



Bornage Amiable et Succession

Par depassage

Bonjour,

Je suis convoqué, par le géomètre à la demande de mon voisin à un bornage amiable.
Jusque-là tout est normal.

Les limites devant être expertisées sont contigües à ma parcelle.

Il se trouve que cette parcelle est en indivision avec mon frère.

Mon frère est décédé, ses enfants doivent hérités et la succession n'est pas close (cela risque de prendre un peu de temps).

Maintenant le géomètre me convoque en tant qu'indivisaire (et uniquement moi...)
Les neveux n'ayant pas encore hérités, il ne sont pas propriétaires de la partie en indivision.

Je ne veux pas signer un tel bornage tant que mes neveux ne sont pas propriétaires et non présents (je ne veux pas qu'ils puissent se retourner contre moi si quelque chose se passe mal).

En ai-je le droit ? Puis-je stipuler à ce bornage que je ne suis pas le seul à être convoqué et que je refuse de signer le bornage amiable?

Pour le futur ai-je raison d'attendre que cette succession soit officialisée avant de répondre à la sollicitation de mon voisin?

Merci de vos réponses

Par Al Bundy

Bonjour,

Rien ne vous oblige à ratifier le PV de bornage sans émettre de réserves.
Prévenez dès maintenant le géomètre de cet état de fait et reportez vos remarques le jour du rendez-vous.

Par depassage

Bonjour,

"Ratifier avec réserves"

Ce que vous me conseillez est de signer le PV avec des réserves. Moui, quels réserves une fois signé ???

Ce que je veux savoir c'est si je suis dans mon droit (ou non) car je risque un bornage judiciaire que je perdrais certainement (outre les tracas et les frais)

Merci

Par AGeorges

Bonjour depassage,

Vos neveux ont-ils pris leur option successorale ?

C'est-à-dire choisir entre :

- refuser l'héritage,
- accepter à concurrence de l'actif,
- accepter tout.

Le fait que le partage ne soit pas fait n'est pas important.

S'ils ont accepté, ils sont entrés dans l'indivision successorale, et ceci est valide depuis le jour du décès.
Article 720 du Code Civil.

Ils doivent donc être convoqués au bornage. S'ils ne sont pas majeurs, ils ont un représentant légal, par exemple leur maman. C'est donc à elle d'agir pour eux.

Par ESP

Bonjour

Un seul indivisaire ne peut prendre l'initiative d'un acte de disposition, même demander un bornage au nom de l'indivision.

Nous sommes là dans un autre cas et pense que vous pouvez vous y rendre au nom de l'indivision (je l'ai fait pour ma belle-mère et ses enfants), la signature d'un bornage - demandé par autrui- pour un bien indivis consistant plutôt en un acte dit conservatoire qu'un acte de gestion.

Bien sur, ne pas signer pour accord si le relevé s'avérait en décalage important avec le cadastre.

[url=https://www.surfaceparcelle.com/]https://www.surfaceparcelle.com/[/url]

Par AGeorges

@ESP

Un seul indivisaire ne peut prendre l'initiative d'un acte de disposition, même demander un bornage au nom de l'indivision.

Comme vous le dites, ce n'est pas la situation. L'initiative vient du voisin.

Donc tous les indivisaires sont concernés.

A priori, dans ce cas, il n'y aurait que l'épouse et les enfants du frère, au plus.

Il est possible qu'une procuration suffise.

Mais, en tous cas, si les options successorales n'ont pas été toutes prises, les tenants de l'indivision ne sont pas encore connus, ce qui pose un problème. D'où ma question.

Par Burs

Bonjour,
attention, il s'agit ici d'un bornage demandé par le voisin. Si vous refusez le bornage, le voisin si il est pressé peut tout à fait demander un bornage judiciaire. Et là vous partez pour une longue procédure et qui pourrait vous coûter beaucoup plus cher que la valeur même du terrain si il n'est pas constructible. Renseignez vous auprès de votre notaire!

Par depassage

Merci de vos différentes réponses.

Comme écrit AGeorges, le souci est que la demande émane du voisin et que le seul indivisaire connu est moi-même. D'ailleurs après avoir demandé un état de propriété auprès des impôts et autres, seuls mon nom et celui de mon frère apparaît. Les neveux et nièces ne sont pas "connus".

Pour qu'une procuration soit donnée, il faudrait soit que je la réclame, soit que mes neveux et nièces me le demande.

Mais comme ils ne sont pas conviés !!! (car manifestement pas propriétaires ni indivisaires).

Ce qui pose effectivement un problème ... (Merci AGeorges).
Existe-t-il une jurisprudence ? je ne dois pas être le seul cas quand même !!!).

Du coup, j'ai du mal à comprendre la notion de bornage à titre de disposition (autre nom de gestion ?) et celle à titre conservatoire. Pour moi un bornage amiable est un bornage amiable.

Bonne soirée

Par AGeorges

Bonsoir depassage,

seuls mon nom et celui de mon frère apparaît. Les neveux et nièces ne sont pas "connus".

C'est normal, le partage n'a pas encore été enregistré.

Vous n'avez pas répondu à ma question :

Les neveux ont-ils exprimé leur choix successoral ?

Le décès de votre frère, avec épouse et 2 enfants ne peut 'profiter' (au sens succession) qu'à ces trois personnes.
Dans la période intérimaire, ils sont héritiers potentiels et indivisaires de la succession.

Il faut donc les faire venir, par exemple en amenant la déclaration de décès (ou tout papier associé). Dans les conditions déjà indiquées (mère, mineurs, procuration).

