Bornage de la maison faux lors de notre achat. Vice caché ?

Par wfavreau44

Bonjour,

Nous avons acquis une maison en juillet 2023. 2 semaines après la signature définitive chez le notaire notre voisine (propriétaire depuis 2 ans après le décès du propriétaire voisin précédent) nous fait remarquer qu'une procédure était en cours chez le notaire (le même que celui qui nous a accompagné pendant le signature) pour un rachat de 20m2 par notre ancien propriétaire à notre voisine. En effet, les anciens propriétaires, d'un commun accord il y a plusieurs années ont placé leur clôture chez le voisin afin d'éviter en décroché dans les limites pour avoir un terrain carré.

Avant la mise en vente, un géomètre est passé afin de redessiner les limites et mesurer le manque à gagner pour notre voisine qui a elle aussi découvert inopinément qu'une partie de son terrain n'était pas chez elle. Suite au passage du géomètre, une signature chez le notaire est apparemment nécessaire pour valider, cette signature devait apparemment être effectuée la semaine précédent notre achat mais n'a pas été validée pour d'autres raisons. Par contre le bornage a lui bien été déplacé et ce depuis longtemps. Lors de nos visites le bornage est donc bien positionné aux angles de notre clôture mais clôture qui ne correspond pas à la forme du terrain présent dans l'acte de vente... les versions de notre voisine et de l'agent immobilier divergent sur "qui a déplacé les bornes", le propriétaire coulent vendre ou le géomètre lors de son passage il y a plus d'un an.
Le propriétaire précédent ne répond qu'à l'agent immobilier mais pas à nous. Nous n'avons pas eu vent de ce problème de bornage auparavant, alors que propriétaire, agent et notaire était au courant. La voisine ne souhaite pas récupérer les 20m2 mais plutôt l'argent qui lui est dûe.

Depuis cette découverte l'agent immobilier a pris les choses en mains mais ça n'avance pas. Le notaire se défausse de toute responsabilité, le propriétaire fait le mort et l'agent immobilier dit qu'il résout le problème mais aucun changement pour le moment.

Sur le site geofoncier public, les 2 délimitations apparaissent.

Forcément nous considérons que ce n'est pas à nous de racheter cette parcelle ou de payer quoi que ce soit pour régulariser la situation. Quel recours avons nous? Est un vice caché ?

Merci d'avoir pris le temps de tout lire et d'avoir décrypter cette situation particulière

Bonne journée

Par morobar

Bonjour,
Vous indiquez qu'un bornage a précédé d'une année votre acquisition.
C'est ce bornage qui importe, charge aux uns et aux autres de le contester éventuellement.

Par wfavreau44

Mais concernant la surface "volée" à la voisine. Le bornage l'inclu chez nous mais cela nous rend t-il propriétaire ? La voisine est elle en droit d'attendre un rachat ? Et si oui, est-ce à notre ancien propriétaire qui a demandé le bornage ou bien à nous qui n'étions pas au courant ?

Ce bornage n'apparaît pas dans les documents du notaire.

Par morobar

Il n'en demeure pas moins vrai que ce bornage existe, et que le notaire en est informé lors de la rédaction des actes de mutation.
Il parait étonnant qu'il n'en soit pas fait mention dans l'acte.