



Bornage terrain

Par marius

Bonjour, j'ai acheté il y a 13 ans une maison construite en 1985 avec un terrain déjà clôturé. Mon voisin qui a acheté il y a 10 ans le terrain à côté du mien a décidé de le faire border récemment. Je viens de recevoir un courrier dans lequel il m'indique qu'un géomètre est intervenu sur son terrain et il en résulte d'après son rapport, que j'empiette sur son terrain de 30cm. Je ne suis pas le seul voisin autour de son terrain dans ce cas, mais je suis le seul à avoir reçu un courrier de sa part. Il me demande mes propositions. Le dialogue étant très difficile avec lui, que dois-je lui répondre ? Pensez-vous qu'il a fait les choses dans les règles ? Y a-t-il prescription acquisitive dans mon cas.

Merci pour votre aide

Par Al Bundy

Bonjour,

Comment le document du géomètre justifie cet empiètement ? D'après quels documents ?
Le bornage amiable doit nécessairement passer par une procédure contradictoire, a-t-elle eu lieu ?

Par marius

Bonjour,
Je n'ai reçu aucun document du géomètre, uniquement le courrier du voisin indiquant qu'un géomètre est intervenu sur son terrain. Il n'y a pas eu de bornage amiable

Par Al Bundy

Si cette limite n'a jamais été bornée, et que vous n'avez rien reçu/signé du géomètre, il n'y a donc pas de bornage qui est opposable et votre voisin en peut pas vous accuser d'empiètement. Il devrait finir ce qui a été commencé et lors de la procédure vous serez nécessairement convié à la détermination de la limite de propriété.

Par marius

Les terrains sont anciens, et situés dans un petit village, il y a peut-être eu des bornes mais il y a longtemps.

Si je comprends bien, pour continuer la procédure il doit faire revenir le géomètre pour que je sois présent et me faire constater cet empiètement

Par Henriri

Hello !

Marius, ce simple courrier de votre voisin n'a aucun poids sauf si vous le prenez pour argent comptant et accédez à sa demande sans sourciller.

Ce qui pourrait vous être opposable c'est la conduite et le résultat (compte-rendu officiel voire un jugement) d'une procédure de bornage dans les règles :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F3037]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F3037[ur]

Donc vous pouvez vous contenter de répondre à votre voisin par simple courrier que vous serez heureux d'être présent lors d'une procédure de bornage dans les règles et d'en recevoir un compte-rendu officiel (en lui fournissant au passage le lien ci-dessus par exemple).

A vous de faire respecter la procédure allant crescendo (d'abord amiable, mais qui amènera votre voisin à devoir pousser le bouchon plus loin s'il y tient vraiment jusqu'à une action en justice). Et peut-être d'informer de votre approche d'autres voisins qui pourraient être intéressés.

Qu'en dites-vous ?

A+

Par Burs

Bonjour,
ce que votre voisin a demandé n'est pas un bornage mais un simple arpentage permettant au voisin de définir sa limite sans rentrer dans une procédure avec pv. Il donne juste une information mais ne fait pas foi.

Par marius

Si il y a une procédure de bornage et que je suis d'accord, est-ce que je vais devoir lui racheter cette partie de terrain ?

Par yapasdequoi

Une fois l'empiètement dûment constaté, le voisin peut accepter de vous vendre la surface, mais il peut aussi refuser et vous obliger à démolir par voies judiciaire, y compris avec des dommages et intérêts.

Si vous ne voulez pas en arriver là, trouvez une solution amiable en négociant un rachat (et en prenant à votre charge les frais induits).

Mais attendez d'abord les résultats du bornage, et renseignez vous sur l'usucapion si l'empiètement date de plus de 30 ans (et que vous pouvez le prouver...)

Par janus2

Les terrains sont anciens, et situés dans un petit village, il y a peut-être eu des bornes mais il y a longtemps.

Bonjour,
C'est très différent si les terrains étaient déjà bornés. Le géomètre n'a donc été appelé que pour remplacer les bornes et non procéder au bornage.

Par marius

oui je pense que les terrains ont dû être bornés un jour
En 1985 pour la construction de ma maison un géomètre a bien dû intervenir pour mesurer mon terrain mais comment trouver ces bornes pour prouver qu'elles existaient ? J'ai demandé à mon notaire, il n'a rien.
Savez-vous où il est possible de retrouver un bornage ancien

Par yapasdequoi

Il faut vous adresser à un géomètre. Il aura les informations officielles et accès aux archives.

Par Burs

Marius,
il n'est pas sur du tout que votre terrain soit borné. Ce n'est pas une obligation excepté en cas de lotissement, d'une division à l'intérieur d'une ZAC ou d'une opération d'aménagement foncier. A l'époque très peu de gens faisait border

Par marius

Comme les bornes d'arpentage indiquent que les terrains d'autres voisins empiètent également chez lui, si il décide de faire un bornage amiable, est-ce que le jour de la venue du géomètre tous les voisins concernés doivent être présents ? Et si l'un des voisins ne se présente pas, que se passera-t-il ?

Par Burs

est-ce que le jour de la venue du géomètre tous les voisins concernés doivent être présents ? Et si l'un des voisins ne se présente pas, que se passera-t-il ?

Soit présent, soit se faire représenter. si pas de représentation, il recevra néanmoins le pv après soit il accepte soit il refuse.

Par yapasdequoi

Ce serait bien de préciser ce qui empiète : Un "terrain" ne peut pas empiéter sur un autre "terrain".
Y a-t-il des constructions qui dépassent les limites ? des clôtures mal positionnées ? des aménagements ? un potager ? des jeux d'enfants ? ou ?
Selon ce que ce bornage remettrait en cause, il y a lieu de se mobiliser ... ou pas.
Quel est l'enjeu ?

Par marius

Ce sont des clôtures et des abris de jardin qui sont là depuis de nombreuses années. Je me demande quel est l'enjeu, peut-être pour récupérer de l'argent ou faire des histoires au voisinage pour quelques centimètres

Par yapasdequoi

Il reste toujours l'usucapion si occupation depuis plus de 30 ans ...

Par Henriri

Hello !

Et qui sait c'est Marius, c'est peut être la parcelle de ce voisin qui outrepassé ses limites chez vous...?

A+

Par marius

Bonjour,
Un grand merci à vous tous d'avoir pris le temps de répondre à mes questions