



LE BORNAGE



LE BORNAGE UTILE, NÉCESSAIRE OU INDISPENSABLE ?

Vous achetez, vous vendez, vous possédez un terrain, sachez qu'à la différence des produits de consommation courante, une propriété peut ne pas être garantie dans sa consistance, ses limites, sa superficie. Le titre de propriété qui concrétise la cession comporte, le plus souvent, une clause de non garantie qui exonère la responsabilité du vendeur.

Cette pratique, dangereuse pour l'acquéreur, peut parfois se retourner contre le vendeur à l'occasion de contentieux. Il faut en effet savoir qu'un terrain, malgré ses apparences, peut être parfaitement impropre à la destination qu'on veut lui donner ou qu'il peut être source de difficultés majeures avec les voisins, tout simplement parce que ses limites n'auront pas été préalablement définies au moyen du bornage. Cette plaquette a donc pour but de vous mettre en garde contre des idées reçues et de vous informer sur vos droits, vos obligations et les précautions que vous devez prendre en tant que propriétaire, vendeur ou acquéreur.

LE DROIT DE PROPRIÉTÉ

Depuis la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen du 26 août 1789, la propriété est l'un des droits naturels et imprescriptibles de l'homme. L'article 2 dispose notamment que

« Le but de toute association politique est la conservation des droits naturels et imprescriptibles de l'homme. Ces droits sont la liberté, la propriété, la sûreté et la résistance à l'oppression. »

La Déclaration des droits de l'homme et du citoyen du 26 août 1789 est reprise dans le préambule de la Constitution française de 1946 ainsi que dans le préambule de la Constitution de 1958. Selon la jurisprudence, le droit de propriété est un droit fondamental, de valeur constitutionnelle. Par des décisions constantes, dont certaines sont encore toutes récentes, les Tribunaux réaffirment en permanence ce caractère inviolable. Ils en font une application très stricte, allant jusqu'à considérer qu'un empiètement, même minime, sur la propriété d'autrui est tellement intolérable qu'il ne peut donner droit à indemnité et qu'en conséquence l'ouvrage qui empiète doit être démoli.

LE TITRE DE PROPRIÉTÉ

Le titre de propriété garantit l'identification des contractants et justifie le droit de propriété ainsi que les autres droits qui y sont attachés (certaines servitudes...). En revanche, la seule référence à l'identifiant cadastral ne permet pas de garantir la consistance du bien dans ses limites et sa superficie.

LE GÉOMÈTRE-EXPERT

En vertu de son monopole, le géomètre-expert garantit les limites de la propriété et les droits qui lui sont attachés. Il exerce sa mission en respectant le principe du contradictoire, en toute indépendance, avec objectivité et impartialité.

LE CADASTRE

Contrairement à ce que l'on entend souvent, le plan cadastral n'a pas pour vocation de garantir les informations qu'il donne et encore moins de garantir juridiquement les limites et superficies des propriétés qu'il identifie. Il n'a qu'un but purement fiscal et sert de base au calcul de l'impôt foncier.

« La base originelle du cadastre est fiscale. On ne saurait lui demander des garanties juridiques qu'il n'a pas pour mission d'assurer, que ce soit sur la position réelle des limites ou sur la superficie des parcelles »

avis de la Direction du cadastre - 1984.

CAS OÙ LE BORNAGE EST OBLIGATOIRE

Depuis la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000 (JO du 14/12/00), tout avant-contrat et contrat de vente pour l'achat d'un terrain destiné à la construction d'une maison ou d'un immeuble à usage mixte d'habitation et professionnel doit préciser si le descriptif du terrain résulte ou non d'un bornage. À défaut de cette précision dans l'acte authentique, l'acquéreur peut, dans le délai d'un mois suivant la signature de l'acte authentique, engager une action pour obtenir sa nullité.

Un bornage doit obligatoirement avoir été effectué si le terrain est situé dans un lotissement, ou est issu d'une division à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté, ou d'une opération d'aménagement foncier réalisée par une association foncière urbaine.

Depuis 2007, et en vertu des dispositions du code de l'urbanisme, toute division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contigües ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis constitue un lotissement. Les règles de l'art de l'Ordre des géomètres-experts imposent également le bornage de toute nouvelle limite divisoire créée, notamment pour les divisions de propriétés déjà bâties.

