



Limite Mitoyenne en copropriété horizontale

Par Normandie85

Bonjour,

Nous sommes dans une copropriété horizontale (maison).

Il existe à ce jour aucun bornage entre les différents terrains et jardins. Seules les limites de "l'ensemble de la copro" sont bornés.

Notre voisin veut changer la barrière est nous indique qu'elle doit/devrait être 5 cm plus de vers notre côté.

Dans notre acte d'achat il est indiqué "CONTENANCE DU TERRAIN D'ASSIETTE Le VENDEUR ne confère aucune garantie de contenance du terrain d'assiette de l'ensemble immobilier."

Comment définir la "vraie" limite de copropriété ?

Cordialement,

Par yapasdequoi

Bonjour

Il faudrait vous adresser à un géomètre expert.

Par Normandie85

Ok, mais celle-ci sera définie comment ?

Un accord des 2 parties ?

Merci bien

Par AGeorges

Bonjour Normandie,

En copropriété horizontale, les terrains et voies de circulation sont des parties communes. Elles appartiennent à tout le monde.

Il est donc normal qu'il n'y ait pas de bornes.

Pour ce qui concerne les haies ou autres séparations, c'est votre règlement de copropriété qui fixe les normes, sans doute par rapport à la distance de la maison.

Faire intervenir un GE n'a pas de sens s'il s'agit de déterminer la place des haies de "vie privée".

Vous le feriez, par exemple, dans le but de supprimer la copropriété, en privatisant tous les terrains et en remettant les voies à la municipalité.

Il est aussi possible qu'un bout de terrain, autour de votre maison, soit défini en jouissance privative dans le RCP. Et, dans ce cas, les précisions de "distance" doivent y figurer. Cela concerne TOUTES les "haies" de séparation de votre copropriété.

Par Henri

Hello !

Normandie, sur quoi s'appuie votre voisin pour justifier ce déplacement de 5cm de la barrière de votre côté...?

A+

Par Rambotte

Bonjour.

Normalement, il n'y a pas de division parcellaire en copropriété horizontale, le sol est une parcelle cadastrale unique, partie commune (ou plusieurs parcelles, mais sans rapport avec les "limites" de jouissance privative du sol).

Il sera donc difficile de réaliser un bornage de parcelles qui n'existent pas.

Il peut toutefois exister, peut-être en annexe au règlement de copropriété, un plan définissant les limites (non parcellaires) des zones du sol à jouissance privative*. Il est possible qu'à partir d'un tel document, un géomètre expert puisse répondre à la question et au litige, sans que ce soit un bornage au sens de ce mot.

* Il est même possible que sur le plan cadastral, on puisse voir ces délimitations en pointillés.

Enfin, êtes-vous vraiment en copropriété horizontale, ou bien en ASL ? Je pense que oui, à cause du terme "terrain d'assiette".

Par Nihilscio

Bonjour,

Peu importe si les lots de copropriété correspondent à des parcelles cadastrales ou non.

Dans les copropriété horizontales, chaque copropriétaire bénéficie d'une jouissance privative, qui est un droit réel perpétuel, sur une partie du terrain de la copropriété. Les limites de cette jouissance privative sont certainement précisées dans un document graphique annexé au règlement de copropriété.

Si un copropriétaire procédurier veut s'assurer que la clôture qui le sépare de son voisin est posée au centimètre près sur la limite de la part de terrain dont il a jouissance privative, il peut le faire vérifier par un géomètre-expert. L'opération se terminera par un procès-verbal signé des deux voisins et la limite sera matérialisée par des bornes. C'est ce qu'on appelle un bornage.

Par AGeorges

Bonjour,

L'ANIL n'est pas vraiment d'accord avec les conclusions de M. Nihilscio, et la cour de cassation non plus.

Un peu de lecture :

[url=https://www.anil.org/jurisprudences-copropriete-absence-action-en-bornage/]https://www.anil.org/jurisprudences-copropriete-absence-action-en-bornage/[/url]

Par AGeorges

Pour éviter les incrédules de celle et ceux qui ont recommandé le bornage, voici le texte de l'ANIL :

Le bornage permet de définir les limites de propriété d'un terrain. En cas de conflit, « tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës » (Code civil : art. 646).

