

SEPTEMBRE 2012



CLIN D'OEIL

Toute l'information sur le logement

Conseils gratuits

Toutes nos publications sont disponibles sur notre site : www.adil81.org

Les servitudes et relations entre voisins

LE BORNAGE

C'est l'opération qui définit la limite exacte séparant deux propriétés privées contiguës et la matérialisant par la pose de bornes.

EST-IL OBLIGATOIRE ?

Non, si des voisins s'entendent sur les limites de leurs terrains, rien ne les oblige à procéder à un bornage. On peut néanmoins l'imposer à son voisin. Le terrain doit respecter certaines conditions : aucun bornage ne doit déjà avoir été réalisé, l'opération doit concerner des propriétés privées, les terrains doivent être contigus (collés) et les portions de terrain à délimiter ne doivent pas être bâties.

COMMENT SE FAIT LE BORNAGE ?

- amiable : si les deux propriétaires sont d'accord ils peuvent délimiter eux-mêmes leurs propriétés en établissant un plan qu'ils signent et en posant des bornes sur le terrain. Le plus souvent un géomètre expert dresse un procès verbal de bornage avec le plan de bornage signé des parties.
- judiciaire : si un propriétaire demande le bornage à son voisin et que ce dernier refuse, le tribunal d'instance peut être saisi. La compétence du Tribunal de grande instance ne s'applique que si l'assignation porte sur une contestation d'une partie du sol à borner.

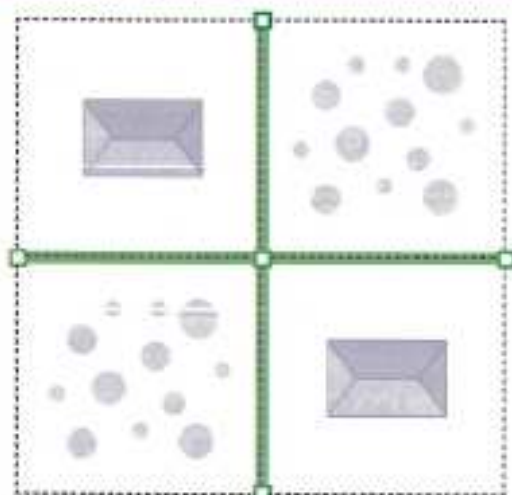
QUI SUPPORTE LES FRAIS DE BORNAGE ?

Le bornage se fait à frais communs (*c. civ. : art 646*). Le plus souvent le coût des bornes est partagé par moitié, les frais de délimitation sont soit partagés de la même manière soit répartis proportionnellement à la surface respective des terrains. Si le bornage est judiciaire, le juge répartit les frais.

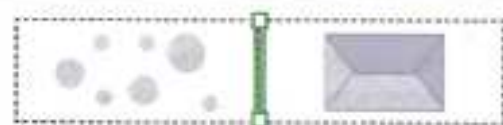
QUELS SONT SES EFFETS ?

Il fixe définitivement et irrévocablement la limite séparant deux ou plusieurs propriétés.
Il définit une limite séparative auparavant incertaine.

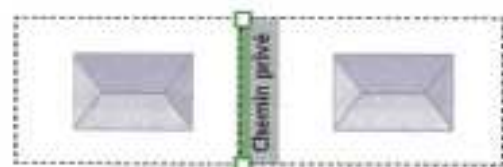
Le bornage est possible



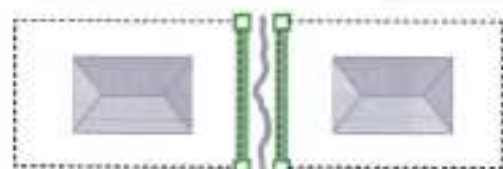
Le bornage n'est possible qu'entre propriétés privées, bâties ou non bâties. Les fonds doivent appartenir à deux propriétaires distincts.



Seuls des terrains contigus, c'est-à-dire accolés, peuvent être bornés.

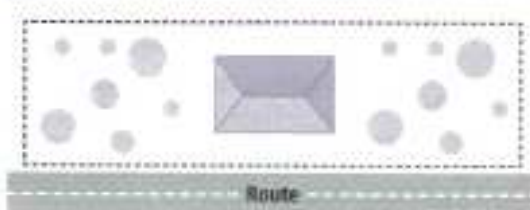


Des terrains séparés par un chemin privé appartenant à l'un des deux propriétaires restent contigus. Le bornage doit, dans ce cas, être effectué à partir de la limite extérieure du chemin.

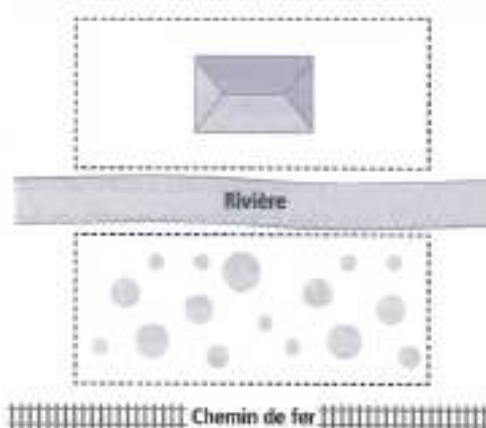


Des terrains restent contigus – et donc bornables – s'ils sont séparés par un ruisseau de faible importance, un fossé ou un sentier.

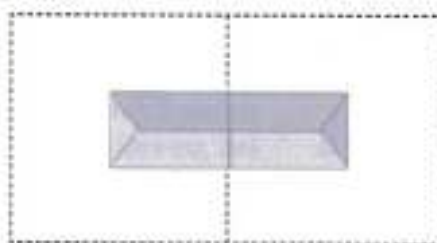
Le bornage est impossible



Vous ne pouvez pas borner votre terrain s'il longe le domaine public, une route par exemple. Seule l'autorité administrative est alors compétente pour établir la délimitation de votre propriété (voir p. 7).



Deux terrains ne peuvent pas être bornés s'ils sont séparés par une rivière ou une voie ferrée.



Lorsque les terrains sont construits, le bornage est impossible si les constructions sont accolées en limite séparative.

Propriété

Bornes

Bornage possible