



Bornage amiable ou non ? frais commun ou non ?

Par besoin de conseil

Bonjour,

Je me permet de venir ici demander de l'aide.

Je vous explique la situation.

Il y a 1 an de cela, mon voisin a voulu faire un bornage de son terrain impliquant 4 parties dont nous.

Ils ont voulu faire cela soit disant à cause de nous car cela fait 7 ans qu'on leur demande de tailler des arbustes qui maintenant ressemble de plus en plus à des arbres tellement ils sont gros ET grands....et il y a 3 ans, après encore une dispute à cause de cela et de leur clôture ... ils ont décidés de faire faire un bornage.

Le temps de faire la procédure ect...le géomètre est venu il y a 1 an et 2 mois. Il nous a donné raison. Et leur a même demandé de tailler les arbustes.

1 mois après , on a signé le PV.

Nous n'avons jamais opposé de résistance à leur demande de bornage...tout s'est bien passé.

Et j'arrive à aujourd'hui, nous sommes 1 an après la signature du PV...qui est daté au mois de février 2020...

Et rien n'a été fait...rien du tout. La clôture n'est toujours déplacée sur la bonne limite séparative et les arbustes ne sont toujours pas taillés.

L'autre jour, dans le jardin, le ton est encore monté. Ils nous ont dit qu'ils enverraient une lettre recommandée dès le lendemain nous demandant de régler la moitié de la facture du géomètre.

Je précise que :

- cela fait un an que le PV a été signé, et que jamais ils nous ont reparlé de facture ou autre. En fait, on ne s'est pas adressé la parole en 1 an...

- que les autres voisins n'ont pas reçu de facture, ni de demande orale de paiement...nous sommes les seuls.

Que faire ?

ce n'est pas normal...c'est du chantage...1 an après en plus...

Alors qu'ils ne respectent même pas la loi.

Que risquons nous ?

On devra faire payer la moitié ? et pas les autres voisins ?

Et que faire pour qu'ils taillent enfin les arbustes et déplace enfin leur clôture ?

merci d'avance

Par AGeorges

Bonsoir,

lecture :

Qui paye le bornage ? Les honoraires du géomètre-expert sont pris en charge par le demandeur du bornage amiable. Ces frais peuvent cependant être partagés entre les parties si elles en sont d'accord.

Mais si vous n'êtes pas d'accord, le voisins qui a fait faire un bornage pour vous chercher des poux dans la tonsure n'a qu'à payer ce qu'il a demandé.

Après, les demandes du géomètre-expert n'ont pas force de loi.

Donc, si vous recevez une LR/AR, répondez de la même façon :

Monsieur, vous avez demandé un bornage sans nous consulter auparavant. L'opération reste donc entièrement à vos frais.

Par ailleurs, par la présente, nous vous mettons en demeure de respecter le bornage effectué par le géomètre-expert que VOUS avez mandaté en alignant votre clôture. Vous avez disposé d'un délai suffisant pour cela. Merci d'agir avec diligence faute de quoi nous nous verrons dans l'obligation d'entamer une procédure pour éliminer votre clôture de notre terrain (1) et de faire abattre vos arbustes qui ne respectent ni la distance ni la hauteur prévues par la loi.

Vous pouvez aussi ajouter une petite clause qui dirait :

Mais nous pouvons aussi discuter de tout cela calmement. histoire d'ouvrir le dialogue, tout en ayant montré qu'il ne fallait pas charrier ... (pour les arbustes, vérifiez bien les hauteurs et les distances).

(1) La loi vous donne le droit d'effectuer tous travaux que vous jugeriez bon de faire, du moment qu'ils sont sur votre propriété. Donc, si la clôture du voisin est chez vous, vous avez le droit de la démolir.

Par janus2

Mais si vous n'êtes pas d'accord, le voisins qui a fait faire un bornage pour vous chercher des poux dans la tonsure n'a qu'à payer ce qu'il a demandé.

Bonjour,

Je ne suis pas d'accord avec vous. Les frais de bornage, qu'il soit amiable ou judiciaire, sont partagés.

Ici, il s'agit bien d'un bornage amiable puisque le PV a été signé des 2 parties. Pour envisager de refuser de payer, besoindeconseil aurait, avant tout, du refuser de signer...

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

Les frais de bornage amiable ou judiciaire sont partagés entre les propriétaires des terrains contigus.

