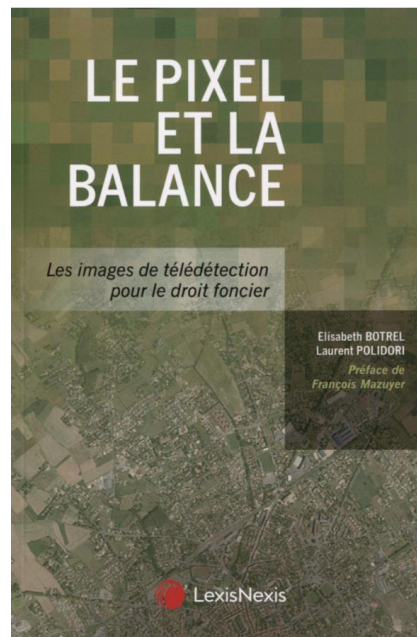


LE PIXEL ET LA BALANCE Les images de télédétection pour le droit foncier¹



par Élisabeth **BOTREL**² et Laurent **POLIDORI**³
Préface de François **MAZUYER**⁴

Recension de Gérard **CHOUQUER**⁵

On peut se demander pourquoi écrire en 2020 un ouvrage sur le recours à l'image (le pixel du titre) en matière foncière, et notamment de droit foncier (la balance), tant la photographie, notamment aérienne, est exploitée dans les domaines les plus divers allant de l'arbitrage vidéo dans le sport, des techniques répressives de la vidéosurveillance, du comptage des manifestants, aux techniques d'évaluation des dommages lors de catastrophes naturelles, ou encore le calcul des surfaces ensemencées ou en jachère pour le calcul des primes aux agriculteurs, quand ce n'est pas pour servir de prétendues preuves exhibées en plein Conseil de sécurité, pour justifier une guerre... Pourtant, comme les auteurs le constatent, l'association

¹ Éditions LexisNexis, Paris 2020, 266 pages.

² Maître de conférences en droit privé au Conservatoire National des Arts et Métiers (CNAM) et directrice du master « Aménagement, identification et gestion du foncier » à l'École Supérieure des Géomètres et Topographes (ESGT-CNAM).

³ Professeur au CNAM, ancien directeur de l'ESGT, actuel directeur du Centre d'études spatiale de la biosphère (CESBIO).

⁴ Ancien président et président d'honneur du Conseil supérieur de l'Ordre des Géomètres-Experts ; président de la Fédération des Géomètres Francophones.

⁵ Membre de l'Académie d'Agriculture de France, section « Sciences humaines et sociales ».

de la télédétection et du droit ne va pas encore vraiment de soi chez les chercheurs, bien qu'elle soit un peu plus souvent mise en pratique par les professionnels des métiers du foncier et de « l'immobilier » (en ce sens que la terre est, en termes de droit, un "immeuble").

Dans le fond, on peut attendre un apport de l'imagerie aérienne aussi bien dans le domaine préalable de la connaissance et de la bonne information (par exemple, pour affiner la connaissance ou cadastre des réalités foncières à des fins de meilleure fiscalisation des biens), que dans le domaine répressif (repérer un bâtiment édifié sans permis de construire, une occupation illicite du terrain d'autrui, une déforestation interdite, etc.).

C'est à une évaluation complète de cet élément "auxiliaire" du cadastre et du procès que se livrent les deux auteurs, dans une exploration passionnante, bien que souvent très ardue, en ce sens qu'elle conduit le lecteur sur des chemins aussi différents que celui de la télédétection ou celui des jurisprudences en matière de délimitation, de bornage, ou... de droit d'auteur.

L'usage de l'imagerie aérienne de télédétection doit en passer par des contraintes et des spécifications dont l'aspect technique n'est pas négligeable.

C'est ainsi que, dans le premier chapitre, les auteurs rappellent et définissent le potentiel de l'imagerie de télédétection pour le foncier. Il est considérable car les Nations Unies ont posé et affirmé des principes de liberté dans son emploi (résolution 41/65 du 3 décembre 1986). Divers exemples sont analysés et le lecteur trouvera intéressant de consulter l'encart sur le rapport créé puis approfondi entre le cadastre français et l'imagerie aérienne (p. 25-27) ou celui sur la réglementation française en matière de drones (p. 35-38).