Saisie d'une question sur le recours au bornage pour définir la limite de la propriété d'un lot par rapport à des parties privatives d'un immeuble en copropriété, la Cour de cassation confirme sa jurisprudence sur le champ d'application du bornage. Elle avait, en effet, déjà jugé qu'en cas de contestation pour fixer la ligne divisoire entre parties communes et parties privatives ou entre parties privatives, il n'est pas possible d'exercer une action en bornage (Cass. Civ III : 27.4.00). La Cour conclue ainsi sans surprise que l'action en bornage n'était pas recevable en raison de la qualité de copropriétaire, des deux parties au litige.

Par Nihilscio

J'ai parlé de bornage. Je n'ai pas parlé d'action en bornage, nuance qui échappe à M AG.

Si l'un des deux voisins veut faire venir un géomètre-expert, il en a le droit. Ni la cour de cassation ni l'ANIL n'ont dit que c'était interdit.

Techniquement, ce que fera le géomètre-expert est un bornage.

Juridiquement, le voisin procédurier sera probablement débouté s'il prétend exercer l'action en bornage mentionnée à l'article 646 du code civil.

Mais, s'il prétend que la position de la clôture ne respecte pas les dispositions du règlement de copropriété portant sur les jouissances privatives du terrain, son action en déplacement de la clôture sera recevable. Il évitera simplement d'employer le mot « bornage » et de se fonder sur l'article 646 du code civil. Il se fondera sur le règlement de copropriété et l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965.

Si les deux copropriétaires voisins sont d'accord, ils signeront un PV de bornage et le problème sera réglé.

S'ils ne sont pas d'accord, le demandeur fera trancher le litige par le tribunal. Le juge se prononcera sur une expertise qui ne sera pas pas dénommée "bornage" mais qui, techniquement, en sera une et cette expertise sera confiée à un géomètre-expert.

Précision de procédure : l'affaire ne sera pas, contrairement à un bornage, de la compétence du juge des contentieux de la protection et la représentation par avocat sera obligatoire.

Si le juge constate que la position de la clôture ne respecte pas les droits de jouissance privative définis par le règlement de copropriété, il ordonnera le déplacement de la clôture.

Par Henriri

Hello !

AGeorges je suis du même avis que Nihilscio : votre message évoquant l'impossibilité d'un bornage sur la base de l'art 646 du Code civil si les deux parties sont copropriétaires des lieux ne vaut que si l'un d'eux en arrive à demander un bornage judiciaire. Mais cela n'empêche en rien que deux copropriétaires clarifient leur litige de limite entre leurs parties privatives en décidant un bornage amiable.

Normandie vous n'avez répondu à ma question : sur quoi s'appuie votre voisin pour justifier ce déplacement de 5cm de la barrière de votre côté...?

Tant qu'il ne produit aucun document recevable, laissez-le dire ce qu'il veut. D'autant qu'il doit demander et obtenir votre accord (respect du PLU et du règlement de copropriété / nature, dimensions et couleur... + coûts à partager) pour envisager le remplacement de la barrière puisqu'elle est mitoyenne.

A+

Par AGeorges

Re,
Comme dit le Petit Robert :
bornage
Opération consistant à délimiter deux propriétés contiguës par la pose de bornes.

Il n'y a pas de propriétés contiguës, puisque le sol est commun. Le mot n'est donc pas le bon.
Faut-il dire arpentage, mesure de distance, a-t-on besoin d'un GE pour ça ? Je ne sais pas.

Mais dans le cas présent, on ne peut parler de bornage et si jamais des relevés topographiques ou autres vocables étaient faits par un GE, la qualité des parties (copropriétaires) permettrait-elle de valider ces mesures ?

Sans doute un géomètre (expert ?) est qualifié pour dire qu'il y a 7,05 mètres entre la maison et la clôture et qu'elle déborde donc de 5cm. Mais ceci ne peut s'appeler un bornage. Les fausses subtilités de m. N. ne trompent personnes.

