Demande de payement facture sans informations

Par Nico47

Bonjour,
nous avions des doutes sur le respect des limites de propriété lorsque nos voisins on fait construire leur maison en bordure de notre terrain. Nous leur avons demandé des précisions, ils ont fait venir un géomètre pour vérifier ces limites. Après la visite du géomètre, les voisins nous ont fait parvenir un devis puis une facture de 600 euros en nous demandant de la payer. Nos voisins ne nous ont jamais fait part d'une éventuelle facturation. Est-on redevable de cette facture?
Merci de votre aide.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Si vous n'avez pas signé le devis, vous n'avez rien à payer.
S'il s'agit d'un bornage amiable, il est d'usage qu'il soit à frais partagé, mais celui qui est le plus intéressé et passe commande au géomètre doit le payer sans pouvoir exiger le paiement des voisins.

Par Nico47

Merci de votre réponse très rapide. Nous sommes déjà passé devant un conciliateur qui a proposé de faire 50/50 en nous signalant que nous étions à l'origine de l'intervention du géomètre selon les mail échangé (mais pas d'après nous). Après c'est peut être une histoire d'interprétation...Nous nous y sommes peut-être mal pris. Désolé, c'est un peu long mais je vous partage les seuls communications que nous avons eues par mail. Qu'en pensez vous. Merci.

1er mail de notre part :
Demande de précision : Travaux Rue ------
Bonjour Monsieur "l'Architecte de la construction",
Depuis le début de la construction de la nouvelle maison située au fond de notre jardin, nous vous avons émis des doutes par deux fois sur le respect de la limite séparative de nos propriétés. Sans retour écrit de votre part nous nous permettons de vous en aviser par mail.
Merci de nous faire un retour écrit rapidement afin de nous éclairer. À défaut, nous ferons vérifier cela par un professionnel.
Cordialement.
M. et Mme "ma femme et moi"
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Réponse de l'Architecte
Bonjour Mme "ma femme et moi"
Je fais suite à votre mail d'hier.
En accord avec Mme "la propriétaire de la construction" (c'est une SCI) de la maison au ---------, nous vous proposons de faire revenir le "géomètre B" qui a effectué l'implantation de la maison pour remettre les piquets. Cela permettra de vérifier les limites de propriété et l'implantation de la maison en cours de chantier.
Est-ce que vous seriez disponible le jeudi 20 juillet à 14h00 ?
Voici ci-dessous les coordonnées du géomètre si vous avez des questions en amont de cette réunion
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Notre réponse
Bonjour monsieur "l'architecte", merci pour votre retour.
Nous sommes disponible le 20 juillet mais, étant donné que notre demande s'appuie sur le PV de bornage du terrain que nous avons signé avec le "géomètre A", nous pensons qu'il serait préférable de faire la vérification du bornage avec le géomètre qui l'a fait.
Merci de votre compréhension.
M. et Mme "ma femme et moi"
xxxxxxxxxxxxxxx

Réponse de l'architecte
Bonjour M "ma femme et moi",
Nous avons bien pris note de votre mail. Vous avez tout à fait le droit de faire venir le géomètre de votre choix pour une autre vérification.
Nous maintenons le rendez-vous du 20/07 à 14h00 avec le géomètre.
xxxxxxxxxxxxxx
Notre dernière communication
Bonjour Monsieur "l'architecte",
C'est noté, on sera présent le 20 juillet à 14h.
Cordialement, M. et Mme X

Après le passage du géomètre (le RDV était chez nos voisins et nous n'avons jamais eu de contact avec ce géomètre avant son intervention), nous avons reçu un devis (payé par Mme "propriétaire") puis une facture en notre nom en nous demandant de la rembourser.

Par yapasdequoi

Je maintiens que vous n'avez pas signé de devis et donc n'avez rien à payer.

code civil :
Article 1199
Version en vigueur depuis le 01 octobre 2016
Modifié par Ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 - art. 2
Le contrat ne crée d'obligations qu'entre les parties.

Les tiers ne peuvent ni demander l'exécution du contrat ni se voir contraints de l'exécuter, sous réserve des dispositions de la présente section et de celles du chapitre III du titre IV.

Par Nico47

Bonjour, quelques nouvelles du litige :
Après la conciliation, nous avons reçu le rapport du conciliateur. Nous l'avons trouvé le conciliateur particulièrement en faveur de la demandeuse (il nous a dit qu'il connaissait déjà la demandeuse (sans nous indiquer le contexte), ne lui a pas demandé sa carte d'identité et à toujours abondé en son sens?). Je vous mets le rapport en suivant. Ayant refusé de payer la moitié, nous avons aujourd'hui reçu une lettre de l'avocat de la demandeuse nous demandant de régler la somme avant une action juridique.
Qu'en pensez-vous ? Car le bilan de la conciliation et la lettre d'avocat nous met dans le doute malgré vos messages rassurants.
Merci par avance de vos conseils.

