



Pour une modernisation du bornage

Stéphanie LAPORTE-LECONTE

Mots clés : Bornage- Lotissement- Transaction immobilière- Contradictoire

Le bornage est l'opération par laquelle est recherchée, déterminée et fixée par des marques extérieures apparentes appelées bornes, la ligne séparative entre deux fonds contigus, non déjà bornés et faisant l'objet d'un droit de propriété privée.

Instrument traditionnel de délimitation de la propriété foncière, il est devenu, depuis la loi SRU du 13 décembre 2000, un outil de sécurisation des transactions immobilières. L'article L 111-5-3 du code de l'urbanisme impose ainsi dans les ventes de terrain à bâtir de fournir un descriptif du terrain et précise que ce descriptif devra prendre la forme d'un bornage dans le cadre d'un lotissement, d'une ZAC ou d'un remembrement réalisé par une AFU.

Cette évolution n'est pas sans incidence sur le bornage tel qu'il a été conçu dans le code civil de 1804. En l'assimilant à un « descriptif » de terrain à bâtir, l'article L 111-5-3 du code de l'urbanisme pose la question de la raison d'être du bornage.

En outre, les contraintes liées aux transactions immobilières ont suscité une mise en cause des conditions de réalisation de cette opération. En effet, on sait que le bornage peut être réalisé à l'amiable ou par voie judiciaire. Plus rapide, moins coûteux, le bornage amiable présente un aléa important puisqu'il dépend du bon vouloir des personnes concernées. Ces conditions sont désormais sources d'insatisfaction dans la mesure où elles sont perçues comme un frein au bon déroulement de certaines transactions immobilières.

C'est donc à travers l'évolution du rôle du bornage que se pose la question d'une « modernisation » de ses conditions de réalisation.

POUR UNE MODERNISATION DU BORNAGE

La « paix entre les voisins » suppose que « chacun reste chez soi »¹. Le bornage, qui a pour objet de délimiter deux fonds, contribue à n'en pas douter à satisfaire un tel objectif.

Le bornage a son siège historique dans l'article 646 du code civil². Ce texte prévoit que « tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës ». Il y est présenté à la fois comme un droit et comme une charge liée à la propriété foncière³.

En 1841, dans son « Traité sur les servitudes ou services fonciers », PARDESSUS présentait ainsi le bornage comme ayant « pour objet de marquer d'une manière apparente le point où finissent deux héritages, de prévenir les anticipations que des voisins peuvent commettre l'un sur l'autre, soit avec l'intention, soit par méprise, et de faire restituer ce qui aurait été perdu par ces anticipations »⁴. Le bornage a donc traditionnellement pour but de prévenir certains conflits de voisinage en fixant la ligne séparant deux fonds de terre contigus, par la confrontation et d'affectation de deux propriétés voisines.

Le terme est plus récemment apparu dans le code de l'urbanisme à l'occasion de la loi sur la solidarité et le renouvellement urbains du 13 décembre 2000⁵. Ce texte essentiellement destiné à renforcer la protection de l'acquéreur immobilier non-professionnel⁶ a introduit certaines dispositions relatives aux promesses de vente d'un lot issu d'un lotissement, dont l'article L 111-5-3 du code de l'urbanisme. Cette disposition impose dans les avants contrats relatifs aux terrains à bâtir, la mention du descriptif du terrain, et précise que ce descriptif doit résulter d'un bornage lorsque le terrain s'inscrit dans le cadre d'un lotissement, d'une zone

¹ (P. MALAURIE et L. AYNES), Droit civil, les biens, la publicité foncière, 5^e édition, Cujas, (2002), n°1010.

² A noter que l'article 646 du code civil fait partie de ces textes qui ont conservé leur formulation originale, celle de 1804. On le retrouve ensuite évoqué de manière ponctuelle au sujet de la délimitation et du bornage des forêts et terrains à boisier du domaine de l'État (articles L 132-1 et R 132-1 à R 132-18 du code forestier) ou au titre des opérations d'aménagement foncier rural (articles R 123-2 et D 161-12 et D 161-13 du code rural)

³ L'article 646 du code civil prévoit même, *in fine*, que « le bornage se fait à frais communs ».

⁴ (PARDESSUS), Traité des servitudes, T. 1, 10^e édition, (1841), Bruxelles, Wahlen et Cie, n°117.

⁵ Loi n°2000-1208, JO du 14 décembre, dite loi SRU.

⁶ Il faut se rappeler que c'est cette loi du 13 décembre 2000 qui a réglementé les avants contrats et contrats de vente et encadré le versement de fonds dans ce cadre (voir not. : les articles 1589-1 du code civil et L 271-1 et L 271-2 du code de la construction et de l'habitation). Elle est notamment à l'origine des délais de rétraction et de réflexion offerts à l'acquéreur non professionnel d'un bien immobilier.

d'aménagement concertée (ZAC) ou d'un aménagement foncier réalisé par une association foncière urbaine (AFU).

Par cette incursion le bornage est donc devenu un élément de sécurisation des transactions immobilières, passant ainsi du champ de la propriété foncière à celui de la vente immobilière. Il n'est plus seulement un instrument de délimitation des fonds voisins, mais aussi un instrument de transmission de ces fonds.

L'intérêt suscité par cette disposition a été dernièrement ravivé par la réforme des autorisations d'urbanisme. En effet, depuis l'ordonnance du 8 décembre 2005⁷, l'article L 442-1 du code de l'urbanisme prévoit que « constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments ». Cette nouvelle définition, débarrassée de toute condition tenant au nombre de terrains ainsi créés, attire dans le champ de cette réglementation⁸, tout détachement de terrain dès lors qu'il s'agit d'y ériger un bâtiment⁹. Cette extension concerne bien évidemment les exigences de délimitation formulées à l'article L 111-5-3 du code de l'urbanisme.

Ainsi, la question du bornage est-elle revenue au centre des préoccupations des professionnels impliqués dans la réalisation et la commercialisation de ce type d'opérations d'aménagement par le biais de la réforme des autorisations d'urbanisme. Le géomètre-expert fait bien évidemment partie de ces professionnels. Il est même le principal concerné dans la mesure où c'est à lui que va être naturellement confié le soin de délimiter le terrain à bâtir¹⁰.

