



Annulation vente immobiliere suite à problème de bornage

Par mamanvero

Bonjour,

Mes parents (83 et 86 ans) ont vendu leur maison il y a environ 1 an. Etant âgés et de santé très fragile, le problème énoncé ci-dessous les travaille énormément.

La nouvelle propriétaire les a appelés il y a quelques jours en leur disant que le nouveau propriétaire d'une maison à coté de chez eux, est venu la voir en contestant les limites de propriété. Le terrain qui n'est malheureusement pas borné était déjà clôturé lorsque mes parents avaient acheté il y a plus de 20 ans. Le problème est que ce différent ne porte pas sur quelques centimètres mais sur des mètres voire quelques dizaines de mètres et changerait complètement la situation de la maison que mes parents ont vendue. La nouvelle propriétaire souhaitait par exemple construire une piscine sur un terrain plat en contrebas et cette personne en réclame la propriété.

Un bornage va être effectué mais je vois déjà plus loin et souhaiterais avoir l'information suivante : si le bornage est complètement en défaveur de mes parents, est-ce que la vente peut être "cassée" et qu'est-ce que cela peut engendrer, est-ce que mes parents pourraient également se retourner sur les personnes qui leur ont vendu la maison, il y a 20 ans (ou leurs héritiers car ils sont peut-être morts) ?

Merci beaucoup pour votre réponse.

Par AGeorges

Bonjour Mamanvero,

Il semble que vos parents, et leurs prédécesseurs ont fait une jouissance paisible et continue de ce terrain depuis bien longtemps. Et de bonne foi.

Il va donc falloir que vous étudiez le mécanisme de la prescription acquisitive (ou usucapion) pour voir si vos parents peuvent en bénéficier.

En quelque sorte, il serait trop tard pour que le voisin puisse réclamer.

Du côté du bornage, c'est plus compliqué car l'absence de bornes ne peut préjuger de l'absence d'un bornage antérieur.

Par Burs

bonjour,

votre responsabilité n'est en rien engagé dans cette histoire, cela ne concerne que les acheteurs et leur voisin. Ils ont acquis une propriété non borné (ce qui n'a rien d'illégal) et par conséquent ceci ne peut donc être retenu comme un vis caché.

Par Nihilscio

Bonjour,

Le propriétaire voisin demande un bornage.

Le bornage amiable est un acte de nature contractuelle par lequel les deux voisins reconnaissent la position de la limite qui séparent leurs propriétés. Le géomètre n'intervient qu'à titre d'expert. Il n'a pas le pouvoir d'imposer les conclusions de son expertise. Si les deux propriétaires sont en désaccord, ils doivent discuter. Soit ils finissent pas s'entendre soit ils s'en remettent au juge.

Dans les circonstances présentes, vos parents sont directement intéressés par le résultat de l'opération de bornage. Ils serait donc tant dans leur intérêt que dans celui de leurs acheteurs que ces derniers invitent vos parents à participer à

l'acte de bornage.

Il faudrait dans un premier temps que les acheteurs communiquent à vos parents les revendications du voisin afin d'apprécier dans la mesure du possible si celles-ci sont sérieuses.

Conséquences d'un important empiètement révélé par le bornage.

Dans cette hypothèse, vos parents ont vendu, par erreur et en toute bonne foi, une partie de terrain ne leur appartenant pas. Le voisin est en droit de rentrer en possession de cette partie de terrain qui lui appartient de droit. Les acheteurs sont en conséquence en droit d'appeler vos parents en garantie. Car le vendeur doit une garantie d'éviction à l'acheteur : article 1626 du code civil.

Cela peut entraîner l'obligation pour le vendeur d'indemniser l'acheteur. Cela peut aussi provoquer l'annulation de la vente s'il est établi que l'acquéreur n'aurait pas acheté sans la partie dont il a été évincé.

Moyens éventuels de défense dont vos parents pourraient disposer.

Ils sont de deux sortes, ceux qui feraient obstacle aux revendications du voisin et ceux qui permettraient à vos parents d'être exonérés de la garantie d'éviction.

