



Limite de propriété

Par adhl

Bonjour,

Je souhaiterais des précisions sur les limites de propriété.

Terrain en zone agricole limité exclusivement par des talus ou la maison elle-même

Nous savons précisément quel talus nous appartient mais en y regardant de plus près sur le cadastre, la réalité ne correspond pas au plan cadastral.

Nous souhaiterions construire une extension en lieu et place de notre talus et d'une haie, concrètement sur le terrain, aucun problème mais sur le plan cadastral par contre, placer cette extension risque de "mordre" sur la limite qui apparait sur le cadastre.

Dans le domaine agricole, les propriétaires terriens savent parfaitement quels talus leur appartiennent d'ailleurs la ferme voisine n'a jamais touché à nos arbres situés sur ce talus alors qu'ils ont coupé tous ceux des talus leur appartenant.

Donc en principe aucun problème pour réaliser cette extension mais comment la matérialiser sur le plan de masse (pris sur le cadastre) alors que les limites ne sont pas vraiment exactes ?

Vous remerciant par avance de votre retour

Par Nihilscio

Bonjour,

Ce n'est pas le cadastre qui importe mais l'accord de votre voisin sur la position exacte de la limite à convenir avec votre voisin, ce qui implique un bornage et le recours à un géomètre-expert.

Par adhl

Merci infiniment de votre réponse rapide.

Aucune autre possibilité ?

Le recours à un bornage est sauf erreur assez onéreux.

D'autant qu'il n'y a aucun doute sur la propriété du talus.

Un document établi avec le propriétaire du terrain voisin et déposer aux minutes d'un notaire ne conviendrait pas ?

Construire n'est pas un problème puisqu'il serait bien sur notre terrain mais le matérialiser sur un plan cadastral pose problème...

Par Henriri

Hello !

Adhl le coût d'un bornage amiable (1000? ?) sera certainement une ligne bien mince au milieu de toutes celles de votre budget de construction... et vous rassurera définitivement.

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

A+

Par Burs

Bonjour,

Un document établi avec le propriétaire du terrain voisin et déposer aux minutes d'un notaire ne conviendrait pas ?

Non. Pour un bornage il est impératif de passer par un GE. Sinon l'accord ne sera pas opposable au futur propriétaire en cas de vente.

Par adhl

Merci infiniment de votre retour.

Concernant le coût, ça alourdirait quand même de façon conséquente car il s'agit d'une extension de moins de 20m2 réalisée exclusivement par nos soins.

Par Henriri

(suite)

Ah ok, vous n'aviez pas évoqué la nature de votre projet. Alors rapprochez le coût du bornage de la valeur totale de votre propriété et du prix de votre tranquillité. Soyez diplomate avec vos voisins pour espérer les faire contribuer au bornage...

A+

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le bornage sera aussi un plus en cas de vente.

Par Burs

Les cabinets de Géomètres sont des entreprises privées. Vous pouvez donc les mettre en concurrence en faisant faire plusieurs devis

Par Nihilscio

Non. Pour un bornage il est impératif de passer par un GE. Sinon l'accord ne sera pas opposable au futur propriétaire en cas de vente.

Pourquoi ne serait-il pas opposable ?

Par StephaneB

Bonjour

Le plan cadastral ne sert que pour les impôts, il n'a aucune valeur pour les limites.

Pour savoir ce qui est à vous ou pas, il faut borner le terrain via un bornage contradictoire. Ainsi, le bornage réalisé sera opposable à tous, fixera définitivement les limites et évitera toutes contestations ultérieures.

Par Nihilscio

Le recours à un bornage est sauf erreur assez onéreux.

D'autant qu'il n'y a aucun doute sur la propriété du talus.

Un document établi avec le propriétaire du terrain voisin et déposer aux minutes d'un notaire ne conviendrait pas ?

Un bornage est assez coûteux parce que c'est une opération technique qu'il est difficile d'entreprendre soi-même. C'est

imaginable mais, à moins que vous n'ayez le savoir-faire requis, ce sera du bricolage qui pourrait être source de litige ultérieur.

Comme vous ne reconnaissez pas la limite tracée sur le plan cadastral comme la limite exacte de vos propriétés, un bornage réalisé par un géomètre-expert présenterait l'avantage d'être communiqué au géomètre du cadastre. Le plan cadastral est mis à jour périodiquement. Il ne fait pas foi mais, comme il est tenu à jour, il s'écarte peu de la réalité. Un bricolage ne sera pas pris en compte lors d'une correction du cadastre.

Il n'est plus possible de déposer un contrat sous seing privé au rang des minutes d'un notaire. Il faut établir un acte en la forme authentique et ce n'est pas gratuit. En plus le notaire risque de tiquer au motif qu'il engagerait sa responsabilité de professionnel soumis à un devoir de conseil.