Cette actualité offre donc l'occasion d'évoquer certaines problématiques liées au bornage. Elle permet de revenir notamment sur la place que le bornage occupe dans la détermination de la propriété immobilière et de mesurer le rôle qu'il doit jouer dans la sécurisation des transactions dont elle est l'objet.

De cette réflexion découle la question des conditions de réalisation de l'opération de bornage. On sait qu'il est plus rapide et moins coûteux de procéder à un bornage amiable. Mais on sait également que cette procédure amiable est souvent l'occasion pour les voisins d'activer ou de réactiver leurs tensions et que l'accord nécessaire au bornage est alors impossible à concrétiser.

C'est donc à travers ces deux aspects qu'une modernisation du bornage paraît devoir être envisagée. Il ne s'agit certes pas de révolutionner une pratique plus qu' ancestrale, mais d'envisager les ajustements commandés par l'évolution du rôle attribué au bornage.

⁷ La réforme des autorisations d'urbanisme résulte de l'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 et du décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007. La réforme est entrée en vigueur depuis le 1^{er} octobre 2007.

⁸ L'ancien article R 315-1 du code de l'urbanisme prévoyait que le lotissement correspondait « à toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de ladite propriété » (souligné par nous).

⁹ Sur cette nouvelle définition, voir notamment : (Ph. BILLET), La réforme des opérations d'aménagement et autres dispositions d'urbanisme, JCP A, (2006), p. 1010 ; (LARRALDE), L'évolution du lotissement, JCP N (2007), 1061 ; (S. PERIGNON), La nouvelle définition du lotissement, AJDA, (2006), p. 569 ; (Ph. BENOIT-CATTIN), Lotissements- Définition juridique, Champ d'application, J.Cl. Constr. urb. fasc. 32-4

¹⁰ Au titre de la délégation de service public accordée aux géomètres-experts pour définir les droits réels attachés à la propriété foncière par les articles 1 et 2 de la loi du 7 mai 1946.

I- L'évolution du rôle du bornage

Traditionnellement le bornage est un outil de délimitation de la propriété privée, il doit contribuer à en garantir les limites et permet ainsi d'en déterminer la contenance.

En garantissant les limites du terrain, il contribue à sécuriser les transactions immobilières. C'est la raison pour laquelle, la loi SRU l'a fait figurer parmi les dispositions destinées à mieux protéger l'acquéreur du terrain à bâtir.

A- Le bornage un instrument de garantie des limites du terrain

Dans sa conception originale, le bornage est « la délimitation territoriale de la propriété »¹¹. Il a pour objet de marquer d'une manière apparente le point où finissent deux héritages contigus. Il fixe pour l'avenir la limite des héritages tant pour la contenance des parcelles que pour les limites qu'il assigne.

Le bornage n'a pas vocation à se prononcer sur le fonds du droit de propriété, il doit seulement en matérialiser les contours. Il est un simple moyen de preuve des limites géographiques de la propriété immobilière et non un moyen de preuve de la propriété immobilière¹². De ce rôle précis découle une distinction fondamentale entre l'action en bornage et l'action en revendication de propriété. Et même si une telle distinction n'est pas toujours bien comprise par les propriétaires concernés, la jurisprudence en assure rigoureusement le respect. La Cour de cassation prend soin de rappeler que l'accord des parties sur la délimitation des fonds n'implique pas à lui seul, leur accord sur la propriété des parcelles litigieuses¹³. L'existence d'un procès verbal de bornage ne s'oppose pas à ce que l'un des propriétaires concernés puisse prescrire l'occupation d'une parcelle de terrain au-delà des limites fixées et matérialisées¹⁴¹⁵.

Le bornage est de ce fait un acte déclaratif et non constitutif. Il a pour objet de mettre fin à une incertitude sur l'emplacement de la limite entre deux fonds. Il s'agit à la fois d'une opération juridique de délimitation des propriétés voisines et d'une opération matérielle d'implantation de bornes stables et apparentes, destinés à matérialiser la ligne divisoire sur le

¹¹ (G. CORNU), Droit civil, Introduction, Les personnes, Les biens, 13^e édition, Monchrestien, (2005), n°1361.

¹² L'action principale en bornage ne porte ni sur la validité des titres, ni sur leur efficacité translatrice.

¹³ Cass. 3^e civ. 27 nov. 2002, D. 2003, somm. p. 2045 ; 18 février 1987, Bull. civ. III, n°29 ; 5 janvier 1978, Bull. III, n°13 ; 18 décembre 1972, Bull. civ. III, n°680 ; Cass. 1^{re} civ., 13 juillet 1960, Bull. civ. I, 394.

¹⁴ Dans un premier temps, la Cour de cassation avait réservé l'hypothèse où celui qui se prévalait de la prescription acquisitive avait été lui-même parti au procès verbal de bornage. Cette solution était fondée sur la règle selon laquelle on ne peut prescrire contre son titre (Cass. 1^{re} civ., 29 novembre 1961, Bull. civ. I, n°566). Cette position a été abandonnée par la suite. La Cour de cassation ayant considéré que « si aux termes de l'article 2240 du code civil, celui qui possède en vertu d'un titre ne peut se changer à lui-même la cause et le principe de sa possession, cette disposition est inapplicable à celui qui possède un bien sur lequel le titre ne lui donnait aucun droit » (Cass. civ. 3^e, 2 décembre 1975, Bull. civ. III, n°355). Dans la mesure où le procès verbal de bornage n'est pas créateur de droit, il ne peut faire obstacle à une prescription acquisitive.

Dans un arrêt du 27 novembre 1990, la Cour de cassation a clairement précisé que « le procès verbal de bornage ne pouvait faire obstacle à l'action en revendication, les limites qu'il fixait et qui avaient recueilli l'accord des parties ne correspondant pas à la réalité de leurs propriétés respectives, mais à celles qui devaient exister après réalisation de la cession de la parcelle litigieuse, cession qui n'a jamais été réalisée en l'absence d'accord des parties sur son prix et ses modalités (pourvoi n°89-17.482/R, arrêt n°1883 D).

¹⁵ De la même façon, l'assignation en bornage n'interrompt pas le délai de prescription acquisitive (Cass. civ. 3^e, 10 octobre 1978, Bull. civ. III, n°308).

terrain. A cet égard, un procès verbal de bornage dressé par un géomètre et signé par toutes les parties vaut titre¹⁶. Il en est de même d'un jugement homologuant un procès verbal de bornage si aucun accord des parties n'a pu être obtenu¹⁷.

