Bornage imposé par la mairie

Par Sgreg

Bonjour,
J'ai déposé en mairie une demande de régularisation suite â la construction d'un abri de jardin attenant à la maison. La mairie refuse de considérer ma demande m'impose de faire un bornage, or nous sommes sur une copropriété et mon notaire me dit que la mairie ne peut imposer un bornage sur une copropriété.
J'ai déclaré mon abri de jardin aux impôts mais la mairie refuse de prendre en compte son existence. Mes voisins refusent qu'un bornage soit effectué par un géomètre. Que faire ?
Merci pour vos retours.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Avez-vous demandé à un géomètre expert ?
De quel bornage s'agit-il : entre la copropriété et les parcelles voisines ? à l'intérieur de la copropriété entre les lots ?
A savoir : il n'y a pas de bornage intérieur entre les lots d'une copropriété, puisque c'est une seule parcelle commune.

PS : Avez-vous l'autorisation de l'AG de copropriété pour la construction de cet abri ?

PPS : C'est vraiment une copropriété ? ou une ASL ?

Par Isadore

Bonjour,

La mairie est en droit de refuser de régulariser votre abri de jardin. Si vous ne voulez pas respectez ses conditions, laissez tomber la régularisation.

La mairie demande un bornage au sein de la copropriété (entre les différents lots) ou avec les propriétés contiguës ?

Y a-t-il un problème avec la délimitation des lots au sien de la copropriété ?

Par Sgreg

Bonjour,
Merci pour votre retour.
Il s'agit d'une parcelle au sein de la copropriété.
J'ai un accord verbal de les voisins, qui ne posent pas de problème mais la mairie me menace de s'opposer à la vente.
Je vais contacter un géomètre mais ai-je le droit de faire tout un bornage de ma parcelle. Il n'y a pas de syndic sur cette copropriété ce qui est étonnant...

Par yapasdequoi

L'absence de syndic est aussi préjudiciable à la vente que l'absence de certitude sur les limites de votre lot.
C'est vraiment une copropriété ?

Par Sgreg

Oui, c'est bien une copropriété.

Par yapasdequoi

Donc ce n'est pas une parcelle. Et ce n'est pas un bornage non plus.

Par Sgreg

Oui, effectivement, c'est indiqué lot sur mon acte de propriété.
Il n'y a pas de problème de délimitation des lots a priori, en tout cas, pas de problème avec les voisins.
Ce qui m'inquiète c'est que je déclare un abri de jardin aux impôts, alors qu'il n'est pas reconnu par la mairie et que celle-ci me menace déjà de s'opposer à une future vente.

Par yapasdequoi

La mairie n'a pas la possibilité de s'opposer à la vente.
Par contre elle peut vous infliger des amendes pour infraction à l'urbanisme, ou même vous obliger à le démolir.
Il faut absolument informer l'acquéreur de ce litige, sinon vous risquez qu'il annule la vente.

Par Al Bundy

Bonjour,

"La mairie refuse de considérer ma demande m'impose de faire un bornage"
C'est illégal. Non seulement le maire ne peut pas exiger que le terrain soit borné pour instruire la demande d'autorisation d'urbanisme, mais en plus il ne peut pas vous l'imposer car il s'agit d'une procédure de droit privé laissée à l'initiative du particulier. A la limite vous seriez associé à un bornage avec la mairie si votre terrain est contiguë à celui qu'elle entend faire borner.
S'il entend refuser votre demande de régularisation il doit le faire à l'appui d'arguments légitimes : PLU ou PPR par exemple.

Avez-vous pris connaissance des règles du PLU et étudié la conformité de l'abri ?

"il n'est pas reconnu par la mairie et que celle-ci me menace déjà de s'opposer à une future vente."
Sur la base de quel argument ? Le caprice de l'édile ? Même si le droit de préemption existe sur cette partie de la commune, l'existence d'une annexe irrégulière n'est pas un argument recevable pour préempter votre bien en cas de vente.

Par Sgreg

Merci pour vos réponses !

Par morobar

Bonjour,
Vu d'ici cela sent la copropriété horizontale dans laquelle personne n'est propriétaire de son terrain.

Par AGeorges

Bonjour Sgreg,

Normalement, AVANT de construire votre abri de jardin, vous deviez obtenir DEUX autorisations :

1. De votre AG. Evidemment, sans Syndic, probablement aucune AG n'est jamais convoquée et chaque copropriétaire peut se sentir chez lui alors qu'en fait, il n'est PAS propriétaire de son terrain, qui est commun.
Cette autorisation de l'AG n'est nécessaire QUE SI votre abri de jardin modifie l'aspect extérieur de la copropriété. Pour un petit abri de jardin accolé à une maison, c'est limite, et (question) cela se voit-il de l'extérieur de la copropriété ?
Si la réponse est NON, alors autorisation d'AG inutile.

2. De votre mairie.
De ce côté, selon la surface au sol (projetée ou pas) de votre abri, besoin de DP ou de PC. Faire une déclaration après

avoir construit est imprudent. Votre maire peut considérer cela comme un crime de lèse-majesté et vous mettre des bâtons dans les roues. Mais invoquer de mauvaises raison oralement n'a aucune valeur juridique. Vous ne précisez pas comment les "menaces" vous ont été transmises. Une simple LRAR de rappel des lois pourrait calmer le personnage, en respectant la fonction.

Sauf erreur ou omission