AUTRES CAS

Dès lors que la situation n'entrerait pas dans les champs d'application précédents, chaque propriétaire ou acquéreur aura grand intérêt à s'entourer de la garantie définitive que seul peut lui procurer un bornage en bonne et due forme dans l'information et la connaissance de tous les droits ou obligations liés à sa propriété (prospects, possibilité d'extension, servitudes...).



LES DIFFÉRENTS TYPES DE BORNAGE

► DÉFINITION

Il résulte de l'article 646 du Code civil que : « tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës... »

Le bornage est l'opération qui a pour effet de définir juridiquement et matérialiser sur le terrain les limites des propriétés privées appartenant ou destinées à appartenir à des propriétaires différents ; il peut être amiable ou judiciaire.

LE BORNAGE AMIABLE

Qui peut demander le bornage ?

L'initiative, d'après l'article 646 du Code civil, appartient au propriétaire. Cependant, cette notion de propriétaire a été étendue par la jurisprudence (usufruitier, nu propriétaire, titulaire d'un bail à construction, acquéreur titulaire d'un compromis...).

Vous êtes convoqué en bornage ?

En tant que propriétaire riverain, il est indispensable que vous participiez à l'opération de bornage pour être entendu et faire valoir vos droits. Il vous sera

demandé de produire votre titre de propriété ainsi que tout élément (plans anciens, procès verbaux de bornage antérieur, photographies, conventions...) permettant au géomètre-expert de proposer la définition de la limite. Tout comme votre voisin, vous serez sollicité pour signer le procès verbal de bornage afin d'entériner votre accord.

L'ensemble des signatures apposées sur le procès verbal de bornage vous garantira la pérennité de la limite de propriété ainsi définie. À l'issue de l'opération de bornage, une copie certifiée conforme vous sera adressée par le géomètre-expert.

La recevabilité de l'action en bornage :

Il faut cinq conditions cumulativement réunies pour que le bornage entre deux propriétés puisse être demandé :

- La ligne séparative doit être, au moins pour partie, exempte de bâtiment,
- Les fonds doivent être contigus,
- La limite séparative ne doit pas être déjà bornée,
- Les biens doivent appartenir à des propriétaires différents,
- Les fonds doivent relever du régime de la propriété privée.

La procédure

- Le géomètre-expert est choisi par un seul des propriétaires, ou par plusieurs d'entre eux, s'ils s'entendent pour lui donner mission de procéder au bornage.

- La mission est précisée au cours d'un entretien avec le géomètre-expert qui doit établir un devis avant tout commencement de travaux.

- Les propriétaires concernés ou leurs représentants sont convoqués sur place à une réunion contradictoire et invités à produire tous les documents qui sont en leur possession.

- Le géomètre-expert analyse tous les éléments permettant de définir les limites réelles : les titres de propriété, les plans, tous documents qui décrivent directement ou indirectement la propriété, la nature des lieux et les marques de la possession, les déclarations de témoins, les coutumes locales, le cadastre... Le géomètre-expert établit une hiérarchie entre ces éléments ; il propose les limites séparatives qui deviennent définitives après accord des parties.

- Les limites sont ensuite matérialisées au moyen de bornes ou de tout autre repère (clou d'arpentage, repère gravé, marque de peinture, piquet de clôture, angle de mur...)

- Le géomètre-expert doit dresser un procès-verbal de bornage et de reconnaissance de limites, document qui décrit l'identification des parties et des parcelles, l'origine des propriétés, le déroulement des opérations, la définition des limites, les repères qui les matérialisent et les mesures permettant leur rétablissement. Ce procès-verbal est daté et constate l'accord formel des signataires. Un plan et, le cas échéant, un croquis détaillé, avec repérage des limites, est joint au procès-verbal. Ce plan est indispensable pour retrouver ou rétablir les limites du terrain si les bornes ou repères venaient à disparaître ou à être déplacés par la suite.

Le bornage est définitif. Le procès verbal de bornage et de reconnaissance de limites est une convention qui fait la loi entre les parties et devient opposable à tous les signataires et leurs ayants droit (futurs acquéreurs, héritiers...). Il doit être notifié à chacun des propriétaires signataires.

Le procès-verbal de carence

En cas de défaillance, absence, ou opposition d'une des parties, le géomètre-expert a l'obligation de dresser un procès-verbal de carence et de supprimer tout élément sur le terrain qui pourrait être équivoque en laissant supposer que la limite résulte d'une définition contradictoire.