La délimitation doit être matériellement et juridiquement nécessaire. Certaines conditions doivent être réunies pour que le bornage soit recevable.

Il importe avant tout que le terrain n'ait pas déjà été borné¹⁸. Le procès-verbal de bornage, signé par les parties ou homologué par le juge, vaut titre définitif de contenance et de limites entre les parties¹⁹. C'est l'assurance d'une telle pérennité qui permet au bornage de garantir efficacement la délimitation des propriétés privées.

La jurisprudence considère qu'une action en bornage est irrecevable dès lors qu'il existe un précédent bornage régulier et certain entre les parties²⁰. La jurisprudence retient même parfois le caractère visible de la limite séparative pour considérer que le bornage sollicité n'a pas d'intérêt²¹. La présence d'une clôture séparant deux fonds depuis une trentaine d'années peut plus simplement être invoquée à l'appui d'une action en bornage comme élément de preuve de la délimitation des propriétés²² ou pour établir qu'il y a bien eu bornage amiable entre les propriétaires ou leurs auteurs.²³

Toutefois, le fait qu'il y ait déjà eu bornage ne garantit pas nécessairement le propriétaire de la conformité des limites apparentes à ce bornage. Il importe de vérifier que les bornes en question n'ont pas été déplacées²⁴, afin éventuellement de les repositionner conformément au plan initialement arrêté.

Les autres conditions tiennent essentiellement à la configuration des lieux et aux caractères des propriétés impliquées.

¹⁶ En ce sens : Cass. civ. 3^e, 28 mai 1970, Bull. civ. III, n°365 ; 3 octobre 1972, Bull. civ. III, n°485.

¹⁷ Cass. civ. 1^{re}, 4 janvier 1965, Bull. civ. I, n°1.

¹⁸ Pour reprendre une expression ancienne : « Bornage sur bornage ne vaut ». Voir not. : Cass. civ. 3^e, 18 décembre 1972, Bull. civ. III, n°680.

¹⁹ Cass. civ. 3^e, 30 oct. 1972, Bull. civ. III, n°365 ; 23 janvier 1973, Bull. civ. III, n°64 ; 26 novembre 1997, précité.

²⁰ Cass. civ. 3^e, 26 novembre 1997, pourvoi n°95-17644.

²¹ En ce sens not. : Civ. 3^e, 24 octobre 1990, pourvoi n°89-13886.

²² En l'absence d'un procès verbal amiable, il est effectivement difficile pour les juges d'ignorer l'existence ou le respect pendant trente ans d'une limite matérialisée par un mur, une clôture, une haie. La Cour de cassation approuve ainsi les juges du fonds qui retiennent la délimitation résultant d'indices matériels plus que trentenaires, sans avoir à caractériser une possession susceptible de servir de base à une usucapion (Cass. civ. 1^{re}, 24 mai 1960, Bull. I, n°281). Pour établir la ligne séparative des fonds dans le cadre d'une action en bornage, il n'est en principe pas utile de démontrer que les conditions de la prescription acquisitive sont réunies. Il ne s'agit pas de prouver une propriété, mais de fixer la ligne divisoire entre deux héritages. Les juges ont toutefois tendance à rechercher les signes d'une prescription acquisitive (V. not. : Cass. civ. 1^{re}, 31 mai 1965, Bull. I, n°355).

²³ En effet, si la preuve du consentement des parties peut être rapportée expressément par la production d'un procès verbal signé, elle doit également pouvoir être établie tacitement par une possession prolongée. Il ne s'agit pas d'affirmer que la seule présence d'une clôture entre les propriétés (haies, arbres, grillages, murs) s'oppose à l'obtention d'un bornage régulier. Mais si ces clôtures existent, il semble possible de considérer qu'elles ont été ainsi placées avec l'accord des voisins et qu'elles traduisent un accord entre ceux-ci.

²⁴ Il faut rappeler que le déplacement de bornes peut être pénalement sanctionné sur le fondement de l'article 322-1 du code pénal au titre d'une destruction, dégradation ou détérioration du bien d'autrui ne présentant pas de danger pour les personnes.

Les fonds à borner doivent être contigus²⁵, appartenir à des propriétaires différents²⁶ et faire l'objet d'une appropriation privée. Si l'une de ces conditions devait faire défaut, toute action en bornage serait frappée d'irrecevabilité. Autrement dit, dès lors que le terrain est bordé par un cours d'eau²⁷, un chemin²⁸, une voie publique²⁹ ou dans l'hypothèse où la ligne séparative supporte deux bâtiments accolés³⁰, il n'est plus évident que le bornage soit possible et que les limites du terrain puissent toutes être garanties³¹.

La fréquence de ces cas de figure montre la difficulté d'obtenir la garantie de toutes les limites d'une propriété foncière, ce qui compromet par là même la détermination de sa contenance. On peut regretter que le bornage, tel qu'il émane du code civil, ne puisse être un outil plus efficace de délimitation du terrain. Or la possibilité de faire évoluer cet état de fait pourrait bien venir du rôle désormais attribué au bornage dans le renforcement de l'information délivré à l'acquéreur d'un bien immobilier.

B- Le bornage comme instrument d'information de l'acquéreur immobilier

En matière de vente, l'article 1583 du code civil se contente de rappeler la nécessité d'un accord sur la « chose » pour que se forme la vente. Il faut se reporter à la théorie générale des obligations pour que soit formulée l'exigence selon laquelle la chose vendue doit être déterminée ou déterminable³². S'agissant d'un immeuble individualisé, le bien doit être

²⁵ Les deux fonds doivent être contigus.

²⁶ Le bornage ne peut être réalisé s'il n'y a qu'un fonds ; il est possible si un fonds appartient au propriétaire indivis de l'autre (Cass. civ. 3^e, 19 décembre 1978, Bull. civ. III, n°374).

²⁷ La possibilité d'un bornage dépendra du statut du cours d'eau. S'il s'agit d'un cours d'eau non navigable, il faut s'en remettre aux indications de l'article 98 du code rural. S'il s'agit d'un cours d'eau domanial, ce sont les règles de délimitation du domaine public fluvial qui seront appliquées. Voir à ce sujet : (F. MAZUYER), Les chemins sinueux de la garantie du terrain, Etudes foncières, n°93, sept.-oct. (2001), p. 25 et s., spéc. p. 28.

