d'une borne est un contrat.*

5. *Il se peut qu'une borne soit posée sans arpentage.*

3. La loi ne s'occupe de l'arpentage que pour arriver à la délimitation certaine de deux ou plusieurs propriétés, et pour rendre, par la suite, cette délimitation invariable ; aussi

le Code ne parle-t-il seulement que du bornage, qui est le but, et non de l'arpentage, qui est le moyen.

Pour arriver au bornage d'une pièce de terre, il est nécessaire de constater préalablement la contenance, afin de poser la borne à la véritable limite. Aussi, presque toujours, la pose de la borne est-elle le résultat d'un arpentage, c'est-à-dire une constatation de propriété, et un véritable contrat passé entre propriétaires.

4. Le bornage étant un contrat, la pose d'une borne une fois faite, lie toutes les parties qui ont concouru à cette pose, quel que soit l'avantage ou le préjudice que cette limite leur puisse causer : de là, comme nous le disions, la nécessité d'un bornage régulier et conforme aux droits de tous, conséquemment d'un arpentage.

5. Mais on conçoit aussi que, dans certains cas, rares à la vérité, la pose de la borne se puisse faire sans arpentage, si par exemple, deux propriétaires sont d'accord sur la limite de leur héritage, et qu'il ne s'agisse que de la constater d'une manière invariable.

## DU DROIT DE BORNAGE.

6. *Du droit de bornage et du droit de clôture. — Peut-on y renoncer?*

7. *Ce qu'est un héritage.*

8. *Qui peut demander le bornage.*

9. *Droit du locataire ou fermier.*

10. *Le tuteur ne peut demander le bornage, mais il peut répondre à une semblable demande.*

10 bis. *Droit du mari relativement au bornage des biens personnels de la femme.*

6. L'art. 646 du Code civil dispose : *Tout propriétaire*

*peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës. Le bornage se fait à frais communs.* Ainsi donc, le droit de bornage est un droit absolu et qui n'est sujet à aucune limitation, à aucune restriction; ce droit est fondé sur ce principe, que nul n'est tenu de rester dans l'indivision (815 du C. C.), et la loi considère comme indivises toutes propriétés contiguës non séparées, non limitées par des bornes.

On s'est demandé si on pouvait renoncer au droit de bornage, mais la négative ne pouvait faire de doute en présence de l'art. 815, qui dit que le partage peut toujours être provoqué nonobstant prohibition et conventions contraires. Il semble résulter aussi du même article, qu'on pourrait y renoncer pendant un délai qui ne pourrait excéder cinq ans. L'intérêt de cette suspension n'est pas sensible, si on arrête son esprit au seul bornage; mais elle prend un grand intérêt si l'on envisage le droit de clôture comme conséquence de celui de se borner.

En effet, le droit de se clore n'est qu'une conséquence du droit de se borner, et, sous l'empire de la loi actuelle, ce droit est aussi absolu et imprescriptible dans son exercice que le droit de bornage; l'agriculture a trouvé là un puissant auxiliaire de ses travaux en pouvant écarter de ses terres le parcours en vaine pâture et le passage d'animaux nuisibles à la culture. Ce droit de clôture, qui accorde au propriétaire la disposition pleine et entière de la chose, qui a exclu le droit de chasse de l'ancien seigneur, est un des bienfaits de l'Assemblée Constituante, et n'est inhérent au territoire que depuis 1789.

7. Le droit de clôture s'applique à tout héritage. Le mot héritage est une expression générique de la science du droit qui détermine toute espèce d'immeuble susceptible de propriété, terre, maison, vigne, étang, marais, etc... peu importe la manière dont on s'en soit rendu acquéreur, acquisi-

tion, échange, donation, etc. Ce mot héritage vient du droit romain, et signifie seulement que l'immeuble désigné pouvait être compris dans une succession ou hérédité.