Si on vous demande pourquoi votre frère n'est pas là, vous montrez le papier de décès. Au besoin, la maman aura le livret de famille.

N'oubliez pas qu'une option successorale est rétroactive, même si elle est prise 8 ans après. Elle prend valeur à la date du décès.

Par Burs

Arrêtez de vous prendre la tête, il s'agit simplement d'un bornage. Lors d'une demande de bornage, le GE vérifie tous les actes, cherche tous les propriétaires afin de convoquer toutes les personnes concernées. Cela se fait à l'instant T. Il a bien enregistré qu'à l'heure actuelle vous êtes la seule retenue comme propriétaire du terrain même si succession en cours .

C'est aussi simple que cela. Ce n'est pas une vente. Vous ne saurez être tenu responsable, si par la suite vos neveux et nièces contestaient le bornage.

Sachez que lors d'un bornage amiable, le GE définit une limite, si vous contestez celle-ci, en judiciaire, le GE nommé par le juge valide la limite définie par le premier GE dans 99% des cas.

Par AGeorges

Bonjour Depassage,

Bornage à titre conservatoire

Vous tapez le texte ci-dessus et vous lisez la première réponse.

Je recommande aussi cette lecture à Burs, sachant que les avis (?) donnés par les avocats me semblent contredire son message. Mais je suis loin d'être un spécialiste des bornages.

[par exemple, il est dit que si un bornage amiable a été effectué et que la preuve en est apportée, un bornage judiciaire ne pourra être réalisé. Ce n'est donc pas 99% mais 100% et les juges à qui le BJ est demandé rejeteront la demande - Encore une fois, si j'ai bien compris]

Par Burs

par exemple, il est dit que si un bornage amiable a été effectué et que la preuve en est apportée, un bornage judiciaire ne pourra être réalisé.

?? Mais qui dit le contraire ???

ici le GE va passer, il va proposer une limite d'après plusieurs éléments et marquer au sol cette limite afin de visionner concrètement celle ci.(ce qui ne valide en rien la chose)

après si l'une des parties n'est pas d'accord, le GE fait un pv de carence (permettant l'action judiciaire) Point .

Par AGeorges

@Burs :

Mais qui dit le contraire

Vous :

Sachez que lors d'un bornage amiable, le GE définit une limite, si vous contestez celle ci, en judiciaire, le GE nommé par le juge valide la limite défini par le premier GE dans 99% des cas.

Si un bornage amiable 'valide' a été réalisé, il n'y aura PAS de GE nommé par le juge. Donc la suite de votre texte est inapplicable.

Ce n'est peut-être pas la peine de passer le réveillon là-dessus ?

Par Burs

Définir une limite ne veut pas dire la valider.

Mais effectivement, on va pas passer le réveillon la dessus.

Par depassage

Bonsoir,

Pas la peine de s'écharper pour si peu (cela n'en vaut pas la peine...). Je vous remercie tous deux de votre éclairage.

Pour répondre à Georges, mon frère était divorcé de longue date et plus aucune affaire (au sens notarial) avec son ex-femme. Restent que les neveux et nièces qui ne se sont pas exprimés encore...

Donc, il faut pas signer, si j'ai bien compris pour pouvoir contester ensuite...

Merci

Par AGeorges

Bonsoir depassage,

Précisions là :

<https://www.demarches.interieur.gouv.fr/particuliers/bornage-terrains>

Si le bornage amiable est signé par toutes les parties concernées, une action devant un juge ne sera plus possible.

Si vous signez le bornage amiable seul, cela ne sera pas valable car il manquera la signature des enfants de votre frère pour peu qu'ils décident d'hériter. Et la mère, divorcée, n'est plus concernée sauf en cas d'enfants mineurs.

Ne pouvez-vous donc pas joindre vos neveux ?

Par Burs

Vous en avez parlé au voisin et au Géomètre ? Il serait dommage de payer plusieurs milliers d'euros en cas de refus. Et c'est vous qui paierez si c'est vous qui refusez le bornage amiable !

Par depassage

J'ai essayé d'en parler au voisin, mais celui-ci croit que c'est une diversion de ma part pour ne rien faire (bref, il le prend mal). Quant au GE, il ne me répond pas (ni au tél, ni à l'email).

Quant aux autres membres de la famille, comme malheureusement beaucoup de familles, nous n'avons plus de liens et ils sont tous aux quatre coins du globe...

Si je comprends bien je suis "coincé", si je n'accepte rien de ce bornage, c'est le bornage judiciaire. Si j'accepte quelque chose, alors les autres indivisaires pourront se retourner contre moi.

Le marteau ou l'enclume (lequel fait le moins mal ???)

Par AGeorges

Bonsoir depassage,

A votre place, je ferais une lettre recommandée AR au voisin et au GE pour dire :

Messieurs,
comme vous le savez, je ne suis pas propriétaire unique de la parcelle concernée par le bornage demandé par M. X. Cette parcelle en est indivision avec mon frère, lequel est décédé récemment, et a deux enfants héritiers, lesquels, n'ont pas, à ce jour, selon le notaire, exercé leur option successorale.
Pour ma part, je ne suis absolument pas opposé à ce qu'il soit procédé à un bornage, mais tant que la succession n'aura pas avancé suffisamment, je ne peux me prononcer en lieu et place de mes neveux.

Faire un bornage sans la présence de l'ensemble des parties prenantes ne me semble pas possible, mais peut-être pouvez-vous m'expliquer le contraire (j'ai pris des renseignements juridiques sur le sujet).