²⁸ Cass. civ. 3^e, 20 juin 1972, Bull. civ. III, n°407. Dans cet arrêt, la Cour de cassation a décidé qu'en présence d'un chemin d'exploitation séparant deux fonds, il pouvait n'y avoir pas lieu à borner. S'il s'agit d'un chemin d'exploitation au sens des articles L 162-1 à L 162-5 du code rural, qui dispose que les riverains sont propriétaires chacun au droit soit, c'est l'axe du chemin qui constituera la limite de propriété. Il faudra donc commencer par établir l'axe de ce chemin. S'il s'agit d'un chemin rural et qu'il dépend du domaine privé, il pourra faire l'objet d'un bornage. S'il s'agit d'un chemin dépendant du domaine public, il relèvera de la procédure d'alignement. Pour d'autres précisions, voir : (F. MAZUYER), Les chemins sinueux de la garantie du terrain, préc., p. 28.

²⁹ En présence d'un chemin public séparant deux fonds, la condition de contiguïté fait défaut : voir Cass. civ. 3^e, 18 février 1992, Bull. civ. III, n°58. L'alignement d'une voie communale doit se faire conformément soit au plan parcellaire portant modification des emprises, soit au plan d'alignement approuvé sur le fondement de l'article L 112-1, alinéa 1^{er} du code de la voirie routière. A défaut de tels plans, il peut se faire par référence au PLU. Si la limite est incertaine, le seul moyen de connaître la situation du bien au regard de l'alignement est de solliciter un arrêté individuel d'alignement sur le fondement de l'article L 112-1, alinéa 3 du code de la voirie routière. Cet acte donnera au propriétaire les limites de son terrain par rapport à la voie publique. Mais son délai de validité est limité à un an, contrairement au plan d'alignement qui reste valable jusqu'à ce qu'un nouveau plan le remplace.

³⁰ Cass. civ. 3^e, 25 juin 1970, Bull. civ. III, n°443.

³¹ Voir notamment sur l'ensemble de ces situations : (F. MAZUYER), Les chemins sinueux de la garantie du terrain, Etudes foncières, n°93, sept.-oct. (2001), p. 25 et s. ; (T. DELESALLE et O. HERRNBERGER), Les pièges du bornage, JCP N (2003), 1197.

³² Article 1129 du code civil. Le degré requis de précision est celui qui, dans le droit commun des obligations, permet de qualifier d'offre une proposition de vente.

précisément désigné, décrit dans ses composantes, ses caractéristiques et ses accessoires³³. Mais des lois spéciales imposent parfois des règles plus contraignantes pour la détermination de la chose, tel est le cas des ventes d'immeubles à construire³⁴ ou des lots de copropriété³⁵. Tel est le cas encore des terrains à bâtir. C'est précisément au sujet de ces derniers que le bornage est devenu un élément de détermination de l'objet de la vente.

En effet, depuis le 16 décembre 2000³⁶, le vendeur d'un terrain à bâtir doit informer l'acquéreur sur le descriptif du terrain et doit même dans certains cas (lotissement, ZAC, terrain compris dans une AFU), procéder à son bornage³⁷. Cette obligation est formulée à l'article L 111-5-3 du code de l'urbanisme.

Pour que l'obligation d'information existe, il est nécessaire que l'acte indique que l'acquéreur à l'intention de construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte, habitation et professionnel. L'obligation d'information est donc conditionnée par cette déclaration, mais aucun délai n'a été prévu pour réaliser le projet de construction. En outre, il n'est nullement fait mention de la qualité de l'acquéreur, qui peut donc être aussi bien professionnel que non professionnel. L'obligation imposée par l'article L 111-5-3 du code de l'urbanisme vise ainsi toute promesse unilatérale de vente ou d'achat et tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un terrain à bâtir³⁸

La raison d'être de cette obligation ne fait guère de doute. Dans la perspective de commercialiser un terrain à bâtir, l'intérêt du bornage est évident. Il facilite, en premier lieu, la détermination des dimensions du terrain³⁹, ce qui permet de connaître sa contenance, mais aussi sa constructibilité. Dans la perspective du dépôt de la demande de permis, il importe de savoir exactement jusqu'où le projet envisagé peut s'étendre. La réalisation du bornage tend à éviter tout risque d'empiètement dans les hypothèses de construction en limite séparative. Quand on connaît la rigueur jurisprudentielle en matière d'empiètement⁴⁰ et la radicalité de la

³³ Cela fait l'objet d'une clause de désignation dans l'acte. Le notaire et l'agent immobilier engagent leur responsabilité si la désignation est insuffisante. Voir à ce sujet : (F. COLLART-DUTILLEUL et B. MAGOIS), *Acheter ou vendre un bien immobilier*, 4^e édition, Delmas, (2007), n°312-314.

³⁴ L 261-11 et R 261-13 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

³⁵ Article 46 de la loi du 10 juillet 1965 relative au statut de la copropriété.

³⁶ Date d'entrée en vigueur de la loi SRU du 13 décembre 2000.

³⁷ Voir à ce sujet : (P. CORNILLE), *La nouvelle obligation d'information sur le descriptif des terrains à bâtir* (C. urb. art. L 111-5-3 issu de l'article 14 de la loi SRU), *Constr.-urb.* avril (2001), *Etude* p. 5 ; (S. PERIGNON), *Le bornage des terrains à bâtir*, *Defrénois* (2002/2), art. 37462 ; (J.-L. BERGEL), *La protection de l'acquéreur immobilier, Dr. et patrimoine*, n°109, nov. (2002), p. 54.

³⁸ Cela concerne finalement toutes les promesses de vente, qu'elles soient unilatérales ou synallagmatiques, les ventes conditionnelles qu'elles soient résolutoires ou suspensives et les ventes définitives par acte authentique. La sanction de cette obligation est la nullité de l'acte. Celle-ci ne peut être invoquée que par le bénéficiaire de la promesse, le promettant en cas de promesse d'achat et l'acquéreur en cas de vente. la nullité est relative. Le délai pour agir est d'un mois à compter de la signature de l'acte authentique. Ce délai est un délai de forclusion. Cette nullité pour défaut de bornage ou défaut ou insuffisance de la description du terrain ne semble pas empêcher l'acquéreur d'agir en nullité de l'acte pour vice du consentement ou en garantie d'éviction ou de contenance.

