

QU'EST-CE QU'UN «BORNAGE» ?

Au-delà de la simple pose des bornes, le « bornage » est un accord entre voisins sur la position de leurs limites communes.

Un arbre, un angle de mur, une vieille pierre, peuvent devenir des « bornes ».

Le document qui concrétise cet accord est le « procès verbal de bornage »..

- C'est un Géomètre Expert qui doit l'établir dans des conditions et sous une forme bien précises.
- Son intervention garantit également la conservation du document dans une base de données nationale.
- Un simple croquis ou un accord signé par les parties peut également être validé par un tribunal.
- Cette solution doit cependant aujourd'hui être écartée devant toutes les incertitudes et complications qu'elle peut engendrer.

A - Quand il est obligatoire :

- C'est le cas lors de la vente d'un terrain en lotissement. L'article L 111-5-3 du Code de l'urbanisme l'impose. Sanction : la nullité de l'acte sous certaines conditions.

- Un voisin est en droit de demander le bornage à tout moment : article 646 du Code civil.

Nul ne peut s'y soustraire, il se fait à frais commun d'après les textes, mais dans la pratique c'est souvent le « demandeur » qui règle les frais.

PLAN DE BORNAGE

B - Avant l'acte de bâtir :

- Pour respecter les distances réglementaires :

Quand la construction projetée doit se trouver à proximité de la limite, il est alors impératif de réaliser un bornage avant le démarrage des travaux;

Les sanctions et les conséquences financières peuvent être très lourdes en cas d'implantation ne respectant pas les distances aux limites (prospets) ou, pire encore, en cas de construction débordant sur le terrain du voisin :

Selon les juges de la Haute Cour, la démolition peut être exigée par le propriétaire du sol sur lequel l'empiètement a été réalisé, quelle que soit la bonne ou mauvaise foi du constructeur, sauf s'il justifie d'un titre ou d'un accord amiable. **Civ. 1ère 8 mars 1988 Pourvoi n° 86-16589**

- Pour s'assurer de la superficie du terrain :

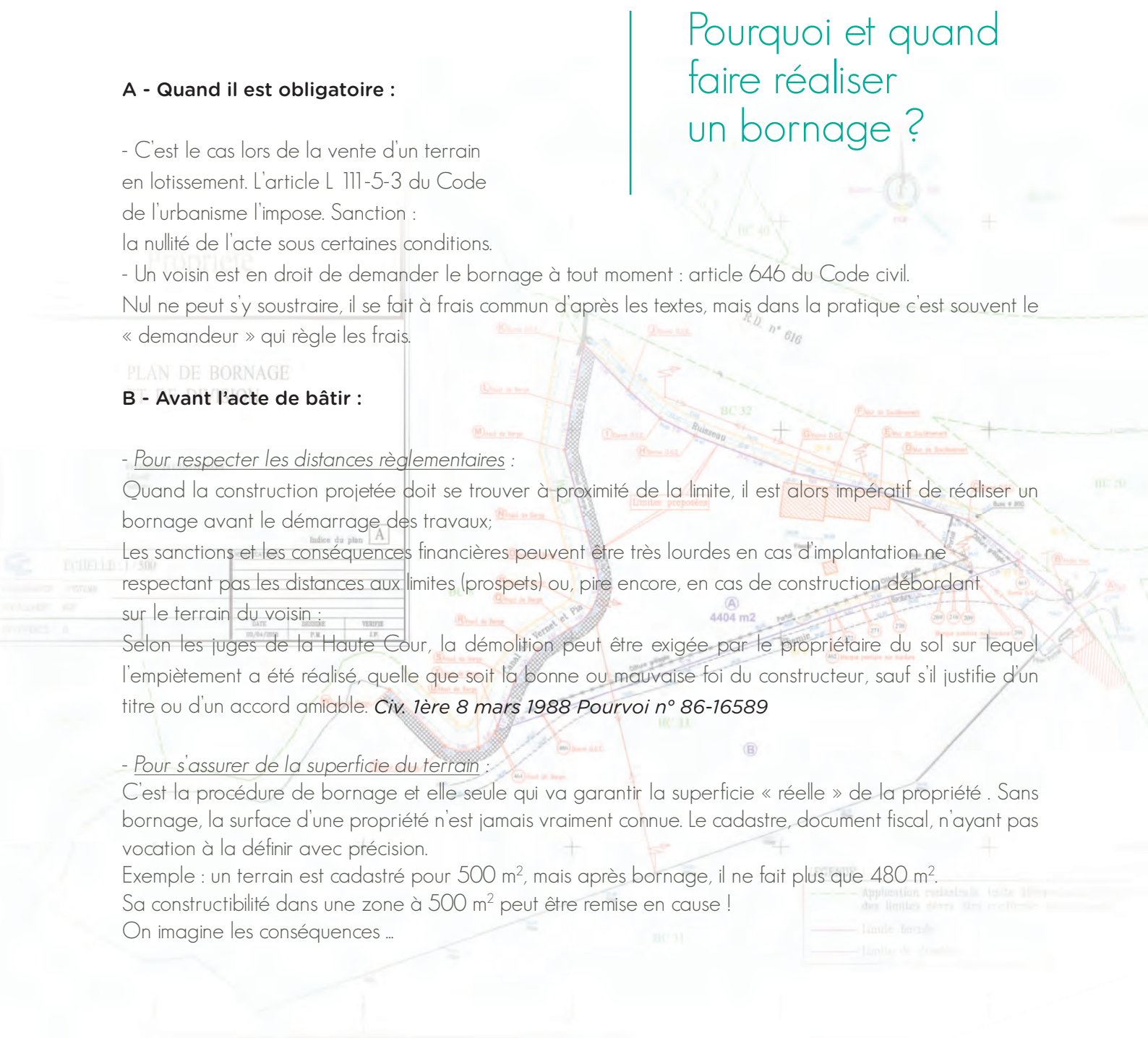
C'est la procédure de bornage et elle seule qui va garantir la superficie « réelle » de la propriété . Sans bornage, la surface d'une propriété n'est jamais vraiment connue. Le cadastre, document fiscal, n'ayant pas vocation à la définir avec précision.

