



Bornage VS Prescription Acquisitive...

Par JCTCHESS

Bonjour à tous,

Je fais suite à une question précédente que j'ai posée sur ce même forum. Comme j'avais mal engagé le sujet "Suite à un bornage mon terrain est amputé" (je débute sur ce genre de forum), j'ai créé cette nouvelle discussion. J'espère que ça ne contrevient aux règles !

Un rappel plus explicite (j'espère) du problème :

La propriété voisine de la notre a été vendue récemment (fin 2021). l'ancien propriétaire avait fait installer peu de temps avant un portail et un grillage (sans aucune autorisation) pour pouvoir accéder à notre terrain, mitoyen du sien, que nous lui avons prêté gracieusement pour y mettre ses chevaux . Ces installations étant difficilement visibles de l'extérieur, nous ne les avons pas remarquées.

Lors de la reprise de possession de notre terrain, nous nous sommes aperçu de la présence de ce grillage et de ce portail. Ils avaient été présentés au nouveau propriétaire comme la limite de son acquisition. En fait, c'est 2,50m à l'intérieur de notre parcelle qu'ils se trouvaient.

Les nouveaux acquéreurs ne voulant rien entendre, nous avons demandé à un expert géomètre de réaliser un bornage de cette limite. Le bornage fait, (à nos frais, mais pas encore accepté de notre côté), le PV nous restitue une grande partie de la surface usurpée.

Manque de chance, la borne extérieure est décalée de 16cm en notre défaveur par rapport à la clôture d'origine toujours marquée par un pieu ancien indiqué sur la plan du PV.

Ce qui attribue une partie de la surface de notre terrain acquis 33 ans plus tôt, à nos voisin qui demandent la destruction d'un abri se trouvant sur la nouvelle limite définie.

1 - Ne nous trouvons pas dans un cas de prescription acquisitive telle que définie par les articles 2255 à 2277 du Code civil ? Nous occupons cette parcelle depuis plus de trente ans, sans discontinuité, de façon paisible, publique et non équivoque, titre de propriété, plan du géomètre de 1989, preuve de l'existence de l'ancienne clôture à l'appui.

2- Si Oui, prévaut-elle sur un bornage réalisé en 2022.

3 - Dois-je accepter le bornage, mais invoquer la prescription acquisitive (Usucapion) ?

4 - Dois-je au contraire le refuser pour l'invoquer ?

J'espère que ce sujet intéresse la communauté.

Merci d'avance à vous pour vos réponses, commentaires ou réflexions.

Par Nihilscio

Bonjour,

1. Oui, il me paraît très difficile de vous pouvoir contredire sur ce point.

2. Oui, pour la raison suivante.

La possession est un état de fait qui, par l'effet du temps peut devenir état de droit.

Le PV de bornage est la conclusion du géomètre sur l'état de droit tel qu'il résulte des actes et d'autres éléments comme la configuration des lieux, le cadastre et les usages locaux. Il ne tient pas compte de l'état de fait. L'état de droit tel qu'il est dressé par le géomètre peut ne plus correspondre à l'état de fait. Mais comme ce dernier peut se transformer en état

de droit, on peut dire que les conditions de la prescription acquisitive si elles son réunies prévalent sur ce que dit le PV de bornage.

3 et 4. L'idéal serait que vous vous accordiez avec le voisin sur un tracé qui entérine la possession à votre profit de la partie de terrain litigieuse. Mais si ce n'est pas possible, vous auriez tout de même intérêt à signer le PV proposé, ce qui ne vous empêcherait pas de revendiquer une acquisition par prescription. La cour de cassation a rappelé (10 juin 2015, n° 14-14.311) qu'un bornage n'était pas un acte translatif de propriété : Attendu que pour accueillir cette demande, l'arrêt retient qu'en signant le procès-verbal de bornage du 24 juin 1927, l'auteur des époux X... a entendu accepter d'abandonner une portion de la propriété qui restait lui appartenir ; Qu'en statuant ainsi, alors qu'un procès-verbal de bornage ne constitue pas un acte translatif de propriété, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

Par JCTCHESS

Bonjour et merci pour votre réponse Nihiscio.

Comme vous l'avez envisagé, aucun dialogue n'est possible avec nos voisins.

Par contre, nous ne pouvons accepter le PV en l'état...

Le plan l'accompagnant contient deux erreurs manifestes :

1 - Ledit abri dessiné sur le plan n'est pas aux bonnes dimensions. Le rapport longueur/largeur est d'environ 2,4, alors que l'abri mesure 10m x 5m, soit un rapport de 2.

2 - Toujours concernant la représentation de cet abri, il est représenté sur le plan du PV formant un angle avec la ligne, définie par les bornes posées, censée se trouver dans le parfait alignement avec le reste de la clôture. Il se trouve que la vue satellite, montre en fait que cet abri est parfaitement parallèle au reste de la clôture.

Nous avons écrit au géomètre concernant ces 2 points, il ne nous a pas encore répondu.

Nous pensons que la consultation d'un avocat s'impose pour ne pas faire d'erreur et surtout pour la mise en ?uvre de points de droit qui sont peut-être hors de notre portée.

Prenez soin de vous et encore merci.