8. Après avoir constaté l'existence du droit et fixé sur quels héritages il pouvait être exercé, il importe de déterminer quelles sont les personnes auxquelles la loi confère le droit de demander le bornage. Le texte s'exprime ainsi : *Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage. On se tromperait si l'on supposait que ce droit ne repose que sur la personne même du propriétaire ; cette définition est énonciative et non limitative. Dans le langage de la loi, ceci veut dire tout individu possédant en vertu d'un droit inhérent à sa personne et constituant un démembrement de la propriété ; tel est l'avis des auteurs qui ont écrit sur le Code, et, en cela, ils sont entièrement d'accord avec nos anciens jurisconsultes.*

Tous ont donc examiné cette question très-usuelle et conséquemment fort importante : l'usufruitier peut-il demander le bornage, et par les raisons déduites plus haut, c'est-à-dire que l'expression propriétaire indique non pas seulement ce qu'on entend dans le langage du monde par ce mot, mais faire un droit de propriété quel qu'il soit. Ils se sont fixés pour l'affirmative.

Cependant l'usufruitier ne peut engager le nu-propriétaire par le fait du bornage ; et en effet, l'exercice d'un droit appartenant à quelqu'un, ne peut être exercé au détriment des tiers ; ainsi tout acte n'ayant de valeur qu'entre ceux qui l'ont consenti, le bornage fait entre l'usufruitier et les voisins n'est pas obligatoire pour le nu-propriétaire.

On conçoit qu'un tel état de choses puisse être fort préjudiciable aux voisins, qui seront contraints de faire aujourd'hui borner leur propriété avec un usufruitier, et qui pourront demain être forcés à recommencer avec le nu-propriétaire ; aussi trouvent-ils, dans les principes généraux du

droit, le moyen d'éviter cette double opération et des frais doubles aussi, en mettant en cause le nu-propriétaire, c'est-à-dire en le forçant à participer à l'opération, à l'approuver ou à la contester. Dans l'un et l'autre cas, l'approbation donnée à l'opération, ou la solution de la contestation émanant de propriétaire, fera titre avec ou contre lui, et l'opération faite par tous les ayant droit sera et demeurera définitive.

Ainsi donc, nous constatons comme un droit absolu des voisins, celui de demander, soit dans un bornage amiable, soit dans une instance en bornage, la mise en cause de tous ceux prétendant un droit de propriété sur l'immeuble à border.

9. Après avoir examiné les droits des propriétaires (quels qu'ils soient, pleins propriétaires, usufruitiers ou usagers), venons au fermier. Le fermier a-t-il le droit de provoquer un bornage. La plus grande partie des auteurs lui refusent ce droit, et nous n'hésitons pas à adopter cette opinion, non-seulement comme étant conforme aux principes, mais encore en considérant qu'une solution contraire porterait une grave atteinte à tous les droits du propriétaire.

Pour refuser au fermier le droit de demander le bornage, nous nous appuyons sur le texte même de l'article 646 qui dit : *Tout propriétaire peut.....* expressions qui excluent évidemment ceux qui possèdent à titre précaire, conséquemment le fermier. Cette réserve de l'exercice d'un droit, au profit du propriétaire, est une sage disposition du législateur ; car, ne pourrait-on pas trouver un fermier qui consentirait légèrement à un bornage, fait plus légèrement encore, et en l'absence des titres de propriété qui ne sont jamais confiés aux fermiers : supposons une irrégularité préjudiciable au propriétaire, le temps de la prescription s'accomplit, elle forme titre à l'égard du voisin, et le véritable ayant droit est dépouillé par la faute, par la négligence, ne pour-

rait-on pas même dire aussi quelquefois par la fraude d'un tiers qui n'a qu'un intérêt éloigné. Ainsi donc reconnaissons là, comme partout ailleurs, l'esprit profondément judicieux et exact du rédacteur du Code.