Par Nico47

c'est un peu long, désolé... (nous = ma femme et moi; la demandeuse = celle qui nous réclame la somme)

« Madame la demandeuse a fait construire une maison, en 2023, au XXX.
Suite à cette construction Madame nous, voisine de cette construction a eu des doutes sur les limites d'implantation de la maison et elle a souhaité l'intervention d'un géomètre, pour redéfinir l'implantation. L'architecte de Mme la demandeuse , Mr l'architecte , a proposé à Mme nous de faire revenir le géomètre qui avait effectué le bornage d'implantation, et elle a répondu favorablement au rendez-vous du jeudi 20 juillet 2023 à 14 h .

En prévision de cette mission, le géomètre, Mr le géomètre , n'ayant pas les coordonnées de Mme nous a transmis à Madame la demandeuse la veille de son intervention le devis qui était à son nom , en exigeant le règlement au risque de voir le rendez-vous annulé.
De bonne foi, Madame la demandeuse a avancé le règlement de 600 ? et tout naturellement a adressé la facture à Madame nous pour remboursement .
Cette dernière n'a pas donné suite et n'a pas répondu aux différents mails adressés par Mme La demandeuse.
Atteste que Les parties ont été invitées par lettre mail du 16 février 2024, à une réunion de Tentative de Conciliation pour le mercredi 20 mars 2024.
Etaient présents :
Madame, la demanderesse.
Monsieur Architecte de Madame la demandeuse
Madame et M. nous les défendeurs.
Les parties se sont exprimées librement

Bien qu'elle ait donné son accord pour être présente au RV proposé par l'architecte Monsieur l'architecte, Madame nous a maintenu qu'elle n'avait jamais contacté le géomètre.
Afin de trouver un compromis et en accord avec Madame la demandeuse, le Conciliateur de Justice a proposé à Madame nous une participation de 50% pour chacune des parties.
Le refus de Madame nous a été catégorique.
En Conséquence l'Echec de la Tentative de Conciliation a été constaté.
Il est rappelé qu'en application de l'article 2238 du code civil :
« la prescription est suspendue à compter du jour où, après la survenance d'un litige, les parties
conviennent de recourir à la médiation ou à la conciliation ou à défaut d'accord écrit, à compter du jour de la première réunion de médiation ou de conciliation.
Le délai de prescription recommence à courir, pour une durée qui ne peut être inférieure à six mois, à compter de la date à laquelle soit l'une des parties ou les deux, soit le médiateur ou le conciliateur déclarent que la médiation ou la conciliation est terminée «.Le présent document a été établi en autant d'exemplaires que de parties s'étant manifestées auprès de nous et adressé à chacune d'elles, soit 2 exemplaires. Une copie est classée par le conciliateur de justice.

Par kang74

Bonjour

Il faut savoir que dans le cadre d'un bornage amiable (= non décidé par un juge) le partage des frais s'entend même si un seul l'avait décidé .
Ce n'est pas un usage : c'est la loi .

Donc en plus avec les échanges que vous sortez, aucun doute sur le fait que non seulement vous étiez d'accord, mais que vous les avez sollicité à ce sujet .

Contrairement à ce qui a été dit, il ne s'agit pas de qui a signé le devis, ou à qui la facture était destinée .
Bornage amiable = partage des frais .
Donc bien evidemment que le conciliateur ne va pas dire autre chose ...
Article 646
Version en vigueur depuis le 21 mars 1804

Création Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës. Le bornage se fait à frais communs.

Et evidemment que cela va se finir devant le tribunal ou vous serez condamnée à payer la moitié et les frais d'avocat de la partie adverse ...

Par Nico47

Bonjour,
Merci de vos réponses rapides, je sais que mes messages sont longs, désolé pour ça.

En fait je ne sais pas s'il s'agit d'un bornage amiable, car le géomètre est venu faire une vérification d'implantation de leur nouvelle construction (le bornage du terrain ayant été effectué il y a deux ans).
La mission marquée sur le devis est : Intervention d'une équipe de techniciens géomètres pour procéder au levé des lieux (Contrôle et vérification de l'emprise de la construction nouvelle). Intervention d'une équipe de technicien géomètre pour procéder à la mise en place de repère géomètre si nécessaire.
Je ne sais pas si cela fait une différence.

Du coup, dans le courrier que nous avons reçu de l'avocat, pourquoi celui-ci nous menace-t-il, si cela se prolonge au tribunal, de demander la totalité de la somme ?

Merci.

Par kang74

Ben parce que bien evidemment, il va demander des dommages et interets .
Vous avez fait quand même perdre un temps précieux à la partie adverse tant dans VOTRE demande de bornage (limite séparative) qu'ils ont du gérer, que par votre refus d'assumer ce que vous devez payer .
Ils ont dû assumer seuls toutes ces démarches pour VOTRE demande et VOTRE refus .

Le juge ne pourra que constater celà tant par les pieces produites , que par la conciliation qui reflète très bien le contexte et votre refus (alors qu'il a tenté de vous faire entendre raison)

Vous avez demandé un bornage (alors que vous saviez qu'il avait été déjà fait !!!donc inutile !), vous l'avez eu, vous avez refusé de payer votre part .
Toutes ces heures perdues par la partie adverse ont bien evidemment un prix .