³⁹ A condition bien évidemment de pouvoir borner toutes les limites.

⁴⁰ Il suffit de rappeler l'arrêt rendu le 20 mars 2002, dans lequel la Cour de cassation a admis que le propriétaire pouvait faire sanctionner par le juge tout empiètement sur sa propriété, si minime soit-il (Cass. civ. 3^e, 20 mars 2002, *D.* (2002), *somm.* p. 2507, *obs.* (B. MALLET-BRICOUT)). L'affaire concernait précisément un empiètement de 0,5 centimètre.

sanction⁴¹, là encore la fixation et la matérialisation de la ligne divisoire entre les fonds ont toute leur importance. Plus globalement, la réalisation de l'opération de bornage peut être l'occasion de prévenir les conflits ultérieurs de voisinage souvent réveillés par la gêne occasionnée par des travaux de construction.

En dépit d'une volonté claire du législateur et d'un intérêt évident pour l'acquéreur, l'article L 111-5-3 du code de l'urbanisme souffre d'une rédaction approximative.

L'objectif poursuivi par cette réforme était de garantir l'acheteur quant à la contenance du bien acheté. Pour ce faire, il était initialement question d'imposer qu'un plan établi par un géomètre-expert certifiant la superficie et les dimensions du terrain accompagné d'une note de renseignements géologiques sur la nature du sol soit produit en annexe de tout contrat ayant pour objet la vente d'un terrain à bâtir sur lequel l'acquéreur souhaitait construire un immeuble à usage d'habitation⁴².

La formule qui a été retenue dans l'article L 111-5-3 est finalement plus ambiguë puisqu'il n'est pas question de « contenance », ni d'« obligation de mesurage », mais de « descriptif du terrain vendu » et de « bornage ». Il faut toutefois comprendre que l'information délivrée quant aux limites du terrain doit permettre à l'acheteur, par voie de conséquence, de déterminer également la contenance du bien.

Le document susceptible de garantir une telle information est lui aussi une source de perplexité puisque sa nature dépend de la situation du bien concerné, plus exactement du point de savoir s'il est ou non compris dans une opération d'aménagement.

Lorsque le terrain vendu se trouve en dehors d'une opération d'aménagement, le texte prévoit que l'acte de vente doit mentionner si le descriptif du terrain résulte ou non d'un bornage. Cela signifie qu'il faudra vérifier si un bornage a déjà été réalisé sur ce terrain et en mentionner l'existence si c'est effectivement le cas⁴³.

Cela signifie également qu'en l'absence d'un tel bornage, la description du terrain pourra se faire par tout autre moyen. Il importe seulement que le descriptif donne des éléments suffisamment fiables sur la réalité des limites décrites dans l'acte de vente. Il s'agit de toute évidence d'aller au-delà de la désignation du bien, sans quoi l'exigence imposée par ce texte ne serait d'aucune utilité. Certains suggèrent que soit réalisée une description matérielle du terrain sur le modèle de celles effectuées avant la réforme de la publicité foncière (indication du nom des propriétaires voisins, nature des parcelles voisines, signes matériels existants sur les lieux, etc.)⁴⁴.

⁴¹ La jurisprudence est constante à ce sujet : sur le fondement de l'article 545 du code civil, elle affirme que tout empiètement si minime soit-il, engendre la destruction, peu importe qu'il soit réalisé de bonne ou de mauvaise foi (Cass. civ. 3^e, 21 novembre 1969, Grands arrêts de la jurisprudence civile, n°64-65). Les juges du fond ne peuvent refuser d'ordonner la démolition des constructions empiétant sur le terrain d'autrui (Cass. civ. 3^e, 5 mars 1970, Bull. civ. III, n°176).

⁴² Propositions de loi relative à la protection des acquéreurs de terrains à bâtir, M. André Santini, Doc. Ass. nat. n°3018, 10 octobre 1997 et Doc. Ass. nat. n°284, 30 septembre 1997.

⁴³ Si un bornage a déjà été effectué au moment où l'acte est rédigé, le bornage sera mentionné dans cet acte et si possible annexé.

⁴⁴ Voir en ce sens : (S. PERIGNON), Le bornage des terrains à bâtir, Defrénois (2002), art. 37462, spéc. n°5.

Lorsque le terrain se situe dans une opération d'aménagement (lotissement, ZAC, remembrement), le texte précise que « la mention du descriptif du terrain résultant du *bornage* est inscrite dans la promesse ou le contrat ». Il y a donc *a priori* dans ces cas de figure une véritable obligation de bornage préalable.

On comprend parfaitement l'utilité du bornage dans ce type de situation puisque la délimitation du terrain par ce biais sera définitive. Or une fois les limites définitivement fixées par bornage, il est possible de mesurer la superficie exacte du terrain et d'en apprécier la contenance⁴⁵. On retrouve finalement dans cette exigence, l'obligation de bornage que la Cour de cassation avait déjà mise à la charge du lotisseur au titre de son obligation de délivrance⁴⁶.

Mais ce mode de délimitation soulève certaines questions dans le cadre d'une opération telle qu'un lotissement. En effet, la réalisation d'un bornage au sens de l'article 646 du code civil suppose une procédure amiable ou judiciaire contradictoire qui n'est pas envisageable lorsque le terrain est vendu par un lotisseur ou un aménageur qui procède à la division d'une parcelle dont il est initialement l'unique propriétaire. Il n'existe pas dans cette hypothèse deux parcelles contiguës appartenant à deux propriétaires différents telle que l'exige la jurisprudence en matière de bornage⁴⁷. Dans ce cas, le bornage ne peut être contradictoire et respecter les conditions posées par le code civil. Il peut s'agir techniquement d'un plan de bornage établi par le géomètre-expert sur la base des données dont il dispose pour fixer les limites des parcelles à vendre, mais il ne peut être question d'un véritable bornage au sens de l'article 646 du code civil.