Ces événements sont totalement indépendants de ma volonté et je vous remercie de ne pas m'en tenir grief.

Une solution est de retarder le bornage de quelques semaines ou mois, sachant que, dans l'intervalle, je vais tout tenter pour joindre mes neveux et faire avancer le dossier, en vous tenant au courant.

Cordialement
Depassage !

NB. Essayer de récupérer une copie du certificat de décès de votre frère pour la joindre à votre courrier.

Par Burs

Si je comprends bien je suis "coincé", si je n'accepte rien de ce bornage, c'est le bornage judiciaire. Si j'accepte quelque chose, alors les autres indivisaires pourront se retourner contre moi.

Mais non enfin !!! Personne ne pourra se retourner contre vous ! Ca devient pénible à la fin. A ce stade, adressez vous à un avocat, puisque visiblement rien ne vous satisfait dans nos réponses !

Par Al Bundy

Bonjour,

Si j'ai bien compris le fil de discussion, à ce jour et jusqu'au jour du contradictoire de bornage, vos neveux ne sont pas propriétaires du terrain puisque la succession reste ouverte ?

Dans ce cas il me semble donc que vous pouvez signer le bornage puisque vos neveux sont tiers dans cette affaire. Que dit votre notaire sur ce point ?

Par AGeorges

Al Bundy,

Sont-ils vraiment tiers ?

Où font-ils partie de l'indivision successorale (provisoire ?) qui s'établit le jour du décès ?

Il est dit également que AVANT que le choix successoral ne soit effectif :

Durant ce délai, les héritiers disposent d'une exception dilatoire leur permettant de repousser l'action des créanciers de la succession.

Cette "exception dilatoire" permettrait-elle de demander au voisin et au GE d'attendre, comme je l'ai proposé ? (même si ce voisin n'est pas vraiment un "créancier" !)

Par depassage

Peut-être que certains ont la science infuse, mais j'aurais voulu écrire diffuse, mais je remarque qu'avec tout un chacun vous vous emportez.

Certainement que vous répondez de votre smartphone depuis votre véhicule coincé à la pompe depuis cinq heures.

Mais inutile de faire profiter de tous de votre énervement, tout le monde ici, à commencer par moi, cherche des réponses à des questions pas forcément faciles à résoudre.

C'est un forum plus ou moins d'entr'aide, à moins que je me sois trompé d'URL.

Si je savais ce que je devais faire :

- 1- Je ne poserais pas de questions, vous n'auriez donc pas à vous énerver.
- 2- Je résoudrais mon souci, soit par moi-même, soit par un avocat.

Maintenant, veuillez laisser la place à ceux qui veulent m'aider dans ma réflexion et mes démarches, bref à ceux qui dialoguent.

Je profite pour remercier Georges pour le courrier et je trouve l'idée excellente que je mettrais en oeuvre cette semaine, en attendant la suite (dans mon véhicule, à la pompe...).

Par AGeorges

Bonsoir Depassage

Comme je l'ai déjà proposé à quelques reprises, ignorez juste les intervenants 'énervés'. ça leur passera.

Pour récapituler, je reste sur l'idée du courrier. Vous demandez de reculer le bornage et essayez de faire avancer la succession, au moins que vos neveux se prononcent. En principe, vous ne devriez pas pouvoir les obliger avant 4 mois (+2), donc voyez où cela vous emmène.

Sinon, votre courrier peut juste prévenir que vous êtes d'accord pour signer un bornage mais que cela ne pourra en aucun cas préjuger de ce que pourraient décider vos neveux, et que donc ce bornage pourrait être contesté ultérieurement.

Si jamais le voisin vous "met au tribunal" (y'a des forcenés), alors, c'est là que vous pourrez invoquer (si j'ai bien compris) l'exception dilatoire (rien à voir avec le valet d'Iznogoud). En quelque sorte, vous direz que le bornage n'est pas possible tant que vos neveux n'ont pas exercé leur option successorale, que vous en avez déjà prévenu le voisin et le GE et que demander un bornage judiciaire ne peut rien y changer.

Il faudra attendre. Il est impossible de forcer des héritiers potentiels à choisir avant un délai qui peut aller jusqu'à 6 mois. Vous n'y pouvez rien, c'est la loi.

Par depassage

Bonjour,

Je vous remercie encore de vos informations.

Bon, je viens de sortir de chez le notaire et, moi qui croyait que c'était clair !!!

Effectivement le notaire me dit que les neveux et nièces sont tiers dans ce cas-là car la succession n'est pas close encore.

Ils n'ont pas le titre d'indivisaires mais juste de "présumés héritiers" (dixit le notaire).

Mais qu'en terme de législation, je ne peux représenter mes neveux et nièces (à moins d'une autorisation émanant de leur part, et encore à quel titre...), mais que je ne représente que ma partie indivisaire et qu'à ce titre je ne peux pas prendre de décision unilatérale. (règle des 2/3 invoquée par le notaire).

Bref, d'après mon notaire je me dois de répondre à une convocation mais que je ne peux rien entreprendre ...

Hou la la, cela s'enlise.....

Par Burs

Du coup, j'ai réussi à faire le plein ! ^_^

je me dois de répondre à une convocation mais que je ne peux rien entreprendre
Formidable !

Donc comme vous allez refuser de signer, vous allez tous payer le bornage judiciaire .

Mais du coup, si vous signez, on peut parfaitement admettre que la signature n'est pas valable puisque vous ne pouvez rien entreprendre. Donc c'est super, vous pouvez signer sans crainte ! :)

Par AGeorges

Bonjour Depassage,

Hou la la, cela s'enlise.....

