

LE BORNAGE DE TERRAINS

Par François Lapointe, LL.B. & B.A.A., le 7 octobre 2009

MISE EN CONTEXTE

Savoir sur quel terrain une haie ou un arbre sont plantés; établir la situation d'une clôture; bâtir une entrée suffisamment large. Ce sont des cas typiques où un propriétaire foncier serait tenté de vouloir confirmer la ligne séparatrice effective de son terrain avec celui d'un voisin immédiat. Il est bien connu qu'il faut procéder au bornage en faisant appel à un arpenteur-géomètre, mais peu de gens sont conscients que pour produire des effets légaux : le bornage ne se fait jamais sans consulter le voisin de la propriété contigüe. En effet, il ne suffit pas de retenir unilatéralement les services d'un arpenteur-géomètre. Encore faut-il que l'arpentage respecte certaines règles précises afin de valoir quelque chose.

DEMANDER AU VOISIN DE CONSENTIR AU BORNAGE OU L'Y OBLIGER

Au même titre qu'un propriétaire peut obliger son voisin à ériger une clôture mitoyenne en assumant chacun pour moitié les frais, il peut l'obliger au bornage et en partageant également les frais. Avant d'obliger son voisin, le propriétaire initiateur devrait d'abord lui en parler afin de rechercher son accord. Si le voisin refuse, il faut alors lui envoyer une mise en demeure par huissier lui demandant de consentir au bornage et de convenir du choix d'un arpenteur-géomètre.

La mise en demeure doit contenir les éléments suivants :

- Énoncer la demande de bornage ;
- Donner les raisons du bornage (mais sans récrimination aucune ou autre réclamation) ;
- Décrire les terrains visés ;
- Suggérer un arpenteur-géomètre en donnant les noms et adresse ;
- Dire que la demande de bornage sera portée devant le tribunal compétent, dans les quinze jours, à moins d'entente sur le droit au bornage et sur le choix de l'arpenteur-géomètre.

Si les deux voisins s'entendent, ils doivent coucher leur accord sur papier en traitant des sujets qui suivent :

- Donner les raisons du bornage ;
- Décrire les terrains visés ;
- Désigner l'arpenteur-géomètre retenu.

Cependant, dans le cas où les voisins ne parviendraient pas à un accord : le propriétaire qui a fait parvenir la mise en demeure par huissier peut, après quinze jours de ce moment, introduire une demande en justice afin de faire décider si la demande de bornage est sérieuse et pour désigner l'arpenteur-géomètre commun.

François Lapointe

Avocat

(450) 332-7836

L'ARPENTEUR-GÉOMÈTRE, SON PROCÈS-VERBAL ET LE REGISTRE FONCIER

L'arpenteur-géomètre est un professionnel qui agit sous son serment d'office. Le résultat de son travail est un rapport appelé « procès-verbal ». Il est en quelque sorte un expert commun, mais si l'un des voisins n'est pas d'accord avec ses conclusions, il a 30 jours afin de déposer une demande en justice pour que le tribunal puisse se pencher sur son procès-verbal et en décider de sa valeur. Le tribunal décide alors de la ligne séparatrice et nomme l'arpenteur-géomètre qui ira poser les bornes devant témoins, pour ensuite déposer son procès-verbal au greffe de la cour. Une fois homologué par le tribunal, le procès-verbal prouve l'exécution du jugement. Évidemment, il n'est pas nécessaire de faire homologuer le procès-verbal du bornage fait à l'amiable. Dans tous les cas, le procès-verbal (et le jugement qui l'homologue, le cas échéant) ainsi que le plan qui s'y rapporte, doivent être inscrits au Registre foncier pour valoir à l'égard de tous.

LES DÉDALES DU BORNAGE

Tel que décrit ci-dessus, le bornage peut paraître compliqué pour certains. Toutefois, il y a pire. En effet, un seul bornage peut s'avérer être une véritable boîte de Pandore pour tout un quartier, en produisant un effet domino (ou un effet nucléaire diront certains). Par exemple, il est possible que les lignes séparatrices n'aient pas été adéquatement observées par un entrepreneur qui aurait construit les maisons d'un quartier. Il pourrait y avoir un décalage, et ce, uniquement à partir d'une seule petite erreur aux grandes conséquences. Ainsi, la simple rectification initialement prévue entre deux voisins pourrait s'étendre à un troisième qui perdrait une parcelle de terrain, alors qu'il aurait droit à l'équivalent de cette superficie perdue, mais chez un quatrième voisin contigu, et ainsi de suite.

Déclaration de non-responsabilité - Les présentes capsules juridiques ne doivent pas être considérées comme étant des conseils juridiques s'appliquant à des cas particuliers. Il est toujours préférable de consulter un professionnel du droit tel un avocat pour lui exposer sa situation avant de prendre des décisions qui peuvent avoir un impact juridique. Ainsi, nous déclinons toute responsabilité de l'utilisation qui peut être faite des présents textes.