BORNAGE/RECONNAISSANCE DES LIMITES

DEFINITION DE LA PRESTATION

Le bornage est l'opération qui a pour effet de définir juridiquement et de matérialiser sur le terrain les limites des propriétés privées contiguës, appartenant ou destinées à appartenir à des propriétaires différents.

La fixation de la limite de propriété peut résulter :

- d'un accord entre propriétaires ;
- d'une décision de justice.

La procédure de bornage est à dissocier des procédures de délimitation qui consistent à définir et/ou à matérialiser une ligne séparant deux espaces contigus soumis à des régimes distincts (délimitation de la propriété publique/propriété privée, délimitation de servitudes).

CADRE JURIDIQUE

- L'article 646 du Code civil concernant le bornage.
- Les articles du Code civil relatifs à la mitoyenneté des murs et des clôtures.
- L'article L. 215-2 du Code de l'environnement concernant la reconnaissance de limites de deux fonds séparés par un cours d'eau non domanial.
- Les articles du Code de procédure civile relatifs à l'expertise judiciaire.
- Les articles L. 213-4 et R. 213-3 et suivants du Code forestier.
- Les articles D161-12 et 13 du Code rural et de la pêche maritime pour les chemins ruraux.
- L'article L. 162-5 du Code rural et de la pêche maritime pour les chemins d'exploitation.

CONSISTANCE DE LA MISSION

Le bornage amiable et la reconnaissance de limite

Dans le bornage amiable le géomètre-expert propose une limite qui ne devient définitive qu'avec l'accord de toutes les parties concernées. Le déroulement de la procédure se fait conformément aux règles de l'art définies par le Conseil supérieur.

La reconnaissance de limite s'applique notamment dans les cas d'irrecevabilité de l'action en bornage (propriétés séparées par un cours d'eau non domanial, analyse de mitoyenneté…).

Le bornage judiciaire

Dans le bornage judiciaire, le géomètre-expert intervient comme expert de justice désigné par le juge. Sauf accord des parties en cours d'expertise, il propose dans un rapport une ou plusieurs solutions, mais la limite est en tout état de cause définie par la décision du juge.

Le géomètre-expert remplit la mission qui lui est confiée dans le respect des règles de procédure civile et de celles de l'expert de justice (Code de déontologie du Conseil National des Compagnies d'Experts de Justice - CNCEJ).

Il peut, dans une instance judiciaire, être également appelé comme conseil d'une des parties.

APPROCHE METHODOLOGIQUE

Opérations d'instruction

- définir la mission ;
- vérifier le statut des propriétés concernées pour mettre en œuvre la procédure correspondante ;
- vérifier la recevabilité de l'action en bornage et la capacité du demandeur à engager l'action ;
- enregistrer le dossier dans le portail GEOFONCIER dès confirmation de la commande ;
- consulter le portail ;
- identifier les parties ;
- rechercher les documents nécessaires (archives, titres, documents cadastraux, usages locaux, actes fonciers dressés par des géomètres-experts…) ;
- recueillir et hiérarchiser les documents, déterminer les éléments de base : constatation de droits antérieurs, recherche des éléments de preuve ou de présomption (nature des lieux, marques de possession, usages locaux…) ;
- convoquer par écrit le demandeur et les voisins.

Opérations techniques

- procéder à la recherche, à la reconnaissance et au contrôle des bornes ou repères existants ;
- effectuer un relevé préalable si nécessaire ;
- proposer une définition des limites ;
- recueillir l'accord des parties ;
- matérialiser les limites par des bornes ou repères en présence des parties ;
- effectuer le repérage de contrôle et le géoréférencement ;
- établir le plan régulier.

Opérations de conservation

- rédiger le procès-verbal de bornage comprenant les trois parties indissociables (partie normalisée : désignation des parties, des parcelles, des titres, objet de l'opération ; partie non normalisée : expertise, définition des limites, partie graphique = plan de bornage) ;
- recueillir la signature des parties sur le procès-verbal de bornage ;
- rédiger, le cas échéant, le (ou les) procès-verbal de carence si tout ou partie du bornage n'a pas abouti ;
- adresser une copie conforme à toutes les parties signataires ;
- enregistrer le procès-verbal incluant le plan de bornage dans le portail GEOFONCIER ;
- enregistrer le fichier du RFU dans le portail GEOFONCIER.

Nota:

Le procès-verbal de carence ne doit concerner que les limites qui n'ont pu faire l'objet d'un accord des parties.

Il conviendra de dresser un procès-verbal par constat de carence (ne pas dresser un document qui ait trait à plusieurs limites litigieuses ou dont les causes de carence soient différentes) :

- noter l'identité du requérant, l'identité de l'expert, l'identité des personnes,

Bornage/reconnaissance des limites

→ présentes, la désignation des limites objet du bornage, les documents analysés, les éléments de preuve ou de présomption considérés ;

- préciser que les parties ont été régulièrement convoquées ;
- noter clairement le motif pour lequel le bornage de la limite considérée n'a pu être mené à bon terme ;
- noter, les observations éventuelles des parties concernées ;
- préciser, sur le procès-verbal, que la limite dont il s'agit et figurée au plan annexé n'a aucune valeur juridique tant que les propriétaires riverains concernés n'ont pas notifié leur accord, ou tant (éventuellement) qu'une décision judiciaire n'a pas entériné la proposition de l'expert.

BIBLIOGRAPHIE

Mensuel Géomètre – n° 2056 – février 2009 – Bornage : nouveau rôle et procédure à moderniser.

Plaquette métier sur le bornage (2018).

Notice à destination des propriétaires riverains (2018)