Le second chapitre explore la question suivante : en matière de procès civil, l'image de télédétection peut-elle être un mode de présomption, comme le sont d'autres éléments listés dans les articles 1363 et suivants du Code civil ? Peut-on l'utiliser pour mettre en évidence l'ancienneté d'un chemin, l'existence d'une construction irrégulière, le débordement de branches sur une propriété voisine ? Sur cette question des modes de preuve de la propriété, qui est un des morceaux de choix de tout juriste civiliste, le chapitre nous offre un véritable petit essai sur la présomption judiciaire et sur la qualité "imparfaite" de l'image aérienne comme mode de preuve (p. 59-93). Pour mesurer cette imperfection, il suffit de songer, par exemple, à l'existence d'images de synthèse qui insèrent dans une image des portions d'autres images pour corriger un effet indésirable (par exemple un nuage et son ombre portée) : un plaideur adroit pourra s'en servir si l'affaire a un rapport avec la date et l'heure de prise de vue (par exemple, en matière d'ombre portée constituant un trouble de jouissance).

Pourrait-on en venir un jour à dématérialiser complètement les opérations de délimitation de la propriété, c'est-à-dire ne plus se fonder sur l'enquête de terrain et la pose de bornes physiques, mais se contenter d'une analyse des images aériennes et la "pose" de bornes virtuelles ? Pourrait-on aller jusqu'à produire ce que les auteurs appellent un « Procès-verbal de bornage normalisé image », dans lequel les bornes seraient dématérialisées ? La Cour de cassation s'y oppose, en maintenant l'idée que le bornage doit être matérialisé. Mais l'enjeu est là : pourrait-on voir surgir une espèce de consensualisme simplement sur écran ? Entre convention et contrat, et avec le récent floutage de la limite entre ces deux notions que vient d'opérer la nouvelle définition de l'article 1101 du Code civil, on sent bien que le Procès verbal de bornage normalisé connaît une évolution et qu'il n'échappera pas, à terme, à cet élargissement.

Le dernier chapitre du livre explore avec force détails, les contraintes liées à une exploitation opérationnelle de l'imagerie aérienne. À côté des contraintes techniques de l'image, existent, en effet, des contraintes apparemment extérieures mais qui prennent une place désormais grandissante avec l'augmentation de la précision due à la haute résolution. Ainsi en est-il de la protection des personnes physiques (le « droit à l'image »), de la vie privée des individus, mais aussi du droit à « l'image des biens » au profit de propriétaires privés, sujet passablement ardu en raison d'inévitables « aspects publics de la propriété privée » compris dans la moindre image (aérienne ou pas) d'un monument ou d'un site quelconques.

Sans entrer dans des détails que l'ouvrage aborde au fil des pages, retenons que l'image aérienne s'avère un réel vecteur de transformation profonde de la propriété en agissant sur les droits patrimoniaux, souvent dans le sens d'une réduction ou d'une dépossession du propriétaire du bien (chacun peut photographier un immeuble sans autorisation du moment qu'il ne provoque aucun « trouble anormal » au propriétaire). Mais, sur un autre plan, l'auteur d'une image aérienne pourrait tout aussi bien faire valoir un droit d'auteur et limiter l'usage que le géomètre pourrait faire du cliché dans une expertise. Tout ceci va dans le même sens : l'équilibre actuellement changeant entre le droit de propriété foncière et le droit de propriété intellectuel, au profit du second.

Les prolongements explicites ou implicites de l'ouvrage me paraissent importants. Les auteurs conçoivent tout à fait, bien que ce ne soit pas le sujet explicite de leur livre, que leur analyse conforte le mouvement actuel qui tend vers la création d'une nouvelle discipline d'hybridation, dite « Géographie du droit ». Dans l'association du pixel et de la règle de droit, — j'élargis la notion car il faut comprendre, en effet, non seulement la balance du juge qui réprime, mais aussi la norme du législateur — il y a toujours une toile de fond géographique qu'on nommera selon les usages et les pratiques, spatiale, territoriale, paysagère, morphologique, planimétrique.

Bien que fondé sur l'expérience française, l'ouvrage se prête à un élargissement international potentiel.

L'Académie d'Agriculture de France consacre sa séance du 10 mars 2021 au rôle de la cartographie dans l'expertise : « produire de nouvelles cartes pour l'expertise ». L'ouvrage est parvenu trop tard à notre connaissance pour pouvoir être pris en compte, mais les auteurs auraient eu toute leur place dans le programme de cette séance.

Ajoutons que la lecture de cet excellent ouvrage est également servie par un appareil éditorial et scientifique substantiel : des notes érudites, une bibliographie détaillée avec une partie jurisprudentielle développée, enfin, un index.