

PROCEDURE DE BORNAGE AMIABLE

Le bornage, qu'est-ce que c'est exactement ?

Défini par l'article 646 du code civil, le bornage est l'ensemble des opérations qui concourent à la définition, à la matérialisation et à la conservation d'une limite entre deux propriétés contiguës.

Pourquoi borner son terrain ?

- Lorsque l'on souhaite connaître les limites exactes et réelles de son terrain ainsi que sa superficie réelle.
- Lorsque l'on souhaite garantir la définition de ses limites séparatives de façon juridiquement fiable.
- Lorsque l'on souhaite diviser son terrain afin d'en détacher une partie destinée à recevoir une nouvelle construction.

Avec qui peut-on borner ?

La définition et la reconnaissance de limites selon la procédure de bornage ne peuvent être réalisées qu'entre deux ou plusieurs propriétés contiguës appartenant à des propriétaires distincts.

Bornage total ou bornage partiel ?

- Pour connaître la superficie réelle de son terrain et la définition exacte de toutes ses limites, il faut procéder au bornage complet (total) de la propriété ;
- Pour préciser une limite de son terrain sans chercher à connaître la superficie réelle de ce dernier, le bornage peut n'être que partiel et ne concerner que la limite intéressée.

Bornage amiable ou bornage judiciaire ?

- Le bornage amiable : bornage effectué à l'initiative d'un ou de plusieurs propriétaires dont les terrains sont contigus afin de déterminer de façon contradictoire les limites séparatives les intéressant et de les garantir par un accord amiable ;
- Le Géomètre Expert est alors choisi librement par l'une ou toutes les parties afin de mener à bien cette procédure et d'en établir les documents (plan de bornage, procès verbal de bornage) ;
- Le bornage judiciaire : En cas d'échec de la procédure de bornage amiable, l'une des parties peut demander le bornage judiciaire de sa propriété auprès du Tribunal d'Instance. Le juge désigne alors généralement un nouveau Géomètre-Expert afin de rechercher et de proposer une solution. Le bornage sera conclut par le juge de ce Tribunal ou celui d'une juridiction d'appel qui fixera la définition de la limite (éventuellement) au vu du rapport de l'expert.

Qu'en est-il du cadastre ?

Le cadastre est un document à caractère fiscal. Il a pour vocation de définir une base de calcul pour l'impôt foncier, mais certainement pas de préciser les limites de propriété ou d'être assimilé à un titre de propriété.

Qui paye le bornage ?

Selon l'article 646 du Code Civil, le bornage se fait à frais commun entre les propriétaires des terrains contigus. Cependant, le bornage amiable est généralement pris totalement en charge par le demandeur afin d'éviter des conflits avec les voisins.

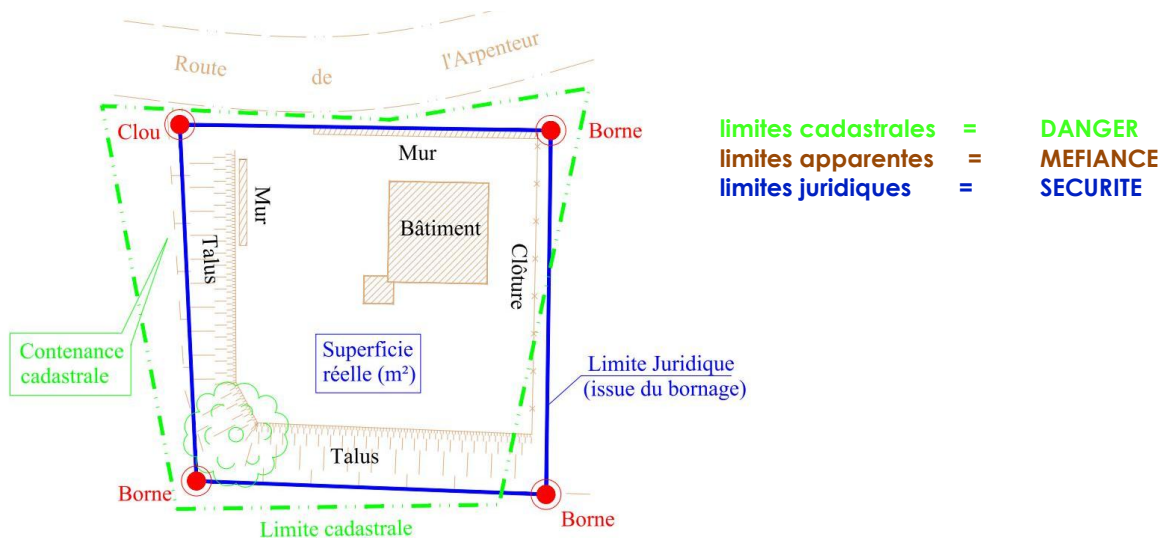
Article 646 du Code Civil :

"Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës. Le bornage se fait à frais commun."

IMPORTANT : LIMITE CADASTRALE ≠ LIMITE JURIDIQUE

En langage foncier, il faut différencier **3 types** de limites :

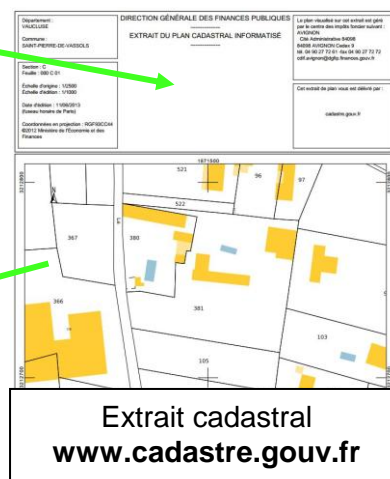
- Les **limites cadastrales** dont la vocation est essentiellement **fiscale** (impôt foncier)
Le cadastre napoléonien date de 1807, il a été plusieurs fois modifié et remanié pour aboutir au cadastre actuel ; il peut être un indice sur la propriété mais ne représente pas les **limites réelles**. La **contenance cadastrale** (en ares) peut être très différentes la **superficie réelle** (en m²).
- Les **limites apparentes** existant sur le terrain : bâtiments, murs, clôtures, haies, fossés, talus, etc
Attention : un mur peut être bâti volontairement en retrait, une clôture peut avoir été placée devant une haie par commodité (pour retenir des animaux par exemple), etc...
- Les **limites juridiques** (ou **réelles**), déterminées par **bornage**. Ce sont les seules limites garanties et elles seules peuvent garantir la **superficie réelle** de votre propriété



Le portail Géofoncier (www.geofoncier.fr) – L'outil des Géomètres-Experts :

Il permet de superposer dans le même système de projection (Lambert 93) les éléments suivants :

- Les photographies aériennes - Institut Géographique National (IGN)
- Le plan cadastral - Direction générale des Finances publiques
- Le Référentiel Foncier Unifié (RFU) – Ordre des Géomètres Expert



Noter les écarts souvent importants entre le plan cadastral et la réalité physique du terrain (bâtiments, voies...)

Cabinet MAURY – Géomètre-Expert

Rd Pt des Evadés – 66750 ST CYPRIEN - Tel : 04.68.xx.xx.xx – Fax : 04.68.xx.xx.xx
SAS au capital de 10 000 € - RCS PERPIGNAN - SIRET n° XXXXXXX APE 7112A
N° TVA Intracommunautaire FR XXXXXXX