Mais non, voyons

Ce qui est sûr, c'est que si le bornage demandé par le voisin est pour un but précis, il devra attendre.

De votre côté, tant que la succession ne sera pas réglée, vous ne pourrez rien faire de ce terrain, borné ou pas.

Vous pouvez donc écrire une lettre comme je vous l'ai proposé en vous référant au notaire (qui a précisé mes termes, un peu vagues). Et si le bornage est maintenu, vous y allez, vous signez pour vous et la 3e signature restera vierge.

Et vous pensez à autre chose !

Enfin, c'est un AVIS !

Par depassage

Mais tous les avis sont acceptés (lorsqu'ils sont acceptables).

J'avais envoyé le LRAR ce matin déjà. (pas grave).
J'irais à ce bornage de toute manière.

On verra sur place ce que "demande" le voisin.

Encore une fois merci

Par depassage

Bonjour,

J'ai rencontré mon voisin ce soir (ce n'était pas la franche camaraderie..).

Je lui ai expliqué la situation, il m'a répondu sur une question à savoir :

- La recherche des indivisaires ou pseudo héritiers. cette recherche m'incombait.

Je lui ai répondu que c'était lui qui demandait un bornage amiable et donc à lui de faire la recherche, pas à moi, je ne suis pas demandeur.

Question: Est-ce réellement à moi de faire lancer une recherche des pseudo - héritiers auprès de mon notaire (sachant que ce genre de recherche est facturable) ? Ou alors c'est celui qui demande le bornage qui doit se débrouiller (voire même au géomètre de se dépatouiller) ?

Merci

Par Al Bundy

Bonsoir,

La recherches des propriétaires n'incombe certainement pas à votre voisin. Vraisemblablement plus au géomètre, et à vous puisqu'il y a succession.

Par Burs

Je lui ai répondu que c'était lui qui demandait un bornage amiable et donc à lui de faire la recherche, pas à moi, je ne suis pas demandeur.

Ni au voisin, ni à vous mais au GE.

Qu'est ce que vous craignez exactement sur ce bornage ?

Le géomètre-expert est le seul habilité à « dire la propriété par la fixation des limites. Il défini les limites par rapport à quantité d'éléments. Si il vous fixe une limite et que vous n'êtes pas d'accord, il vous faudra du biscuit pour contester (anciens actes ou anciens écrits) qu'il n'aurait pas eu à sa connaissance

Par AGeorges

Amusant,

La recherche des héritiers incombe au notaire.
Ni à vous, ni au voisin, ni au GE.
Rarement, le notaire embauche un généalogiste successoral.

Par Burs

La recherche des héritiers incombe au notaire.

??

Le GE ne recherche pas les héritiers mais les propriétaires. Il trouve les renseignements auprès du SPF, du cadastre etc...

Lorsque vous confiez un bornage au GE, c'est lui qui s'occupe de toutes les recherches et démarches nécessaire.

Par depassage

Je voulais encore tous vous remercier.

Alea jacta est.

Je vous recontacterai ultérieurement pour vous donner des nouvelles après ce bornage.

Par Burs

Oui, super, ce sera intéressant de connaitre le fin fond de cette histoire compliquée. A bientôt donc .

Par depassage

Bonjour,

Le bornage est passé. J'ai laissé quelques jours pour reprendre mes esprits....

Le géomètre a voulu poser ses bornes. A la question posée par moi à savoir : oui mais ici à droite et à gauche et au nord et au sud à qui appartiennent les terrains.

Réponse : à vous, à votre voisin et à d'autres héritiers que l'on ne peut pas contacter !!!

Je ne savais pas qu'une partie de la parcelle appartenait à d'autres voisins. Que ceux-ci n'ont pas été convoqués car "il faudrait faire des recherches généalogiques" (dixit le géomètre).

Du coup cela a tourné un peu au vinaigre.

Le géomètre m'a alors dit que vu qu'il ne peut rien faire et pour faire plaisir au voisin va lancer une procédure de rétablissement de propriété et ainsi poser une borne et se passer de l'accord de nous les indivisaires.

Un peu choqué de la méthodologie du géomètre, mais bon le jour où je rencontrerais quelqu'un d'impartial....

Voilà, non pas le dénouement de cette histoire, mais le monde réel dans lequel nous vivons...

Maintenant peut-on "s'opposer" à un rétablissement (sachant que le voisin a lancé une procédure de bornage amiable parce qu'il n'existait pas de bornes antérieures !!! peut-être vont-elles sortir du chapeau..) ?

Par AGeorges

Bonjour Depassage,

Merci pour votre retour.

Je trouve deux curiosités dans votre rapport des choses :

1. Une "procédure de rétablissement de propriété" est un moyen utilisé quand un bornage a déjà été effectué et que les 'signes' matériels en ont disparu. Le GE remet les bornes en place. Il utilise pour ce faire tous les documents auxquels il peut avoir accès. Normalement, ceci n'est valide que si toutes les personnes concernées signent le rapport de rétablissement. De plus, un bornage est définitif, donc si il en a déjà été fait un, celui demandé par le voisin est impossible. Tout cela est bien contradictoire.

C'est ce que j'ai compris. Merci de vérifier.

2. S'il y a d'autres 'voisins' c'est qu'il ne s'agit pas d'une seule parcelle. Il est possible que, sur les autres parcelles contiguës, le même problème d'héritiers non localisés se pose.

