

LE BORNAGE

ROLE DU GEOMETRE-EXPERT EN MATIERE
DE BORNAGE AMIABLE ET JUDICIAIRE





SOMMAIRE

0 LE BORNAGE UTILE, NÉCESSAIRE OU INDISPENSABLE ?

- Le droit de propriété
- Le titre de propriété
- Le géomètre-expert
- Le cadastre

06 LE BORNAGE DANS LA LOI

- Le bornage pour garantir vos droits
- Le bornage amiable
- Le bornage judiciaire

09 LES EFFETS DU BORNAGE

- Des limites garanties pour l'avenir
- Garantie de superficie
- Opposabilités aux tiers
- Frais du bornage
- Publication du bornage

11 GÉOMÈTRE-EXPERT, UNE PROFESSION LIBÉRALE RÉGLEMENTÉE

- Devoir de conseil et obligation de moyens
- Garant de la bonne exécution du bornage amiable

13 QUESTIONS / RÉPONSES

- Réponses aux questions que vous vous posez

15 LEXIQUE

- Comprendre la procédure grâce au lexique juridique et technique



Le bornage utile, nécessaire ou indispensable ?

Droit de propriété
Titre de propriété
Le géomètre-expert
Le cadastre



Le bornage utile, nécessaire ou indispensable ?

Vous achetez ou vendez un bien, 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 et/ou de la reconnaissance de limites. Cette plaquette a donc pour but de vous mettre en garde contre les 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, notamment les 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 GEOMETRE-EXPERT

En vertu de la délégation de service public confiée à l'Ordre des géomètres-experts, le géomètre-expert est le seul professionnel habilité à intervenir pour garantir les limites de la propriété. Il veille à mettre en œuvre les moyens nécessaires notamment pour assurer l'aspect contradictoire de la procédure. Il agit en toute indépendance et avec impartialité, pour toutes les parties concernées par la procédure.



Le cadastre

Contrairement aux idées reçues, le plan cadastral n'a pas pour vocation de garantir juridiquement les limites et les superficies des propriétés. Il n'a qu'un but purement fiscal et sert de base au calcul de l'impôt foncier.

- Mention sur cadastre.gouv.fr (onglet « Outil Mesure ») : « Les mesures obtenues n'ont qu'une valeur indicative et ne sont pas opposables »
- Avis de la Direction du cadastre – 1984 : « 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 »



Le bornage dans la loi



Le bornage dans la loi

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

Depuis la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000, 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. A 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. De plus, conformément à cette même loi, un bornage doit obligatoirement être effectué lorsque le terrain est un lot de lotissement, est issu d'une division à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté (ZAC), ou d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine.

LE BORNAGE POUR GARANTIR VOS DROITS

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.

Chaque propriétaire ou acquéreur a grand intérêt à s'entourer de la garantie que seul peut lui procurer un bornage et/ou une reconnaissance de limites. C'est notamment le cas pour diviser sa propriété, prendre en compte un prospect, construire une extension du bâti existant, établir une servitude nouvelle, et plus généralement, afin de garantir les droits attachés à sa propriété, jouir de son droit de propriété, aider l'intervention des autres professionnels, et prévenir les éventuels conflits.

LE BORNAGE AMIABLE

Qui peut demander le bornage ?

L'article 646 du Code civil précise que l'initiative appartient au propriétaire. Cependant, la qualité 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, il est indispensable que vous participiez à l'opération de bornage et/ou de reconnaissance de limites. Il vous sera en effet demandé de produire votre titre de propriété ainsi que tout élément en votre possession (plans anciens, procès-verbaux de bornage antérieur, photographies, conventions...). Vous participerez aux débats avec l'ensemble des propriétaires concernés, ce qui permettra au géomètre-expert de proposer la définition position de la limite de propriété. Tout comme les autres propriétaires, vous serez sollicité pour signer le procès-verbal de bornage afin d'entériner votre accord.

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

La procédure et le rôle du géomètre-expert

- 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 entre le demandeur et 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. Dans l'impossibilité d'une rencontre sur les lieux, le géomètre-expert doit s'assurer de respecter une communication qui place le propriétaire absent dans les mêmes conditions de connaissance des faits et des documents.
- Le géomètre-expert analyse tous les éléments permettant de définir les limites : 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 et usages locaux, la documentation cadastrale... 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, soit matérialisées au moyen de bornes ou de tout autre repère (clou d'arpentage, repère gravé, marque de peinture...), soit définies par des repères existants (anciennes bornes, piquet de clôture, angle de mur...)