Les revendications du voisin ne sont peut-être pas sérieuses. En ce cas, le bornage ne devrait pas leur donner satisfaction. Mais encore faut-il s'assurer que le géomètre ait entendu les deux parties, d'où l'intérêt pour vos parents d'être présents lors des discussions avec le voisin et le géomètre.

Si l'empiètement est confirmé par le bornage, il est peut-être prescrit. Il ne fait guère de doute que la partie du terrain objet du litige ait été occupée par vos parents dans les conditions en permettant l'acquisition par prescription (article 2261 du code civil). Mais leur resterait à prouver que la clôture est à sa position actuelle depuis au moins trente ans ce qui n'a rien d'évident.

L'acte de vente contient peut-être une clause d'exonération de la garantie d'éviction. Il est peut-être expressément stipulé que le terrain n'est pas borné, que l'acheteur en a connaissance et qu'il en prend pleinement le risque.

Toutefois, même dans le cas d'une exonération de garantie d'éviction stipulée dans l'acte de vente, une annulation de la vente resterait possible sur le fondement de l'erreur (article 1132 du code civil) à condition que ce soit une erreur excusable, ce qui serait assez difficile à faire admettre en raison de l'acceptation du risque d'éviction.

Recours contre les vendeurs précédents.

L'action en garantie d'éviction est une action personnelle qui se prescrit par cinq ans. Cette garantie commence au jour de la vente. Le point de part du délai de prescription est reporté au moment où l'on a eu connaissance du droit à faire valoir sans que cela puisse avoir pour effet de porter le délai de la prescription au-delà de vingt ans à compter du jour de la naissance du droit (article 2232). Vos parents ont donc une action récursoire contre leurs vendeurs mais celle-ci ne peut plus s'exercer plus de vingt ans après la date à laquelle ils ont acheté le bien qu'ils ont revendu récemment.

Par janus2

Il va donc falloir que vous étudiez le mécanisme de la prescription acquisitive (ou usucapion) pour voir si vos parents peuvent en bénéficier.

Bonjour,
J'ai un doute, les parents ayant vendu le bien, je ne vois pas à quel titre ils pourraient revendiquer la prescription acquisitive. Il me semble que c'est l'acheteur qui pourrait le faire.

Article 2265

Modifié par LOI n°2008-561 du 17 juin 2008 - art. 2

Pour compléter la prescription, on peut joindre à sa possession celle de son auteur, de quelque manière qu'on lui ait succédé, soit à titre universel ou particulier, soit à titre lucratif ou onéreux.

Par AGeorges

Bonsoir Janus,

Oui, bien sûr, mon propos initial était de donner une piste.

Par bénéficiaire, j'entends se sortir de ce sac de nœuds. A priori, il faudrait sans doute mettre en cause trois propriétaires successifs, ce que semble permettre l'article que vous citez.

Par Burs

Personne ne peut être mis en cause concernant une limite de propriété qui n'a pas été officialisée par GE. Pour faire valoir l'usucapion seul le propriétaire actuel peut en faire la demande, il peut éventuellement demander aux anciens proprios si ils possèdent des preuves de date d'installation d'une clôture par ex. qui permettrait d'acter le départ de la période de prescription (30 ans ici) Rien de plus.

Par Nihilscio

Si les acheteurs de vos parents devaient se trouver en procès avec leur voisin, que ce soit pour un bornage ou au sujet d'un empiètement, comme vos parents ont un intérêt dans l'issue du litige du fait de la garantie d'éviction qu'ils doivent à leurs acheteurs, ils pourraient intervenir à l'instance soit à leur initiative soit à la demande de ces acheteurs comme prévu aux articles 325 et suivants du code de procédure civile. Leur intervention pourrait aussi bien porter sur le bornage que sur une acquisition par prescription de la partie de terrain revendiquée par le voisin.

Ils pourraient aussi, s'ils ne sont pas intervenus à l'instance, former tierce-opposition après le prononcé du jugement dans le but de le faire réformer en leur faveur.