Le procès-verbal de carence ne concerne que les limites qui n'ont pu être bornées à l'amiable et indique clairement le motif pour lequel le bornage de la limite considérée ne peut être mené à son terme. Il en est ainsi, par exemple, lorsqu'il est impossible de déterminer l'identité du véritable propriétaire voisin, ou lorsqu'il est absent et non représenté à la réunion de bornage, ou s'il refuse de participer, ou encore, tout simplement lorsqu'il est impossible de recueillir l'accord des parties sur un projet commun.

Ce document pourra être utilisé dans le cadre d'une action en bornage judiciaire.

Dans ce cas, seul le bornage judiciaire demandé par la partie la plus diligente permettra de fixer la ou les limites concernées.

LE BORNAGE JUDICIAIRE

Il est effectué à la demande de l'un ou de plusieurs propriétaires auprès du tribunal d'instance qui nommera, le cas échéant, un expert judiciaire, géomètre-expert. La limite sera fixée par le juge au vu du rapport de l'expert.

Comme en bornage amiable, le géomètre-expert respecte le principe du contradictoire et accomplit sa mission en toute indépendance, avec objectivité et impartialité.



LES EFFETS DU BORNAGE

► DES LIMITES GARANTIES POUR L'AVENIR

Aucun nouveau bornage ne peut être réalisé dès lors que le procès-verbal antérieur, ayant reçu le consentement des parties, permet de reconstituer sans ambiguïté la position de la limite. En cas de disparition des bornes ou repères, le géomètre-expert rétablira les limites conformément au procès-verbal de bornage après avoir convoqué les propriétaires concernés et en dressera constat.

« Le procès-verbal de bornage, dressé par un géomètre-expert et signé par toutes les parties, fixe pour l'avenir la limite des héritages tant pour la contenance des parcelles que pour les limites qu'il leur assigne et vaut titre » (Cour de cassation 3^e civ. 03.10.1972).

« Le procès-verbal de bornage vaut titre définitif et s'impose au juge » (Cour de cassation 3^e civ. 26.11.1997).

GARANTIE DE SUPERFICIE

Le géomètre-expert ne peut garantir la superficie d'une propriété qu'après le bornage de toutes les limites de celle-ci.

OPPOSABILITÉ AUX TIERS

Le procès-verbal de bornage, même non publié aux hypothèques, fait loi entre les signataires mais aussi entre les acquéreurs et successeurs qui sont de droit subrogés dans les actions par leurs auteurs (art. 1322 du Code civil) sauf s'il y a contestation de la signature (art. 1323).

Publication

Le géomètre-expert a l'obligation d'enregistrer le procès-verbal de bornage dans la base de données Géofoncier (www.geofoncier.fr) de l'Ordre des géomètres-experts, aux fins de conservation et d'archivage. Cette base de données permet d'informer sur l'existence des opérations de bornage réalisées postérieurement au 1^{er} juillet 2010 et de visualiser les limites bornées. Elle constitue en outre le support d'archivage des procès-verbaux de bornage et garantit ainsi la pérennité et la traçabilité des opérations de bornage réalisées par les géomètres-experts.

LES FRAIS

Combien coûte un bornage ?

Le prix, estimé dans un devis écrit, résulte de la complexité de la mission.

Les éléments constitutifs du coût du bornage comprennent notamment les travaux techniques fonciers, les analyses juridiques, le respect du contradictoire, l'établissement du procès-verbal de bornage, sa diffusion, sa conservation, ...

Dans le cas où des investigations ou des travaux complémentaires sont rendus nécessaires par l'évolution de la mission, un devis complémentaire est proposé au client.

Le règlement des honoraires ne peut être conditionné à l'obtention de l'accord des parties.

Qui paye ?

En principe, « le bornage se fait à frais communs » (Article 646 du Code civil) entre les voisins qui font procéder à cette opération. Cette disposition n'étant pas d'ordre public, dans la pratique plusieurs situations peuvent se rencontrer :

- Si les propriétaires ont demandé ensemble le bornage, et signé un accord préalable, il est important que cet accord précise la répartition des frais entre eux.
- Si un seul propriétaire a demandé le bornage, il règle les honoraires du géomètre-expert.
- Lors d'un bornage judiciaire, le juge fixe lui-même la répartition des frais entre les différents propriétaires concernés, en tenant compte des particularités de chaque affaire.





GÉOMÈTRE-EXPERT, UNE PROFESSION LIBÉRALE RÉGLEMENTÉE

IL ENGAGE SA RESPONSABILITÉ PERSONNELLE.

Le géomètre-expert est responsable des travaux que lui-même ou ses collaborateurs réalisent. A ce titre, il a l'obligation de souscrire une assurance qui contribue donc à la sécurité de tous.