Cette difficulté rencontrée dans le cadre du lotissement pose alors la question du sens du mot « bornage » dans l'article L 111-5-3 du code de l'urbanisme. Certains des auteurs ayant commenté l'insertion de ce texte considèrent ainsi que la notion de bornage utilisée dans cette disposition n'est pas le bornage du code civil mais vise en réalité un plan de délimitation réalisé par un géomètre-expert⁴⁸. C'est également l'interprétation retenue par des représentants des géomètres-experts⁴⁹ et des notaires⁵⁰. Ce plan de délimitation interne au lotissement permettrait de fixer les limites des lots créés et viendrait compléter le bornage périmétral qui pourrait, quant à lui, être établi contradictoirement entre le lotisseur et les propriétaires des parcelles contiguës. Le but est de permettre aux acquéreurs de lots d'avoir un descriptif fiable indiquant les limites de leur terrain. Il semble donc que le texte doive être lu à la lumière de l'intention poursuivie par le législateur.

Ceci étant dit, on ne peut totalement ignorer la distinction faite dans le texte entre les terrains compris dans une opération d'aménagement et ceux qui ne le sont pas. Le simple descriptif

⁴⁵ Le vendeur d'un immeuble est tenu de délivrer la contenance prévue au contrat (articles 1616 et s. du code civil) parce que l'impératif de sécurité des transactions impose que l'erreur de contenance ne soit pas une source d'instabilité contractuelle, même si en pratique les parties stipulent le plus souvent des clauses limitant ou excluant l'application des dispositions du code civil. Les règles relatives à la contenance sont d'ailleurs protectrices des deux parties. Un recours est ouvert soit au vendeur, soit à l'acquéreur dans un délai d'un an à compter du jour du contrat à peine de déchéance (article 1622 du code civil). Voir sur ces dispositions : (F. COLLART-DUTILLEUL et B. MAGOIS), Acheter ou vendre un bien immobilier, préc. n° 2222 et s.

⁴⁶ Cass. civ. 3^e, 8 février 1983, Bull. civ. III, n°37.

⁴⁷ Voir supra.

⁴⁸ En ce sens not., (S. PERIGNON), Le bornage des terrains à bâtir, Defrénois (2002), art. 37462, spéc. n°11.

⁴⁹ (F. MAZUYER), Les chemins sinueux de la garantie du terrain, Etudes foncières sept.-oct. (2001), p. 25 et s.

⁵⁰ (Me T. DELESALLE et Me O. HERRNBERGER), Les pièges du bornage, JCP N (2003), 1197.

admis dans le second, ne l'est pas dans le premier. La référence au « bornage », si elle est ambiguë, traduit une exigence supplémentaire quant au document à fournir à l'acquéreur. Derrière ce terme se cache une volonté d'offrir à l'acquéreur un descriptif plus fiable fixant les limites du terrain à bâtir, établi de toute évidence par celui qui réalise les bornages à savoir le géomètre-expert.

La nécessité de clarifier le sens et la portée du « bornage » imposé lors de la vente d'un lot de lotissement a pris une toute autre dimension avec la réforme des autorisations d'urbanisme. La nouvelle définition du lotissement⁵¹ élargit très sensiblement le champ d'application du lotissement et fait que l'obligation de bornage formulée à l'article L 111-5-3 va devenir une condition récurrente de la vente de terrain à bâtir⁵².

Dans la mesure où le bornage est amené à devenir un outil de sécurisation des transactions immobilières, il paraît opportun de faire évoluer son objet. Au-delà d'une clarification de l'article L 111-5-3 du code de l'urbanisme, c'est finalement une évolution de ce qu'est le bornage au sens de l'article 646 du code civil qui pourrait être suggérée.

Il pourrait s'agir d'un document de délimitation d'un bien foncier plus complet, établi par un géomètre-expert conformément à la loi du 7 mai 1946, qui pourrait être imposée même lorsque la configuration des lieux ne répond pas exactement aux conditions actuelles du bornage⁵³ et notamment lorsqu'il s'agit d'assurer la division d'un terrain appartenant à un propriétaire unique. Ce plan de délimitation établi dans le respect des règles de l'art approuvées par les instances ordinales serait ainsi de nature à remplir l'objectif poursuivi par l'article L 111-5-3 dans le code de l'urbanisme. Il pourrait se substituer tant au « descriptif », qu'« au bornage » visé par ce texte.

Plus qu'un droit de voisin il pourrait ainsi devenir un droit de l'acquéreur immobilier, un instrument de délimitation de la propriété foncière et de sécurisation de la transmission dont garanti par l'intervention du géomètre-expert.

II- L'évolution des conditions de réalisation du bornage

Le bornage peut être réalisé à l'amiable ou par voie judiciaire⁵⁴. Plus rapide, moins coûteux, le bornage amiable présente toutefois un aléa important, il dépend précisément du bon vouloir des personnes concernées et donc des bonnes relations de voisinage. En effet, il suffit que l'un des propriétaires riverains refuse de signer le procès verbal de bornage ou refuse de participer à l'opération pour que le bornage amiable laisse nécessairement la place à une procédure devant le tribunal d'instance. Cet aléa profondément humain peut générer des situations de blocage qui connaissent un écho particulier lorsque le bornage conditionne la vente d'un terrain.

⁵¹ Voir supra.

⁵² Tout détachement de terrain réalisé avec un projet de construction, relève désormais de la procédure de lotissement. Cela signifie donc que le bornage est désormais obligatoire dès la vente du premier lot.

⁵³ En présence d'une voie publique, il faudrait pouvoir fournir un plan d'alignement. En présence de bâtiments accolés, il faudrait pouvoir se prévaloir de la « reconnaissance de mitoyenneté », déjà établie par le géomètre-expert.

⁵⁴ L'action en bornage est une action réelle immobilière pétitoire. Elle relève de la compétence exclusive du tribunal d'instance (article R 321-9 code de l'organisation judiciaire).

Au-delà d'une évolution de l'objet du bornage, l'intervention croissante du bornage dans le cadre des transactions portant sur des terrains à bâtir, conduit donc à envisager une procédure plus souple de réalisation des opérations de bornage.

A- Les contraintes liées au caractère contradictoire du bornage

L'article 646 du code civil se contente d'affirmer le droit pour tout propriétaire au bornage de son terrain sans indiquer comment se réalise un bornage sur le plan matériel. On sait qu'il doit être réalisé par un géomètre-expert inscrit à l'Ordre en application de l'article 5 de la loi du 7 mai 1946 instituant l'Ordre des géomètres-experts. Mais on sait surtout qu'il doit être contradictoire.

