



Vous et le Bornage



ORDRE DES
GEOMETRES-EXPERTS



ORDRE DES
GEOMETRES-EXPERTS

SOMMAIRE

Les bornes

Chaînon entre les théories de générations et leurs territoires,
frontières des empires et des nations,
limites de propriétés des puissants et des gens du peuple,
parce qu'elles furent objet de culte
et sont la rigueur de la justice,
les bornes, témoins du labeur et du sang des hommes,
inspirent le respect.

Daniel Ruez

INTRODUCTION 4

Le Bornage est-il utile, nécessaire ou indispensable ? 4-5

LE BORNAGE, QU'EST CE QUE C'EST ? 6

Définition 6

Le bornage amiable 6

- Qui peut demander le bornage ? 6

- La recevabilité de l'action en bornage 7

- La procédure 7

Les effets du bornage 8

- Des limites garanties pour l'avenir 8

- Garantie de superficie 8

- Opposabilité aux tiers 8

Les frais 9

- Combien ça coûte ? 9

- Qui paye ? 9

Le bornage judiciaire 9

GÉOMÈTRE-EXPERT : UNE PROFESSION LIBÉRALE RÉGLEMENTÉE 10-11

Questions - Réponses 11

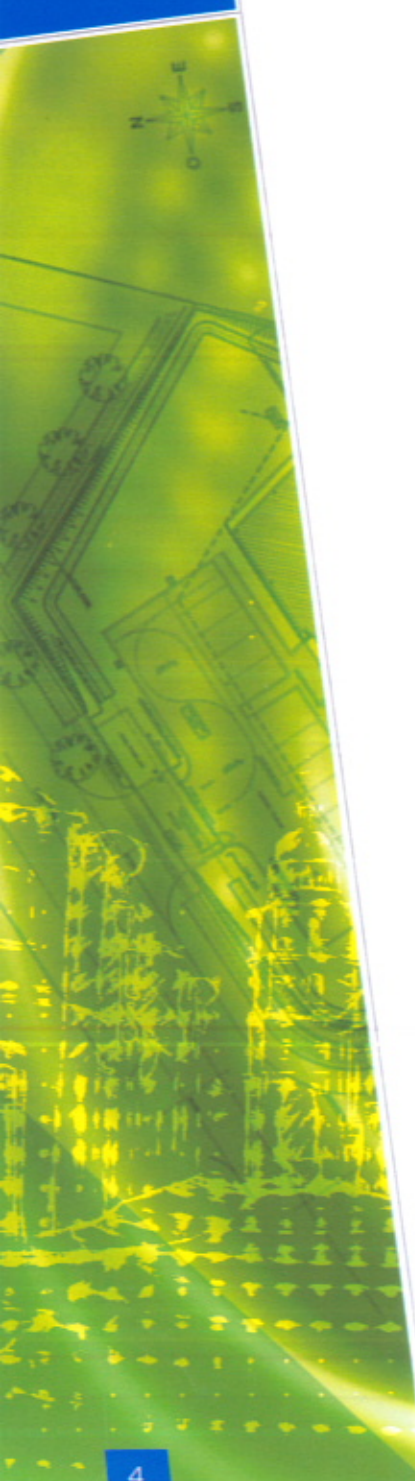
Lexique 12-13

Des hommes, des espaces, des experts 14



Le Bornage est-il utile,

nécessaire ou indispensable ?



Vous achetez, vous vendez, vous possédez un terrain, sachez qu'à la différence des produits de consommation courante, une propriété est rarement 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 de fausses 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 CADASTRE :

Contrairement à ce qu'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.

■ LE GÉOMÈTRE-EXPERT :

Le géomètre-expert garantit les limites de la propriété et les droits qui lui sont attachés.

■ 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.

«La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité.»

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, il n'a pas l'obligation de garantir la consistance du bien dans ses limites et sa superficie réelle.

■ 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. 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.

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'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine.

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 peut concerner toute la propriété ou seulement certains côtés.

Votre terrain jouxte le domaine public ?

