



Problème de limite de parcelles

Par combespinas

BONJOUR marque de politesse

Nous avons un problème de limite avec un voisin. Les 2 terrains sont rectangulaires et ils sont contiguës dans le sens de la longueur. Notre acte notarié (1931) définit la superficie et cette limite. Le cadastre est conforme à l'acte notarié.

Ce terrain est à 130 km de chez nous, nous y allons que de temps en temps l'été, ce qui implique que nous sommes souvent absents. Le voisin a acheté il y a moins de trente ans la parcelle rectangulaire contiguë. Nous nous sommes aperçus de la pose d'une clôture qui ne suivait pas la limite.

Celle-ci au lieu de suivre la longueur contiguë à angle droit du rectangle, part du début de la longueur commune du rectangle pour aboutir en biais à trois mètres à l'intérieur de notre parcelle à l'autre extrémité.

Depuis plusieurs années, nous nous heurtons à sa mauvaise foi. Nous lui avons proposé un bornage à l'amiable qu'il a refusé, nous nous trouvons dans l'obligation de le mettre au tribunal pour un bornage judiciaire.

Question : Au-delà de notre acte notarié, peut-on lui opposer qu'il reconnaît bien la limite du cadastre, conforme à l'acte notarié, parce qu'il a demandé et obtenu un permis de construire sur cette parcelle, dans lequel tous les plans qu'il a fournis correspondent au plan cadastral et non au plan de la parcelle agrandie par cette clôture en biais ? Dernièrement même démarche dans sa DP pour la construction d'une piscine.

En conclusion, il fournit le plan cadastral conforme à la vraie limite dans toutes ses démarches avec l'administration, et non le plan de sa parcelle agrandie par cette clôture. Est-ce un argument de sa mauvaise foi ?

MERCI marque de politesse

Par Henriri

Hello !

Il n'y a que votre démarche judiciaire qui tranchera...

A+

Par Al Bundy

Bonjour,

Le plan cadastral n'est pas opposable, il se limite à identifier et à représenter la propriété foncière à des fins fiscales, sans garantir sa consistance, ni l'identité des propriétaires (voir Rep. Min. question n° 89615 JO 28/12/2010 Mme Zimmermann Marie-Jo).

Seuls un plan et PV de bornages réguliers peuvent servir à revendiquer la position des limites de votre terrain. Le bornage judiciaire devrait permettre de faire la lumière là-dessus. Je ne vois pas l'intérêt de soulever la limite indiquée dans son PC et sa DP, pourquoi faire d'ailleurs ?

Par yapasdequoi

Bonjour,
Je confirme.

Si le bornage amiable n'est pas possible seul le bornage judiciaire aura une valeur juridique.

[url=https://www.demarches.interieur.gouv.fr/particuliers/bornage-terrains#]https://www.demarches.interieur.gouv.fr/particuliers/bornage-terrains#[/url]

Essayez une conciliation ?

Ensuite vous pourrez obliger le voisin à enlever la partie de clôture qui empiète.

Par Nihilscio

Bonjour,

La cause première du litige avec votre voisin est la position de sa clôture qui empiète sur votre propriété.

Si vous ne l'avez déjà fait, la première chose à lui demander est de reculer l'extrémité litigieuse.

A ce stade il faut lui faire observer son incohérence. S'il considère qu'il n'y a pas empiètement, il devrait vous en apporter la preuve et, lorsqu'il fournit un plan du terrain pour une demande d'autorisation de travaux, ce plan devrait en toute logique correspondre à ce qui, selon lui, est l'exacte configuration de son terrain. Les dossiers qu'il a déposés en mairie ne sont pas des preuves de la position exacte de la limite entre vos deux terrains, qui ne peut être apportée que par un bornage, mais c'est tout de même une preuve d'incohérence et de mauvaise foi sur laquelle vous pourrez vous appuyer pour lui demander des dommages et intérêts si vous devez agir en justice.

Par ailleurs, si ce voisin venait à revendiquer une acquisition par prescription, les dossiers de demandes d'autorisation qui ne font pas apparaître l'empiètement vous permettraient de répondre que la possession qu'il allègue est équivoque et ne lui permet donc pas de prescrire.

S'il reste inflexible, il faudra en passer par le tribunal pour demander d'abord un bornage judiciaire permettant d'établir l'exacte position de la limite et ensuite le déplacement de la clôture sur cette limite. Le bornage confirmera probablement le plan cadastral.

Par combespinas

Merci de vos réponses, en particulier celle de Nihilscio

Par Henriri

(suite)

Et on en revient à votre démarche de bornage judiciaire Combepinas...

A+

Par combespinas

Effectivement, mais comme le souligne Nihilscio

A l'appui de l'acte notarié, la preuve d'incohérence et de mauvaise foi de ce voisin est importante . En justice, plus on a de preuves mieux c'est .