En effet, le fait de délimiter son propre terrain et l'étendue de sa propriété suppose de se confronter à la propriété des voisins. Le fait de poser une borne, c'est dire que telle partie du sol relève de ma propriété et de ce fait se trouve exclue de la propriété du voisin. Ceci explique que la fixation des limites doive être contradictoirement réalisée et acceptée par les parties ou par leurs ayants cause. Il s'agit finalement d'une simple illustration du principe selon lequel « nul ne peut se constituer seul son propre titre ». L'essentiel des problèmes rencontrés à l'occasion d'une opération de bornage est lié à ce caractère éminemment contradictoire.

Pour savoir comment assurer le respect de ce principe, il convient de se reporter aux règles de l'art déterminées par l'Ordre des géomètres-experts⁵⁵.

Selon l'instance ordinale, le bornage amiable doit se réaliser sur place en présence du propriétaire du fonds objet du bornage ainsi que des propriétaires des fonds riverains convoqués à cet effet par le géomètre-expert. Le bornage donne ensuite lieu à quatre opérations : la matérialisation des limites, la signature du procès-verbal d'abornement, la confection d'un plan de bornage et la publication au fichier national AURIGE.

Les opérations de bornage sont donc constatées dans un procès verbal d'abornement contenant plans et croquis des lignes séparatives et mentionnant la situation des bornes. Mais ce document n'est définitif que s'il est signé par toutes les parties en cause ou homologué par un tribunal. Le plan seul ne suffit pas. La preuve de l'accord des parties concernées résulte en principe de la signature du procès verbal de bornage dressé par le géomètre⁵⁶. Le refus de signer le procès verbal par l'une des parties compromet la possibilité de prouver son assentiment. La jurisprudence considère ainsi que si l'une des parties n'a pas consenti à signer le procès verbal, l'autre ne peut s'en prévaloir comme un titre⁵⁷.

Le procès verbal établi par un géomètre, mais non signé par les deux parties, ne peut donc être assimilé à un bornage amiable⁵⁸. Qu'importe si les deux parties ont pu participer à l'opération de délimitation de la propriété, seule la signature du procès verbal permet de prouver qu'elles se sont effectivement mises d'accord sur le sujet. Le procès verbal ainsi dressé pourra tout au plus être produit à titre de renseignement dans le cadre d'une action judiciaire⁵⁹ et il appartiendra au juge d'en apprécier souverainement la valeur probante. Les limites comme la consistance des fonds qu'il contient font foi jusqu'à preuve du contraire. Mais elles ne

⁵⁵ Ces règles ont été précisées par une directive de l'OGÉ approuvée par le Conseil supérieur de l'ordre le 5 mars 2002.

⁵⁶ Cass. civ. 3^e, 16 février 1968, Bull. III, n°64 ; 5 décembre 1968, Bull. III, n°530.

⁵⁷ Cass. civ. 1^{re}, 4 janvier 1965, Bull. civ. I, n°1.

⁵⁸ En ce sens pour un rapport d'expertise : Cass. 1^{re} civ., 11 mars 2003, Bull. civ. I, n°71.

⁵⁹ Cass. civ. 2^e, 25 mai 2000, n°98-12833.

peuvent, en tout état de cause, valoir titre et être opposées à la partie qui a refusé de signer le procès verbal.

Le caractère contradictoire du bornage complique également la réalisation d'un bornage dans le cadre d'un lotissement. Comme cela a été précédemment évoqué, si le bornage en périphérie ne pose pas de difficulté particulière, celui intérieur est plus compliqué. La création d'un fonds par détachement d'une parcelle aboutit à la délimitation de nouvelles unités foncières appartenant initialement à un seul et même propriétaire. Or la jurisprudence refuse au propriétaire qui divise une parcelle en deux nouvelles parcelles plus petites, de réaliser seul l'opération de bornage des deux nouveaux terrains⁶⁰.

Dans la perspective d'un développement croissant du recours au bornage afin de sécuriser les transactions immobilières, une telle appréhension des conditions de réalisation sont parfois perçues comme un frein à la conclusion rapide de ces transactions. Il convient donc de rechercher les moyens d'accélérer le processus.

B- La recherche de solutions conciliables avec le caractère contradictoire du bornage

Lorsque l'on recherche un moyen de concilier le respect d'un principe avec la recherche d'efficacité, on commence par observer les solutions déjà dégagées par les pratiques professionnelles.

C'est ainsi, qu'est venue l'idée d'un procès-verbal de carence ou de difficultés à l'image de celui utilisé par les notaires en matière de liquidation d'un régime matrimonial ou d'une succession. Dans la pratique notariale, le procès verbal de difficulté est dressé par le notaire lorsqu'il ne parvient pas à mettre les parties d'accord ou qu'il se heurte à l'inertie de l'une d'elles. Toutefois l'intérêt de cette pratique semble limité, dans la mesure où ce type de procès-verbal permet simplement de renvoyer les parties devant le tribunal afin qu'il tranche la difficulté rencontrée par le notaire.

Pour que ce type de procès-verbal puisse faciliter la réalisation d'un bornage, il faudrait qu'il soit jugé équivalent à un véritable procès-verbal de bornage. Autrement dit, il faudrait admettre qu'un procès-verbal de bornage, établi par un expert après implantation des bornes puisse constituer une véritable sentence arbitrale⁶¹. Le géomètre aurait alors un rôle d'arbitre. Il serait choisi par les parties dans le cadre d'un compromis et sa sentence s'analyserait en un véritable acte de juridiction⁶². Le recours à l'arbitrage entre non professionnels suppose toutefois que le litige soit déjà né⁶³ et qu'il intervienne dans le cadre d'un compromis⁶⁴. Il ne pourrait donc intervenir qu'après le constat d'échec du bornage amiable comme alternative à un bornage judiciaire.

⁶⁰ En ce sens : CA Versailles, 8 juin 2001, Constr.-urb. 2002, comm. n°274.

⁶¹ La Cour de cassation a déjà eu l'occasion de censurer l'assimilation d'un tel procès verbal de difficulté à un procès verbal de bornage, voir : Cass. civ. 1^e, 14 décembre 1963, Bull. civ. I, n°428.

⁶² (L. CADIET et E. JEULAND), Droit judiciaire privé, 5^e éd., Litec, (2006), n° 1315, p. 744. Le recours à l'arbitrage entre non professionnels suppose que le litige soit déjà né (articles 2059 à 2061 du code civil). Il pourrait donc intervenir après le constat d'échec du bornage amiable comme alternative à un bornage judiciaire. Le recours à l'arbitrage devrait en ce cas faire l'objet d'un compromis (articles 1447 et s. du nouveau code de procédure civile).