Par Nico47

Je me permets de vous rappeler notre premier mail intitulé simplement "demande d'informations". S'il est évoqué l'intervention d'un professionnel (le mot géomètre n'apparait pas) de notre part, nous avons d'abord demandé une simple réponse écrite pour nous éclairer (chose que nous n'avions jamais eu). C'est eux qui nous proposer de faire venir leur géomètre.

Premier mail :

Bonjour Monsieur "l'Architecte de la construction",
Depuis le début de la construction de la nouvelle maison située au fond de notre jardin, nous vous avons émis des doutes par deux fois sur le respect de la limite séparative de nos propriétés. Sans retour écrit de votre part nous nous permettons de vous en aviser par mail.
Merci de nous faire un retour écrit rapidement afin de nous éclairer. À défaut, nous ferons vérifier cela par un professionnel.
Cordialement.

Par kang74

Écoutez , vous jouez sur les mots .
Votre discussion est très claire , vous parlez de limites séparatives et vous parlez bien, vous, de géomètre et vous convenez d'un rendez vous .
Vous n'avez à aucun moment de la conciliation réfuter celà .

Et de toutes les façons un voisin peut obliger l'autre à faire faire un bornage et les frais seront partagés .

Donc ma foi, si le fait de payer en sus de ce que vous devez avocat (c'est assuré) et dommages et intérêts ne vous dérange pas, attendez la date d'audience .

Par Nico47

Excusez moi de mon étonnement, mais les premiers messages laissés par "yapasdequoi" nous laissaient penser à une issu en notre faveur, et vous tenez un discours contraire. Non que nous doutions de vous, mais nous cherchons des réponses, et nous en avons deux contradictoires.
Dans le rapport du conciliateur, que certes nous trouvons très en faveur de la demandeuse, il est quand même écrit nous concernant :
Bien qu'elle ait donné son accord pour être présente au RV proposé par l'architecte, Madame nous a maintenu qu'elle n'avait jamais contacté le géomètre.

Par yapasdequoi

Les réponses que j'ai données deviennent caduques à la lumière des détails ultérieurs. Donc oubliez.

Par Nihilscio

Bonjour,

Selon l'article 646 du code civil, tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës. Le bornage se fait à frais communs.

En cas de partage judiciaire, le tribunal ordonne le partage des frais.

En cas de bornage amiable, il peut en être différent. Dans un arrêt du 14 septembre 2017, n° 16-21.067, la cour de cassation déclare :

attendu qu'ayant relevé que M. et Mme Y... s'étaient opposés formellement à la demande de bornage amiable de Mme X...et que celle-ci, à qui il appartenait en conséquence de solliciter un bornage judiciaire, avait pris seule la décision de faire appel à un géomètre-expert, la juridiction de proximité, abstraction faite de motifs surabondants relatifs à l'utilité du bornage et aux motivations de Mme X..., a souverainement retenu que la signature du procès-verbal par le fils de M. et Mme Y..., présent sur les lieux lors de l'intervention du géomètre expert, ne pouvait être considérée comme un accord à son intervention, et en a exactement déduit que Mme X...devait seule supporter les frais du bornage qu'elle avait mis en oeuvre unilatéralement ;

Dans cette affaire, M et Mme X voulaient un bornage. Leurs voisins, M et Mme Y n'en voulaient pas. Les époux X ont missionné un géomètre-expert qui a fait le bornage et le fils des époux Y a signé le procès verbal en leur nom. Les époux X ont demandé le partage des frais. Les époux Y ont refusé et ils ont obtenu gain de cause en justice.

Votre affaire est un peu différente.

Tout d'abord il ne s'agit pas d'un bornage mais seulement de vérifier au vu du bornage qui avait été fait antérieurement que la construction que vos voisins projettent ne risque pas d'empiéter sur votre terrain.

Ensuite, ce sont les voisins qui construisent. Ils ont l'obligation de respecter votre propriété. De votre côté vous avez le droit de vous assurer qu'ils le font. Dans une opération de construction il est d'usage que le maître de l'ouvrage prenne l'initiative d'un référé préventif qui est une mesure conservatoire pour prévenir un éventuel contentieux de la part des propriétaires des constructions voisines. Que la mesure préventive constituée par la vérification de la pose des piquets soit à la charge du maître de l'ouvrage est conforme aux usages.

Enfin, même si c'était un souhait de votre part, ce sont finalement vos voisins qui ont pris l'initiative de faire appel à un géomètre et c'est eux qui l'ont choisi. Ils ne vous ont pas proposé un partage des frais avant de missionner le géomètre et il n'en avait pas été question lors de vos échanges. Vous avez accepté le rendez-vous afin que la vérification portant sur les piquets soit contradictoire. Comme dans l'affaire de l'arrêt cité ci-dessus, votre présence et la validation de l'opération ne valaient pas acceptation de votre part à un partage les frais.

Finalement, je rejoins Yapasdequoi dans son avis initial.