

Bornage de terrains

Le bornage est-il obligatoire ? Nous faisons le point sur la réglementation.

À quoi sert un bornage ?

Le bornage permet de fixer la limite exacte entre votre terrain et celui de votre voisin.

L'opération est réalisée grâce à des repères matériels appelés bornes (piquets, pierres...).

Le bornage permet de faire respecter les limites de propriété, notamment en cas de plantations ou de constructions (piscine, abri de jardin, mur, ...).

A savoir

Le bornage ne s'applique pas si votre terrain est voisin d'un terrain public. Dans ce cas, des procédures spécifiques s'appliquent (notamment l'alignement individuel).

Si personne n'en fait la demande, le bornage n'est pas obligatoire.

Par contre, si vous en faites la demande ou si c'est une demande de votre voisin, alors le bornage devient obligatoire.

Attention

le déplacement ou la suppression d'une borne est sanctionnable pénalement. Le propriétaire peut faire une action en référé devant le tribunal judiciaire pour rétablir les marques de la ligne séparative et obtenir des dommages et intérêts.

Comment se déroule la procédure pour le bornage d'un terrain ?

Il faut obligatoirement commencer par un bornage à l'amiable avec votre voisin.

Il est recommandé de faire la demande à votre voisin par lettre recommandée avec avis de réception.

En pratique, il faut faire appel à un géomètre-expert pour qu'il fixe la ligne exacte séparant votre terrain et celui de votre voisin.

Où s'adresser ?

Géomètre-expert

Le géomètre-expert rédige un procès-verbal d'abonnement (de bornage) et pose des bornes.

Ce procès-verbal fixe définitivement le contenu des parcelles et leurs limites. Le procès-verbal n'est soumis à aucune forme particulière.

Votre voisin et vous-même devez signer ce procès-verbal.

Une fois signé, **vous ne pouvez plus le contester. Vous ne pouvez pas non plus faire réaliser un nouveau bornage par un juge.**

Le procès-verbal peut être enregistré au service de publicité foncière du centre des impôts, mais cela n'est pas obligatoire. Dans ce cas, c'est le notaire qui s'occupe de faire cet enregistrement.

Où s'adresser ?

Notaire

Lorsque le procès-verbal est enregistré, il permet de rendre le bornage opposable aux tiers (notamment les futurs héritiers ou acheteurs des terrains).

En cas de désaccord ou refus de votre voisin de réaliser le bornage, vous devez faire appel à un conciliateur de justice (démarche gratuite) ou à un médiateur (démarche payante) ou à une procédure participative (démarche payante avec recours à un avocat) pour trouver une solution.

Si vous ne parvenez toujours pas à un accord, **vous pouvez obliger votre voisin à faire un bornage fixé par un juge.**

Pour cela, vous devez faire un recours auprès du tribunal judiciaire du lieu où se trouve votre terrain.

Ce recours est possible à tout moment, sans aucun délai de prescription.

Le tribunal nomme un géomètre-expert chargé de fixer l'exacte ligne séparant votre terrain et celui de votre voisin.

Une fois les limites fixées, le tribunal rédige un jugement.

Ce document est remis à votre voisin et à vous-même.

Vous devez impérativement conserver ce document.

Rappel

Si vous avez déjà signé un procès-verbal d'abonnement, vous ne pouvez plus le contester. Vous ne pouvez pas non plus faire réaliser un nouveau bornage par un juge.

Qui doit payer les frais de bornage ?

Les frais de bornage amiable ou judiciaire sont partagés entre le propriétaire du terrain voisin et vous-même.

Le montant de ces frais dépend notamment des tarifs pratiqués par le géomètre-expert.

Vie pratique en logement individuel (maison)

Mitoyenneté (droits des voisins)

Bornage de terrains

Droit de passage sur le terrain d'un autre propriétaire (servitude de passage)

Murs

Plantations (haies, arbres, arbustes...)

Aménagements extérieurs (loisirs et travaux)

Piscine privative

Autres aménagements

Récupération de l'eau de pluie

Toiture photovoltaïque

Chauffage solaire

Questions – Réponses

- Quelles sont les règles de hauteur et de distance pour un mur de clôture ?
- Quelle autorisation d'urbanisme déposer pour installer un abri de jardin ?
- Que faire lorsque l'on a perdu l'acte de propriété de son logement ?
- Peut-on passer chez le voisin pour faire des travaux chez soi (servitude de tour d'échelle) ?
- Doit-on recevoir les eaux qui s'écoulent du terrain de son voisin ?

Toutes les questions réponses

Et aussi...

- Plantations (haies, arbres, arbustes...)
- Mur mitoyen

Services en ligne

- Portail géofoncier
Outil de recherche

Textes de référence

- Code civil : article 646
Règle générale
- Code civil : articles 1372 à 1377
Valeur définitive du bornage amiable (articles 1372 et 1373)
- Code civil : article 2262
Prescription acquise
- Code de procédure civile : article 750-1
Règlement amiable
- Code de l'organisation judiciaire : article R211-3-4
Juge compétent



Ville de
Palavas-les-Flots

Mairie de Palavas-les-Flots

Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.

Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots

Tél. : 04 67 07 73 00