



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

réglementation

Question écrite n° 9257

Texte de la question

M. Jacques Le Nay attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur les difficultés liées dans un certain nombre d'affaires après la signature d'un acte de vente, difficultés dues au défaut de bornage de la propriété vendue. Aussi, il lui demande de lui faire connaître les mesures qu'elle envisage de prendre pour garantir aux acquéreurs l'exactitude des limites séparatives de la propriété acquise par eux par rapport aux propriétés voisines.

Texte de la réponse

La garde des sceaux, ministre de la justice, fait connaître à l'honorable parlementaire que le bornage est une obligation de voisinage et qu'aux termes de l'article 646 du code civil, tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës. Lorsque le bornage est réalisé à l'amiable, un procès-verbal d'abornement consigne la limite séparative des fonds. Lorsque le propriétaire se heurte au refus de son voisin, il peut exercer une action en bornage devant le juge judiciaire et une décision de justice détermine alors la limite séparative des fonds. Les procès-verbaux et les décisions judiciaires constatant un bornage étant obligatoirement publiés à la conservation des hypothèques, le futur acquéreur et son notaire, sont en mesure de savoir si un bornage a déjà été réalisé et publié. À cet égard, les prescriptions de l'article L. 111-5-3 du code de l'urbanisme, qui concernent toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un terrain, indiquant l'intention de l'acquéreur de construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte, obligent le notaire à rechercher l'existence d'un bornage pour assurer la perfection formelle de son acte. En l'absence de prescription légale, le notaire, investi d'un devoir de conseil, apprécie les vérifications qu'il doit accomplir dans l'intérêt de son client et, sous réserve de l'appréciation souveraine des juridictions, engage sa responsabilité professionnelle si un défaut d'investigation a causé un préjudice à son client. À défaut de bornage, déjà réalisé, il est toujours loisible au futur acquéreur de demander au vendeur de procéder à celui-ci avant la passation de la vente. Les différentes possibilités ainsi offertes aux acquéreurs apparaissent suffisantes pour leur permettre de connaître l'exactitude des limites séparatives de la propriété acquise.

Données clés

Auteur : [M. Jacques Le Nay](#)

Circonscription : Morbihan (6^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 9257

Rubrique : Propriété

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Justice

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 30 octobre 2007, page 6669

Réponse publiée le : 5 mai 2009, page 4351