Le montant de ses frais dépend des tarifs pratiqués par l'expert et de la difficulté du bornage.

Par AGeorges

Bonjour Janus2,

Je suis surpris que la notice de l'ordre des géomètres-experts donne une indication qui, fortement, semble contraire à la loi, telle que vous l'énoncez.

Dans le cas qui nous concerne ici, besoindeconseil s'est contenté d'être d'accord avec le PV. Il n'est pas fait mention d'un accord amiable préalable.

Serait-il alors possible de considérer que la signature du PV ne vaut PAS accord amiable. Il ne s'agit que de la non-contestation du travail du géomètre-expert, notre interlocuteur étant, à l'évidence, de bonne volonté.

@besoindeconseil

Deux éléments complémentaires :

1. Votre terrain n'était-il pas déjà borné ? En principe, c'est le cas des terrains issus d'un lotissement ...
2. Si Janus2 a raison et que votre bonne volonté par rapport aux demandes du géomètre-expert est considéré comme un accord amiable, relisez bien le rapport :
 - la distribution des frais devrait y être indiqué, c'est en tous cas ce qui est écrit dans la notice des géomètres-experts,
 - il n'y a aucune raison que vous soyez les seuls à participer, les 2 autres propriétaires concernés doivent être inclus,
 - Si les terrains sont de tailles différentes, il faudra adapter la distribution des coûts de l'arpentage en fonction.

Par ESP

Bonsoir
AGeorges....

la loi (article 646 du code civil) oblige le propriétaire à accepter et financer partiellement le bornage sur simple demande de son voisin. En aucun cas le propriétaire ne peut justifier son refus de payer au motif qu'il n'est pas à l'initiative de l'opération.

En cas de refus, le tribunal peut ordonner le paiement.

Ceci dit, il y a le bon sens. J'ai été concerné par 5 bornages en 7 années, je n'ai pas demandé de participation (3), pas plus que mes voisins (2)

Par AGeorges

Bonsoir ESP,

Voici le texte du site des géomètres-experts :

En principe, « le bornage se fait à frais communs » (article 646 du Code civil) entre les voisins qui font procéder à cette opération. Cette disposition n'étant pas d'ordre public, dans la pratique, plusieurs situations peuvent se rencontrer :

- ? si les propriétaires ont demandé ensemble le bornage, et signé un accord préalable, il est important que cet accord précise la répartition des frais entre eux ;
- ? si un seul propriétaire a demandé le bornage, il règle les honoraires du géomètre-expert ;
- ? lors d'un bornage judiciaire, le juge fixe lui-même la répartition des frais entre les différents propriétaires concernés, en tenant compte des particularités de chaque affaire.

Il serait bien sûr intéressant de savoir si des jurisprudences ont pu venir compléter l'article 646. Comme ce dernier date du 10 février 1804 (sic), cela reste possible.

Par ESP

L'article 646 du Code civil dispose que « le bornage se fait à frais communs. » Cette règle a vocation à s'appliquer, tant en matière de bornage amiable, qu'en matière de bornage judiciaire
Dans le cas où la participation du voisin est demandée bien entendu et que la justice considère que ce bornage n'est pas fait dans le seul intérêt du demandeur.

Je n'ai rien à ajouter.

Par Besoindeconseil

Merci pour vos réponses. Pour le coup je suis encore plus perdu.

En effet, comme dit ESP , la loi est de leur côté.

MAIS... cela est-il valable plus d'un an après la signature du PV ?

Il doit bien y avoir une date limite par exemple un bornage d'il y a 5 ans ou 10 ans , ce n'est pas normal non plus de pouvoir demander de l'argent à ses voisins comme ça...

Pour rappel, dans notre cas, PV signé oui, mais il y a 1 an...et ils veulent que l'on soit les seuls à payer avec eux...pour bien nous embêter et non les autres voisins.

Puis je leur dire que je refuse et que je vais saisir un juge non seulement car :
ils ne sont pas de bonne foi car ils n'ont toujours pas suivi les recommandations du PV du géomètre.
Mais en plus, parce qu'ils font du chantage pour ne pas à faire leur devoir...

QU'en pensez vous ?

Par AGeorges

Bonjour Besoindeconseil,

Les praticiens du bornage, ce sont les géomètres-experts. Pour ma part, je me range donc à leur avis. Mais, bien sûr, vous avez noté que ESP n'est pas d'accord.

