



Erreur d'implantation d'un muret commun

Par frechette

Bonjour à toutes et à tous,

À la demande de certains, j'ouvre ici un nouveau fil afin d'exposer la situation de la manière la plus claire possible.

Nous venons d'apprendre que les anciens propriétaires ont fait reconstruire, en commun, le muret séparatif? mais sans le positionner sur la limite exacte des parcelles : il aurait été implanté légèrement du côté de nos voisins (donc ?trop chez eux?). Jusqu'à présent, nous n'en avons pas connaissance.

Or, nos voisins nous sollicitent aujourd'hui pour que ce mur soit remis à son emplacement "d'originie".

D'après une première estimation, si cela se confirmait, la perte de jouissance représenterait environ 1 % de la surface de notre terrain. Point important : rien de tout cela ne nous a été signalé lors de l'achat.

Par ailleurs, après un premier échange avec les vendeurs, ceux-ci nous ont indiqué que le voisin était ?râleur?, mais qu'il n'aurait jamais rien demandé, ni entrepris la moindre démarche, ni formalisé quoi que ce soit à ce sujet (courrier, mise en demeure, procédure, etc.).

Dès lors, je m'interroge : pouvons-nous invoquer le dol à l'encontre des vendeurs, afin d'obtenir une indemnisation, une participation aux travaux si nécessaire (ou toute autre forme de réparation) ?

Je vous remercie par avance pour vos éclairages et vos avis.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Y a-t-il un bornage pour connaître exactement les limites du terrain ?

Comme on vous l'a mis sur l'autre fil, il faut prouver que la situation a été sciemment cachée et que c'était un élément essentiel pour votre achat. On peut en douter.

C'est à vous de le prouver.

Et une procédure (avocat obligatoire + expertise + bornage) va durer plusieurs années et coûter plusieurs milliers d'euros. Est-ce bien raisonnable?

Par frechette

Bonjour YaPasDeQuoi,

Merci pour votre retour, c'est très clair.

Nous tenons à préciser que nous n'avons aucune connaissance juridique : notre question part surtout d'un point de vue ?bon sens?. Nous pensons que, si l'ancien propriétaire ne nous avait rien signalé, il pourrait éventuellement participer aux frais, au moins en partie, si une remise en conformité devait être nécessaire.

À ce jour, il n'y a pas eu de bornage entre ces deux anciens voisins, et nous ne disposons donc pas d'un document incontestable permettant d'établir précisément la limite et de confirmer l'emplacement exact du muret.

Par yapasdequoi

Sans bornage personne ne peut rien contester.

Commencez par proposer un bornage amiable à frais partagés à votre voisin.

Et envisager ENSUITE (mot ajouté pour une meilleure compréhension) une transaction amiable avec le voisin est toujours plus rapide et moins couteux qu'un recours contre le vendeur.

Par frechette

Bonjour YaPasDeQuoi,

J'avoue être un peu surprise par votre affirmation. Si aucun bornage ni piquetage n'a jamais été réalisé entre les anciens propriétaires, notre voisin pourrait-il, à lui seul, certifier avec exactitude que le muret n'est pas sur la bonne limite ?

Merci d'avance pour vos éclaircissements.

Par yapasdequoi

Vous avez mal lu ou mal compris.
Le bornage est obligatoire et prérequis à toute revendication.
Sinon c'est le statu quo.

Par Nihilscio

Bonjour,

Il est fort possible que vous vendeurs aient par erreur empiété sur le terrain voisin. L'erreur ne suffit pas pour qu'il y ait dol, encore faut-il qu'il y ait une intention. Vous n'avez probablement aucune preuve que vos vendeurs aient délibérément décidé de vous tromper lors de la vente.

S'il est avéré que le mur empiète sur le terrain voisin, les voisins sont en droit d'obtenir la suppression de l'empiètement ce qui vous obligerait à démolir le muret. Si celui-ci est en place depuis au moins trente ans, vous pourrez leur opposer la prescription acquisitive. La preuve, notamment celle de la date de la construction du muret, vous incomberait.

Dans l'hypothèse où les voisins vous demanderaient de supprimer l'empiètement, vous auriez une action récursoire contre vos vendeurs qui vous doivent une garantie d'éviction. Le délai de prescription de cette action récursoire est de cinq à compter du jour où vous avez eu connaissance de la prétention de vos voisins, au plus tard vingt ans à compter de la date de votre achat. Toutefois, il faudrait vérifier dans votre acte de vente que le vendeur n'est pas exonéré de sa garantie d'éviction par une clause selon laquelle vous feriez votre affaire personnelle des conséquences d'une absence de bornage.