Lorsqu'une limite doit être fixée entre votre propriété et une propriété relevant du domaine public de l'Etat, de collectivités ou d'établissements publics (routes, canaux, cours d'eau domaniaux navigables, rivages de la mer, voies ferrées, forêts domaniales, terrains militaires...), seule l'autorité administrative est compétente pour procéder à cette délimitation. Vous devrez adresser votre demande au maire de la commune ou au préfet du département dont dépendent les propriétés concernées. Lors de ces démarches, un géomètre-expert peut vous assister pour vous aider à faire valoir vos droits et vos intérêts.

Le bornage 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. Lui seul peut donc agir, mais cette notion de propriétaire a été étendue par la jurisprudence au sens large.

De nombreux titulaires de droits réels sur le fonds objet de la demande (usufruitier, nu propriétaire, titulaire d'un bail à construction...), à l'exception des titulaires de servitudes, peuvent agir en bornage.

■ 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, à savoir 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 avec l'accord des parties.
- La matérialisation se déroule en présence des propriétaires concernés ou de leurs représentants. Il peut s'agir de bornes ou de tout autre repère (clou d'arpentage, repère gravé, piquet de clôture, angle de mur...)

- Le géomètre-expert dresse alors un procès-verbal, document qui décrit le déroulement des opérations, les limites établies, les repères qui les matérialisent, désigne les terrains et leurs propriétaires. Ce procès-verbal est daté et constate l'accord formel des signataires. Un plan ou croquis détaillé, avec repérage des limites, est joint au procès-verbal. Ce plan ou croquis est indispensable pour retrouver ou réimplanter les limites du terrain si les bornes venaient à disparaître ou à être déplacées par la suite.

Le bornage est une convention qui fait la loi entre les parties et devient opposable à tous les signataires et leurs ayants droit (futurs acquéreurs, héritiers...).

Un bornage amiable ne peut pas rectifier un bornage antérieur, sauf exceptions justifiées (en cas d'erreur manifeste) et avec, évidemment, l'accord de tous les intéressés.

En cas de défaillance, absence, ou opposition d'une des parties, le géomètre-expert aura 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.

LES EFFETS DU BORNAGE

■ Des limites garanties pour l'avenir

« 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)

« Le procès-verbal de bornage vaut titre définitif et s'impose au juge »
(Cour de cassation 3e civ. 26. 11. 1997).

Aucun nouveau bornage ne peut être réalisé, dès lors que le plan et le procès-verbal antérieurs ayant reçu le consentement des parties permettent de reconstituer sans ambiguïté la position de la limite.

Le géomètre-expert rétablira les limites conformément au procès-verbal de bornage en présence, toutefois, des propriétaires concernés, dûment convoqués.

■ Garantie de superficie

Seul le bornage total d'une propriété, fixant ses limites sur tous les côtés, permet d'en calculer et d'en garantir la superficie réelle.

■ 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)*.

Toutefois, la publication du procès-verbal de bornage au fichier immobilier tenu par la conservation des hypothèques, renseignera le notaire de façon certaine sur l'existence du procès-verbal et donc du bornage avant toute mutation. Cette publication garantit donc une meilleure information du rédacteur de l'acte et donc de l'acquéreur.

Cas particulier :

■ Le procès-verbal de reconnaissance de limite

Ce document est généralement utilisé lorsqu'il est fait obstacle au bornage (cours d'eau, bâtiments construits de part et d'autre de la limite...). Le procès-verbal de reconnaissance de limite comportera les mêmes indications que le procès-verbal de bornage et, de même, constatera l'accord des parties. Il précisera notamment la nature juridique des éléments bâtis (mitoyenneté ou non).

LES FRAIS

■ Combien ça coûte ?

Le prix, estimé dans un devis écrit, est généralement fonction du temps passé et variable selon le degré de mise en œuvre de la compétence expertale du géomètre-expert, résultant de la complexité de la mission.

Les éléments constitutifs du coût du bornage sont notamment les travaux techniques fonciers, les analyses juridiques, la rédaction du plan et du procès-verbal de bornage, leur diffusion et leur conservation et tous autres frais dûment justifiés.