Pour sérier les cas :

-Quand plusieurs voisins prévoient ensemble de faire borner leurs terrains et qu'ils regardent ce que la loi recommande, ils vont se mettre d'accord sur le partage des frais. Ceci ne pose pas discussion.

- Quand le bornage est décidé judiciairement, le juge s'appuie ou pas sur la loi pour répartir les frais, pas de débat.

-Quand UN propriétaire décide unilatéralement, sans le moins du monde consulter ses 3 voisins, de faire borner les 4 limites de son terrain, qu'il n'y a rien de débattu, que le bornage ne concerne QUE le tour du terrain du demandeur, que le même bornage ne détecte aucune erreur sur les limites établies des terrains, alors, la loi, qui n'est pas d'ordre public, ne s'impose pas aux propriétaires qui n'ont rien demandé. Encore moins dans votre cas où le demandeur n'exige de paiement partagé que d'un seul voisin, signe évident de mauvaise foi.

Il serait d'ailleurs intéressant de savoir comment il est procédé quand un partage des frais a été décidé. Le GE envoie-t-il une facture individuelle à chacun des "bornés" ?

Peut-être pouvez-vous poser la question à celui qui est intervenu ? Car dans votre cas, seul le demandeur a reçu la facture ...

Enfin, pourquoi saisir un juge ? Vous n'êtes pas demandeur.

Le voisin n'a pas d'ordre exécutoire à votre encontre. S'il veut que vous payiez, c'est lui qui devra déposer plainte.

Vous connaissez déjà le motif de la plainte et le support légal, ainsi que les arguments qui ont été développés ici. Vous avez donc de quoi construire votre défense.

Après, qui peut prévoir ce que décidera le juge ?

En logique non judiciaire, contactez vos deux autres voisins, voyez si vous accepteriez de payer chacun 1/4 de la facture, ce qui clos le sujet de suite, ou si vous voulez risquer de subir une procédure qui prendra du temps et de l'argent et dont l'issue reste incertaine, car, par exemple, ESP vous condamnerait.

Par janus2

Mais, bien sûr, vous avez noté que ESP n'est pas d'accord.

Et comme déjà dit, elle n'est pas la seule, même le site service public le dit :

Les frais de bornage amiable ou judiciaire sont partagés entre les propriétaires des terrains contigus.

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

Par AGeorges

Bonjour Janus2,

(Désolé, ma réponse s'est perdue, j'ai dû faire une fausse manip. Je reprends.).

Ce que ressent Besoindeconseil, et c'est aussi plus clair pour moi suite à nos débats, c'est ce qui suit.

- Ignorons l'aspect judiciaire de la loi, nous ne sommes pas dans ce cas.

- La loi est claire, elle traite de deux types de bornages, le premier étant AMIABLE. Il suffit de regarder la définition du mot dans le dictionnaire : AMIABLE = établi par concertation

Il est alors clair que le cas de Besoindeconseil ne relève ni du premier mot (AMIABLE) ni du second (JUDICIAIRE).

La loi n'étant pas d'ordre public, elle n'est pas sensée définir tous les cas. Elle ne s'applique donc pas ici.

Il y a eu demande de prestation par une seule personne, aucun accord amiable, donc, par exemple, l'article 1440 du code du commerce implique que celui qui a commandé le service le paye. Il n'y a pas de raison que d'autres soient concernés, alors qu'ils n'ont rien demandé.

L'accord postérieur du PV de bornage ne saurait être assimilé à une concertation qui ne peut s'opérer qu'AVANT la demande de prestation, et non après.

Par janus2

- La loi est claire, elle traite de deux types de bornages, le premier étant AMIABLE. Il suffit de regarder la définition du mot dans le dictionnaire : AMIABLE = établi par concertation

Il est alors clair que le cas de Besoindeconseil ne relève ni du premier mot (AMIABLE) ni du second (JUDICIAIRE).

Il n'y a que 2 types de bornage, pas 3, le bornage amiable, reconnu valable par les 2 voisins sans action du juge, ou le bornage judiciaire.

Nous sommes ici bien dans le cas d'un bornage amiable...

Un bornage demandé par un seul voisin et non signé par les 2 a, tout simplement, pas d'existence.