Mais, dira-t-on, l'intérêt du fermier est cependant l'intérêt éminent, c'est lui qui cultive, c'est lui qui souffre du défaut de contenance; le propriétaire ne s'occupe que de la perception de son fermage et néglige de se faire borner, avec d'autant plus de raison, que ce droit, nous le verrons, est imprescriptible dans sa personne. Nous répondons d'abord, pourquoi supposer chez un propriétaire cette négligence pour les intérêts de son fermier, qui, en définitive, et sous tous les rapports, sont les siens, et ensuite la loi a expressément prévu le cas qui se présente. Le locataire peut, en vertu de son bail, demander au propriétaire la délivrance de la totalité de la chose louée, et le propriétaire est obligé à cette délivrance; voici de quelle manière: si la location a eu lieu à tant la mesure, le propriétaire est obligé de délivrer la mesure indiquée, ou de souffrir sur le prix de la location une diminution proportionnelle à la quantité manquante. Si la location a eu lieu à raison d'une certaine somme, ou pour mieux parler, d'un certain prix pour la totalité de la location, il n'y a lieu ni à augmentation, ni à diminution de ce prix, lorsque la contenance est approximativement d'un vingtième en plus ou en moins. Ainsi, en résumant, le locataire a toujours à sa disposition une double action pour forcer le propriétaire à faire borner et arpenter ses héritages; d'abord l'action en délivrance, et ensuite, l'action en garantie de jouissance que tout bailleur doit au preneur.

Enfin, si l'empiètement du voisin a lieu pendant le cours du bail, le locataire est tenu, sous peine de tous dépens et dommages-intérêts, de dénoncer le trouble à son bailleur, et le résultat de cette dénonciation, que la propriété soit ou non contestée par l'envahisseur, ne peut être autre chose, eu fait, qu'un arpentage et un bornage.

Nous transcrivons ici ces quelques articles, non-seulement parce qu'ils sont le texte de la discussion à laquelle nous venons de nous livrer, mais encore parce que ces dispositions étant relatives tout-à-la-fois au louage et à la vente, sont d'une application journalière dans la pratique; enfin, parce que notre désir est de voir chacun s'attacher principalement au texte, qui est la vie, l'âme du droit, et non pas seulement au commentaire, qui est et ne peut être qu'une explication.

1765. Si, dans un bail à ferme, on donne aux fonds une contenance moindre ou plus grande que celle qu'ils ont réellement, il n'y a lieu à augmentation ou diminution de prix pour le fermier que dans les cas et suivant les règles exprimées au *titre de la vente*.

1616. Le vendeur est tenu de délivrer la contenance telle qu'elle est portée au contrat, sous les modifications ci-après exprimées.

1617. Si la vente d'un immeuble a été faite avec indication de la contenance, à raison de tant la mesure, le vendeur est obligé de délivrer à l'acquéreur, s'il l'exige, la quantité indiquée au contrat.

Et si la chose ne lui est pas possible, ou si l'acquéreur ne l'exige pas, le vendeur est obligé de souffrir une diminution proportionnelle du prix.

1618. Si, au contraire, dans le cas de l'article précédent, il se trouve une contenance plus grande que celle exprimée au contrat, l'acquéreur a le choix de fournir le supplément du prix, ou de se désister du contrat, si l'excédant est d'un vingtième au-dessus de la contenance déclarée.

1619. Dans tous les autres cas, soit que la vente soit faite d'un corps certain et limité, soit qu'elle ait pour objet des fonds distincts et séparés, soit qu'elle commence par la mesure ou par la désignation de l'objet vendu, suivie de la mesure, l'expression de cette mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix en faveur du vendeur, pour l'excédant

de mesure, ni en faveur de l'acquéreur, à aucune diminution de prix pour moindre mesure, qu'autant que la différence de la mesure réelle à celle exprimée au contrat est d'un vingtième en plus ou en moins, eu égard à la valeur de la totalité des objets vendus, s'il n'y a stipulation contraire.

1768. Le preneur d'un bien rural est tenu, sous peine de tous dépens, dommages et intérêts, d'avertir le propriétaire des usurpations qui peuvent être commises sur les fonds. Cet avertissement est donné dans le même délai que celui qui est réglé en cas d'assignation, suivant la distance des lieux.