Dans le cas où des investigations ou des travaux complémentaires sont rendus nécessaires de par l'évolution de la mission, un complément d'honoraires 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 d'instance fixe lui-même la répartition des frais entre les différents propriétaires concernés, en tenant compte des particularités de chaque affaire.

LE BORNAGE JUDICIAIRE

Il est effectué à la demande de l'un ou de plusieurs propriétaires auprès du tribunal d'instance et se conclut par un jugement dudit tribunal qui pourra désigner un expert judiciaire, géomètre-expert. La limite sera fixée par le tribunal au vu du rapport de l'expert qui aura pris soin de prendre en considération les observations des parties...

A moins que les parties se soient conciliées au cours de la procédure, le rapport comportera l'identité de l'expert, la date et la provenance de la décision de sa nomination, le résumé du déroulement de la mission, l'identité des parties et de leurs avocats, le rappel des convocations, le compte rendu des opérations d'expertise, l'indication et l'analyse des pièces communiquées par les parties, l'exposé des recherches notamment techniques.

Il comportera enfin l'avis de l'expert en ce qui concerne les titres, la possession et les lieux, les différents plans, les documents cadastraux, la limite préconisée, en conformité avec les principes fondamentaux cités ci-avant.

Dans tous les cas, le géomètre-expert doit respecter, tout au long de l'expertise le principe du contradictoire conformément aux règles du nouveau code de procédure civile.

Il doit également, comme en bornage amiable, accomplir sa mission en toute indépendance, avec objectivité et impartialité.

Géomètre-expert :

une profession libérale réglementée

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^{er} de l'article 1^{er} les géomètres-experts inscrits à l'Ordre ... »

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.

Il engage sa responsabilité personnelle.

Le géomètre-expert est responsable des travaux que lui-même ou ses collaborateurs réalisent pour vous. 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. Il ne peut imposer son point de vue, mais seulement conseiller, proposer et convaincre loyalement, dans le respect des droits légitimes de chacun.

En cas de division pour création de terrain à bâtir, selon les consignes du Conseil supérieur de l'Ordre des géomètres-experts du 19/12/1984, réaffirmée par les directives du 5 mars 2002 valant règles de l'art, le géomètre-expert doit informer son mandant de l'obligation qui lui est faite de procéder au bornage des limites périmétriques. De même, dans le cas de division de terrain bâti, la limite divisoire doit être bornée.

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.

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.

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 border ?

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

Mon terrain est déjà clos, ai-je intérêt à procéder au bornage ?

Oui, la limite apparente est la limite de possession. Rien ne dit alors 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 pouvoir signé par lui.

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.

Cadastre :

Ensemble de documents cartographiques et littéraires permettant de situer géographiquement et de représenter le découpage des parcelles ainsi que d'identifier les propriétaires. Il s'agit d'un document à caractère fiscal qui ne peut valoir titre de propriété.

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.

La « délimitation » (précisions) :

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. (synonyme utilisé : « héritage »)

Ilot de propriété :

Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire (ou tènement, unité foncière).

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, et non une servitude. 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.

Partie en bornage :

Personne physique ou morale appelée en bornage.

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.

Propriétés contiguës :

Propriétés qui se touchent.

Règles de l'art :