Le géomètre-expert a un devoir de conseil et une obligation de moyens mais n'a pas d'obligation de résultat. Sans imposer son point de vue, il doit analyser, conseiller et proposer, en veillant au respect des droits légitimes de chacun.

Il doit dater et signer les plans et les documents qu'il vous remet, y apposer son cachet. Ces mentions sont importantes car elles attestent que ces plans et documents ont réellement été établis par un géomètre-expert, et qu'ils engagent sa responsabilité.

Nul ne peut, sans l'accord formel du professionnel, les modifier ou les utiliser pour un autre usage que celui pour lequel ils ont été conçus.

Il doit conserver les documents et les archives relatifs aux études et travaux fonciers qu'il a exécutés. S'il cesse son activité, il doit les confier à un géomètre-expert en activité ou, à défaut, au conseil régional de l'Ordre des géomètres-experts. Les particuliers et leurs ayants droit (héritiers notamment) concernés par ces archives peuvent donc y avoir accès.

L'Ordre des géomètres-experts est administré par le Conseil supérieur et par des conseils régionaux sous le contrôle du commissaire du gouvernement et de ses représentants. Ces organes sont chargés de surveiller l'exercice professionnel des membres inscrits au tableau de l'Ordre dans le cadre des lois et règlements régissant la profession, la déontologie et les règles de l'art.

Le géomètre-expert doit exercer sa mission en toute impartialité et indépendance.

Il est tenu en toutes circonstances de respecter les règles de l'honneur, de la probité et de l'éthique professionnelle.

► EXTRAIT DE LA LOI DU 7 MAI 1946 :

Article 1 :

« Le géomètre-expert est un technicien exerçant une profession libérale qui, en son propre nom et sous sa responsabilité personnelle :

1° Réalise les études et les travaux topographiques qui fixent les limites des biens fonciers et, à ce titre, lève et dresse, à toutes échelles et sous quelque forme que ce soit, les plans et documents topographiques concernant la définition des droits attachés à la propriété foncière, tels que les plans de division, de partage, de vente et d'échange des biens fonciers, les plans de bornage ou de délimitation de la propriété foncière ;

2° Réalise les études, les documents topographiques, techniques et d'information géographique dans le cadre des missions publiques ou privées d'aménagement du territoire, procède à toutes opérations techniques ou études sur l'évaluation, la gestion ou l'aménagement des biens fonciers. »

Article 2 :

« **Peuvent seuls effectuer les travaux prévus au 1° de l'article 1^{er} les géomètres-experts inscrits à l'Ordre ... »**





QUESTIONS REponses

LE BORNAGE PERMET-IL DE RECTIFIER UNE LIMITE ?

Non, le bornage ne peut pas entériner un redressement de limite entre voisins. Si, à l'issue du bornage, les propriétaires entendent opérer une rectification de la limite, quelle que soit son importance, il y a alors véritablement transfert de propriété, ce qui nécessite obligatoirement un acte authentique passé devant notaire et publié à la conservation des hypothèques.

LA SUPERFICIE PORTÉE DANS MON ACTE DE VENTE EST-ELLE GARANTIE ?

Non, sauf si la superficie résulte d'un bornage réalisé par un géomètre-expert.

DES BORNES ONT DISPARU. DOIS-JE REFAIRE BORNER ?

En cas de disparition des repères matérialisant la limite, le géomètre-expert rétablira les bornes conformément au précédent procès-verbal de bornage, en présence des riverains dûment convoqués.

MON TERRAIN EST DÉJÀ CLOS, AI-JE INTÉRÊT À PROCÉDER AU BORNAGE ?

Oui, car rien ne dit que la limite réelle de propriété n'est pas située en deçà ou au-delà de celle-ci.

PEUT-ON SE FAIRE REPRÉSENTER À UN RENDEZ-VOUS DE BORNAGE ?

Oui, tout propriétaire ou détenteur d'un droit réel doit être présent au rendez-vous de bornage, ou se faire représenter par la personne de son choix munie d'un mandat signé par lui.

MON TERRAIN JOUXTE LE DOMAINE PUBLIC...

La procédure de bornage ne s'appliquant pas au domaine public, le géomètre-expert effectuera les démarches nécessaires auprès de l'autorité administrative compétente pour fixer juridiquement la limite de propriété.

► Lexique

Bornage :

Le bornage est l'opération qui a pour effet de définir juridiquement et matérialiser sur le terrain les limites des propriétés privées, appartenant ou destinées à appartenir à des propriétaires différents. Il peut être amiable ou judiciaire.