⁶³ Articles 2059 à 2061 du code civil.

⁶⁴ Le recours à l'arbitrage devrait en ce cas faire l'objet d'un compromis (articles 1447 et s. du nouveau code de procédure civile).

Le bornage amiable réalisé par le géomètre s'inscrit déjà dans un cadre souvent très proche des modes alternatifs de règlement des conflits. Mais son intervention est davantage comparable à celui d'un médiateur dans le sens où il recherche l'adhésion des parties plus qu'il n'impose sa solution. Les techniques propres à l'art de médier sont donc de toute évidence de nature à faciliter un bornage amiable, en apaisant les conflits. A cet égard, leur utilisation est un moyen de limiter les situations de blocage entre voisins. Mais il s'agit là d'une question de technique professionnelle plus que d'une solution alternative à l'échec d'un bornage amiable.

Une autre solution pourrait être envisagée pour faciliter la réalisation d'un bornage amiable. Il serait effectivement intéressant de préciser dans l'article 646 du code civil lui-même ou dans un article 646-1 quelles sont les modalités de réalisation d'un bornage. Cette disposition pourrait avant tout indiquer que le bornage amiable suppose l'accord de tous les propriétaires concernés. Elle pourrait envisager ensuite le cas du refus d'un des propriétaires de signer le procès-verbal en indiquant que dès lors que l'une des parties a agréé le projet de délimitation proposé par le géomètre-expert, l'autre est réputée avoir donné son accord si elle n'a pas notifié dans un délai de deux mois la saisine du juge afin d'obtenir un bornage judiciaire. L'inertie du propriétaire *a priori* récalcitrant pourrait être assimilée à un accord tacite sur les limites initialement proposées. Il faudrait bien évidemment s'assurer que les propriétaires concernés par le bornage aient été effectivement convoqués et sollicités pour la signature du procès-verbal établi par le géomètre. Dès lors que cette formalité aurait été accomplie, le voisin passif ou récalcitrant serait contraint d'emprunter la voie judiciaire pour contester les limites proposées par le géomètre-expert et faire fixer par le juge d'instance la délimitation de sa propriété. Le délai de deux mois serait suffisant pour faire de telles démarches et éviterait une paralysie trop longue des transactions concernées supposant un tel bornage.

En conclusion

Si le bornage est devenu depuis la loi SRU plus qu'un instrument de délimitation de la propriété privée, une source de sécurité pour l'acquéreur d'un terrain à bâtir, cette évolution se heurte aujourd'hui aux contraintes propres à ce contexte de la transaction immobilière. Le rôle qui lui est ainsi dévolu implique de repenser tant son contenu que ses conditions de réalisation. L'exigence d'un bornage plus rapidement obtenu impose de centrer davantage la procédure sur la personne du géomètre et d'adapter les rigueurs du principe du contradictoire.

Références bibliographiques

- ATIAS, C., 2005, Bornage, Répertoire civil Dalloz ;
- BENOIT-CATTIN, Ph., 2008, Lotissements, Définition juridique, Champ d'application, J.Cl. Constr. urb. fasc. 32-4 ;
- BERGEL, J.-L., 2002, La protection de l'acquéreur immobilier, Dr. et patrimoine, n°109, p. 54 ;
- BILLET, Ph., 2006, La réforme des opérations d'aménagement et autres dispositions d'urbanisme, JCP A, p. 1010 ;
- CADIET L. et JEULAND E., 2006, Droit judiciaire privé, 5^e éd., Litec ;
- COLLART-DUTILLEUL F. et MAGOIS B., Acheter ou vendre un bien immobilier, 4^e édition, Delmas, 2007 ;
- CORNILLE P., avril 2001, La nouvelle obligation d'information sur le descriptif des terrains à bâtir (C. urb. art. L 111-5-3 issu de l'article 14 de la loi SRU), Constr.-urb., Etude p. 5 ;
- CORNU G., 2005, Droit civil, Introduction, Les personnes, Les biens, 13^e édition, Monchrestien ;
- DELESALLE T. et HERRNBERGER O., 2003, Les pièges du bornage, JCP N, 1197 ;
- HUGO, J., 1998, Servitudes. Bornage des propriétés, J.-Cl. Construction, fasc. n°261-45 ;
- LARRALDE, 2007, L'évolution du lotissement, JCP N, 1061 ;
- MALAURIE P. et AYNES L., Droit civil, les biens, la publicité foncière, 5^e édition, Cujas, 2002 ;
- MALLET-BRICOUT B., 2002, obs. sous Cass. civ. 3^e, 20 mars 2002, Dalloz, somm. p. 2507 ;
- MAZUYER F., oct. 2001, Les chemins sinueux de la garantie du terrain, Etudes foncières, n°93, sept.-, p. 25 et s. ;
- PARDESSUS, J.-M., 1841, Traité des servitudes, T. 1, 10^e édition, , Bruxelles, Wahlen et Cie
- PERIGNON S, 2006, La nouvelle définition du lotissement, AJDA, , p. 569 ;
- PERIGNON S, 2002, Le bornage des terrains à bâtir, Defrénois, art. 37462 ;
- RAMUS-KIERZKOWSKI, S., juin 2001, La loi SRU et la vente d'un lot de lotissement, Administrer, n°334, p. 13 ;

Stéphanie LAPORTE-LECONTE

31, rue des Gobets

44 120 Vertou

02-28-21-55-92

06-99-95-58-52

stephanie.leconte1@aliceadsl.fr

34 ans

Docteur en droit, doctorat de droit privé obtenu à l'Université de Nantes, en 2006,

Responsable développement au Pôle immobilier (ICH, CRDI, CAMI) de l'ARCNAM des Pays de la Loire depuis 2001,

Maître de conférences associé à l'ESGT, Le Mans, depuis 2006

Chargée d'enseignement à la faculté de droit de Nantes depuis 1997

Publications :

Articles réguliers dans la chronique de jurisprudence "Bail en général, bail d'habitation et mixte" à la revue *Actualité Juridique-Droit Immobilier*, Dalloz, depuis 2001

Chronique annuelle « droit pénal de l'immobilier », à la revue *Administrer*, depuis 2006.