Avant d'obtenir la suppression de l'empiètement, vos voisins devront prouver qu'il y en a un. La preuve serait apportée par un bornage. Ils peuvent en prendre l'initiative ou vous contraindre judiciairement à un bornage dont les frais seraient partagés.

Par frechette

C'est bien noté, et nous avons compris qu'à l'heure actuelle un bornage sera nécessaire pour établir les limites de façon certaine.

En revanche, en tenant compte du fait qu'aucun bornage n'avait été réalisé auparavant entre les deux propriétaires, cela ferme-t-il définitivement la porte à toute possibilité de nous retourner contre les vendeurs (participation aux frais, indemnisation, ou autre) ?

Par Bazille

Bonjour,
Comment prouver qu'une personne ment, si elle ne connaissait pas les faits. Aucun bornage de fait.

Par Nihilscio

En revanche, en tenant compte du fait qu'aucun bornage n'avait été réalisé auparavant entre les deux propriétaires, cela ferme-t-il définitivement la porte à toute possibilité de nous retourner contre les vendeurs (participation aux frais,

indemnisation, ou autre) ?
Cela dépend des termes de votre acte de vente.

Par frechette

Quand vous dites : « Cela dépend des termes de votre acte de vente », vous parlez de quels types de mentions, concrètement ?

Je vous avoue être assez énervée et surtout étonnée par la complexité des termes employés, et au final par le peu d'explications que nous avons eues côté notaire. On ne maîtrise pas forcément tout ce vocabulaire : bornage, bornage judiciaire, éviction, etc.

D'ailleurs, dans nos documents, je ne crois pas avoir vu le terme exact « éviction ».

Et, question pratique : comment puis-je transmettre le compromis sur le forum ? (Je suppose qu'il ne faut pas publier nos informations personnelles, mais je ne sais pas comment faire correctement.)

Par CHARLESLEM

bonjour - avant toute chose comme plusieurs vous l'ont dit IL FAUT FAIRE UN BORNAGE.. Avant de faire une quelconque action contre vos vendeurs. amiable si possible sinon vous prenez en charge le bornage et vous en tenez compte pour proposer une indemnisation à vos voisins si il leur manque la largeur le la murette... et après mais seulement après vous vous retournez contre vos vendeurs ... Mais là partir bille en tête contre vos vendeurs ... C'est inutile vous n'avez aucun élément à amener devant un juge...

Par yapasdequoi

Pour commencer, c'est le voisin qui devrait prouver ce qu'il affirme et démontrer que le muret empiète. C'est donc à lui de proposer un bornage, amiable ou judiciaire. Et SI l'empiètement est avéré, un accord amiable directement avec lui sera peut être préférable à une hypothétique procédure qui durera des années et coutera un bras.

Par Nihilscio

avant toute chose comme plusieurs vous l'ont dit IL FAUT FAIRE UN BORNAGE..
Non. D'autres vous l'ont peut-être dit, mais pas tous. Je n'ai rien dit de tel.

Pour commencer, c'est le voisin qui devrait prouver ce qu'il affirme et démontrer que le muret empiète. C'est donc à lui de proposer un bornage, amiable ou judiciaire. Et SI l'empiètement est avéré, un accord amiable directement avec lui sera peut être préférable à une hypothétique procédure qui durera des années et coutera un bras.

Là, je suis d'accord. Ensuite vous avez une action contre vos vendeurs à condition qu'ils n'aient pas pris la précaution d'insérer dans l'acte de vente une clause selon laquelle vous faites votre affaire personnelle des conséquences de l'absence de bornage.

Par frechette

Ok, je commence à mieux comprendre le procédé et le déroulement. Si je résume : il n'y a rien à entreprendre tant que ce voisin n'a rien engagé officiellement.

Et si une décision officielle devait tomber et ne nous convenait pas, c'est à ce moment-là que nous pourrions éventuellement nous retourner contre nos vendeurs. Mais vu le préjudice (1 % et 1000? est ce qu'on gagnerait par rapports à des procédures ?)

Comme je l'indiquais, ce voisin ?râleur? avait déjà exprimé auparavant auprès des vendeurs que la barrière ne lui plaisait pas et qu'elle était trop chez lui, mais il n'avait jamais rien entrepris ni demandé. Je me dis que, cette fois encore, ce sera probablement pareil ?

D'après mes recherches et au vu des sujets similaires si on parle de bornage + procédures on est partie pour de longues années.