Exemple : un terrain est cadastré pour 500 m², mais après bornage, il ne fait plus que 480 m².

Sa constructibilité dans une zone à 500 m² peut être remise en cause !

On imagine les conséquences ...

Pourquoi et quand faire réaliser un bornage ?



Comment procéder ?

Il faut avant tout contacter son voisin pour s'assurer qu'un bornage antérieur, même très ancien, n'a jamais été réalisé.

Dans le cas contraire, l'un ou l'autre des riverains doit contacter un Géomètre Expert qui suivra une méthodologie très encadrée :

- Celui-ci va dans un premier temps recueillir les informations nécessaires (titres de propriété, analyse des limites « apparentes », plans anciens, etc...)
- Il convoque ensuite les riverains sur place pour une réunion contradictoire.
- Lors de cette réunion, il leur propose une limite. Il ne peut cependant en aucune manière l'imposer.
- En cas d'accord, il la matérialise en général par des bornes.
- Il dresse ensuite les plans et procès verbaux de bornage, dont il assurera la conservation (archives et fichier national) et recueille la signature des parties.
- La publication aux hypothèques du procès-verbal n'est obligatoire que lorsque le bornage est assorti de transfert de parcelle ou de propriété.
- L'article L111-5-3 du Code de l'urbanisme (vente d'un terrain à bâtir) oblige néanmoins, en cas de vente de l'une quelconque des propriétés, à faire mentionner le document dans l'acte.

Le Géomètre Expert doit alors dresser « un procès verbal de carence » qui constate l'échec de l'opération amiable. Un des propriétaires pourra alors intenter une action en « bornage judiciaire » devant le tribunal d'Instance.

Un Expert est généralement nommé par le Juge :

- Il dresse un rapport d'expertise qui n'est encore à ce stade qu'une proposition de bornage mais qui sera ensuite dans la grande majorité des cas confirmée par le Juge.
- L'expert intervient ensuite à la demande d'une des parties ou du tribunal pour « implanter définitivement » la limite et dresser un procès-verbal de bornage judiciaire.

En cas de désaccord ?

Quand ne peut-on pas border ?

- Quand les propriétés sont séparées par un cours d'eau tel que ruisseau, torrent, rivière..

- Quand la propriété est limitrophe du Domaine Public (maritime, fluvial, voies publiques..)
- Quand les deux propriétés riveraines sont bâties en limite commune.

Dans chacun de ces cas des procédures bien particulières sont à mettre en oeuvre pour définir les limites « réelles » en lieu et place du bornage.

Combien ça coûte ?

L'échelle des prix est très variable en fonction de la topographie des lieux, du nombre de voisins, des difficultés rencontrées ...

Les prix peuvent aller de 500 à 3000 € HT et parfois même davantage dans des régions au relief escarpé ou lorsque les riverains sont nombreux. Un devis préalable est indispensable.

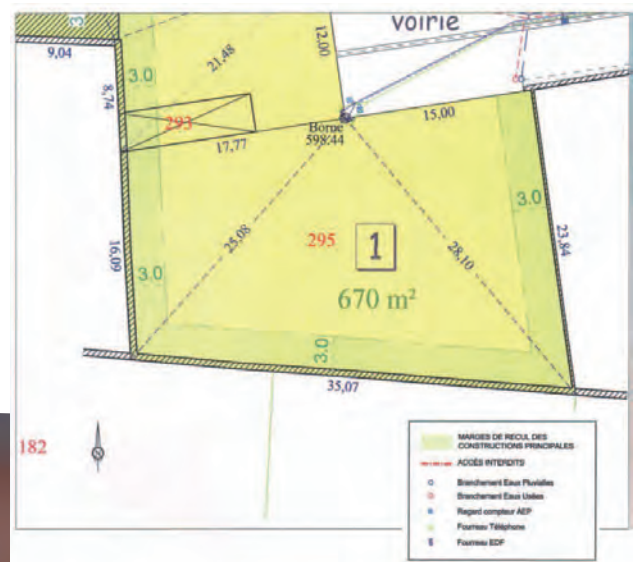
Peut-on clôturer sa propriété sans la borner ?

- Dans certains cas (terrains non constructibles par exemple), la réalisation d'un bornage peut s'avérer très onéreuse au regard de la valeur vénale du terrain.

- Une simple clôture légère marquera avantageusement dans le temps et l'espace « la possession » revendiquée.

Le voisin pourra contester la clôture, mais en attendant, il ne pourra pas y toucher ... il devra demander ... un bornage !

Février 2014 - CAUE 06



CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT
DES ALPES-MARITIMES

26 quai Lunel - 06300 NICE - 04 92 00 38 38
contact@caue06.fr - www.caue06.fr

