

ENTRETIEN AVEC ARNAUD FUTEUL, GÉOMÈTRE-EXPERT

## « Le bornage garantit la sécurité juridique de toutes les transactions immobilières »

Le bornage fixe la limite entre deux terrains. Il évite les conflits entre propriétaires, notamment les empiètements de l'un sur la parcelle de l'autre. Mais en quoi consiste-t-il exactement ? Les réponses d'Arnaud Futeul, géomètre-expert.

PROPOS RECUEILLIS PAR CLAIRE-LOU MULLER



D.R.

### Qu'est-ce que le bornage ? Et à quoi sert-il ?

**ARNAUD FUTEUL :** Le bornage permet de définir juridiquement et de matérialiser, sur le terrain, les limites des propriétés privées appartenant ou destinées à appartenir à des propriétaires différents. Il permet ainsi de connaître la surface exacte d'une propriété et d'en définir les contours. Cette procédure va plus loin que le plan cadastral dont l'objet est de localiser, identifier des propriétés et servir de base au calcul de l'impôt foncier.

### Quelles sont les différences entre le bornage amiable et le bornage judiciaire ?

**A. F. :** Avant qu'il ne devienne judiciaire, le bornage s'effectue toujours de manière

amiable et contradictoire, dans le respect des droits des propriétaires. Le géomètre-expert doit être impartial et indépendant à l'égard de toutes les parties, même si l'une est son client et l'autre pas. À la suite de ses analyses, le géomètre-expert propose une limite qui ne deviendra définitive qu'avec leurs consentements. Cet accord se formalise par la rédaction et la signature d'un procès-verbal de bornage.

Si la démarche amiable n'aboutit pas, notamment parce qu'il y a désaccord sur le principe et les conditions du bornage, le géomètre-expert produit un procès-verbal de carence. À l'appui de ce document, l'un des propriétaires peut porter l'affaire devant la justice, le plus souvent le tribunal d'instance. Le bornage devient alors judiciaire. Dans ce cas, le juge désigne un autre géomètre-expert qui interviendra comme un expert de justice. Ce dernier proposera, dans un rapport, une ou plusieurs solutions. Néanmoins, la fixation des limites de propriété relève de la décision du juge qui est souverain.

### À quel moment est-il judicieux de faire un bornage ?

**A. F. :** Le bornage peut résulter d'un conflit entre voisins sur la limite de leurs terrains. Il intervient aussi lors de travaux, comme la construction d'un mur, d'une clôture ou de tout autre aménagement venant en limite de propriété. Il est nécessaire avant tout projet d'extension. Les travaux de division de propriété sont également soumis à la procédure de bornage.



Découvrez le Recueil des prestations, un document expliquant la mission du géomètre-expert



© Russian Ivantsov



Consultez l'annuaire des géomètres-experts sur le site [www.geometre-expert.fr](http://www.geometre-expert.fr)



Retrouvez l'intervention de Pierre Lemée sur le bornage dans l'émission diffusée sur BFM Business le 9 janvier 2018.

Certains propriétaires nous contactent aussi avant la vente de leur maison afin de garantir aux futurs acquéreurs la superficie réelle du bien. Pour rappel, tout empiètement sur la propriété voisine peut conduire à une démolition. Il est donc conseillé de faire réaliser un bornage avant d'acheter ou de vendre une propriété.

#### **Le bornage est-il obligatoire? Quels en sont les avantages?**

**A. F.:** Le bornage n'est pas obligatoire, sauf si un voisin le demande ou encore dans le cadre d'un détachement de terrain à bâtir, destiné à la construction. Parce qu'il permet une définition exacte et concrète des limites de propriété, le bornage garantit la sécurité juridique de toutes les transactions immobilières. Ainsi, même s'il n'est pas toujours obligatoire, il est fortement recommandé.

#### **Comment se déroule un bornage?**

**A. F.:** En premier lieu, le géomètre-expert analyse les actes de vente, puis les éventuels bornages antérieurs. Il entend les parties et prend en considération les signes de possession en les croisant avec les us et coutumes locaux. En dernier recours, il examine le plan cadastral. La discussion avec les parties permet également d'évaluer la pertinence de leurs prétentions et de les conseiller. Si les parties ont donné leur consentement, l'expert installe des repères matérialisant les limites de propriété à l'aide de bornes ou de tout autre élément physique adapté (piquets, clous, broches métalliques, marques de peinture). Il dresse un procès-verbal de bornage accompagné de son plan qui définit précisément les limites de propriété. Cet écrit est à signer par l'ensemble des propriétaires concernés.

Il est ensuite enregistré dans une base de données gérée par l'Ordre des géomètres experts (OGE), le portail Géofoncier, qui permet de localiser l'ensemble des interventions des géomètres-experts en matière de bornage. Dans l'idéal, ce document doit être officialisé par une publication au service de la publicité foncière.

#### **Combien coûte un bornage? Qui doit le prendre en charge?**

**A. F.:** Le prix d'un bornage est fonction de sa complexité. Son montant varie selon les tarifs pratiqués par le géomètre-expert et la difficulté de l'opération (superficie du terrain, pente, encombrement, nombre de voisins à consulter...). Le géomètre-expert est tenu de faire un devis que les parties sont libres d'accepter ou non. Lorsque le bornage amiable est effectué à la demande

## « Même s'il n'est pas toujours obligatoire, le bornage est fortement recommandé »

de l'un des voisins pour la réalisation d'un projet personnel, la pratique veut que les frais lui soient directement facturés, contrairement à ce que dispose l'article 646 du Code civil (« *le bornage se fait à frais communs* »). En général, il accepte d'en supporter l'intégralité sans grande difficulté. À l'inverse, en cas de bornage judiciaire, les frais sont partagés.

#### **Comment bien choisir un géomètre-expert?**

**A. F.:** S'il est inscrit au tableau de l'OGE, c'est qu'il est habilité à réaliser de telles opérations. Vous pouvez alors consulter l'annuaire des géomètres-experts sur le site [www.geometre-expert.fr](http://www.geometre-expert.fr). Par ailleurs, ce site contient le Recueil des prestations, un document qui décrit, en toute transparence, la mission du géomètre. J'ajouterais qu'il est nécessaire de se sentir en confiance avec le professionnel, car quand on touche à la propriété, on touche aussi à l'intimité. ♦

*Pour en savoir plus :* [Portail geofoncier.fr](http://Portail.geofoncier.fr)