



CC Conflit de mitoyenneté et usage de l'article 646 du

Par Armoricaïn

Bonjour,

Je me retrouve aujourd'hui en conflit avec mon nouveau voisin concernant la limite séparative de nos parcelles respectives.

Contexte :

Nous avons acheté notre bien en 2021, à l'époque déjà ces parcelles n'étaient pas séparées par une clôture par souhait des deux propriétaires d'origine. En 2025, la propriété avoisinante a été acquise par nos nouveaux voisins qui avaient été mis au courant de la situation, absence de clôture et la borne se trouvait dans leur futur abri de jardin. La borne avait été enlevé d'un commun accord il y a une vingtaine d'années. Sachant ceci et étant déjà avant l'achat propriétaires de plusieurs chiens, donc connaissant leurs besoins futures ils n'ont pas demandé au vendeur de prendre en charge les frais de géomètre. Aujourd'hui, pour pouvoir poser leur clôture ils souhaitent nous faire participer aux frais de géomètre en s'appuyant sur l'article 646 du code civile.

Mes questions : Est-ce que ceci peut caractériser un usage abusif du code civile ? Est-ce que je peux me prémunir de participer aux frais de géomètre ?

Merci.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Le bornage a déjà été fait.
Il s'agit là seulement de replacer une borne manquante.
Le 646 ne s'applique pas.
Laissez le voisin se débrouiller avec le géomètre.

La borne ne peut pas être "dans" l'abri de jardin, sinon il y a empiètement contestable.

C'est étonnant qu'il veuille vous faire participer aux frais de géomètre, mais pas de la clôture ? elle ne sera donc pas mitoyenne, ou alors il vous en fait cadeau ?

Par Karpov

Bonjour,

Vous écrivez: " La borne avait été enlevé d'un commun accord il y a une vingtaine d'années".

Le fait d'arracher une borne de géomètre est sanctionnable pénalement: si votre voisin découvre cette particularité que beaucoup de propriétaires ignorent, vous serez très embarrassé.

Par ailleurs, vous pouvez poser la question à l'ordre des géomètres: on ne borne pas un terrain qui a déjà été borné.

Cordialement

Par Karpov

Rebonjour,

Vous allez sur le site geofoncier (très facile à utiliser): en indiquant votre commune et votre parcelle, vous retrouverez, si le bornage n'est pas trop ancien, le cabinet de géomètres-experts qui a réalisé le bornage à l'époque. Si vous avez le nom de ce cabinet, il vous suffira de leur demander copie du procès-verbal de bornage de votre propriété (les pv sont archivés sans limitation de temps).

Cordialement

Par Armoricain

La borne a été enlevée d'un commun accord entre les précédents propriétaires de l'époque. Elle a été conservée dans l'abri de jardin de mes voisins.

J'ai lu qu'il y avait eu jurisprudence en la matière, si une borne est manquante ou que la délimitation est devenue incertaine on peut avoir recours à l'article 646.

Ce qui m'intéresse ici c'est le choix de mon voisin de ne pas avoir imposé ceci au vendeur avant la vente alors qu'il avait tous les éléments en main.

Il y a forcément un plan de bornage dans les archives d'un géomètre, ça ne change rien au fait que nous n'avons, ni mon voisin ni moi, ni les compétences, ni les outils pour replacer correctement la borne. Faire appel à un géomètre me paraît intelligent, mais c'est avant tout au profit du besoin de mon voisin et pas du mien.

Par yapasdequoi

Personne ne peut aller lire les pensées de votre voisin.

Il a acheté en l'état et accepté la situation. Vous ne savez même pas si le prix a été baissé pour en tenir compte ou pas. Et de toute façon peu importe.

D'ailleurs il peut très bien poser sa clôture sans avoir fait remettre la borne, il prendrait simplement le risque que l'emplacement soit contesté.

Par Isadore

Bonjour,

La borne a été enlevée d'un commun accord entre les précédents propriétaires de l'époque. Ca n'en reste pas moins illégal.

L'article 646 du Code civil s'applique au bornage, pas au simple remplacement de bornes. Le remplacement des bornes est à la charge de celui qui fait appel au géomètre.

Par Armoricain

Merci pour vos réponses.

Par janus2

L'article 646 du Code civil s'applique au bornage, pas au simple remplacement de bornes. Le remplacement des bornes est à la charge de celui qui fait appel au géomètre.

Bonjour,

Il y a une exception, quand la disparition des bornes rend incertaine la limite. Par exemple lorsqu'aucune clôture ne sépare les terrains, ce qui semble être le cas ici.

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 28 mars 2024, 22-16.473, Publié au bulletin :

4. Il résulte de l'article 646 du code civil que le bornage rend irrecevable toute nouvelle action tendant aux mêmes fins, sauf à ce que la limite séparative, du fait de la disparition de tout ou partie des bornes, soit devenue incertaine.

Par Nihilscio

Bonjour,

Un retrait de borne est considéré comme une dégradation de bien et à ce titre sanctionnée pénalement. Mais un retrait d'un commun accord n'a rien d'illégal ni civilement ni encore moins pénalement.

Un bornage consiste à déterminer les limites sur le papier et à les matérialiser sur le terrain au moyen de bornes. La repose de borne est une opération partielle de bornage sur laquelle s'applique l'article 646 du code civil.

La jurisprudence interprétant cet article est assez abondante, comprenant notamment l'arrêt de la cour de cassation du 17 mars 2017, n° 16-21.067. Selon cet arrêt, les frais de bornage ne sont partagés que lorsque le bornage est décidé d'un commun accord des propriétaires concernés. Si le bornage est effectué à l'initiative d'un seul, les frais du bornage amiable sont supportés par le seul propriétaire qui en a pris l'initiative. Vous ne pouvez vous opposer à la repose des bornes mais le voisin ne peut vous obliger à en partager les frais. S'il saisit le tribunal pour que soit ordonnée judiciairement la repose des bornes, les frais en seront alors partagés.