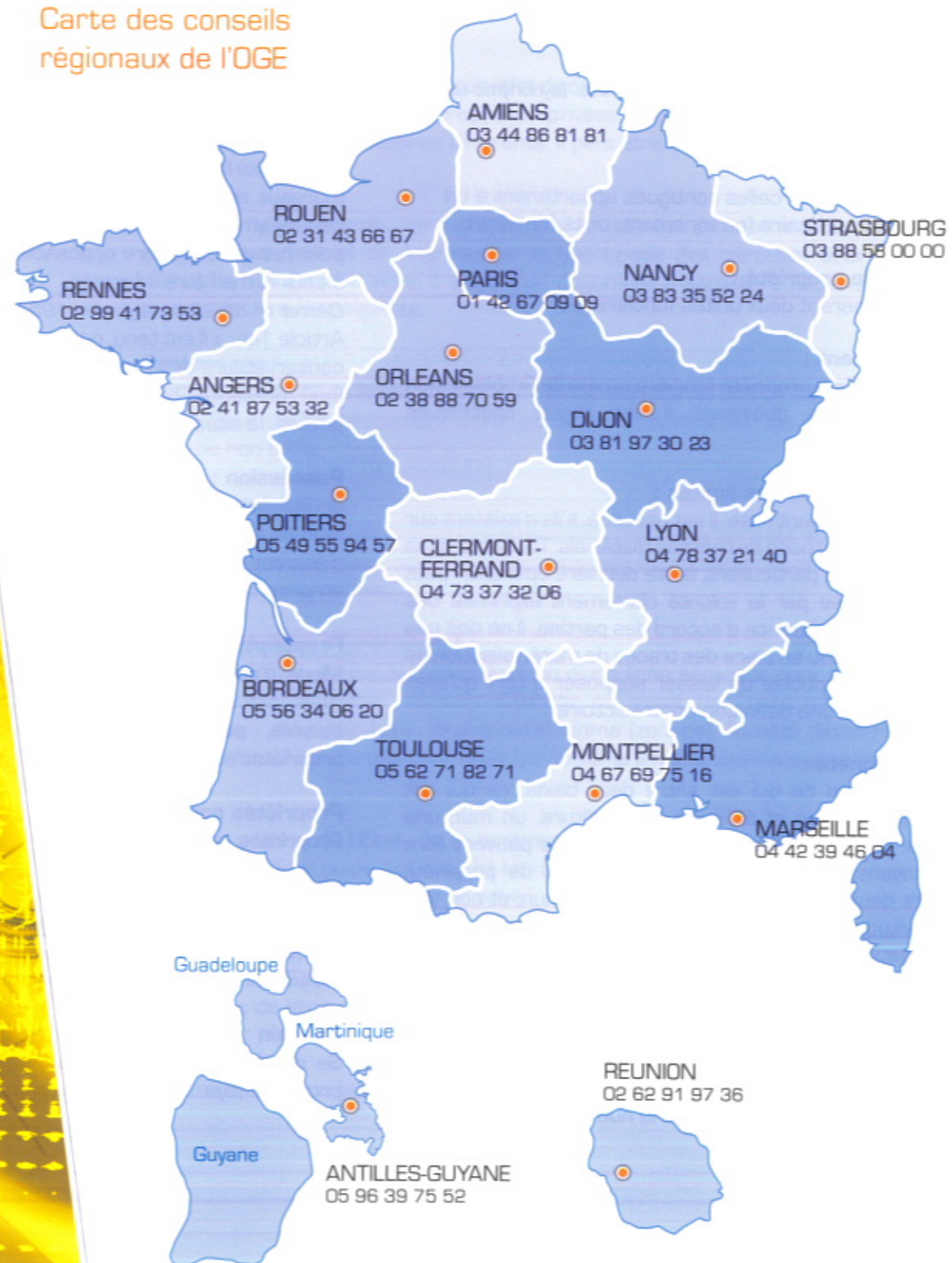
Ensemble de règles méthodologiques et déontologiques auxquelles doit se conformer le professionnel dans l'accomplissement des missions qui lui sont confiées.

Riverain :

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

Des hommes, des espaces, des experts

Carte des conseils
régionaux de l'OGÉ



Brochure réalisée par la commission foncier-expertise judiciaire
de l'Ordre des géomètres-experts composée de :

Gérard BOURGOGNE
Michel CHABRIER
Jean-Luc CHIVAS
Sylvain DEVAUX
Stéphane DEVOUGE
Christian GOUDARD
Bernard LOREAU
Jacky MAITRE
François MAZUYER
Xavier MOUSSARD
Alain NOLL
Vincent PICARD
Alain RODRIGUEZ
Daniel RUEZ

sous la présidence de Philippe RIGAUD
La commission a été assistée de Mr Julien PROUHET, juriste

Conception-réalisation : Marko
Edition Publi-Topex - 40 avenue Hoche - 75008 Paris

Mai 2008