- Le géomètre-expert doit dresser un procès-verbal de bornage et/ou de reconnaissance de limites, document qui reprend l'identification des parties et des parcelles, l'origine des propriétés, le déroulement des opérations, les documents analysés, les témoignages recueillis, la description des limites, et la nature des repères qui les matérialisent. Ce procès-verbal est daté et constate l'accord formel des signataires. Les éléments techniques et pièces graphiques intégrés au procès-verbal sont indispensables pour retrouver, vérifier ou rétablir les limites si les bornes ou repères venaient à disparaître ou à être déplacés par la suite.

Le procès-verbal de bornage et/ou de reconnaissance de limites est un acte foncier qui fait 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.

L'accord des propriétaires peut être recueilli soit au moyen d'une signature manuscrite, soit au moyen d'une signature numérique.

Le procès verbal de carence

En cas de défaillance, absence, ou opposition de l'une des parties, le géomètre-expert doit dresser un procès-verbal de carence.

Le procès-verbal de carence concerne les limites qui n'ont pu être définies à l'amiable. Il explicite le ou les motifs de la carence, par exemple, impossibilité de déterminer l'identité du véritable propriétaire, refus d'un ou de

plusieurs propriétaires de participer aux débats, ou encore, absence d'accord des parties sur la position de la limite.

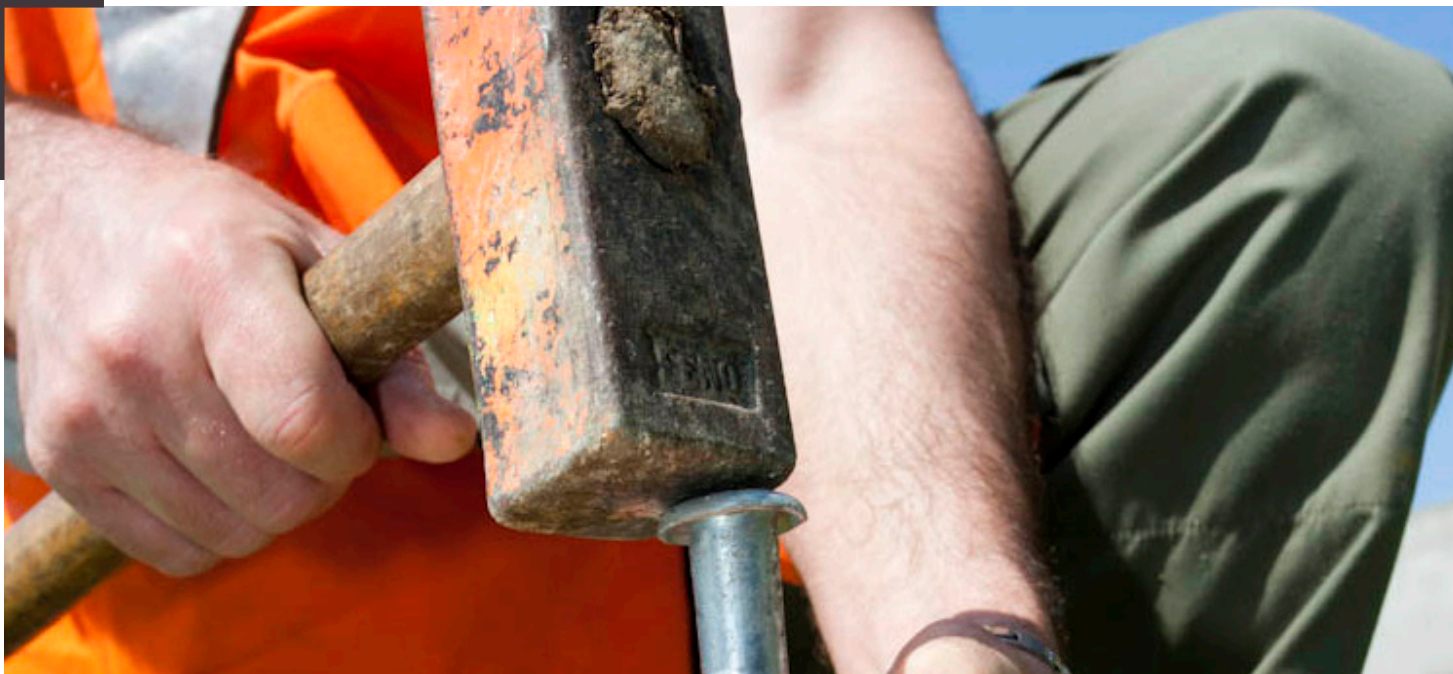
Dans ce cas, la partie la plus diligente pourra tenter une procédure judiciaire pour fixer définitivement la ou les limites concernées. Le procès-verbal de carence servira alors de fondement à cette action en justice.