10. Nous avons encore à examiner si le tuteur peut faire procéder au bornage des biens de mineurs dont il a l'administration. Cette question, au premier abord, semble devoir se résoudre par l'affirmative; en effet, qu'est-ce qu'un bornage? si ce n'est une simple mesure d'administration, et même de bonne administration, car la borne conserve les champs en empêchant tous les empiètements des voisins, ou en mettant au moins à même de les constater: cela est vrai; mais regardons avec plus d'attention les conséquences du bornage, de ce droit exclusivement attribué aux propriétaires, qu'il faut être propriétaire pour exercer; ces conséquences sont fort graves. Il se peut faire que le bornage soulève les questions de propriété, de prescription, de servitude... et qu'à la suite de cette simple action de justice de paix, se trouve engagé un procès de la plus haute importance. On pourrait donc voir un tuteur, agissant dans une intention toute protectrice des intérêts à lui confiés, pour assurer à son pupille une jouissance paisible de son héritage, engager ce même pupille dans une série d'action dont le résultat peut être un retranchement partiel et peut-être même total de sa propriété. En outre, on sait avec quelle sagesse la loi a refusé au tuteur cette faculté de pouvoir engager les droits du pupille dans des procès dont l'issue est toujours incertaine. Aucun tuteur, dit l'article 464, ne

pourra introduire en justice une action relative aux droits immobiliers du mineur, ni acquiescer à une demande relative aux mêmes droits, sans l'autorisation du conseil de famille.

Ces faits bien posés et ce principe de droit constaté de nouveau, voyons quelles seront les raisons de décider. On l'a déjà vu, le bornage n'est qu'une conséquence du droit de division ou de partage, et les règles particulières à cette matière sont applicables à celle qui les occupe. Eh bien, la loi dit, art. 465, que l'autorisation du conseil de famille est nécessaire au tuteur pour provoquer un partage, mais qu'il peut, sans cette autorisation, répondre à une demande en partage dirigée contre le mineur; d'où il nous semble résulter d'une manière péremptoire, que le tuteur ne peut provoquer un bornage des biens du mineur sans l'autorisation du conseil de famille, mais qu'il peut répondre à une semblable demande intentée par un voisin, sans être obligé de se faire autoriser; règle conforme tout à la fois aux principes du droit et aux intérêts du mineur.

10 *bis*. Il nous reste à examiner quels sont les droits du mari relativement au bornage des biens personnels de la femme. Pour fixer les droits du mari à cet égard, il faut se reporter au régime adopté par les époux dans leur contrat de mariage. S'ils sont mariés sous l'empire du droit commun, qui est la communauté, le mari a le droit d'entretenir seul toutes les actions possessoires qui appartiennent à la femme (C. C. 1428), et l'action en bornage pure et simple, qui ne soulève aucune question de propriété, est comprise dans les actions possessoires.

Si les époux sont mariés sous le régime de la séparation de biens, ou sous le régime dotal, l'action doit être intentée au nom de la femme, agissant avec l'autorisation et sous l'assistance de son mari.

Ces distinctions sont utiles à constater, non-seulement

pour fixer les personnes devant engager l'action, si le bornage a lieu dans les formes judiciaires, mais encore pour préciser quelles sont les personnes qui, pour une opération amiable, doivent concourir aux procès-verbaux et les approuver.

## DU BORNAGE AMIABLE ET JUDICIAIRE.

### II. *Division.*

11. Le bornage et l'arpentage peuvent avoir lieu à l'amiable entre voisins, d'un commun accord et pour prévenir toutes discussions: c'est certainement la meilleure manière de procéder, tout aussi stable aux yeux de la loi, lorsqu'elle est légalement constatée: bien moins coûteuse, bien plus prompte, et, par ces deux raisons, convenant davantage aux intérêts particuliers que la voie judiciaire.

