Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Bornage judiciaire et empiètement

Par Myres

Bonjour à tous,

Je vous sollicite pour un conseil pour une procédure en cours.

Nous sommes des particuliers et avons obtenu un PC et dû missionner un géomètre pour effectuer un bornage amiable car la limite séparative avec le voisin n'était pas encore bornée.
Le voisin n'a pas voulu signer le PV de reconnaissance des limites amiable et il a fallu passer par un juge pour missionner un géomètre expert. Celui-ci a à quelques cms près, a confirmé le plan de reconnaissance des limites du 1er géomètre.
Dans un mois se tiendra l'audience de jugement et nous souhaiterions des conseils concernant la stratégie à adopter.

Nous avions missionné un avocat pour la nomination d'un géomètre expert mais nous nous sommes sentis mal défendus (notre avocat a lors de l'audience initiale laissé celui de la partie adverse débiter des mensonges et pressions, sans ouvrir la bouche), et nous avons appris que des accords ont été passés dans notre dos entre les 2 avocats, des échanges dont nous avons été tenus à l'écart, etc.

Aussi, nous avons continué sans prendre de conseil pour la suite.
Concernant la forme, quel est l'usage pour indiquer nos intentions avant l'audience et envoyer nos conclusions à la partie adverse? Qui doit envoyer ses conclusions en premier, le demandeur? Dans quel délai avant l'audience s'il y a un usage?

Concernant la stratégie, nous demandons bien sûr l'application de l'article 700 pour avoir refusé abusivement de signer le plan de bornage amiable qui était quasiment identique au plan de bornage du géomètre-expert.

Et il y a aussi la question de l'empiètement. Nos voisins avaient peur que nous construisons chez eux, mais il s'avère que c'est en fait les fondations de notre voisin qui empiètent de quelques centimètres sur notre terrain.
Et entre-temps, nous avons effectué la construction de notre maison relative au PC (en prenant une marge de sécurité en cas de bornage défavorable), et dû prendre des mesures constructives spéciales pour contourner les fondations de nos voisins en empiètement sur notre tréfonds.

Est-il pertinent de lier les 2 affaires (bornage et empiètement) et de demander des dommages et intérêts du montant de la plus-value de ces mesures constructives (10 000? environ)?
Nous avons essayé d'entamer des négociations mais les voisins ont refusé une médiation et n'ont pas répondu à notre courrier recommandé leur proposant un rachat de notre tréfonds au lieu d'un procès pour empiètement.

Merci beaucoup d'avance pour vos conseils.

Par Burs

Bonjour,
en matière juridique, on traite un dossier à la fois. D'autant que pour l'instant, l'empiètement n'est pas confirmé tant que le bornage n'est pas validé par le juge.

Par Nihilscio

Bonjour,

Les questions du bornage et de l'empiétement étant liées, il est de bonne stratégie que l'instance porte sur l'ensemble. Mais il est peut-être trop tard pour formuler de nouvelles demandes. La procédure est orale et se déroule conformément à l'article 828 du code de procédure civile. Le juge organise les échanges entre les parties. Il fixe la date avant laquelle

les parties doivent communiquer au greffe leurs prétentions, moyens et pièces. A cette date, le greffe informe les parties de la date à laquelle le jugement sera rendu. Il semble donc qu'il soit trop tard pour ajouter à vos demandes portant sur le bornage d'autres demandes portant sur l'empiétement.

Par Isadore

Bonjour,

Cela dit si techniquement le rabotage des fondations de votre voisin entraînerait d'importantes conséquences (fragilisation de la construction, obligation de démolir), il faudrait le faire remarquer aux voisins. La perspective d'échapper à une démolition pourrait les pousser à la table des négociations.

Par Myres

Bonjour à tous,
Merci pour vos réponses.

Concernant l'article 828 du code de procédure civile et la date avant laquelle les parties doivent communiquer au greffe leurs prétentions, nous n'avons rien reçu à part une lettre de convocation à l'audience de jugement sur une simple page, sans autre mention concernant notamment les intentions/prétentions.

D'où notre interrogation sur la date à laquelle il faut envoyer ses conclusions à l'autre partie.

Concernant le fond, le fait de mentionner l'empiètement dans les conclusions viendrait renforcer la démonstration de la récalcitrance de nos voisins.
En effet, ils faisaient part au juge de leur crainte que leur construction empiète sur leur parcelle, mais c'est au contraire leurs fondations qui empiètent déjà sur notre tréfonds depuis près de 30 ans, ce qui est un comble.

Il y a enfin la question de la prescription acquisitive trentenaire (usucapion) qui est en suspens.
En effet, toute la question de ce bornage fait suite à la construction par nos voisins de leur extension en léger retrait de la limite séparative en fin 1995.
Il en résulte donc une bande de terrain de quelques cms située de l'autre côté de leur mur séparatif, de notre côté et dont nous (et nos précédesseurs) assurons l'entretien depuis 29 ans 1/2.

En revanche, pour l'empiètement de leurs fondations, il s'agit de tréfonds donc il n'y a pas de prescription trentenaire.

Est-il pertinent ou judicieux de mentionner dans les conclusions et/ou lors de l'audience cet usucapion dans les conclusions et solliciter la fin de ce "no-mans-land"?

Merci à chacun pour vos conseils.

Par Myres

@Isadore :
Nous avons justement sollicité une conciliation (refusée par les voisins) puis envoyé une lettre recommandée (non retirée et le mail est resté sans réponse, y compris la copie à leur avocat) pour ouvrir la porte aux négociations au sujet du rabotage des fondations de notre voisin en mentionnant les conséquences (fragilisation de la construction, obligation de démolir).
Sans réponse de leur part, nous hésitons sur la conduite à tenir et de la lier dans les conclusions à la procédure de bornage en cours pour pousser davantage leur avocat aux négociations.