L'action en bornage n'est pas recevable dans les cas suivants :

- Les fonds ne sont pas contigus ;
- La limite séparative est déjà bornée ;
- Les biens appartiennent au même propriétaire ;
- Un des fonds relève du régime de la domanialité publique ;
- Deux bâtiments contigus jouxtent la ligne séparative sur toute sa longueur ;
- Les fonds sont séparés par une limite naturelle ;
- Dans les trois départements d'Alsace et de Moselle en cas de cadastre refait. En effet, l'article 24 de la loi du 31 mars 1884, confère au cadastre refait d'Alsace-Moselle la même valeur juridique que le bornage.

LE BORNAGE JUDICIAIRE

Il est effectué à la demande de l'un ou plusieurs propriétaires auprès du tribunal judiciaire qui nomme, le cas échéant, un expert. La limite est fixée par le juge et elle s'impose aux parties.



Les effets du bornage

Des limites garanties pour l'avenir
Garantie de superficie
Opposabilités aux tiers
Frais du bornage
Publication du bornage



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 la position de la limite. En cas de disparition des bornes ou repères, le géomètre-expert rétablit les limites conformément au procès-verbal de bornage après avoir invité ou convoqué les propriétaires concernés et dresse un procès-verbal de rétablissement de limites.

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

« 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 3e civ. 03.10.1972).

GARANTIE DE SUPERFICIE

Le géomètre-expert ne peut garantir la superficie d'une propriété qu'après le bornage et/ou la délimitation de son périmètre.

OPPOSABILITE AUX TIERS

Le procès-verbal de bornage, même non publié au service de la publicité foncière, fait loi entre les signataires mais aussi entre les acquéreurs et successeurs.

FRAIS DU BORNAGE

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 mesures réalisées sur le terrain, les recherches de documents anciens, les analyses juridiques, la mise en œuvre de la procédure contradictoire, l'établissement du procès-verbal de bornage et/ou de reconnaissance de limites, 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 peut être proposé au client.

Le règlement des honoraires ne peut être conditionné à l'obtention de l'accord des parties sur le bornage

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.

Publication du bornage

Le géomètre-expert a l'obligation d'enregistrer le procès-verbal de bornage dans le portail GEOFONCIER (www.geofoncier.fr) de l'Ordre des géomètres-experts aux fins d'information du public, de conservation et d'archivage. Ce portail permet de porter à connaissance l'existence des opérations de bornage réalisées depuis 1997. A noter que depuis le 1er juillet 2010, les limites bornées sont visibles sur le portail GEOFONCIER. Il constitue en outre le support d'archivage des actes fonciers, plus particulièrement des procès-verbaux de bornage, et garantit ainsi la pérennité et la traçabilité des opérations de bornage réalisées par les géomètres-experts.



Géomètre-expert, une profession libérale réglementée

Devoir de conseil et obligation de moyens
Garant de la bonne exécution du bornage amiable



Géomètre-expert, une profession libérale réglementée

Le géomètre-expert a un devoir de conseil et une obligation de moyens mais n'a pas d'obligation de résultat en matière de bornage amiable. Sans imposer son point de vue, il analyse, conseille et propose en veillant au respect des droits légitimes de chacun.

Le géomètre-expert est le garant de la bonne exécution de la procédure de bornage amiable.

Le géomètre-expert conserve les actes fonciers qu'il dresse, notamment les procès-verbaux de bornage, ainsi que les archives de ses éventuels prédécesseurs. La profession détient donc un patrimoine exceptionnel concernant les données relatives à la propriété foncière. Les propriétaires 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 délégués, lesquels 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



POUR ALLER PLUS LOIN

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 1er les géomètres-experts inscrits à l'Ordre ... »



Questions / Réponses

Réponse aux questions
que vous vous posez





Questions / Réponses

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. Le géomètre-expert dresse alors les documents nécessaires à la mise en place de la division foncière qui devront être annexés à cet acte authentique.

La superficie portée dans mon acte de vente est-elle garantie ?

Non, sauf si la superficie résulte de la définition et de la matérialisation par un géomètre-expert de toutes les limites de propriété.

Des bornes ont disparu, dois-je refaire borner ?

En cas de disparition des repères matérialisant la limite, le géomètre-expert est le seul professionnel habilité à rétablir les limites de propriété conformément au précédent procès-verbal de bornage, ceci, en présence des riverains dûment informés ou 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 la clôture.

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'une procuration signée par lui.