Disons que votre responsabilité se limite à ne pas faire obstruction à ce que demande le GE. Si vous avez une signature à apposer à un document, que les opérations effectuées vous paraissent non contestables, vous signez. Cela n'engagera votre responsabilité en rien par rapport à d'autres personnes non présentes.

En tous cas, il me semble que tout ceci n'ait pas la moindre valeur juridique, à partir du moment où toute opération n'est valide que si toutes les parties concernées ont signé.

Il pourra aussi se poser un problème pour le paiement de la facture du GE. En principe, elle est répartie entre les personnes concernées. Dans votre cas, il y a quelques fantômes ! Que fera alors le GE ? Envoyer des factures aux fantômes dont il n'a même pas l'adresse, voire envoyer des factures à des propriétaires enregistrés mais décédés depuis des années ? Ou bien répartir le coût entre les personnes qui ont signé (moins agréable pour vous) ?

Par depassage

Merci Georges,

Oui, je pense comme vous concernant le rétablissement de propriété à savoir on ne peut pas demander un bornage amiable pour ensuite se rabattre sur un rétablissement de propriété... C'est du grand n'importe quoi...

Mais je ne connais pas les textes régissant cette prestation.

Concernant les éventuels coûts, je croyais que les frais de bornage était supportés par celui qui initiait le bornage si celui-ci n'avait pas auparavant demandé aux partage des frais aux autres participants (fantômes..).

Par AGeorges

Pour les coûts, la référence légale est l'article 646 du Code Civil. Il date de Napoléon. Texte :

Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës. Le bornage se fait à frais communs.

Par Nihilscio

Bonjour,

Le problème n'a pas été bien posé. Reprenons.

1. Le problème vu côté du voisin.

Le voisin veut un bornage. C'est son droit. Il doit s'adresser au propriétaire du terrain contigu ou à une personne habilitée à le représenter. Le propriétaire est une succession dont les membres ne sont pas encore tous identifiés. Ce qu'il peut faire est indiqué à l'article 813-1 du code civil. Etant une personne intéressée, il peut faire désigner par le tribunal judiciaire un mandataire successoral habilité à représenter la succession dans l'acte de bornage.

2. Le problème vu du côté des membres de la succession.

Si toutes les personnes aptes à succéder sont connues, ce qui semble être le cas, un des héritiers peut sommer ceux qui ne se sont pas encore manifestés à opter. Ceux qui ont reçu sommation doivent opter dans les deux mois comme prévu aux articles 771 et suivants du code civil.

Après expiration des délais pour opter, les héritiers sont tous identifiés. Ils peuvent alors soit participer personnellement à l'acte de bornage soit désigner conventionnellement un mandataire.

Si l'entente entre eux se révèle impossible, reste la ressource pour tout héritier de faire nommer un mandataire à la succession comme prévu à l'article 813-1.

Si toutes les personnes aptes à succéder ne sont pas connues, c'est encore la solution du mandataire judiciaire à la succession qui permettra de résoudre le problème.

Par Nihilscio

je croyais que les frais de bornage était supportés par celui qui initiait le bornage
En pratique, c'est bien celui qui demande le bornage qui, généralement, en supporte les frais.

Par Nihilscio

Une "procédure de rétablissement de propriété" est un moyen utilisé quand un bornage a déjà été effectué et que les 'signes' matériel en ont disparu. Le GE remet les bornes en place. Il utilise pour ce faire tous les documents auxquels il peut avoir accès. Normalement, ceci n'est valide que si toutes les personnes concernées signent le rapport de rétablissement. De plus, un bornage est définitif, donc si il en a déjà été fait un, celui demandé par le voisin est impossible. Tout cela est bien contradictoire. Il n'y a rien de contradictoire.

Un bornage est soit conventionnel soit judiciaire.

Si'il est conventionnel, la convention faisant la loi entre les parties, il est définitif à moins que les parties s'entendent pour modifier la convention. Il peut être contesté sur le fondement de l'erreur tant que l'action en contestation n'est pas prescrite.

Si'il est judiciaire, il a l'autorité de la chose jugée et il est donc définitif.

Si les bornes ont disparu mais que les documents relatifs au bornage ont été conservés, il suffit de remettre des bornes conformément à l'acte qui a été conservé. C'est une opération d'exécution de l'acte de bornage. Si elle est menée unilatéralement par l'un des intéressés seulement, elle est contestable par l'autre. Pour être incontestable, elle doit être validée par les deux propriétaires concernés.

Par AGeorges

Re Depassage,

Le géomètre a voulu poser ses bornes. A la question posée par moi à savoir : oui mais ici à droite et à gauche et au nord et au sud à qui appartiennent les terrains.

Réponse : à vous, à votre voisin et à d'autres héritiers que l'on ne peut pas contacter !!!

Je ne savais pas qu'une partie de la parcelle appartenait à d'autres voisins. Que ceux-ci n'ont pas été convoqués car "il faudrait faire des recherches généalogiques" (dixit le géomètre).

Ce qu'a dit le GE parle juste "d'autres héritiers", on peut penser qu'il s'agit de vos neveux.

Alors POURQUOI en déduisez-vous qu'il y aurait d'autres voisins ???

Par depassage

Encore mille mercis à Geoarge et Nihilscio pour leur remarques judicieuses.

Concernant les autres héritiers à rechercher, je me suis mal exprimé. Il s'agit d'autres personnes que la famille du voisin ou de la mienne. Il s'agit d'un terrain d'un autre voisin (dixit le géomètre).

Personnellement j'ai toujours cru que la parcelle appartenait à mon voisin qui demandait le bornage, mais apparemment non!!!

