



MEMENTO 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 réelles de son terrain ou sa superficie réelle.
- Lorsque l'on souhaite clôturer sa propriété à la juste limite.
- En cas de différend sur une limite, de doute, de suspicion d'empiètement.
- Lorsque le terrain est destiné à recevoir une construction et que l'on doit respecter des reculs administratifs calculés par rapport aux limites juridiques.

Avec qui peut-on borner ? Qui est concerné par le bornage ?

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. Il n'est pas possible de se « borner » soi-même, ni de définir une limite juridique de propriété sans respect du contradictoire. Sont concernés par le bornage tous les ayants-droits d'un terrain (y compris les usufruitiers, nus-propriétaires, indivis, etc).

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 être partiel et ne concerner qu'une partie des limites.

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 et Procès-Verbal de bornage) ;
- Le bornage judiciaire : En cas d'échec de la procédure de bornage amiable, la partie la plus diligente peut demander le bornage judiciaire de sa propriété auprès du Tribunal d'Instance. Le juge désigne alors généralement un Géomètre-Expert de Justice afin de rechercher et de proposer une solution. Le bornage sera alors conclu par le juge qui fixera la limite au regard du rapport de l'expert de justice.

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 pas de préciser les limites de propriété. La taxe foncière n'est pas une preuve de propriété, c'est le reflet de qui paye l'impôt.

Qui paye le bornage ?

Article 646 du Code Civil :

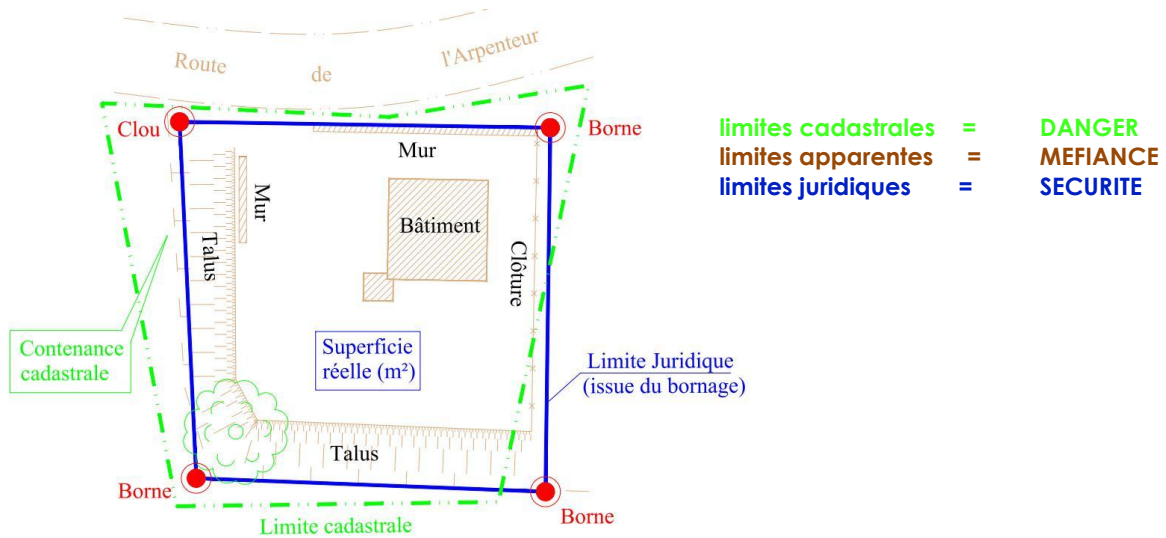
"Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës. Le bornage se fait à frais commun."

Selon l'article 646 du Code Civil, le bornage se fait à frais commun entre les propriétaires des terrains contigus. Néanmoins, les frais et honoraires du géomètre-expert pour un bornage amiable sont généralement pris en charge par le demandeur.

IMPORTANT : LIMITE CADASTRALE ≠ LIMITE JURIDIQUE

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

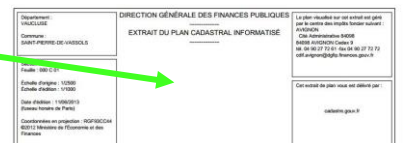
- Les **limites cadastrales** dont la vocation est essentiellement **fiscale** (impôt foncier)
Le cadastre napoléonien date de 1807, il a été plusieurs fois modifié et remanié pour aboutir au cadastre actuel ; il peut être un indice sur la propriété mais ne représente pas les **limites réelles**. La **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



Extrait cadastral
www.cadastre.gouv.fr

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

Cabinet MAURY GE – Géomètre-Expert

83A, avenue du Roussillon – 66750 ST CYPRIEN - Tel : 04.48.22.06.38 – Fax : 04.48.22.06.59
SAS au capital de 10 000 € - RCS PERPIGNAN - SIRET n° 814 942 033 00022 - APE 7112A
N° TVA Intracommunautaire (en cours d'enregistrement)