FICHE PRATIQUE — DROIT IMMOBILIER

Bornage, droit de passage, servitudes : les limites du droit de propriété

Où s'arrête exactement mon terrain ? Mon voisin peut-il traverser ma propriété ? Ces questions touchent toutes aux limites et charges qui pèsent sur le droit de propriété.

ÉTAPE 1

Le bornage : fixer les limites entre deux propriétés

Permet de déterminer précisément et matérialiser la limite séparative entre deux propriétés contiguës, lorsqu'elle est incertaine ou contestée. Opération technique réalisée par un **géomètre-expert**.

BORNAGE AMIABLE

Les propriétaires voisins s'accordent pour faire appel à un géomètre-expert, qui détermine la limite à partir des titres de propriété, documents cadastraux et éléments matériels. Le **procès-verbal de bornage**, signé par les parties, fixe alors définitivement la limite.

BORNAGE JUDICIAIRE

En cas de désaccord, tout propriétaire peut obliger son voisin à procéder au bornage (c'est un droit). Le **tribunal judiciaire** est saisi et désigne un géomètre-expert chargé des opérations sous son contrôle.

VALEUR DU BORNAGE RÉALISÉ

Il fixe **définitivement** la limite entre les fonds et peut être invoqué en cas de contestation ultérieure (empiètement, construction litigieuse, vente du bien).

ÉTAPE 2

Les servitudes : des charges attachées au terrain

Une servitude est une charge établie sur un bien (le **fonds servant**) au profit d'un autre bien (le **fonds dominant**). Attachée au terrain et non aux personnes, elle se transmet automatiquement en cas de vente.

Servitudes légales

Imposées par la loi : passage en cas d'enclave, écoulement des eaux, vue, distances de plantation.

Servitudes conventionnelles

Créées par accord entre propriétaires, formalisées par **acte notarié** et publiées.

Destination du père de famille

Un usage organisé quand les 2 fonds appartenaient au même propriétaire devient servitude à leur séparation.

Par prescription

Servitudes "continues et apparentes" acquises par un usage prolongé (**30 ans**).

ÉTAPE 3

Le droit de passage : le cas particulier de l'enclave

Lorsqu'un terrain est **enclavé** (dépourvu d'accès suffisant à la voie publique), son propriétaire bénéficie d'un droit de passage légal sur les fonds voisins.

- **L'endroit le plus court**
  Le passage doit en principe être pris par le trajet le plus court entre le fonds enclavé et la voie publique.
- **Le moindre dommage**
  Il doit être fixé de façon à causer le moindre dommage au fonds concerné, ce qui peut conduire à un tracé différent du plus court.
- **Une indemnité**
  Sauf accord contraire, une indemnité est due au propriétaire du fonds qui supporte le passage, proportionnée au dommage causé.

EN CAS DE DÉSACCORD

Sur l'existence de l'enclave, le tracé ou l'indemnité : le **tribunal judiciaire** peut être saisi, généralement avec une expertise judiciaire. La représentation par avocat est obligatoire.

ÉTAPE 4

Le rôle de l'avocat dans ces litiges

Avant toute démarche

Qualifier juridiquement la situation (servitude, enclave, portée d'un titre ancien) et orienter vers les bons interlocuteurs.

Dans la négociation

Rédaction d'un courrier, d'une convention de servitude, ou orientation vers un constat de bornage.

Dans la procédure judiciaire

Constitution du dossier, sollicitation des expertises, représentation devant le tribunal judiciaire.