Suite à un bornage mon terrain est amputé.

Par JCTCHESS

Bonjour,

Je viens de faire réaliser un bornage pour définir la limite exacte d'un parcelle. Je n'ai pour l'instant rien signé.

Le plan accompagnant le PV de bornage indique un dimension inférieure de l'un des côtés par rapport au document de surface réalisé par le même géomètre 33 ans plus tôt, annexé à mon titre de propriété.

Un bornage peut-il réduire la surface d'un terrain ?

Qu'en est-il du droit de propriété dans ce cas (articles 455 et suivants du code civil et l'article 7 de la déclaration des droits de l'homme) ?

Puis-je m'en prévaloir pour refuser de signer le PV de bornage ?

Merci d'avance de votre aide.

Par isernon

bonjour,

s'agit-il de bornages amiables ou de bornages judiciaires ?

le bornage effectué, il y a 35 ans avait-il été signé par les propriétaires concernés ?

vous tapez " le bornage ordre des géomètres expert " et vous trouvez un petit document sur le bornage.

salutations

Par vivi2501

bonjour

votre site recommandé est introuvable

"
Cette page du site www.geometre-expert.fr est introuvable

"

Par morobar

Bonjour,
Peut-^tre lire ici et naviguer:
[url=http://www.geometre-expert.fr/oge/les-activites/les-activites-stu_5165]http://www.geometre-expert.fr/oge/les-activites/les-activites-stu_5165[/url]

Par JCTCHESS

Bonjour isernon,

Merci pour votre réaction rapide.

Il s'agit d'un bornage contradictoire à ma demande, car l'ancien propriétaire de la propriété voisine avait posé un grillage débordant d'environ 2.5m sur notre parcelle. Dès que nous nous sommes aperçu du problème fin 2021, nous avons demandé un bornage amiable dont nous venons de recevoir le PV. Il rétablit en très grande partie la limite d'origine de notre parcelle, mais l'une des bornes est décalée 16 cm en notre défaveur par rapport au poteau du grillage de l'époque. Un abris en bois a été construit peu après l'achat à la limite d'origine et se retrouverait en partie chez le voisin qui en demande la démolition.

Lors de l'acquisition en 1989, le plan du géomètre (pas un PV de bornage) était annexé à mon titre de propriété. La division de la zone à été faite, toujours par le même géomètre en 1974.

Le plan du PV indique une dimension de 16 cm inférieure à celle indiquée sur le plan fourni lors de l'acquisition.

Merci d'avance pour votre aide

Par Nihilscio

Bonjour,

Un bornage ne peut réduire la surface d'un terrain mais il peut indiquer que ledit terrain est plus petit que ce qu'on croyait. Le code civil et la déclaration des droits de l'homme et du citoyen ne protègent pas les croyances mais le droit de propriété qui n'est en rien violé si l'on découvre qu'un terrain est plus petit que ce qu'on pensait.

Rien ne vous oblige à signer le PV proposé par le géomètre. Vous pouvez être en désaccord et négocier la position exacte de la limite avec le voisin. Si vous ne parvenez pas à vous accorder, soit il est demandé un bornage judiciaire et le juge tranchera, soit les choses resteront en l'état.

Par Al Bundy

Bonjour,

Avez-vous interrogé le géomètre sur cette question ? Vous devriez voir avec lui comment il a procédé et qu'est-ce qui l'a conduit à reporter ces limites.

Par JCTCHESS

Bonjour,

Merci Nihiscio pour votre réponse.
Il ne s'agit pas de croyances, mais bien de mesures indiquées sur un plan de division de zone, établi il y a plus de 50 ans, par cet architecte, et toujours par lui, d'un plan accompagnant mon titre de propriété en 1989.

Merci Al Bundy également,
J'ai posé la question à l'architecte, sa réponse est que les moyens techniques utilisés aujourd'hui (satellites, balises..) sont beaucoup plus performants que jadis avec des chaines d'arpenteurs et que des différences de position de limites pouvaient apparaître. Le problème sur le plan du PV est que la mesure du terrain sur un de ses côtés est inférieure à celle que j'ai acquise sur la foi d'un plan de ce même géomètre.

Merci encore pour vos idées.
Bonne journée.

Par Nihilscio

Bonjour,

Le plan du géomètre d'il y a cinquante ans n'était pas un bornage contradictoire. Ce n'était qu'une déclaration unilatérale de votre vendeur sans valeur juridique à l'égard du voisin. La foi donnée en un tel document n'est qu'une croyance.

Les techniques d'il y a cinquante ans n'étaient pas aussi primitives que le dit le géomètre. S'il y a une différence par rapport au premier document, c'est pour d'autres raisons. Ce n'est pas dû à des mesures imprécises mais à l'absence

de repère fiable. Ce n'est pas le tout de pouvoir mesurer au millimètre près, encore fait-il savoir au millimètre près à partir de quoi on prend la mesure. Il y a souvent une part d'arbitraire dans la détermination d'une limite entre deux terrains.

Vous avez parfaitement le droit de discuter le PV de bornage. Qu'en pense le voisin ?

Par JCTCHESS

Re-Bonjour,
Les rapports sont plus que tendus et aucun échange paisible ne semble pouvoir se faire, j'ai du faire appel à un conciliateur de justice pour pouvoir communiquer !!

Je suis d'accord avec vous pour la position exacte, mais les dimensions peuvent-elles être réduites en raison du nouveau bornage ?

Par janus2

en raison du nouveau bornage ?

Bonjour,
Vous parlez d'un nouveau bornage ce qui suppose qu'il y en a déjà eu un. Or, on ne procède pas à plusieurs bornages, tout au plus peut-on faire replacer les bornes.
Donc pas très clair...

