



# ASSEMBLÉE NATIONALE

## 13ème législature

### lotissements

Question écrite n° 41204

#### Texte de la question

M. Jean-Marc Roubaud attire l'attention de M. le ministre d'État, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire, sur l'article L. 111-5-3 du code de l'urbanisme. Cet article impose la description résultant d'un bornage pour les terrains à bâtir dépendant d'un lotissement ou d'une ZAC. EN pratique la réalisation d'un bornage contradictoire de toutes les limites du terrain se heurte souvent à une impossibilité pour diverses causes (impossibilité de retrouver un propriétaire notamment). En conséquence, il lui demande de bien vouloir lui faire connaître comment concilier cette situation de fait avec les exigences de l'article L. 111-5-3 qui requiert le bornage à peine de nullité de l'acte de cession, et si l'on peut se contenter d'un bornage partiel des limites compte tenu des difficultés liées à la durée et au coût d'un bornage judiciaire.

#### Texte de la réponse

Le code de l'urbanisme, dans son article L. 111-5-3, fait du bornage une obligation pour la vente de terrains à bâtir issus d'un lotissement, d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) ou d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine (AFU), sous peine de nullité de l'acte, étant précisé que l'action en nullité sur ce fondement doit être engagée dans le délai d'un mois après la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente. Il peut exister des difficultés à faire réaliser un bornage complet du périmètre d'un lotissement : opposition d'un voisin à un bornage par voie amiable, impossibilité d'identifier un propriétaire, coûts et délais d'un bornage judiciaire. Il convient d'abord de rappeler que le code civil fait du bornage un droit : tout propriétaire peut obliger son voisin à borner leurs propriétés contiguës (art. 646). En cas de refus, une action en bornage devant le juge judiciaire peut être engagée et c'est alors une décision de justice qui détermine la limite séparative des fonds. Quant au code de l'urbanisme, il ne fait que garantir le bénéfice de ce droit à tout acquéreur de terrain à bâtir issu d'une division foncière. On soulignera que le plan de bornage, qui définit les limites d'un terrain et sa contenance, est annexé à l'acte de vente et servira donc de référence pour établir le plan de masse de la construction et assurer, ainsi, une implantation réglementaire de la construction. Les dispositions de l'article L. 111-5-3 ne sauraient donc être remises en cause. Concernant les difficultés de réalisation du bornage, on renverra à la réponse écrite publiée au Journal officiel du 5 mai 2009 page 4351, dans laquelle la ministre d'État, garde des sceaux, ministre de la justice et des libertés rappelle que les moyens de parvenir à un bornage semblent suffisants : bornage à l'amiable, recherche de bornages antérieurs et enfin bornage judiciaire. Concernant la recherche de bornages antérieurs, la même réponse ministérielle précise que les procès-verbaux et les décisions judiciaires constatant un bornage sont obligatoirement publiés à la conservation des hypothèques, ce qui permet aux notaires et acquéreurs de savoir si un bornage a été réalisé. Quant à la question de savoir si l'on peut se contenter d'un bornage partiel des limites d'une propriété compte tenu des difficultés liées à la durée et au coût d'un bornage judiciaire, en l'état du droit et plus particulièrement des articles 646 du code civil et L. 111-5-3 du code de l'urbanisme, la réponse ne peut qu'être négative, dès lors que la loi a prévu la procédure du bornage judiciaire permettant en dernier ressort de fixer les limites séparatives d'une propriété et dès lors que, comme le souligne la réponse ministérielle précitée, « les prescriptions de l'article L. 111-5-3 du code de l'urbanisme obligent le notaire à rechercher l'existence d'un bornage pour assurer

la perfection formelle de son acte ».

## Données clés

**Auteur :** [M. Jean-Marc Roubaud](#)

**Circonscription :** Gard (3<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 41204

**Rubrique :** Urbanisme

**Ministère interrogé :** Écologie, énergie, développement durable et aménagement du territoire

**Ministère attributaire :** Logement et urbanisme

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 3 février 2009, page 950

**Réponse publiée le :** 6 avril 2010, page 4067