Nous examinerons séparément la forme amiable et la procédure judiciaire, engageant à lire attentivement toutes les deux, afin de compléter les idées que l'étude de l'une pourrait laisser imparfaites, par ce qui est essentiel dans l'autre. On conçoit que, sous peine de répétitions fastidieuses et pour le moins inutiles, nous ne pouvons dire, dans chacun de ces examens, ce qui leur est commun.

### DU BORNAGE AMIABLE.

12. *Qui peut consentir au bornage amiable?*
13. *Condition de consentement.*
14. *Modi de l'acte de consentement.*
15. *Ce que doit contenir l'acte de consentement.*
16. *Ce qu'il est utile d'y insérer.*
17. *Les parties peuvent s'en rapporter à un expert.*

18. *Est-on tenu de communiquer ses titres, renvoi.*
19. *Opération, recherches à faire.*
20. *Ce qu'on entend par borne.*
21. *La ligne d'une borne à une autre fait limite.*
22. *Procès-verbal de bornage.*
23. *Ce qu'il doit contenir, notamment la ratification des parties.*
24. *Enregistrement du procès-verbal.*
25. *Renvoi aux formules, explications.*

12. Toute personne majeure et maîtresse de ses droits peut consentir un bornage amiable.

13. Une condition essentielle de ce contrat, comme de tout autre engagement légal, est le libre consentement des parties contractantes : c'est ce consentement, principe de l'engagement, qu'il importe de constater invariablement.

14. Le moyen le plus simple, le plus certain que la loi mette à la disposition des parties, est la preuve littérale, c'est-à-dire la preuve par titres. Il y a deux natures de titre ou d'acte : l'acte authentique ou passé devant notaire, et l'acte sous seing-privé ; les parties peuvent choisir l'un ou l'autre de ces actes. Pour ce premier contrat, qui est tout préliminaire, nous croyons qu'elles peuvent être suffisamment garanties par un acte sous seing-privé, qu'on peut dresser chez soi, et dont deux feuilles de timbre font tous les frais ; l'acte notarié, exigeant souvent des déplacements, et toujours plus dispendieux, ne nous semble nécessaire qu'autant que l'une des parties ne sait pas écrire, alors il faut bien la présence de l'officier public, pour imprimer aux paroles la force de l'engagement écrit.

15. Que doit donc contenir ce premier acte (nous ne nous occupons que de l'acte sous seing-privé, le notaire pouvant faire le sien comme il le juge convenable) ? Il doit, à peine de nullité, être fait en double original s'il y a deux parties,

et s'il y en a un plus grand nombre, en autant d'originaux qu'il y a de parties ayant un intérêt distinct. Chaque original doit contenir la mention du nombre des originaux qui en ont été faits. Néanmoins, le défaut de mention que les originaux ont été faits doubles, triples, etc., ne peut être opposé par celui qui a exécuté, de sa part, la convention portée dans l'acte. Cet acte doit être signé par chacune des parties contractantes, et il est utile de faire précéder cette signature d'un *approuvé*, écrit de la main du signataire : ceci n'est pas exigé à peine de nullité (1) ; mais il est bon cependant de ne pas négliger cette preuve, que le signataire a lu, compris, et enfin approuvé ce qu'il signe.

Voilà tout ce que la loi exige pour l'existence d'un acte comme celui qui nous occupe. Voyons maintenant les clauses essentielles pour que la convention soit exécutée dans des termes faciles et réguliers tout à la fois.

16. 1<sup>o</sup> La date ; 2<sup>o</sup> les noms des parties, les qualités en vertu desquelles elles agissent, et leur domicile ; 3<sup>o</sup> l'énonciation des héritages dont chacune des parties est propriétaire, sa contenance d'après les titres, sa situation, tenants et aboutissants, enfin la mention qu'il s'agit de faire opérer le bornage de ces propriétés ; 4<sup>o</sup> le nom de l'arpenteur choisi par les parties, si elles n'opèrent pas elles-mêmes ; 5<sup>o</sup> l'étendue de la mission qu'on donne à l'arpenteur : ainsi, de procéder à l'arpentage, de fixer les limites, de consulter à cet effet les titres, de reconnaître les anciennes bornes, si précédemment il y en a eu, d'en poser de nouvelles ; enfin, de dresser un procès-verbal de ces opérations ; 6<sup>o</sup> l'énonciation de tous les titres remis par chacune des parties ; 7<sup>o</sup> que cha-

