



Bornage illégal ?

Par kassy

Bonsoir, j'ai plusieurs questions :

1/mon ancien voisin a fait borner son terrain (qui jouxte le mien) juste avant de le vendre. Ce bornage a été fait par un géomètre expert qui ne m'a JAMAIS convoqué et je n'ai JAMAIS signé un quelconque procès verbal de bornage.

_Ce bornage est il légal ?

2/ Un mur de soutènement sépare mon terrain de celui de mon ancien voisin (celui du voisin est en contre bas). Or, lors de la vente du terrain, chez le notaire, le bornage du géomètre lui donne 1m de terre sur notre terrain alors même qu'il y a un mur qui nous sépare naturellement depuis plus de 40 ans.

_ sur quoi se base un géomètre expert pour faire son bornage ?

_ Est ce que les usages et coutumes de la ville ont un rôle à jouer dans le bornage ? (c'est un ancien terrain agricole acheté en tant que tel en 1981, par mes parents alors agriculteurs, passé constructible il ya quelques années et dont les usages et coutumes datant de 1935 pour les terrains agricoles, lorsqu'il y a un mur de soutènement, le fond dominant reste propriétaire du mur de soutènement et il en a la charge pour l'entretien)

_ peut on également se baser sur des photos aériennes anciennes de ce terrain pour montrer qu'il était cultivé jusqu'au mur de soutènement ?

_ Si une procédure judiciaire doit être mise en place, peut on faire jouer la responsabilité du géomètre qui a fourni un "faux" (bornage) lors de la vente chez le notaire ?

_ Et que dire du notaire qui n'a absolument pas demandé le procès verbal de bornage au géomètre expert et qui a donc, par sa négligence, donné un "faux" bornage à l'acquéreur du terrain, n'est il pas chargé d'authentifier, de vérifier les actes pour le compte de ses clients ?

Merci pour toutes vos réponses

Par Nihilscio

Bonjour,

Ce bornage n'en est pas un. Ce n'est qu'un document d'arpentage qui ne vous est pas opposable.

Les usages locaux peuvent aider à déterminer la propriété d'un mur. Tous les moyens de preuve sont admis, notamment les photos aériennes.

Le géomètre n'a commis aucune irrégularité. Il a procédé à un arpentage à la demande de son client. Il n'est pas responsable de l'usage qui peut en être fait.

Vous ne savez pas ce qui s'est dit dans l'étude du notaire. A supposer qu'il y ait eu une tromperie du vendeur envers l'acheteur, éventuellement facilitée par une négligence du notaire, c'est une affaire entre eux qui ne peut avoir de conséquence pour vous. Si le nouveau voisin veut que la position de la limite entre vos propriétés soit établie de manière incontestable, il doit prendre l'initiative d'un bornage qui doit être obligatoirement contradictoire. Si le bornage n'est pas contradictoire, ce n'est pas un bornage.

Par kassy

Merci pour votre réponse mais cela veut dire quoi : "Ce n'est qu'un document d'arpentage qui ne vous est pas opposable" ?

Et il s'agit bien d'un bornage car j'ai vue une borne sur mon terrain + des piquets. De plus, sur le document que m'a montré l'ancien propriétaire, il y a bien écrit "plan de vente et de bornage"

Par Nihilscio

Dire que ce document ne vous est pas opposable c'est dire qu'à votre égard il est inexistant.

Un « plan de vente et de bornage » n'est pas un « procès verbal de bornage ». Il semble que ce soit un projet.

Par définition un bornage est une opération contradictoire ce que n'est pas le "plan de vente et de bornage" auquel vous n'avez pas participé. Un bornage est soit conventionnel soit judiciaire. S'il est conventionnel il résulte d'un accord passé entre les deux propriétaires. S'il est judiciaire, il résulte d'une décision prise par un juge après qu'il a entendu les deux parties.

La pose de bornes et de piquets sur votre terrain justifierait une demande d'explication au voisin ainsi qu'éventuellement au géomètre.