En tout cas le droit quand on ne connait pas est surprenant... !

Par yapasdequoi

surprenant ?

selon l'Article 1353 du code civil :

"Celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver."

Sans preuve, il n'y a rien que le vide sidéral.

Par frechette

Oui, vous savez, le droit réserve bien des surprises lorsque l'on n'a pas, comme vous, l'habitude d'y évoluer. Nous ne bénéficions pas toujours de conseils aussi avisés que les vôtres, et l'on ne s'attend pas forcément à toutes ces subtilités ni à des procédures aussi longues. Et, afin de respecter votre situation, nous n'allons pas davantage nous étendre ici et reviendrons seulement si besoin. Merci à vous.

Par LaChaumerande

Bonjour

le droit réserve bien des surprises lorsque l'on n'a pas, comme vous, l'habitude d'y évoluer.

Si cela peut vous rassurer, je me sais nulle en droit, mais j'ai vécu plusieurs mésaventures dans des successions et des ventes ces dernières années et j'ai acquis par l'expérience certaines connaissances.

Je crois que l'essentiel est de trouver le bon interlocuteur.

J'ai eu un problème d'empiètement par un propriétaire voisin, de bonne foi, mais comme "mon" bien était à vendre il fallait que tout soit carré.

Le service juridique de la mairie m'a confortée dans mon bon droit et m'a conseillé un bornage en bonne et due forme.

Ce qui fut fait, affaire résolue en peu de semaines, l'autre partie a acheté un bout de la parcelle litigieuse.

J'ai l'impression, mais mon expérience est limitée, qu'il vaut mieux être dans une posture de dialogue et de compromis, on y gagne en temps en énergie.

Par yapasdequoi

Moi aussi j'ai connu un empiètement. Après un bornage on a convenu un accord amiable. J'ai vendu 7m2 pour 1 euro symbolique au voisin et il a pris en charge tous les frais (géomètre, notaire, etc) : il tenait beaucoup à ce que je ne conteste pas son permis de construire.

Par janus2

Nous venons d'apprendre que les anciens propriétaires ont fait reconstruire, en commun, le muret séparatif?

Bonjour,

Qu'entendez-vous par "en commun" ? Le muret a été construit à frais partagés entre les 2 voisins et donc avec accord sur l'implantation ?

Par frechette

Les vendeurs nous ont expliqué je cite " qu'ils avaient fait reconstruire le muret à frais partagés et qu'ils l'avaient mise en place de concert avec le voisin. Toutefois, une fois l'ouvrage terminé, il semblerait que ce dernier se soit plaint de son emplacement, oralement et quand des invités venaient."

Nous ignorons, au fond, si cela ne lui convenait pas vraiment ou si autre chose le dérangeait.

Par yapasdequoi

S'il se plaint oralement ce n'est pas bien grave.
Pour garder une bonne relation vous pouvez parler avec lui.

Par Heniri

Hello !

Frechette le point de départ de votre questionnement est "nos voisins nous sollicitent aujourd'hui pour que ce mur soit remis à son emplacement d'origine" :

- De quelle manière vous ont-ils sollicités et avec quel contenu ?
- Comment justifient-ils ce qu'ils disent être le "vrai" tracé de la limite entre vos parcelles ?

Je partage divers commentaires déjà apportés comme :

- Concentrez-vous sur un traitement amiable de la demande de vos voisins actuels, plutôt que de penser à une action judiciaire (longue et coûteuse) contre les anciens propriétaires.
- Ne discutez de votre éventuel empiètement chez eux que sur la base d'un bornage de vos parcelles par un géomètre expert établissant que le mur en question ne se trouve pas à la limite de vos parcelles.

Selon l'empiètement ainsi établi (?), votre intérêt d'avoir des relations de bon voisinage, vos considérations financières, ou esthétiques, etc... vous pourrez alors convenir avec votre voisin de participer à :

- la destruction de la fraction litigieuse de ce qui serait "son" mur en fait...
- la construction d'une séparation (mur, palissade, grillage ?) "sur" la bonne limite (elle serait mitoyenne)...
- ou le laisser assurer tout seul cette destruction et/ou cette construction (qui devrait alors se faire "sur" sa parcelle à la limite de la votre et ne serait donc pas mitoyenne).

A+

Par frechette

Merci à tous.

Effectivement nous avons pris le problème à "l'envers" au début en voulant se protéger auprès du vendeur.

Nous allons discuter et reviendrons vers vous si nécessaire.

Belle journée.