(1) La nullité, pour cette cause, n'a lieu dans un acte qu'autant qu'il s'agit d'un billet ou d'une promesse, par lequel une seule partie s'engage envers l'autre à payer une somme d'argent ou une chose appréciable, et même il y a une exception en faveur des marchands, artisans, laboureurs, vignonniers, gens de journée et de service. (Art. 1325, C. C.)

cuné des parties paiera les honoraires de l'homme de l'art dans la proportion de l'étendue de sa propriété; 8<sup>o</sup> le délai dans lequel les opérations devront être terminées.

17. Nous avons supposé que les propriétaires ont choisi un arpenteur, parce que c'est ce qui se présente le plus souvent; mais si elles veulent et peuvent se charger elles-mêmes de l'opération, ce ne peut être que préférable sous tous les rapports. Dans le cas où les parties ont fait choix de l'arpenteur, il est bon qu'un original lui soit remis, afin qu'il ait entre les mains l'objet et l'étendue de sa mission; ainsi donc, on fera une cople de plus pour l'arpenteur, qui sera approuvée comme les autres, et qu'il joindra à son procès-verbal.

18. On s'est demandé si celui qui provoque le bornage, ou celui qui y consent, sont forcés de remettre leur titre? Nous examinerons cette question en traitant la partie judiciaire; on conçoit que, dans une opération amiable, ceci ne peut avoir d'application; tous tendant à un but commun, doivent faire ce qui est en leur pouvoir pour y atteindre.

19. Quant à l'opération en elle-même, nous n'avons rien à en dire; elle rentre dans le domaine des mathématiques. Nous croyons que le premier devoir de l'expert-arpenteur est de chercher, lorsque les titres sont anciens et qu'il y a lieu de présumer qu'un précédent arpentage a été fait, si d'anciennes bornes n'ont pas été posées; la découverte de ces bornes devant simplifier de beaucoup l'opération et résoudre toutes contestations par le fait.

20. On entend par borne, dans le sens légal du mot, tout ce qui sert de limite: un cours d'eau, une rangée d'arbres, un chemin, une haie; mais le plus souvent, la borne d'un champ se trouve déterminée par une pierre d'une dimension plus qu'ordinaire, enfouie dans la terre. Comme il se pourrait faire que le hasard plaçât une semblable pierre dans un endroit voisin, on a pris l'habitude d'entourer la pierre-borne de signes particuliers qui puissent la faire reconnaître; ce

sont d'autres pierres posées symétriquement à l'entour, des briques dont on fait un lit sous la borne, quelquefois des morceaux de bois ou de charbon. On donne à ces secondes pierres, à ces briques, à ce charbon ou à tout autre objet de même nature, le nom de témoins, parce qu'ils témoignent de l'identité de la véritable borne.

21. Il est un principe d'arpentage qui dit : *La ligne d'une borne à une autre fait limite*, c'est-à-dire qu'à chaque point où les lignes-limites d'un héritage se croisent, on doit planter une borne, et lorsqu'on en découvre d'anciennes, on doit, à moins de titre contraire, les considérer comme liées par une ligne droite.

22. L'arpentage terminé, les parties étant toujours d'accord, il s'agit de constater par un acte l'opération accomplie. Celui-ci est le procès-verbal de bornage; il peut être, ainsi que l'acte de consentement, passé devant notaire ou rédigé sous signature privée. Dans ce dernier cas, les conditions substantielles sont les mêmes que pour tous autres contrats de même nature, autant d'originaux que de parties distinctes, et les signatures collectives des intéressés.

