

LE BORNAGE



La propriété est un droit constitutionnel. Aussi en cas d'empiétement sur la propriété d'autrui, cela implique, à défaut d'accord, la démolition de l'ouvrage incriminé (clôture, bâtiment) en application de l'article 555 du Code civil. Il faut donc bien connaître les limites de sa propriété. Le plan cadastral ne pouvant être assimilé à un titre de propriété, seul un bornage contradictoire effectué par un géomètre-expert permet de définir la limite réelle séparant deux ou plusieurs propriétés.

Qu'est ce que le bornage ?

Il s'agit d'une opération contradictoire, c'est-à-dire qu'elle doit être faite en présence des parties, ou des représentants accrédités par les parties et avec leur accord, et qui consiste à déterminer la limite séparative de deux ou plusieurs propriétés et à la matérialiser avec des marques apparentes, appelées bornes. Toute borne posée sans l'accord d'un des voisins n'a pas de valeur et peut donc être contestée. Un bornage peut être effectué à l'amiable ou, en cas de désaccord entre les voisins, par voie judiciaire. On peut refuser le bornage amiable, mais pas le bornage judiciaire.

Qui peut demander une action en bornage ?

L'article 646 du Code civil stipule que « tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contigües. Le bornage se fait à frais communs ». Cet article n'est cependant applicable qu'aux immeubles de droit privé et il faut que les propriétés soient contigües.

Peuvent demander une action en bornage : le propriétaire du fond à délimiter ou tout titulaire d'un droit réel sur le fond (usufruitier, nu-propriétaire, usager titulaire d'un droit d'usage et d'habitation, indivisaire titulaire d'un bail emphytéotique). Le bornage entre une parcelle appartenant au domaine public et une parcelle privée est du ressort de l'administration. L'alignement est une procédure particulière de délimitation.

La procédure

Le géomètre-expert réunit les parties intéressées sur les lieux et examine avec elles les différents titres de propriété ainsi que les plans. Cela lui permet de déterminer la superficie des parcelles concernées. Il procède alors à

l'arpentage qui permet de situer exactement chaque terrain. Enfin, il plante les bornes qui indiquent les limites, notamment à chaque angle.

En cas de désaccord sur la limite proposée, ou de refus d'un voisin de participer au bornage amiable, le propriétaire qui veut connaître ses limites peut tenter une action en bornage auprès du juge du tribunal d'instance de la compétence duquel dépendent les lieux litigieux. Cette action débouche sur un bornage judiciaire.

Le procès-verbal

Les opérations de bornage sont constatées dans un procès verbal de bornage.

Une fois signé par les parties ou établi judiciairement, il fixe officiellement et définitivement, les surfaces des propriétés et leurs limites. Il vaut titre définitif (Cass civ 3 octobre 1972, Cass civ 26 novembre 1997). Un nouveau bornage, amiable ou judiciaire, n'est alors plus possible.

Quand procéder à un bornage ?

Un propriétaire peut demander un bornage quand il ignore les limites de son bien ou s'il pense avoir été victime d'un empiétement de la part du voisin.

Lorsque des bornes existent déjà, on considère qu'elles ont été placées avec l'accord des voisins. Mais, il ne s'agit que d'une présomption simple qui peut être remise en question. C'est au voisin qui demande le bornage de prouver que les bornes sont mal placées et qu'elles ont été posées sans son accord.

Lorsqu'il existe entre les propriétés une clôture (haie, alignement d'arbres, grillage, mur, etc.), qui n'a pas été établie avec l'accord des parties, un bornage peut aussi être demandé.