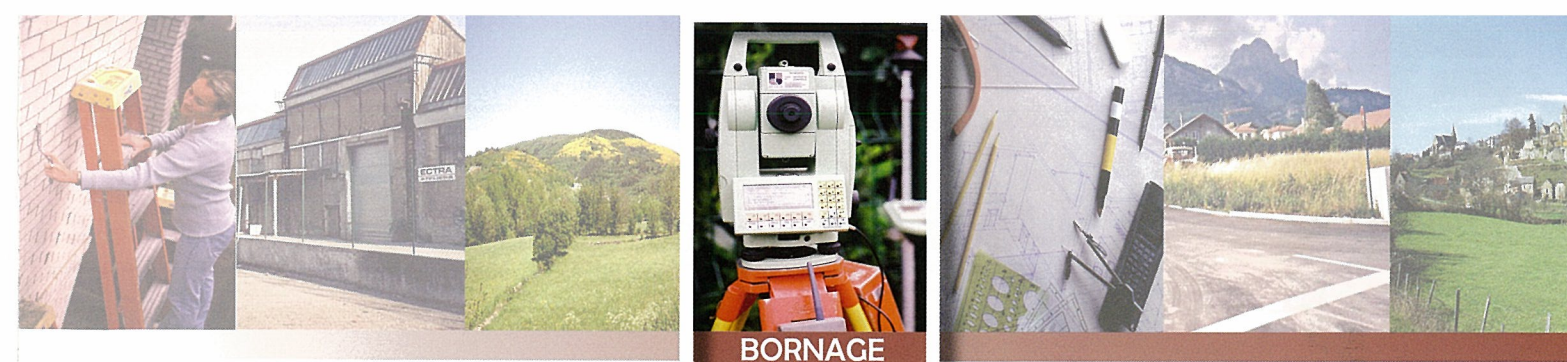




BORNAGE

Fiche **1**

Le bornage contradictoire



*Article 646 du Code civil.
Article L111-5-3 du Code de l'urbanisme.*



Chambre UNGE
des géomètres-experts de l'Isère



Conseil régional des notaires
de la Cour d'Appel de Grenoble

Guide pratique n°1 : le bornage contradictoire

Edité par les notaires de l'Isère, de la Drôme, des Hautes-Alpes et la chambre UNGE des géomètres-experts de l'Isère



Le bornage contradictoire

Fiche 1

Quand est-il nécessaire de réaliser un bornage ? Doit-on avoir l'accord du voisin pour réaliser un bornage et qui prend en charge les frais ?

L'article 646 du Code civil régit le bornage : «**Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leur propriété contigüe. Le bornage se fait à frais communs**».

Seul le bornage contradictoire effectué, en présence des riverains concernés, par un géomètre-expert, définit juridiquement et matérialise sur le terrain les limites des propriétés privées apportant toutes les garanties aux propriétaires concernés.

Le bornage est indispensable pour :

- la garantie de la limite du bien foncier,
- la création d'un terrain à bâtir dès la promesse de vente,
- la division de terrains déjà bâtis et à bâtir,
- la construction de bâtiments à proximité de la limite apparente,
- l'édification de clôtures, la plantation d'arbres ou d'arbustes,
- le respect des distances (prospects).

Quelles sont les limites réelles de ma propriété ? A qui appartient la clôture existante ? Sur le cadastre, ma limite est droite et mesure 20 mètres. Pouvez-vous, avec vos appareils me mettre deux piquets pour être tranquille avec le voisinage ?

Pour éviter les conflits de voisinage, les limites de sa propriété doivent être juridiquement fixées. Cela permet d'éviter une construction en limite de propriété qui empièterait sur le terrain voisin et qui serait contrainte à destruction.

Mais pour prouver que le voisin n'a pas respecté le retrait de sa clôture ou de son mur et qu'il est propriétaire d'une bande de terrain au-delà de sa limite apparente, la réalisation du bornage est nécessaire et permet d'obtenir une garantie pour l'avenir.

Il doit donc être réalisé en présence des parties concernées (ou de leurs représentants) et avec leur accord.

En bordure de route, où s'arrête mon terrain ?

L'article L112-1 du Code de la voirie routière expose que «**l'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines**».

Il est fixé par un plan d'alignement. En cas d'absence du plan, on constate «la limite de fait», c'est-à-dire la limite entre la partie entretenue par le propriétaire et celle entretenue par le domaine public.

Que faut-il pour réaliser un bornage ?

Pour effectuer un bornage, il est indispensable, pour le géomètre-expert, d'avoir pris connaissance au préalable des documents suivants dans l'ordre décroissant d'intérêt :

- Tout bornage contradictoire préexistant.
- Les informations chiffrées sur la position des limites présentes dans les titres de propriétés.
- Les limites apparentes et la nature des lieux (fossé, bas de talus, murs, clôture...).
- Les connaissances et les dires des gens sur les limites reconnues et respectées antérieurement.
- Les documents cadastraux.

Il est bon de rappeler que le cadastre est un document fiscal et ne peut pas être assimilé à un titre de propriété.

En cas de désaccord entre les parties sur les limites proposées ou lorsqu'un voisin refuse de participer aux opérations de bornage amiable, le propriétaire ne peut que recourir au bornage judiciaire auprès du tribunal de grande instance (TGI) pour connaître ses limites de propriété.



Le bornage contradictoire

Fiche 1

Article 646 du Code civil - Article L111-5-3 du Code de l'urbanisme.