23. Voici ce que nous semble devoir contenir le procès-verbal rédigé par l'expert-arpenteur qui a procédé : 1<sup>o</sup> la date; 2<sup>o</sup> les noms de l'expert, des parties, les qualités en vertu desquelles elles agissent; 3<sup>o</sup> la désignation sommaire des terrains, lieux, situations respectives; 4<sup>o</sup> la contenance réelle rapprochée de celle portée aux titres; 5<sup>o</sup> la physionomie géométrique des héritages; 6<sup>o</sup> les lieux où sont posées les bornes; 7<sup>o</sup> la nature des bornes posées; 8<sup>o</sup> enfin la signature de l'expert et le renvoi au plan. Cette première partie est le rapport proprement dit, et ne serait qu'un simple renseignement s'il n'était revêtu de l'approbation des parties contractantes et de leur déclaration, qu'elles considèrent le rapport, chacune en ce qui la concerne, comme l'expression de la vérité. Cette seconde partie est, en terme judiciaire,

l'entérinement du rapport, et le tout réuni forme le procès-verbal, qui fait foi pleine et entière de tout son contenu, comme tout contrat légalement formé.

24. Il est bon de soumettre cet acte à la formalité de l'enregistrement, afin de lui donner une date certaine vis-à-vis de tous; chacun prend son double, et le procès-verbal, ainsi rédigé, peut être produit même en justice.

25. Nous donnons à la fin de ce traité la formule de l'acte de consentement et celle du procès-verbal; par là nous ne voulons pas prétendre que la forme proposée soit la seule à employer; en aucune façon; mais nous la croyons complète, et c'est ce qui nous a engagé à la présenter; nous avons insisté sur la rédaction du procès-verbal avec d'autant plus de force, que généralement, dans la pratique, on se borne à faire un plan qui est signé par l'arpenteur, et l'on en reste là: un semblable document n'est pas sérieux, car n'émanant ni des parties ni de leurs auteurs, on ne peut le leur opposer, et elles sont toujours libres de le méconnaître.

#### DU BORNAGE JUDICIAIRE.

26. *Quand le bornage est-il forcément judiciaire?*

27. *Loi de 1838 sur la compétence; théorie de cette matière.*

28. *Article 3 du Code de procédure; complément du n<sup>o</sup> précédent.*

29. *Action possessoire.*

30. *Application.*

31. *Résumé de la compétence à raison de la matière.*

32. *Compétence à raison de la situation (action mixte).*

33. *Procédure, citation, jugement qui ordonne la visite.*

34. *Soins que doivent apporter les parties.*

35. *Serment des experts.*

36. *Cas de renvoi pour incompétence.*  
 37. *Cédule de citation à l'expert.*  
 38. *Descente des lieux ; procès-verbal.*  
 39. *Du jugement définitif.*  
 40. *Modification à la procédure.*  
 41. *Question de dépens.*  
 42. *Honoraires des experts.*  
 43. *De l'appel.*

26. Le bornage est forcément judiciaire lorsque les parties ne sont ni majeures, ni maîtresses de leurs droits ; toutes les fois, enfin, que l'une d'elles serait dans l'impossibilité de transiger et de compromettre. On doit également avoir recours à la justice lorsque les parties ne peuvent être d'accord sur le choix de l'arpenteur, ou sur tout autre point de l'acte de consentement que nous avons signalé comme essentiel.

27. Avant la loi du 6 juin 1838 sur la compétence des juges de paix, c'était une question de savoir si l'action de bornage était du ressort de ces tribunaux ; la pratique l'avait résolue affirmativement, et le législateur est venu confirmer ce mode de procédure en écrivant dans l'art. 6 :

*Les juges de paix connaissent, en outre, à charge d'appel..... des actions en bornage..... lorsque la propriété ou les titres qui l'établissent ne sont pas contestés.*

En se pénétrant bien des termes de cet article, on a la clef de toute la théorie de l'action en bornage, et des limites de la compétence du juge de paix. Cette matière se peut résumer ainsi : toutes les fois que la propriété, que les titres, que le droit, et non le fait, sont contestés, le juge de paix cesse de pouvoir statuer ; si, au contraire, chacune des parties reconnaît les droits de réalité de l'autre, et ne conteste pas la réalité de ses titres, quelle que soit la nature de la contestation le juge peut décider.