Si mon terrain jouxte le domaine public, la procédure de bornage est-elle applicable ?

Non, la procédure de bornage ne s'applique pas à une propriété relevant du domaine public.

Puis-je signer électroniquement le procès-verbal de bornage ?

Oui, les procédés de signature électronique sont recevables pour valider un procès-verbal de bornage.



POUR ALLER PLUS LOIN

Si vous souhaitez trouver un géomètre-expert proche de chez vous ou poser une question sur une opération de bornage, rien de plus simple !
Rendez-vous sur le site www.geometre-expert.fr



LEXIQUE

ACTE FONCIER :

Les actes fonciers correspondent aux documents établis dans le cadre des activités mentionnées à l'article 1^{er} 1° de la loi du 7 mai 1946 instituant l'Ordre des géomètres-experts.

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.

CONTRADICTOIRE :

Le contradictoire qualifie tout acte de procédure par lequel chacune des parties intéressées a été informée ou notifiée, cela afin de porter à leur connaissance l'ensemble des éléments de la procédure et les documents définitifs, invitée à participer ou régulièrement convoquée, cela afin de discuter l'énoncé des faits et les moyens.

DROIT REEL :

Un droit réel est un droit qui porte directement sur une chose et procure à son titulaire tout ou partie de l'utilité économique de cette chose. Il s'oppose au droit personnel.

FONDS :

Un fonds est le terme usuel désignant une propriété. On peut également parler d'héritage.

LIMITE DE PROPRIETE :

La limite de propriété est la ligne séparant deux unités foncières différentes. Elle peut être certaine ou incertaine.

MITOYENNETE :

La mitoyenneté est un droit de propriété dont deux personnes jouissent en commun. C'est un régime d'indivision forcée qui concerne des clôtures, murs, haies, fossés séparant deux propriétés.

NUE-PROPRIETAIRE /NUE-PROPRIETE :

Le détenteur de la nue-propriété est le nu-propriétaire. La nue-propriété est un démembrement du droit de propriété qui donne le droit de disposer du bien mais qui laisse à l'usufruitier l'usage et les produits de ce bien.

PUBLICITE FONCIERE :

La publicité foncière est l'inscription au fichier immobilier 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.

POSSESSION :

La possession correspond à la jouissance 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 se comporter en propriétaire.

PROCES-VERBAL DE BORNAGE ET RECONNAISSANCE DE LIMITES :

Le procès-verbal de bornage et de reconnaissance de limites est un acte foncier visant à définir les limites de propriété privée. Il revêt la forme prescrite par les règles de l'art de l'Ordre des géomètres-experts.

PROCES-VERBAL DE CARENCE :

Le procès-verbal de carence est un acte foncier faisant état des absences ou présences en qualité insuffisante d'un ou de plusieurs éléments indispensables à la définition technique et juridique d'une limite, notamment l'accord des parties.

PROPRIETES CONTIGUES :

Des propriétés contiguës sont des propriétés qui se touchent au moins par un point.

RECONNAISSANCE DE LIMITES :

La reconnaissance de limites est l'opération qui a pour effet ou pour objet de définir juridiquement et de reconnaître sur le terrain les repères et ouvrages matérialisant les limites des propriétés privées contiguës, appartenant ou destinées à appartenir à des propriétaires différents. La reconnaissance de limites s'applique notamment dans les cas d'irrecevabilité de l'action en bornage (propriétés séparées par un cours d'eau non domanial, analyse de mitoyenneté...).

SUPERFICIE REELLE :

La superficie est qualifiée de « réelle » si elle est obtenue à partir de limites certaines telles que définies ci-dessus. Dans tous les autres cas, la superficie est dite « indicative » ou « approximative » (privilégier la dénomination « indicative »). A défaut d'indication, la superficie figurée sur un plan dressé par un géomètre-expert est réputée « réelle ».

USUFRUITIER/USUFRUIT :

Le détenteur de l'usufruit est l'usufruitier. L'usufruit est un démembrement du droit de propriété qui donne le droit de se servir d'un bien ou d'en percevoir les revenus, de manière temporaire, sans pour autant pouvoir le détruire ou l'aliéner.



MÉTIER
EXPERTS

FONCIER

DANS LA MÊME COLLECTION



LE BORNAGE



LE BORNAGE AMIABLE



LES DIVISIONS FONCIERES



LA DELIMITATION DE LA PROPRIETE
DES PERSONNES PUBLIQUES

Votre géomètre-expert



GÉOMÈTRE-EXPERT

GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

49, avenue Hoche - 75 008 PARIS

Tél : 01 53 83 88 00

www.geometre-expert.fr