



Litige sur limite de propriété

Par Vittek

Bonjour,

Nous avons acheté une maison en 2011 avec des grillages et haies existantes.

Le litige porte sur une des limites de mon terrain. Elle fait 32 m de long et elle a un petit biseau à peu près à mi distance. Depuis 10ans cela n'a jamais posé de soucis sauf que maintenant notre voisin (le petit fils du mr qui nous a vendu la maison) veut faire un "beau" chemin en enrobé et donc il veut le remettre droit.

Le litige vient du fait que son terrain et le mien n'en était

qu'un seul et qu'il a été divisé en deux quand lui a acheté en 2005.

Au lieu de faire faire un "vrai bornage", ils ont transmis les côtes à un géomètre qui a fait son plan en fonction de ça, et du coup il a tiré droit en ne tenant pas compte de la haie et du muret existant qui forme un biseau.

Quand nous avons signé chez le notaire, le seul plan qu'il y avait dans le dossier était le plan cadastral avec une limite droite. (sur ce plan notre terrain avait encore deux numéros de parcelles).

En 2014, le cadastre a procédé à un remaniement et en constatant sur place, que ce n'était pas droit, a refait le plan avec ce fameux biseau. Ils ont dit que ce qui avait été fait n'était qu'une esquisse.

Le voisin n'a pas contesté ce remaniement (il ne l'a pas signé non plus malgré 1 recommandé et 2 relances de la part du cadastre. il a juste signé le papier indiquant que le cadastre est venu procéder à ce remaniement).

Du coup maintenant notre terrain n'a bien plus qu'un seul numéro de parcelle.

Et c'est ce point qui fait dire à notre notaire que la limite actuelle est la bonne et que le voisin ne peut pas remettre droit.

Mais bien sûr son notaire semble dire le contraire.

J'aimerais avoir votre avis là dessus. Qu'est ce qui fait foi ? le nouveau plan cadastral ou l'ancien plan signé à la vente?

Nous ayant fait comprendre qu'il allait commencer ses travaux et enlever toute la clôture, nous avons fait venir un huissier et il nous a dit que c'est bien la première fois de sa carrière qu'il entendait que le cadastre ne faisait pas foi.

Désolé pour le pavé. Dans l'attente de vos retours, merci bcp par avance.

Par Al Bundy

Bonjour,

Si je comprends bien la situation la division n'existe pas car le géomètre n'a jamais travaillé.

Le plan cadastral n'a aucune valeur opposable, voir notamment la réponse à la question n° 89615 JO 28/09/2010 Mme Zimmermann Marie-Jo.

Par Vittek

Merci de votre réponse, j'ai lu la réponse à la question 89615, mais malgré toute mon attention cela reste quand même très flou pour moi.

Pouvez-vous me "traduire" la réponse en simplifié ?

Merci.

Par Al Bundy

La première phrase de la réponse : "Dès son origine et jusqu'à aujourd'hui, le plan cadastral s'est limité à identifier et à représenter la propriété foncière à des fins fiscales, sans garantir sa consistance, ni l'identité des propriétaires. La valeur juridique des énonciations du cadastre est limitée au rang d'indice réfutable".

Le plan cadastral est dressé dans un but fiscal et les informations qu'il donne n'ont valeur que de présomption pouvant être réfutée.

Par Vittek

Je mets des photos pour que ce soit plus clair.
Notre terrain est celui qui était sur les parcelles 1164 et 517 et maintenant sur la parcelle AH26.

1ère photo : extrait du plan cadastral actuel qui représente notre parcelle avec la limite qui n'est pas droite.

2ème photo : seul plan qui a été fourni à l'achat (+ les annotations du cadastre suite au remaniement).

3ème photo : extrait du plan d'implantation fait récemment par un géomètre lorsque le voisin a fait construire une location.

[img]file:///C:/Users/conta/Downloads/20210608_173730.jpg[/img]

[url=file:///C:/Users/conta/Downloads/20210608_173947.jpg[/url]

[url=file:///C:/Users/conta/Downloads/20210608_174026.jpg[/url]

Par Vittek

Bon bah apparemment je n'arrive pas à mettre des images.

Bref, de toute façon après rdv avec le voisin, il veut qu'on fasse venir un géomètre à frais partagés, mais si le résultat n'est pas celui qu'il veut, il demandera un bornage judiciaire, donc autant dire qu'avec ce genre de personnage la discussion et l'arrangement ne sont pas des choses aisées...