

LA DIVISION FONCIÈRE

NOTICE EXPLICATIVE SUR LE BORNAGE DES LIMITES ISSUES DES DIVISIONS FONCIERES

La majorité des divisions foncières établies par les géomètres-experts interviennent à l'occasion de ventes ou de donations.

À l'instar du notaire qui dresse un acte de vente et le publie au fichier immobilier, le géomètre-expert dresse un acte foncier de division et l'utilise pour modifier le plan cadastral. Cette modification, réalisée préalablement à la vente, est une opération fiscale indispensable, pour la mise à jour du fichier des propriétaires et la perception des impôts fonciers.

Or, dans l'esprit de nombreux propriétaires, la notion de division est assimilée, à tort, uniquement à cette modification du plan cadastral. Si cette action est obligatoire pour l'attribution de nouveaux numéros sur lesquels s'appuie un acte de vente ou de donation, elle ne permet pas systématiquement de fixer précisément les nouvelles limites. Seul le bornage sur le terrain des nouvelles limites de propriété effectué par le géomètre-expert permet d'atteindre cet objectif. Par son intervention, le géomètre-expert sécurise les transactions, et apporte une garantie sur la position de l'intégralité de la limite entre les deux propriétés issues de la division.

La nouvelle limite issue de la division comporte deux extrémités touchant généralement les propriétés contiguës. Le bornage de la totalité de la nouvelle limite doit ainsi être effectué en présence du vendeur, de l'acquéreur s'il est connu, et des propriétaires riverains concernés par les extrémités.

Le géomètre-expert est tenu de mettre en œuvre a minima ces règles de l'art qui ont été confirmées par l'Ordre des géomètres-experts selon une décision du 26/03/2013. Il est le professionnel habilité à conseiller les propriétaires et les professionnels du cadre de vie afin de garantir les limites de propriété. À cet égard, le géomètre-expert est amené à proposer le bornage complet du périmètre de la propriété divisée, ce que la loi impose pour tous les terrains issus d'une division et destinés à la construction.



QUESTIONS/REPONSES

Je réalise la division de la propriété, pourquoi les voisins sont-ils convoqués ?

La division en propriété présente deux extrémités qui viennent généralement aboutir sur des propriétés riveraines. Si le bornage du périmètre n'a pas été préalablement établi, la mise en place de ces bornes d'extrémité doit se faire avec l'accord du(des) propriétaire(s) riverain(s) concerné(s).

Une nouvelle limite créée par un géomètre-expert se doit d'être garantie.

La convocation d'un riverain ne vise pas à le solliciter pour savoir s'il est d'accord avec les travaux de division.

Pourquoi le géomètre-expert me conseille-t-il de border le périmètre de ma propriété ?

Dans le cas du détachement d'un terrain à bâtir, le bornage du périmètre complet de la partie vendue est obligatoire, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Dans les autres cas, le géomètre-expert conseille de border le périmètre complet de la partie vendue. Ce bornage participe à la garantie de la chose vendue telle que définie dans l'article 1603 du code civil.

Ma propriété est clôturée par un mur, une haie, pourquoi procéder à un bornage avec les propriétés riveraines ?

La présence de ces éléments ne suffit pas à garantir la limite de propriété qui vous sépare de votre voisin.

Seul un bornage et/ou reconnaissance de limites permet de garantir la position de la limite.

Je souhaite faire une simple donation/partage, le bien restant dans la famille, pourquoi dois-je réaliser un bornage ?

Dès lors qu'un bien change de main, même au sein d'une famille qui s'entend très bien, il y a lieu de fixer précisément la division en propriété, notamment afin de pouvoir clôturer, respecter un prospect en cas de construction ou vendre le bien.

Qui paye les prestations du géomètre-expert ?

Les honoraires du géomètre-expert sont pris en charge par le ou les demandeurs.

Comment savoir si ma propriété a déjà fait l'objet d'un bornage ?

A l'instar du service de la publicité foncière, l'Ordre des géomètres-experts a mis en place une base de données (www.geofoncier.fr) qui rend accessible au public, notamment l'information relative aux divisions foncières et plus généralement, aux actes fonciers dressés par les géomètres-experts.



POUR ALLER PLUS LOIN

Division en propriété

La division en propriété est l'action par laquelle un propriétaire décide de morceler sa propriété par la cession d'une ou plusieurs parties, en accompagnement d'un acte de mutation. Cette division en propriété s'accompagne généralement d'une division cadastrale.

Division cadastrale

La division cadastrale est l'action découlant de la division en propriété par laquelle le plan cadastral est mis à jour par l'attribution de nouveaux numéros de parcelles.

Garantie de la chose vendue

La garantie de la chose vendue est introduite par l'article 1603 du code civil, qui impose au vendeur de délivrer et de garantir le bien qu'il cède. La définition précise des limites de propriété participe à la sécurisation des transactions sur les biens immobiliers. Cette sécurisation est d'autant plus importante qu'elle concerne un investissement majeur dans la vie des propriétaires. Or, la plupart des biens immobiliers ne sont cédés que par référence à la simple identification cadastrale.

Il est rappelé que le plan cadastral ne constitue pas un document juridique pour la définition précise des limites de propriété. La contenance cadastrale est déterminée graphiquement à partir du plan cadastral. Elle correspond rarement à la superficie réelle mesurée sur le terrain. La fixation des limites précises de la propriété est le seul moyen de garantir la superficie réelle du bien cédé.

Votre géomètre-expert

Cabinet Eyssette
Géomètre-expert DPLG
Membre de l'Ordre n° 06008
6 rue des pêcheurs, BP 48, 20110 PROPRIANO
Tél: 04 95 77 09 85
E-mail: contact@cabinet-eysette.fr