



CABINET HAPUIS

GÉOMÈTRE-EXPERT

43, Rue le Trident 34400 LUNEL
Tel: 04.67.71.14.34 / Fax: 04.67.71.37.24
E-MAIL: chapuisgeo@expertgeo.fr

www.expertgeo.fr

PERMIS D'AMÉNAGER - DÉCLARATION PRÉALABLE
BORNAGE - RELEVÉ TOPOGRAPHIQUE - ÉTUDES V.R.D.
CERTIFICAT ADMINISTRATIF - COPROPRIÉTÉ
EXPERTISE JUDICIAIRE - NIVELLEMENT
IMPLANTATION - RECOLLEMENT - GÉODÉSIE
RELEVÉ D'INTÉRIEUR - RELEVÉ DE FAÇADE



Détenteur des archives (de 1963 à 2007) de la S.E.C.A.B
Cabinet BOFFA et FLEURANT Géomètres-Experts à Milhaud (Gard)

Bureau Principal : 43, rue le Trident 34400 Lunel
Ouvert du lundi au vendredi de 8h00 à 12h00 et de 13h30 à 18h00
Permanence : 12, rue de l'Aubépin 30540 Milhaud
Ouvert le mardi et le vendredi de 8h00 à 12h00 ou sur rendez-vous

TOUT SAVOIR SUR LE BORNAGE

Un recourt au bornage est nécessaire chaque fois qu'un propriétaire ignore la limite exacte de sa propriété.
En effet, les actes notariés et administratifs ne précisent que rarement les limites des biens vendus.

DÉFINITION :

- Le bornage est de l'exclusivité du géomètre expert. Il est le seul professionnel habilité à délimiter de façon irrévocable un terrain.
- Juridique, mais aussi technique, sollicité lorsqu'une limite est incertaine, le bornage obéit à des règles précises pour aboutir à un procès-verbal de bornage normalisé.
- Le bornage est l'opération qui a pour effet de définir juridiquement et de matérialiser sur le terrain les limites des propriétaires différents en application de l'article 646 du Code civil. Il peut être amiable ou judiciaire.

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 ...)

Article 646 du Code Civil : « Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës. Le bornage se fait à frais communs. » Sauf accord du requérant.

Le ou les Géomètres Experts qui effectuent le bornage amiable sont choisis librement par les parties.

LES ENJEUX

Le bornage est une pièce maîtresse d'un acte d'un acte de vente.

- 1- Il est obligatoire pour les lotissements ou les ZAC.
- 2- Il être demandé pour les raisons suivantes :
 - Nécessité de ne pas empiéter chez le voisin
 - Construction d'un bâtiment ou d'une clôture, plantation d'une haie juste en limite de propriété
 - Garantie de superficie en vue d'une vente ou d'une acquisition
 - Respect des règles d'urbanisme.
- 3- L'action en bornage est recevable dans les cas suivants :
 - La ligne de séparation des biens à borner doit être au moins pour partie exempte de bâtiment.
 - Les terrains doivent être contigus
 - La limite séparative ne doit pas être déjà bornée
 - Les biens doivent appartenir à des propriétaires différentsLes biens doivent relever du régime de propriété privé.

PROCEDURE

1- LE BORNAGE AMIABLE :

Le bornage peut être total lorsqu'il concerne toutes les limites d'une même propriété, ou partiel s'il ne concerne qu'un ou plusieurs côtés sans que toutes les limites soient parfaitement définies.

Le bornage obéit à une procédure contradictoire le géomètre expert convoque toutes les parties sur le lieu concerné et recueille toutes les informations nécessaires.

Le bornage amiable est celui qui est effectué à l'initiative de l'une ou de plusieurs des parties intéressées et qui s'achève sur un accord amiable concrétisé par le Procès-Verbal de Bornage Normalisé signé de toutes les parties. Il est complété d'un croquis signé de chaque partie ou d'un document graphique représentant sans équivoque la qualification et le repérage des limites définies dans le Procès-Verbal de Bornage.

Les limites séparatives ne deviennent définitives qu'après accord des parties.

La représentation du bornage sur les lieux prendre la forme de borne, clou, ou marque de peinture en fonction des contraintes et de la nature du terrain.

L'échec de la procédure amiable (absence d'une ou plusieurs signatures) rend le bornage incomplet et donc insuffisant pour garantir la définition des limites de la propriété.

Un procès-verbal de carence est alors rédigé par le géomètre expert informant les parties de la possibilité de faire réaliser un bornage judiciaire.

Le géomètre expert a une obligation de moyen et non de résultat.

À noter que :

Si les projets concernés par ce bornage se trouvent dans le champ d'application des dispositions de l'article L.111-5-3 du code de l'urbanisme (zones d'aménagement concerté, associations foncières, urbaines ou lotissements), en cas d'échec partiel ou total de la procédure de bornage amiable le propriétaire est dans l'obligation d'engager une procédure de bornage judiciaire.

2- LE BORNAGE JUDICIAIRE :

Le bornage judiciaire est effectué à la demande d'une des parties auprès du Tribunal d'Instance et après échec de la procédure de bornage amiable. Il se conclut par un jugement du tribunal ou d'une juridiction d'appel.

Un Géomètre Expert est généralement désigné par le juge pour rechercher et proposer une solution, et c'est le juge qui fixe la limite au vu du rapport de l'expert.

REMARQUE : Le bornage est facultatif pour la vente ou donation de toute parcelle non constructible, comme un terrain non constructible, un étang, des terres agricoles ou encore une forêt, mais **quasi-systématique dans les faits**

Il convient de rappeler que le cadastre est un document à caractère fiscal qui ne peut être assimilé ni à un titre de propriété ni à un document définissant de façon précise les limites d'une propriété.

GARANTIE DE LIMITES ET DE SUPERFICIE :

Le bornage est indispensable en matière de terrain à bâtir, de division de terrains bâtis ou à bâtir, et avant toute édification de clôtures, plantations d'arbres ou construction de bâtiments aux abords de la limite apparente.