28. L'article 3 du *Code de procédure* vient compléter par ses termes la théorie de la loi de 1838, en fixant un ordre de compétence analogue au premier, et qui en est une conséquence nécessaire : « La citation sera donnée devant le juge de la situation de l'objet litigieux lorsqu'il s'agira des déplacements de bornes, des usurpations de terre, arbres, haies, fossés et autres clôtures commis dans l'année....., et de toutes autres actions possessoires. »

Que la propriété soit ou non contestée.

29. Un mot sur l'action possessoire détruira ce que la réunion de ces deux articles pourrait jeter de confusion dans l'esprit. On comprend la différence qui existe entre la propriété et la possession : on peut être propriétaire d'une chose, et un autre peut en jouir, l'ayant à sa disposition par suite d'un prêt, d'une usurpation, etc..... La jouissance de cette personne ne détruit pas le lien de droit qui unit la chose au propriétaire, et qui subsiste jusqu'à ce que ce dernier l'ait transférée à un autre ou l'ait abandonnée ; ainsi donc on peut avoir, soit la propriété et la possession d'une chose tout à la fois, soit la propriété sans la possession, et enfin la possession sans la propriété.

En droit, la possession paisible d'une année établit, en faveur du possesseur, une présomption de propriété qui a pour but de le faire maintenir par le juge dans l'exercice de son droit, sans qu'il lui soit besoin de justifier d'aucun titre.

Bien entendu que le droit du propriétaire de redemander sa chose en vertu de ses titres, ne souffre en rien de cette possession.

30. On conçoit dès lors que le juge de paix (tribunal auquel sont portées les actions possessoires) connaisse du rétablissement des bornes, haies, clôtures... dont le déplacement a eu lieu *dans l'année*, mais point passé ce délai, car là commence, pour celui qui a occasioné le trouble, le droit de possession.

Ces explications étaient nécessaires pour guider les justi-

ciables, les éclairer sur le tribunal à saisir, et prévenir, autant qu'il est possible, les jugements d'incompétence, qui occasionnent des frais inutiles qui restent toujours à la charge de celui qui a mal intenté l'action.

51. En résumé, le juge de paix est compétent lorsqu'il s'agit de statuer sur une question de bornage, ou sur le rétablissement d'anciennes bornes déplacées, même depuis plus d'une année, *si la propriété ou les titres qui l'établissent ne sont pas contestés*; sur une action en rétablissement de bornes déplacées dans l'année, quand bien même la propriété serait contestée.

Dans tous les autres cas, l'action doit être portée devant les tribunaux de première instance.

52. Lorsque l'action est de la compétence du juge de paix, c'est toujours celui de la situation de l'immeuble qui doit être saisi; c'est le sens de l'art. 6 de la loi de 1838, qui place l'action en bornage parmi celles qui sont du ressort du tribunal de la situation.

Lorsqu'on doit saisir les tribunaux de première instance, le demandeur peut citer le défendeur soit devant le tribunal de la situation des lieux, soit devant celui du domicile du défendeur, à son choix; cette action ayant le caractère mixte dont parle l'art. 59 du C. de P. c.

53. Le tribunal est saisi par une citation donnée dans les termes des articles 1 et 5 du Code de procédure, et, au jour de la citation, le tribunal de paix rend un premier jugement qui ordonne l'expertise des lieux par un ou plusieurs gens de l'art; il détermine les jour, lieu et heure de l'opération à effectuer, ou mentionne que ce jour sera ultérieurement fixé par une ordonnance rendue sur requête présentée en la forme ordinaire; il dit en outre que les experts seront tenus de prêter, entre ses mains, serment de bien et fidèlement remplir leur mission. Les dépens de cette première partie de l'instance sont réservés jusqu'après le jugement définitif.