Par JCTCHESS

Bonjour Janus2,

Le géomètre lui-même n'est pas capable de dire s'il y a eu un bornage ou un simple piquetage ?

Par Nihilscio

Je suis d'accord avec vous pour la position exacte, mais les dimensions peuvent-elles être réduites en raison du nouveau bornage ?

Il ne peut pas y avoir de nouveau bornage. Un bornage est un accord bilatéral. Il a valeur contractuelle et il est donc définitif puisqu'un contrat fait la loi entre les parties. Si vous retrouvez les documents relatifs à un premier bornage conforme à l'état actuel d'occupation des deux terrains concernés, ce sont ces documents qui feront foi. Le problème est que nous ne les trouvez pas. Il y a donc une incertitude sur la position de la limite. Ce « nouveau bornage » ne diminue pas la surface de votre terrain, il établit un empiétement sur le terrain du voisin : selon les conclusions du géomètre, vous occuperiez indûment une surface qui lui a toujours appartenu. Mais vous pouvez contester les conclusion du géomètre, prétendre qu'il n'y a pas empiétement et refuser de signer le PV. La question restera alors litigieuse entre vous et votre voisin.

La solution au litige pourrait être de revendiquer la surface litigieuse comme ayant été acquise par prescription si vous l'occupez depuis plus de trente ans à titre de propriétaire. Mais cela pourrait valoir aussi pour le voisin qui a posé une clôture en empiétant de 2,5 cm sur votre terrain.

Par JCTCHESS

Son empiètement de 2,5m ne date que depuis quelques années 3 ou 5 tout au plus. Et il s'est fait alors que j'avais prêté ma parcelle au précédent propriétaire en guise de pâture. Le nouveau propriétaire lui disant qu'il avait acheté en l'état, mais sur la base d'aucun document ni plan. Quand je m'en suis aperçu, il n'a rien voulu entendre.

En fait je me suis fait prendre à mon propre piège !!

J'ai bien récupéré plus de 75m², mais les 2m² restant chez le voisin m'obligeraient à détruire un abri qui avait été construit à la limite connue à l'époque. Je ne pouvais pas imaginer que le bornage serait différend de la clôture historique...Et qu'il réduirait la dimension connue de ma parcelle.

Par AGeorges

@Nihilscio

Mais cela pourrait valoir aussi pour le voisin qui a posé une clôture en empiétant de 2,5 cm sur votre terrain.

JCTChess a dit 2,5 mètres, pas centimètres.

@JCTChess

Soupçonneriez-vous le voisin d'avoir déplacé une borne ? (si c'est possible ...)

Par JCTCHESS

Bonjour AGeorges,

Merci pour la correction...

Non, comme justement nous ne retrouvions pas de bornes et que le géomètre n'a pas su dire s'il avait eu un bornage à l'époque (c'est pourtant lui qui a fait la division !) un bornage a été fait récemment et nous venons juste de recevoir le PV qui nous met dans l'embarras...

Par vivi2501

bonjour

""

comment savoir si un terrain est borné?

cliquez sur le lien ci-dessous

[url=https://www.geofoncier.fr/4-2-5-terrain_borne.php]https://www.geofoncier.fr/4-2-5-terrain_borne.php[/url]

"

Par yapasdequoi

C'est un service payant...

Par vivi2501

""
bornage de terrains

Cliquez sur le lien ci-dessous

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F3037]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F3037[/url]

"

Par AGeorges

Re-Bonjour JCTChess,

Si vous refusez le bornage, le voisin peut vous attaquer. Il y aurait alors un bornage judiciaire à frais partagés, et vous reviendriez à la situation actuelle.
Il vaut peut-être mieux récupérer vos 2,5 mètres et en reperdre 16 cms ? (selon ce que cela représente comme surface). Vous auriez ainsi une situation bien nette.
Le déplacement de votre abri (pour vous) et celui de la clôture du voisin sont associés à cette clarification. Il faut

peut-être les subir ?

Par JCTCHESS

Merci AGeorges vos remarques sont de bon sens...

La surface n'est évidement pas énorme,environ 16 cm sur les 30 m de séparation. L'abri fait quand même 50m² 10x5, il ne se bougera pas d'un coup de barre à mine

Ce qui me chicane le plus c'est cette histoire de diminution d'un des côtés, cela veut dire que la différence se retrouve chez le voisin qui pour lui le voit s'augmenter, GRATIS !!

Par janus2

Ce qui me chicane le plus c'est cette histoire de diminution d'un des côtés, cela veut dire que la différence se retrouve chez le voisin qui pour lui le voit s'augmenter, GRATIS !!

Comme il a déjà été dit dans ce fil, le bornage ne provoque ni diminution, ni augmentation de surface, il permet simplement de voir les limites qui auraient du être respectées depuis le début. Ce n'est pas la faute du bornage si les propriétaires n'ont pas respecté les limites...

Par Nihilscio

comment savoir si un terrain est borné?

cliquez sur le lien ci-dessous

Vous pensez que le géomètre ne connaît pas ce service ?
S'il dit ne pas savoir c'est qu'il n'y a pas de bornage enregistré dans la base de données des géomètres. Ce service est assez récent. Les bornages un peu anciens peuvent se perdre s'ils ont pas été enregistrés au fichier immobilier.

JCTChess a dit 2,5 mètres, pas centimètres.

A plus forte raison, il risque en retour de revendiquer cet empiétement de 2,5 m acquis par prescription si la clôture est en place depuis au moins trente ans.

Par JCTCHESS

Bonjour,

Je remercie tous les membres de ce forum qui ont répondu et ont apporté leur concours à ma réflexion.

Cordialement.