Par AGeorges

Merci, c'était un plaisir.

Quoique, même si cela déplaît à Nihilscio (j'y suis habitué), je continue à ne pas bien comprendre (je sais, je suis stupide dira N.).

Si votre voisin demande un bornage :

1. Cela n'a pas lieu d'être s'il suffit de remettre en place des limites qui ont été établies auparavant, et ont disparu, comme en semble avoir décidé le géomètre. La procédure n'est DONC pas un bornage.
2. Si votre parcelle est limitrophe d'autres parcelles appartenant à des inconnus (pourquoi pas ?), l'opération en cours ne concerne que la partie de votre voisin demandeur.

Et si le voisin veut faire faire un bornage par rapport à d'autres parcelles que la vôtre, vous n'êtes pas concerné.

Et encore si le voisin n'est pas propriétaire à part entière de son terrain, ses 'indivisaires' potentiels auraient dû intervenir dans l'opération (à moins qu'il n'ait un mandat).

Et comme, que ce soit un bornage ou pas, comme la procédure de mandataire judiciaire proposée par Nihilscio n'a pas été utilisée et que tous les concernés n'ont pas signé, il peut désormais y avoir des bornes, mais rien d'opposable en justice si cela se présente. A moins que l'on fasse semblant que les nouvelles bornes soient anciennes ...

Par Nihilscio

Cessez de vous occuper de Nihilscio et de persifler. Vous êtes pénible.

Par depassage

Cessons de nous houspiller, cela ne fait pas avancer le débat.

Avançons tous nos idées et regardons le consensuel.

"A moins de faire semblant que les nouvelles bornes soient des anciennes"...

Moui et l'on prouve cela comment ??? A part que dans mon acte d'achat le long de la parcelle voisine il n'est mentionné aucune bornes !!!

Par Burs

depassage,

vous vous posez trop de question pour quelque chose de très simple.

Si votre terrain a déjà été borné, le GE le saura grace au fichier "AURIGE" (depuis 1996) Si un bornage a été effectué avant cette date, et qu'on ne retrouve pas de pv, il va vérifier auprès du notaire ou de vous même via votre acte de propriété ou ceux du voisin.

Tant que aucuns documents ne vient apporter la preuve d'un ancien bornage, le GE peut engager un bornage. La simple présence de bornes ne suffit pas à valider un bornage.

Par depassage

Bonjour,

Aujourd'hui le géomètre vient de poser les bornes sans aucune signature de ma part et sans m'en avertir. De plus lors du bornage amiable, il a lui-même stipulé qu'il n'existait aucun bornage antécédent (puisque nous étions là justement pour définir les limites et poser des bornes !!!)

Aussi que faire maintenant ?

Merci

Par Burs

Rien à faire puisque vous avez refusé le bornage. Tout va dépendre maintenant du voisin, si le bornage était pour lui un impératif, vous recevrez une convocation pour un bornage judiciaire . Si il n'a pas d'impératif et laisse tomber, l'affaire en restera là .

Par Nihilscio

Si ces bornes ne vous dérangent pas, il n'y aucune raison de rien faire.

Si elles vous dérangent, vous demandez soit de les enlever soit de procéder un bornage.

La juridiction compétente est le juge des contentieux de la protection. La représentation par avocat est facultative.

Par depassage

Bonjour,

Suite à réflexion, avant de faire procéder à l'enlèvement des bornes, je voudrais simplement écrire un courrier au voisin et géomètre pour leur signifier mon opposition à cette pose de borne sans consentement.

Que dois-je écrire dans ce courrier ? Quels sont les termes juridiques à faire apparaître ?

Merci

Par Burs

Attention, ces bornes servent probablement à définir la limite du terrain voisin et si elles sont simplement une information après arpentage ,elles n'ont aucunes valeurs sans signature de pv de votre part. Les bornes sont probablement posées dans le terrain du voisin sur lequel vous n'avez aucuns droits.

Par depassage

Avant toute chose, je souhaite un bon et joyeux Noël à tous.

Concernant ma demande auprès du géomètre celui-ci m'envoie un document intitulé Procès_verbal de rétablissement de limites et de bornage.

Ceci pour justifier la pose de la borne aux limites de terrain.

Pour cela il exclut d'office les autres terrains limitrophes, ne s'en tenant qu'à moi et au demandeur !!

Il s'en réfère à 2 documents d'arpentage de l'époque sur lequel sont posées (?) des bornes (je rappelle ce n'est qu'un

document d'arpentage nommé comme tel). Ayant demandé à un géomètre de passer, celui-ci n'a jamais retrouvé de traces de bornes. J'en suis d'autant plus certain que je n'ai jamais oui dire de bornes, ni quelqu'un d'autre d'ailleurs !!!

Que faire alors ?

Par Burs

Joyeux Noël également.
ce document d'arpentage et il signé par l'ancien propriétaire ?

Et qu'en dit le second Géomètre que vous avez contacté ?

Par depassage

Bonjour Burs,

Comme par hasard, le plan fourni par le géomètre ne comporte aucune mention, aucun nom, etc... Il va falloir que je le demande aux hypothèques, y'a juste la référence de l'acte dans le courrier expédié...

L'autre géomètre m'a dit : aucune borne existantes, aucune bornes anciennes même en cherchant bien dans nos registres !!!

Par Burs

Il va falloir que je le demande aux hypothèques

Le service des hypothèques ne vous apprendra rien puisqu'il n'y a aucune obligation d'y inscrire un bornage. (contrairement aux servitudes) .
pour l'instant (en fonction de ce que vous nous dites) il n'existe aucun bornage officiel de cette limite.

