



Ville de

REMIRE-MONTJOLY

DIRECTION DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

LES FICHES PRATIQUES : LE BORNAGE

LES FICHES PRATIQUES : LE BORNAGE

"La propriété est un droit sacré et inviolable" (article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789).

Le bornage est l'opération qui a pour effet de définir juridiquement et matérialiser sur le terrain les limites des propriétés privées appartenant à des propriétaires différents.

A quoi sert le bornage ?

Des distances sont à respecter en cas de plantations, création de vues, implantation des constructions telles que définies dans le document d'urbanisme en vigueur sur la commune. D'où l'importance, avant les travaux, de bien connaître les limites de sa propriété.

Bien souvent, la référence est le cadastre. Or, ce document -servant uniquement aux services fiscaux- n'a qu'une valeur indicative. Il ne peut en aucun cas être opposable pour la délimitation certaine du terrain.

Lorsqu'il y a vente d'un terrain à bâtir, la description du terrain doit être mentionnée dans l'acte de vente. Sous peine de nullité, l'acte de vente doit indiquer si cette détermination de la superficie et des limites est issue d'un bornage ou non.

En cas de désaccord sur ces limites, une seule possibilité existe : le bornage du terrain (entre propriétés privées). Entre une propriété privée et le domaine public, on parle d'alignement.

Le bornage amiable

Afin qu'il n'y ait pas de contestation possible, ou lorsque les limites ne sont pas parfaitement établies, il est préférable d'avoir recours à un géomètre expert qui définira les limites des biens.

Cela est fortement recommandé lorsqu'on ne connaît pas précisément les limites et qu'il faut se reporter aux anciens titres de propriété ou lorsqu'il y a des servitudes à constater. Le géomètre expert est impartial dans son analyse et dans les limites proposées.

Le géomètre expert, après avoir fait les recherches nécessaires (titres de propriété, audition des parties, examen des signes matériels, ...), prend les mesures (arpentage), propose une limite, recueille l'avis des parties et dresse un procès-verbal de bornage amiable signé par les parties.

Puis, il matérialise les limites sur le terrain en plantant des bornes dont la tête doit demeurer apparente au niveau du sol.

Ce procès-verbal est définitif. S'il remet en cause les énonciations de l'acte de propriété, il doit être publié à la conservation des hypothèques. Cette formalité est essentielle car elle rend l'acte opposable à tous. Si l'acte n'est pas publié, il n'a de valeur qu'entre les parties qui l'ont signé.

Il risque donc y avoir de nouvelles contestations en cas de changement de propriétaire.

La délimitation de propriété, s'il y a accord, peut se faire simplement entre les propriétaires concernés, qui peuvent eux-mêmes établir les plans, poser des repères ou une clôture mitoyenne qui servira de limite. Dans ce cas, il est fortement recommandé que ce plan, signé par les parties, avec les mentions des mesures et des éventuelles servitudes, soit déposé chez le notaire qui certifiera les signatures et publiera cet acte à la conservation des hypothèques. Ainsi, il ne pourra plus y avoir de contestation.

Attention à être rigoureux dans les termes employés lors de la rédaction du document. Servitude de passage, chemin d'exploitation, mitoyenneté, ... tous ces mots ont une définition précise qui entraîne une réglementation particulière.

Bien que l'article 646 du code civil précise que les frais sont en général supportés par répartition entre les parties concernées, il peut y avoir une autre répartition des charges (au prorata des superficies, du linéaire, ...). Il est fortement recommandé de mettre par écrit, au préalable, les modalités de répartition des frais. Il est courant que les frais soient pris en charge par le demandeur.

Le bornage judiciaire

En cas de désaccord entre les propriétaires, un procès-verbal de carence est dressé. Le tribunal d'instance est compétent. Il désignera un géomètre expert qui fera des recherches, entendra les 2 propriétaires, examinera les titres de propriété, les signes matériels et procédera à la délimitation des terrains. Il remettra son rapport au tribunal. En cas d'approbation du tribunal, celui-ci peut demander à un



LES FICHES PRATIQUES

VILLE DE REMIRE-MONTJOLY – DIRECTION DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

géomètre expert de matérialiser les limites ainsi arrêtées.

En matière de paiement des frais, le tribunal est libre de la répartition des frais. Ceux-ci peuvent être entièrement mis à la charge de celui qui a provoqué le débat.



La procédure engendrera des délais plus longs (entre 6 mois et un an), ce qui peut avoir des incidences sur le projet

A savoir

- Le bornage n'est pas obligatoire, sauf en cas de cession de terrain à bâtir.
- L'un des propriétaires peut contraindre son voisin à procéder au bornage (code civil art. 646).
- On ne borne que des terrains (même s'ils sont construits), pas des constructions accolées.
- Les 2 terrains doivent se toucher, ils ne peuvent être séparés par un élément du domaine public (voie publique, voie ferrée, cours d'eau navigable, ...). S'ils sont séparés par une voie appartenant à l'un des propriétaires, le bornage est possible.
- Si un procès-verbal de bornage existe, mais que les bornes ont disparu, il n'est pas nécessaire de refaire un bornage, il suffit de reprendre le plan et le procès-verbal pour redéfinir l'emplacement des bornes.
- Enlever volontairement les bornes est une infraction qui relève du pénal. Vous pouvez déposer plainte auprès du procureur de la République.

REF

Article 646 du Code civil

