



## Les services du Géomètre-Expert

**Le géomètre-expert est le seul professionnel habilité à délimiter de façon irrévocable un terrain et à le « borner ». Il peut aussi vous informer des servitudes attachées aux lieux.**

### **Connaissez-vous les limites réelles de votre propriété ?**

Si vous souhaitez construire sur un terrain, ou simplement y faire des aménagements ou des plantations, vous ne devez pas, évidemment, empiéter sur la propriété de votre voisin. Mais vous devez surtout respecter, par rapport à celle-ci, des distances minimales définies par la loi, les règlements et les usages locaux. Il est donc très important, si vous possédez un terrain ou si vous envisagez d'en acheter un, de connaître ses limites exactes et sa superficie. Si vous souhaitez le vendre, vos acheteurs peuvent exiger de disposer d'une telle information avant de signer l'avant-contrat de vente.

### **Les titres de propriété et le cadastre n'offrent pas toujours des garanties suffisantes et sont généralement imprécis.**

**Le titre de propriété** atteste du transfert d'un bien d'un propriétaire à un autre. Mais il est rare qu'il garantisse la superficie et les limites d'un terrain. En effet, lorsque le vendeur n'est pas un professionnel, l'acte de vente prévoit très souvent que l'acheteur assumera seul les risques inhérents à son acquisition, et notamment les erreurs de superficie ou les descriptions de servitudes, etc. Cette clause de « non garantie », quand elle figure dans les conditions de vente, interdit à l'acquéreur de se retourner ensuite contre le vendeur, même si le descriptif figurant dans l'acte se révèle erroné.

Depuis la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000 (JO du 14.12.00), tout avant-contrat et contrat de vente pour l'achat d'un terrain destiné à la construction d'une maison ou d'un immeuble à usage mixte d'habitation et professionnel doit préciser si le descriptif du terrain résulte ou non d'un bornage. A défaut de cette précision dans l'acte authentique, l'acquéreur peut, dans le délai d'un mois suivant la signature de l'acte authentique, engager une action pour obtenir sa nullité.

Si le terrain est situé dans un lotissement, ou est issu d'une division à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté, ou d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine : un bornage doit obligatoirement avoir été effectué.



**Les clôtures, haies, talus, chemins, fossés** sont des limites matériellement apparentes. Mais elles ne constituent des éléments de preuve valables qu'au terme d'une période de possession continue et incontestée qui est fixée par la loi et est en général égale à 30 ans.

**Les documents cadastraux** sont des documents administratifs, élaborés pour des raisons fiscales, et qui sont dépourvus comme le fichier immobilier de valeur juridique, excepté le cas du livre foncier dans les départements d'Alsace-Moselle. Le cadastre ne suffit pas à prouver le droit de propriété. C'est simplement un élément de présomption parmi d'autres.

**L'acceptation des propriétaires est obligatoire pour valider la limite qui divise leur bien.**

Pour délimiter de façon irrévocable un terrain, il faut confronter les différentes sources d'information (cadastre, limites apparentes, titres de propriété, etc.) afin de résoudre les contradictions qu'elles peuvent révéler, et de surcroît, obtenir l'accord des voisins sur les limites fixées.

**Le géomètre-expert est le seul professionnel qualifié pour procéder au bornage du terrain.**

Le bornage permet de fixer les limites du terrain par des repères matériels : les bornes. Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contigues (Code civil : article 646). Ce droit est reconnu également aux usufruitiers d'un terrain, aux bénéficiaires d'un bail à long terme susceptible d'hypothèque (que l'on appelle «emphytéote»), ou aux détenteurs d'une promesse synallagmatique de vente, c'est-à-dire un « compromis de vente». Il ne peut être réalisé que sur des propriétés contigues. Si deux terrains sont voisins mais séparés par un espace (sentier, voie, ouvrage, etc.) appartenant à un tiers ou dépendant du domaine public, ce sont alors les propriétaires de cet espace qui doivent être impliqués.

**Votre terrain jouxte le domaine public**

Lorsqu'une limite doit être fixée entre votre propriété et une propriété relevant du domaine public de l'Etat, de collectivités ou d'établissements publics (routes, canaux, cours d'eau navigables, rivages de la mer, voies ferrées, forêts domaniales, terrains militaires'), seule l'autorité administrative est compétente pour procéder à cette délimitation. Vous devez adresser votre demande au maire de la commune ou au préfet du département dont dépendent les parcelles concernées. Lors de ces démarches, un géomètre-expert peut vous assister pour vous aider à faire valoir vos droits et vos intérêts.



## **Si les voisins sont d'accords entre eux, le bornage est réalisé à l'amiable.**

Le géomètre-expert est désigné par un seul des propriétaires ou par plusieurs d'entre eux, qui s'entendent pour lui donner mission de procéder au bornage à titre d'arbitre unique. Les propriétaires peuvent aussi choisir chacun leur géomètre-expert. Ceux-ci conduiront alors leurs travaux conjointement.

