Image not found or type unknown

Le bornage d'un terrain : un droit pour tout propriétaire

publié le **05/01/2015**, vu **210001 fois**, Auteur : Anthony BEM

Quelles sont les règles relatives au bornage de propriétés ?

Contrairement à une idée reçue, le cadastre ne constitue pas un titre de propriété au sens juridique, mais seulement une présomption contre laquelle les propriétaires ont un droit de recours.

En application de l'article 646 du code civil : « *tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leur propriété contigu. Le bornage se fait à frais communs » et consiste à déterminer par des marques apparentes appelées borne, la limite séparative de deux propriétés.*

Le bornage est demandé par un propriétaire lorsque celui-ci ignore les limites de son bien ou qu'il craint d'être victime d'un empiétement de la part de son voisin.

Pour éviter les conflits de voisinage, il est utile de connaître parfaitement les limites de sa propriété. Indispensable pour ne pas s'engager dans une construction en limite de propriété qui risque en fait de mordre sur le terrain mitoyen... et qui par conséquent devra être détruite.

Le bornage peut être demandé dès l'instant que les propriétés sont contiguës ou considérées comme telles, par exemple lorsqu'il n'existe en sol qu'un sentier privé, un ravin ou un ruisseau.

Il n'y a pas à distinguer entre les immeubles ruraux et les immeubles urbains puisque le droit d'obtenir le bornage existe pour ces deux types d'immeubles sauf si les bâtiments se touchent et à condition qu'il n'y ait pas entre eux une séparation incontestable.

C'est le géomètre-expert qui a compétence pour y procéder soit avec l'accord des parties, soit dans le cadre d'une procédure spéciale en utilisant les éléments de preuve ou les présomptions de propriété dont il dispose après avoir tracé par l'arpentage la ligne séparative entre les fonds intéressés par l'opération.

Un procès-verbal dit d'abornement ou plus simplement de bornage est ensuite dressé, signé des parties et du géomètre, ou à défaut d'accord homologué par le tribunal et publié au Livre Foncier en Alsace-Moselle ou à la conservation des hypothèques dans le reste de la France après avoir été déposé avec reconnaissance d'écriture et de signature aux minutes d'un notaire pour être dans l'avenir opposable aux tiers.

Lorsque toutes les parties sont d'accord, le bornage se fait à l'amiable et le plus souvent l'une des parties oppose la force de l'inertie soit parce qu'elle refuse d'en assumer les frais, soit parce qu'elle craint que la vérification puisse lui être défavorable. Pour vaincre cette inertie ou cette opposition, l'autre partie doit exercer une action judiciaire à savoir l'action en bornage.

En cas de bornage amiable, si le voisin n’a pas voulu signer le procès-verbal l’opération ne lui est pas opposable et, pour le lui rendre soit opposable, il est nécessaire d'exercer une action en bornage afin d’obtenir une décision judiciaire qui lui sera opposable.

Ce droit de demander le bornage est imprescriptible, mais l’article 646 du code civil est seulement applicable aux immeubles du domaine privé, la délimitation des immeubles du domaine public étant de la compétence de l’autorité administrative.

En cas de contestation de la part des particuliers, ceux-ci doivent s’adresser aux tribunaux administratifs pour reprendre la surface soustraite à leur propriété.

S’ils sollicitent uniquement une indemnité, les tribunaux judiciaires sont compétents.

Lorsqu’un précédent bornage a été effectué entre deux propriétés, soit à l’amiable, soit judiciairement, il n’y a pas lieu à nouveau bornage sauf à démontrer le déplacement ou l’enlèvement des bornes ou une erreur viciant la convention.

Le bornage qui n’a pas été fait contradictoirement est sans valeur à l’égard de la partie qui n’a pas signé la convention.

Ni le Code civil, ni le Code de procédure civile n’ont organisé l’action en bornage dont les principes ont été dégagés tant par la jurisprudence que par la doctrine.

L’action en bornage est à la fois de la compétence du Tribunal d’instance du lieu de la situation des immeubles lorsque la propriété et les titres ne sont pas contestés, du Tribunal de grande instance du même ressort en cas de contestation sérieuse du droit de propriété.

Les aspects procéduraux sont relativement peu intéressants pour le commun des mortels aussi je ne m'attarderais pas sur ces derniers dans le cadre du présent article.

Après délimitation des propriétés par le géomètre, des marques matérielles sont placées.

En principe ce sont des pierres appelées bornes plantées dans le sol à chaque angle entouré au pied de fragments de pierres appelés témoins ou garants. Cette opération matérielle est faite en présence ou après appel des parties.

Les opérations de bornage sont constatées dans un procès-verbal d’abornement contenant un plan ou un croquis des lignes séparatives et mentionnant la situation des bornes.

Ce document devient définitif dès lors qu’il est signé par toutes les parties en cause, ou homologué par le tribunal.

Je suis à votre disposition pour toute action ou information (en cliquant ici).

PS : Pour une recherche facile et rapide des articles rédigés sur ces thèmes, vous pouvez taper vos "mots clés" dans la barre de recherche du blog en haut à droite, au dessus de la photographie.

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
01 40 26 25 01
abem@cabinetbem.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés