Problème de limite de terrain

Par michelle56130

Bonjour, j'ai acheté à un particulier une maison avec un grand jardin fin juillet 2021. Lors de la visite du bien l'ancienne propriétaire nous a fait faire le tour du terrain. Une des limites est marquée par une haie d'hibiscus.
J'ai comparé le plan cadastral et la vue aérienne sur Géoportail et j'ai découvert que la haie a été plantée à distance de la limite cadastrale. Les conséquences : il y a 250m2 de terrain que je croyais m'appartenir qui sont en fait propriété de mes voisins. Ils l'ont découvert en même temps que moi. L'autre conséquence, c'est que mon compteur à eau est sur le terrain des voisins. Nous nous entendons bien mais nous souhaitons régler ce problème. Ils ne souhaitent pas récupérer ces 250m2.
J'ai informé l'ancienne propriétaire qui ne veut pas s'en occuper. J'ai également informé mon notaire qui m'a assistée lors de la vente mais malgré un rappel je n'ai toujours pas de réponse.
Le notaire de la vendeuse n'est-il pas supposé vérifier tout cela ?
En espérant que vous pourrez m'aider à éclaicir cette situation, je vous remercie.

Par Al Bundy

Bonjour,

Les documents présentés lors du processus d'acquisition contenaient un plan de bornage ?

Ne vous fiez pas au plan cadastral : il contient beaucoup d'erreurs, n'a pas de valeur juridique et n'est pas opposable. Votre voisin ne peut pas se baser là dessus pour affirmer que cette partie de terrain lui appartient. Fiez-vous plutôt à un bornage (plan + PV), seule procédure permettant de rendre la position des limites opposable.

Par michelle56130

Toutes les limites et les bornes du site "cadastre.fr" et de "geoportail.gouv.fr" correspondent, là n'est pas le problème.
Le problème est que ça ne correspond pas avec les limites telles qu'on les voit sur place et sur Géoportail cela apparaît clairement puisque la haie et la ligne du cadastre ne se superposent pas quand on affiche la cadarte des parcelles et la vue aérienne.
J'ai fini par récupérer le plan du géomètre auprès du notaire de la vendeuse. Je vois bien où sont les limites du terrain.
Je pense que l'ancienne propriétaire n'a jamais porté attention à cela car la propriété voisine était occupée par sa mère.
Par contre je suis surprise que son notaire n'ait pas vérifié.

Par Al Bundy

Le problème est que ça ne correspond pas avec les limites telles qu'on les voit sur place
Là dessus l'ancienne propriétaire s'est fiée à la position d'une haie plutôt que sur des bornes ?

J'ai fini par récupérer le plan du géomètre auprès du notaire de la vendeuse. Je vois bien où sont les limites du terrain.

Il s'agit bien du dernier plan de bornage en date ? Quelle surface est indiquée sur ce plan, et quelle surface est reportée sur votre titre de propriété ?

Par michelle56130

La surface indiquée sur le plan est la même que la surface indiquée sur l'acte de vente.
L'ancienne propriétaire s'est basée sur la position d'une haie plutôt que sur les bornes.
Il s'agit bien du dernier bornage en date : en 2003 la mère de l'ancienne propriétaire a divisé son bien et a fait donation d'une partie à sa fille, partie que j'ai achetée.
La haie actuelle n'existait pas au moment de la division, mes voisins l'ont plantée après avoir acheté la maison de la

mère de l'ancienne propriétaire il y a 8 ans environ. Ils l'ont mise là où il y avait déjà quelques plantations, donc, là où on leur avait dit que se terminait leur terrain.
Difficile d'expliquer tout ceci sans schéma et je ne suis pas sûre d'être toujours claire, désolée.

Par Al Bundy

La surface indiquée sur le plan est la même que la surface indiquée sur l'acte de vente.
Donc il y a une cohérence entre les écrits et il me semble donc que le fond du problème est que l'ancienne propriétaire vous a décrit oralement un terrain plus grand que dans la réalité. Et aussi que vous n'ayez pas eu le plan de bornage avant d'avoir signé l'acte définitif ?

Par michelle56130

Oui, c'est cela.
J'ai dû réclamer le plan de bornage alors que la division a été enregistrée dans le même office notarial.
J'ai réclamé le plan de bornage environ 3 mois après la signature définitive.
Je précise que je n'ai aucun problème avec mes voisins.Ils souhaitent voir la situation tirée au clair tout comme moi.

Par michelle56130

Bonjour, je ressors ce post pour une mise à jour.
Depuis novembre, j'ai retrouvé une borne qui était enfouie. Cela confirme qu'il manque environ 200m2 sur le terrain par rapport à ce que m'avait indiqué oralement la vendeuse.
La conséquence qui m'ennuie beaucoup, c'est que mon compteur à eau est chez les voisins et non dans mon jardin. Il a pourtant été installé après le divisionn du terrain, en 2003.
Je me retrouve obligée de racheter à mes voisins une bande de terre que je pensais m'appartenir et qu'eux ignoraient posséder. Je prends en charge les frais de bornage et tout cela va me coûter environ 2500?.
Ma question est la suivante : quelle est la responsabilité de la vendeuse ? De son notaire ?
J'ai adressé une LRAR à la vendeuse, lui demandant de réparer sa négligence, mais je n'ai reçu aucune réponse.
Merci de votre aide.

Par janus2

Bonjour,

Vous dites plus haut que la superficie notée dans l'acte est bonne par rapport à la réalité du bornage. Vous ne pouvez donc pas faire état d'un préjudice.

Par michelle56130

Merci pour votre réponse.
Le notaire n'aurait-il pas dû m'informer du fait que mon compteur à eau se trouve sur le terrain de mes voisins ?
J'ai lu que si le compteur était installé depuis moins de 30 ans, les (futurs) voisins peuvent exiger qu'il soit déplacé, et ceci à mes frais. Il a été installé en 2003 ou 2004, donc largement moins de 30 ans et c'est là qu'il me semble y avoir préjudice.