

► Litige sur les limites de propriété

QUELS RECOURS POUR LE SYLVICULTEUR ?

Les sylviculteurs sont souvent confrontés à des difficultés sur les limites de propriété et à des débats sans fin avec leurs voisins.

En effet, il faut noter que les limites de propriété ne figurent pas toujours dans l'acte de propriété ou sur les documents du cadastre (ces derniers ne valent d'ailleurs pas preuve de propriété). De nombreux actes ne mentionnent que la contenance et les références cadastrales des parcelles.

Si les voisins sont d'accord sur leurs limites séparatives, il n'y a aucune obligation à réaliser un bornage notamment lorsque la limite est apparente (une haie d'arbres, un muret de pierres, un talus, un fossé, une clôture). Par contre, cet accord ne prouve pas que la limite corresponde à la limite réelle juridique.

Face aux difficultés il est donc préférable de faire procéder à un bornage, et cela dès qu'un propriétaire a des doutes quant aux limites exactes de sa propriété.

Même si le bornage n'est pas obligatoire, il est d'une grande utilité pratique. Seules peuvent procéder au bornage des personnes titulaires d'un droit réel sur les immeubles (le propriétaire, les indivisaires, l'usufruitier et le nu-propriétaire).

Il faut préciser que le bornage n'est possible que pour une propriété privée contiguë et non pas pour les immeubles séparés du domaine public ou les propriétés séparées par une limite naturelle telle qu'un ruisseau.

Normalement un bornage se fait à frais commun. En pratique un procès-verbal de bornage amiable doit préciser le mode de répartition. En cas de bornage judiciaire, le juge fixe librement la répartition des frais de bornage ou les impute en totalité au propriétaire ayant refusé ou contesté le bornage.

► LE BORNAGE AMIABLE

On le dit amiable si les parties sont d'accord pour le réaliser. Il n'est alors soumis à aucune forme. En pratique un procès-verbal du bornage établi doit être signé par toutes les parties concernées sans contestation ni réserve. Le bornage amiable peut donc être un écrit décrivant la situation des lieux, comportant un plan qui précise les termes de leur accord.

Pour plus de sûreté, l'établissement de l'exacte limite de propriété entre deux terrains peut être confié à un géomètre expert. Cela permet d'apporter aux différentes parties une garantie sur les limites exactes. Ce professionnel se rend sur les lieux, examine le plan cadastral, sollicite éventuellement des témoignages, mesure les terrains puis dresse un procès-verbal de bornage et pose des bornes.

Pour être valable ce procès-verbal de bornage doit être signé par les deux parties. Ces signatures donnent une valeur contractuelle à ce bornage. Celui-ci ne peut être remis en cause par les propriétaires concernés. Les surfaces mentionnées et les limites de propriété sont fixées de manière définitive.

Ce procès-verbal, pour être opposable aux tiers et notamment aux futurs acquéreurs des propriétés, doit être publié à la conservation des hypothèques et déposé chez un notaire. C'est le notaire qui s'occupe des formalités. Cette publication est nécessaire lorsque le procès-verbal affiche les erreurs matérielles ou les énonciations inexacts des titres de propriété.

► EN CAS DE CONFLIT, LE RECOURS AU BORNAGE JUDICIAIRE

Dès lors qu'un propriétaire s'oppose au bornage amiable ou refuse de signer le procès-verbal, notamment lorsqu'il est en désaccord avec les limites proposées, il est possible de s'adresser au juge. En effet l'article 648 du Code Civil permet à tout propriétaire d'obliger son voisin au bornage de la propriété contiguë.

C'est le juge d'Instance du lieu de situation du terrain qui est compétent. L'assistance d'un avocat n'est pas obligatoire.

Il faut savoir que la jurisprudence considère qu'une action de bornage est irrecevable dès lors qu'il existe un précédent bornage régulier et certain entre les parties, matérialisé par l'implantation concrète de bornes sur le terrain. S'il existe une contestation sérieuse sur le droit de propriété, ce sera le Tribunal de Grande Instance qui sera compétent.

Le juge nommera un géomètre-expert judiciaire qui procédera aux opérations de bornage et établira un projet de bornage et la rédaction du procès-verbal d'abornement puis posera les bornes sur le terrain. Si l'une des parties refuse de signer ce procès-verbal, le juge le rendra opposable par un jugement susceptible d'appel.

Pour être opposable aux tiers, le bornage judiciaire fera l'objet d'une publication à la conservation des hypothèques.

Bois de Gascogne

Benjamin LEFRANC



Tous travaux sylvicoles
Reboisement de parcelles forestières

Tél. 05 58 09 74 32 / 06 22 44 27 70
www.boisdegascogne.com