



## Bornage, la propriété préservée

**IMMOBILIER** Les conflits les plus sensibles portent sur les limites de propriété. Seule solution pour circonscrire de manière incontestable un terrain (et apaiser les tensions) : effectuer un bornage.

Un garage au fond du jardin, une terrasse prolongeant la maison, une haie d'arbustes... Autant de projets qui nécessitent de savoir où commence et où finit son domaine. L'intérêt ? Éviter que le voisin réclame la bande de parcelle convoitée ou qu'il ne contrevienne aux règles de distances minimales à respecter en limite de propriété. Que l'on réside en zone urbaine (chaque mètre carré compte) ou bien en secteur rural (un terrain s'apprécie à l'hectare) cela ne change rien à l'affaire.

### 1 UN GÉOMÈTRE-EXPERT À LA RESCOURSE

Concrètement, il s'agit de fixer de manière irrévocable les frontières du terrain par des repères matériels, appelés bornes. Le plus sûr est de recourir à un spécialiste, le géomètre-expert, rompu aux techniques du mesurage (annuaire sur [geometre-expert.fr](http://geometre-expert.fr)). Ce professionnel, inscrit à l'Ordre, est soumis à un devoir de conseil. Il est responsable des erreurs qu'il pourrait commettre. Son intervention peut être à l'initiative d'un seul propriétaire ou résulter d'un accord entre voisins. La mission dévolue à cet homme de l'art dépend des besoins exprimés par les propriétaires impliqués : reconnaissance de limites (bornage total ou partiel) ou simple rétablissement en cas de disparition de bornes emportées par des labours ou des travaux de terrassement.

### 2 UNE OPÉRATION EN PLUSIEURS PHASES

Afin d'identifier les limites de la parcelle, le géomètre-expert examine un certain nombre de documents : titre de propriété, cadastre (simple valeur fiscale) ou archives parfois séculaires. Autre piste, les usages locaux en milieu rural. Ainsi, dans le Calvados, une haie

de poiriers et de pommiers est censée être plantée à 2,33 mètres de la propriété de son voisin.

Sur le terrain, le professionnel s'aide de marques existantes : fossé, vestige de clôture, trace de mur, cours d'eau, rangée d'arbres. Au géomètre-expert d'apprécier si ces présomptions sont concordantes et de hiérarchiser ces modes de preuve.

L'opération se poursuit par la pose de jalons (localisation d'un point précis), la prise de cotes (à partir de repères fiables

au sol, un arbre par exemple) et bien sûr l'installation de bornes placées à chaque angle de terrain. Pour ce faire, le géomètre-expert recourt souvent au GPS et utilise un tachéomètre (appareil de mesure des distances à partir des angles).

Le bornage se termine par un repérage des limites sur un plan ou un croquis, selon la pratique du professionnel. Côté coût, mieux vaut sélectionner un expert implanté localement qui puise directement dans ses archives. Généralement, il faut prévoir entre 600 et 1 200 € TTC, en fonction de la complexité du dossier. La prestation est en principe facturée au

propriétaire qui a pris l'initiative de l'opération. Une répartition des frais peut être prévue en fonction des superficies respectives.

### 3 UN ACCORD ENTRE VOISINS

L'objectif du bornage est d'aboutir à un accord entre voisins sur la délimitation de leurs parcelles réciproques. Cet accord est scellé dans un procès-verbal, signé et conservé par les parties. Ce document ne vaut qu'entre elles.

Pour être opposable aux tiers, il doit être publié (frais à prévoir) au service de publicité foncière (annuaire sur [service-public.fr](http://service-public.fr)). Cette publication est obligatoire lorsqu'un bornage doit être réalisé dans le cadre d'une vente consécutive à une division de parcelle.

Si l'une des parties conteste les limites proposées par le géomètre-expert, un procès-verbal de carence est dressé. Avant d'aller devant le juge pour contraindre le récalcitrant au bornage, un arrangement est toujours préférable. Solutions possibles : racheter au voisin la bande de terrain au cœur du litige ou constituer à son profit, moyennant indemnité, une servitude de passage.

♦ M.B.