Par Henriri

Hello !

Depassage, les "bornes" posées par le GE vous sont-elles préjudiciables ? Réduisent-elles votre parcelle ? La pénalisent-elles d'une manière ou d'une autre ?

Savez-vous pour quelle raison votre voisin a-t-il engagé cette opération ? Veut-il par exemple poser un clôture ou un mur ? A-t-il un contentieux avec vous qui passe par là ?

A+

Par depassage

Bonjour Henriri,

A vos questions, oui maintenant cela me pénalise. D'après le géomètre que j'ai fait venir cela réduit ma superficie.

De plus, comme le signale mon géomètre, si l'autre partie (non convoquée à cette histoire) et qu'il se manifeste un jour, il pourrait demander à ce que son terrain limitrophe d'avec le mien soit d'autant repoussé jusqu'à la limite de borne nouvellement posée et je perdrais donc encore de la superficie...

Mon voisin a agrandi sa propriété, déposer son mur pour s'agrandir.

J'ai regardé sur le Net, à quoi sert le Conseil Supérieur de l'ordre des géomètres ???

Bonne fêtes

Par AGeorges

Bonjour depassage (mais qui dure),

Vous devriez effectivement pouvoir vous adresser au CSOG si vous pensez que le géomètre a outrepassé ses pouvoirs et n'a pas respecté les lois. Ceci entre bien dans les attributions de cet organisme.

Vous pouvez également demander un bornage judiciaire puisque vous n'avez pas accepté les bases du bornage rétabli. Il n'y a cependant aucune certitude que cela aboutisse à des conclusions différentes.

Une GE est supposé avoir autorité, en cas d'absence de preuve absolue, pour décider que tel ou tel document ancien, plus ou moins aux normes, peut être utilisé comme référence (à vérifier, mais il me semble bien avoir lu cela).

Et, pour la justesse du propos, vous ne pouvez pas "perdre" de la superficie d'un terrain dont vous aviez "cru" que les limites étaient plus loin si ce n'était pas le cas.

Ne s'agissant que d'un supposé "rétablissement" de limite, vérifiez bien le délai de contestation. EN principe, votre voisin n'est pas autorisé à commencer des travaux alors que ce délai n'est pas passé. Dans tous les cas, puisque vous n'avez pas signé le 're-bornage', la situation n'est pas claire.

Par depassage

Bonjour AGeorges,

Je comprends ce que vous écrivez, mais admettez que "sans autres preuves" (c.a.d. il n'a jamais existé de bornes), le géomètre a le droit de rétablir les bornes (qui n'existaient pas!!!) Oui, je veux bien vous croire, la législation est bien écrite pour certains.

Pourquoi demander un bornage judiciaire, vu qu'il n'existe pas de de PV de carence ??? Sur quoi me baser ? Ma demande sera rejetée directe par le Tribunal.

Par contre, bien que cela ne me plaise pas, je suis d'accord avec vous je peux "perdre" du terrain que je croyais (à tort) m'appartenant... Mais n'est-ce pas là le but d'un débat contradictoire et un échange de pièces ???? (qui aurait dû avoir lieu).

Quant au délai de contestation, il n'est mentionné nulle part dans le document que le géomètre a fourni.

Comment prouver que le voisin a effectué ses travaux, alors qu'il les a entamés le lendemain de la pose de la borne et que je n'ai reçu le courrier du géomètre seulement avant-hier (cachet de l'enveloppe faisant foi), mais que le PV de bornage, à l'intérieur du courrier, est lui daté du lendemain du bornage amiable...

Dois-je en conclure que Géomètre peut rimer avec Malhonnête ???

Par AGeorges

Bonsoir Depassage,

Votre GE a donc décidé qu'il y avait déjà eu un bornage antérieur. Mais les bornes ont été enlevées. Il a donc utilisé les divers documents qu'il a pu retrouver pour remettre en place les bornes aux endroits où elles uaraient dû rester.

Merci de confirmer que c'est bien ce qui ressort du PV de bornage que vous avez reçu.

Cette procédure est détaillée ici :

[url=https://www.caldea.pro/foncier-et-urbanisme-bornage-amiable-w1.html]https://www.caldea.pro/foncier-et-urbanisme-bornage-amiable-w1.html[/url]
(dans la partie sur fond bleu).

Cependant, pourriez-vous vérifier depuis quand ce terrain était dans votre famille.

C'est parce que vous avez parlé du mur (démoli) du voisin que j'ai vérifié cet aspect.

Il existe deux limites de 10 ans et de 30 ans. Si vous êtes, par exemple, concerné par la première, qui n'est pas si longue, et si vous n'avez pas signé le PV, il est possible qu'il existe un recours.

A vous lire.

Par depassage

Bonjour AGeorges,

Merci pour ce complément.

Oui, le GE a décidé qu'il y avait eu un bornage antérieur.

D'où le titre de son mémoire : rétablissement de bornage.

Or, pour ceci il joint plusieurs plans/documents qui ne sont que des plans d'arpentage (écrit noir sur blanc dans son résumé, et sur un des plans la mention plan d'arpentage apparaît bien, j'attends de récupérer l'entièreté des autres plans...).

Ce bien appartient à la famille depuis plus de 30 ans. La précédente famille avait déjà ce bien depuis encore bien plus longtemps que moi-même....

J'ai vérifié, il n'existe aucun PV de signé, pour une borne ou un bornage à l'endroit litigieux, aussi bien par moi, que mes antécédents (ce qui corrobore le dire de mon géomètre : il a beau retourner et fouiller tous ses documents, aucune borne à l'horizon).