Contenance :

Élément constitutif de la désignation cadastrale d'un bien et non de son étendue réelle. Base de l'établissement d'une partie de la fiscalité sur les immeubles bâtis ou non bâtis.

Contradictoire :

Caractérise une opération au cours de laquelle chaque partie a été appelée ou représentée. Un bornage contradictoire nécessite l'acceptation de la limite par chaque partie concernée.

Délimitation :

C'est la définition et (ou) la matérialisation d'une ligne séparant deux espaces contigus soumis à des régimes distincts ou ayant des caractéristiques différentes : zone inondable, règles d'urbanisme (zonage), fiscalité différente, etc. La délimitation n'a pas pour objet de définir la limite entre deux propriétés privées.

Domaine privé « de l'Etat, de la commune... » :

Propriété de l'Etat ou de collectivités territoriales qui, pour l'essentiel, est régie par les règles habituelles du droit privé.

Domaine public :

Propriété de l'Etat ou de collectivités territoriales qui obéit à des règles spécifiques de droit public et qui est imprescriptible et inaliénable.

Droit réel :

Droit rattaché à un bien immobilier et non à une personne.

Fonds :

Terme usuel désignant une propriété. On peut également parler d'héritage.

Géofoncier (www.geofoncier.fr) :

Base de données permettant l'affichage cartographique des bornages ou autres missions foncières réalisés par les géomètres-experts depuis le 1^{er} juillet 2010.

Limite de propriété :

Ligne séparant deux unités foncières.

Lotissement :

Division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments obéissant à des règles spécifiques d'urbanisme.

Matérialisation des limites :

Toute limite étant fixée, il est procédé, s'ils n'existent sur le terrain, à la pose de repères matériels. Toutefois, dans certains cas particuliers, cette dernière opération peut être différée par la volonté clairement exprimée des parties. En l'absence d'accord des parties, il ne doit pas être maintenu en place des traces de matérialisation de limite susceptibles de laisser supposer à tort qu'elles résultent d'une définition contradictoire.

Mitoyenneté :

Est mitoyen ce qui est entre deux biens, ce qui est commun à l'un et à l'autre. Une clôture, un mur, une haie, un fossé séparant deux propriétés peuvent être mitoyens. La mitoyenneté est un droit de propriété dont deux personnes jouissent en commun. La mitoyenneté entraîne des droits et des obligations spécifiques.

Nue propriété :

Ensemble des attributs du droit de propriété qui appartiennent au propriétaire d'un bien sur lequel une autre personne a un droit d'usufruit, d'usage ou d'habitation. Le détenteur de la nue propriété est le nu-propriétaire.

Publicité foncière :

La publicité foncière est l'inscription au fichier immobilier (bureaux des hypothèques) d'une convention, ou plus généralement d'un acte notarié ou administratif. Elle a pour but de les rendre opposables aux tiers, et permet à ceux-ci d'en être informés. *Décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 Article 1^{er} : « Il est tenu, pour chaque commune, par les conservateurs des hypothèques, un fichier immobilier...[qui] présente, telle qu'elle résulte des documents publiés, la situation juridique des immeubles... »*

Possession :

Jouissance actuelle d'un bien, non nécessairement fondée sur un titre de propriété, mais avec l'intention d'exercer sur ce bien un droit réel, et de s'y comporter en propriétaire.

Prescription acquisitive ou usucapion :

Mode d'acquisition de la propriété et d'autres droits réels, par une possession non interrompue, continue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire.

Procès verbal de bornage et de reconnaissance de limites :

Document visant à définir les limites de propriété. Il revêt la forme prescrite par les règles de l'art.

Procès verbal de carence :

Document faisant état des absences ou présence en qualité insuffisante d'un ou de plusieurs éléments indispensables à la définition technique et juridique d'une limite.

Propriétés contiguës :

Propriétés qui se touchent.

Règles de l'art :

Ensemble de règles méthodologiques et déontologiques auxquelles doit se conformer le professionnel dans l'accomplissement des missions qui lui sont confiées.

Riverain :

Se dit du propriétaire de la parcelle contiguë à une propriété (syn. : confront, voisin, joignant, attenant).

Superficie réelle :

Superficie calculée à partir des limites juridiques de la propriété.

Unité foncière :

Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire. On peut également parler de tènement.

Us et coutumes :

Règles traditionnellement reconnues dans un secteur géographique déterminé.