Un accord préalable doit être signé. Les propriétaires qui souhaitent faire borner leur propriété signent, avec le géomètre-expert retenu, un accord préalable qui précise le nom de ce professionnel, la mission qui lui est confiée, et qui détermine la répartition des frais entre les voisins concernés.

### **Le bornage amiable comporte plusieurs étapes :**

**Une réunion contradictoire.** Vous et vos voisins -ou leurs représentants- êtes convoqués sur place, généralement par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Au cours de cette réunion, chacun présente ses explications sous le contrôle des autres.

**La recherche des limites.** Le géomètre-expert rassemble les preuves qui peuvent permettre de retrouver les limites réelles. Il s'agit par exemple des titres de propriété, des documents qui décrivent directement ou indirectement la propriété, de la nature des lieux et des marques de la possession, des déclarations de témoins, des coutumes locales et du cadastre. Ces preuves sont parfois de valeur inégale. Le géomètre-expert doit alors établir entre elles une hiérarchie. A l'issue de ce travail, il propose des lignes séparatives.

**Un plan détaillé.** Après accord de tous les voisins concernés, ces lignes séparatives sont tracées sur un plan décrivant les lieux, la situation relative des parcelles, et la position des bornes. Les distances reliant ces bornes entre elles et aux éléments stables existants (construction par exemple) doivent être mentionnées. Ces renseignements seront indispensables pour retrouver les limites du terrain, si les bornes venaient à être déplacées par la suite.

**La pose des bornes.** Elle se déroule en présence des propriétaires concernés ou de leurs représentants.



**L'établissement d'un procès-verbal.** Celui-ci décrit le déroulement des opérations, les limites établies, les repères qui les matérialisent, désigne les terrains et leurs propriétaires. Ce procès-verbal est daté et constate l'accord formel des signataires. Chaque propriétaire et le géomètre-expert en conservent un exemplaire. Ce procès-verbal peut, pour plus de sécurité, être publié au bureau des hypothèques, soit par le géomètre-expert, soit par un notaire ; en cas de mutation de propriété, cette publication au bureau des hypothèques est systématiquement effectuée par le notaire.

Le bornage définit juridiquement les limites de propriété. Aucune nouvelle délimitation ne peut être faite, dès lors qu'un bornage antérieur existe, si :

- les plans et les procès-verbaux retrouvés permettent de reconstituer sans ambiguïté la position de la limite ;
- et si le consentement des parties en présence a été valablement constaté par un géomètre-expert.

Si ces conditions sont remplies, le bornage réalisé reste donc valable, même si les propriétaires changent par la suite.

Le Conseil supérieur de l'Ordre des géomètres-experts a mis en place un fichier national, baptisé Aurige. Les travaux de délimitation et de bornage doivent être inscrits dans ce fichier, dès leur réalisation par un géomètre-expert. Ce fichier peut être consulté par tout géomètre-expert inscrit à l'Ordre, ce qui permet de retrouver rapidement les opérations de bornage déjà effectuées.

**Si vous êtes en conflit avec vos voisins, et si ceux-ci ne veulent pas accepter un bornage amiable, vous devrez demander un bornage judiciaire.**

Adressez-vous au tribunal d'instance dont dépend la localité où est situé le terrain. Le plus souvent, le juge nomme en qualité d'expert, un géomètre-expert. A l'issue de ses travaux, ce dernier dépose un rapport au greffe du tribunal. Une copie de son rapport est remise à chacun des propriétaires concernés. Le juge peut, soit homologuer partiellement ou totalement les conclusions de l'expert, soit demander un complément d'information avant de statuer et d'ordonner la pose des bornes.

Lorsqu'il intervient en tant qu'expert dans le cadre d'une mission qui lui est confiée par le juge, le géomètre-expert est chargé d'éclairer le tribunal ; il doit alors, conformément aux règles du Nouveau code de procédure civile, accomplir sa mission avec objectivité et impartialité et de façon contradictoire.



## Qui paie ?

En principe, le bornage se fait à frais communs (Code civil : article 646 ) entre les voisins qui font procéder à cette opération. Dans la pratique, plusieurs situations peuvent se rencontrer.

- Si les propriétaires ont demandé ensemble le bornage, et signé un accord préalable, il est important que cet accord précise la répartition des frais entre eux.
- Si un seul propriétaire a souhaité le bornage, il est souvent seul à devoir régler les frais. Ses voisins ne sont pas tenus de participer à des dépenses engagées en leur nom, sauf décision judiciaire.
- Lors d'un bornage judiciaire, le juge d'instance fixe lui-même la répartition des dépenses entre les différents propriétaires concernés, en tenant compte des particularités de chaque affaire. Toutefois une avance sur provision sera demandée dès l'introduction de l'instance.