Pendant que j'y suis, le géomètre fournissant le nouveau plan (suite aux mesures qu'il a effectué juste avant le bornage) mentionne plusieurs points. Certains sont à l'intérieur de ma propriété et ne peuvent donc être mesurés que si le géomètre entre sur ma propriété !!! Ceci sans me prévenir, cela doit être la coutume certainement...

Merci (et bonne digestion de la bûche)

Par AGeorges

Bonjour Depassage,

Ma question sur la durée n'était pas innocente.

Le bout de terrain que le GE a attribué à votre voisin vous appartient par usucapion. La meilleure preuve est qu'il y avait un mur.

Vous devriez donc regarder cela de très près.

L'usucapion se dit aussi prescription acquisitive. C'est-à-dire que puisque vous occupez normalement ce bout de terrain depuis au moins 30 ans (il y a des cas où c'est 10 ans ...), eh bien, vous en êtes devenu propriétaire et c'est le seul cas où un bornage ne peut pas vous en priver.

Références légales :

Code Civil art. 2258 pour la PRESCRIPTION ACQUISITIVE 30 ans

id art. 2272 à voir pour les 10 ans.

Votre désaccord, devra passer par un médiateur, et le Tribunal compétent est celui du lieu du terrain en cause.

Vous pouvez passer par la FAQ du site de l'OGÉ pour voir comment vous pouvez contester le bornage

Par Burs

cependant l'acquisition doit se prouver et un acte de notoriété acquisitive ne constitue pas une preuve en soi mais un élément de preuve qui pourra être présenté devant le tribunal en complément d'autres preuves.

Le problème du mur (qui a été détruit) est d'apporter la preuve maintenant qu'il a existé.

Par depassage

Merci à tous deux.

Juste une petite question. Vous parlez de 10 ans ou 30 ans.

J'ai regardé, je comprends bien les 30 ans, mais je ne comprends pas comment interpréter les 10 ans ?? Sur quel critère ? Le savez-vous ?

Bonne soirée

Par AGeorges

Re,

Toutefois, celui qui acquiert de bonne foi et par juste titre un immeuble en prescrit la propriété par dix ans.

C'est le texte exact du CC2272.

Vous pensiez que ce qui était du côté du mur était à vous, le dernier acte d'achat donnait des indications précises sur les limites de propriété, basées sur ce mur ou d'autres critères qui ne permettaient pas de mettre en doute la limite.

Ce sont des appréciations personnelles.

Mais si vous êtes propriétaire depuis plus de 30 ans, pas la peine de prendre cette limite plus courte en considération. J'en ai parlé parce que vous n'avez pas été précis sur les dates, des fois que.

Si vous avez dans l'idée de faire une action, il est hautement conseillé de consulter un avocat spécialisé avant.

Par Burs

Vous n'avez pas de titre pour cette partie de terrain, donc c'est 30 ans de prescription.

Le juste titre

doit être considéré comme étant l'acte juridique qui aurait transféré à l'acquéreur la propriété de l'immeuble, s'il avait émané du véritable propriétaire.

En d'autres termes, pour que ces dispositions prennent leur

plein effet, il est impératif que le possesseur ait traité avec une personne non titulaire du droit de propriété que le juste titre aurait dû transférer.

Par depassage

Hmmm,

Soit on s'égare, soit je traduis mal ma pensée. (Je penche largement pour la seconde...).

Le GE a mesuré et repris par rapport aux anciens actes de vente de la parcelle voisine. En aucun cas il n'a pris en compte mon acte d'achat (lui aussi étant arpenté). Ce que je veux dire c'est uniquement à charge qu'il a donné raison au voisin. En aucun il n'a mesuré chez moi pour connaître les distances et surfaces. D'ailleurs sur le document final est entièrement mesuré la propriété voisine et ce d'après le plan d'arpentage.

Or si il y a discussion, c'est justement parce que personne ne sait où se trouve exactement la limite.

Si on se voulait être équitable il aurait fallu reprendre les mesures des 2 plans arpentés et ainsi les confronter pour soit voir où étaient les limites, soit voir que celles-ci se chevauchent...

Mais peut-être que ma notion d'équité n'a pas lieu d'entrer en ligne de compte, lorsque ce n'est pas moi le "payeur" !!!

Par AGeorges

Bonsoir Depassage,

C'est peut-être moi que me fait mal comprendre.

Il est possible que votre acte ait été erroné et que celui du voisin soit exact. Mais comme cela dure depuis plus de 30 ans, vous avez le moyen pour faire confirmer que votre acte erroné ne peut pas être contrarié par une action de type bornage que ce soit un nouveau ou une confirmation d'un ancien. Une prescription acquisitive interdit de refaire un bornage. Le bout de terrain peut-être mal délimité est devenu le vôtre.

C'est ce que je comprends de la loi. Et je suis tombé sur cet aspect en recherchant comment on pouvait contester un bornage non consensuel.

Par Burs

La solution la plus simple pour vous, serait de contacter vous même un GE expert de votre choix pour faire borner votre propriété. C'est tout à fait possible tant qu'aucun bornage n'a été officialisé et au moins, vous serez fixé si je puis dire !

Par depassage

Bonjour Burs,

C'est la raison pour laquelle j'ai demandé l'avis d'un GE, mais celui-ci me dit que maintenant qu'il existe une borne (à tort ou à raison) il ne peut plus faire de bornage.

Oui, vous avez raison, je suis fixé maintenant !!!

Cordialement