Par Nihilscio

Pour tout ce qui concerne les techniques du bâtiment et, plus largement, les questions techniques en matière immobilière, je préfère le DICABAT édité par les éditions arcature :

Bornage : Opération par laquelle on fixe et on matérialise la limite séparative entre deux terrains, en plantant des bornes de repère à chaque angle ou point de rupture visuelle de la ligne de délimitation.

Il n'y a pas de propriétés contiguës, puisque le sol est commun.

Il y a un démembrement de la propriété. Le droit de jouissance privative existant aujourd'hui dans le régime de la copropriété s'apparente au droit de superficie mentionné dans diverses coutumes d'Ancien Régime. Il est reconnu comme un droit réel perpétuel par la jurisprudence de la cour de cassation. Dans une copropriété horizontale, il y a des droits de jouissance privative contigus.

si jamais des relevés topographiques ou autres vocables étaient faits par un GE, la qualité des parties (copropriétaires) permettrait-elle de valider ces mesures ?

Sans aucun doute. En deçà de la limite on est chez soi et au-delà on est chez le voisin. Les deux copropriétaires voisins ont qualité pour s'entendre sur la limite exacte qui les sépare.

Mais ceci ne peut s'appeler un bornage. Les fausses subtilités de m. N. ne trompent personnes.

Les fausses subtilités sémantiques sur lesquelles m. AG fait une fixation n'intéressent personne. En revanche, il y a des subtilités dans la notion de jouissance privative qu'on ne peut ignorer.

Par AGeorges

Bonsoir Normandie,

Vous n'avez pas précisé ce que dit votre Règlement de Copropriété. Comment sont définies les portions de terrains qui ont permis d'établir des haies ? Quel genre de droit avez-vous dessus (jouissance privative, etc.) ?

Répondre à ces questions permettra déjà d'éclaircir certains aspects. Par exemple, si aucune jouissance privative n'est définie, certains raisonnements n'ont pas de sens.

Pour l'instant, vous avez un conflit avec un voisin. Soit l'un des deux cède, soit il faut aller en justice. Que peut demander celui qui este ? Il ne peut pas demander de bornage judiciaire puisque la Cour de Cassation dit que ce n'est pas valide entre deux copropriétaires.

NB. Une action en bornage est de demander un bornage par voie de justice, ce qui ne peut donc être accordé. Mais fournir un bornage non judiciaire acceptable par un tribunal implique que vous l'ayez accepté et signé. Vous ne feriez pas ça, n'est-ce pas ?! Donc, dans tous les cas, cela ne sert à rien.

Si le demandeur s'appuie sur un métrage présent dans votre RCP, il faudra produire un métrage contradictoire. Le plaignant pourrait donc faire une des opérations que j'ai citées comme un arpentage ou un relevé topographique, mais pas un bornage et en l'absence de ce 'mot' les lois associées disparaissent. Tout ça pour 5cm ?!

Le juge risque d'éclater de rire et de renvoyer le plaignant dans son jardin.

Et si votre RCP ne précise pas vraiment de distance ou qu'il y a quelque travers entre la maison et la haie, rien ne sera vraiment constatable.

Par Nihilscio

Répondre à ces questions permettra déjà d'éclaircir certains aspects. Par exemple, si aucune jouissance privative n'est définie, certains raisonnements n'ont pas de sens.

Répondre à ces questions ne permettra rien du tout parce qu'en France les propriétaires d'une maison individuelle gens tiennent à clore leur domaine privatif et que, pour cette raison, dans les copropriétés horizontales il est toujours défini des jouissances privatives de terrain.

Pour l'instant, vous avez un conflit avec un voisin. Soit l'un des deux cède, soit il faut aller en justice. Que peut demander celui qui este ?

J'ai répondu à cette question.

Le juge risque d'éclater de rire et de renvoyer le plaignant dans son jardin.

Pour cinq centimètres sur une haie végétale, c'est fort probable. Mais dans le principe, une clôture mal placée peut très bien devoir être déplacée sur décision de justice même dans une copropriété horizontale.

Et si votre RCP ne précise pas vraiment de distance ou qu'il y a quelque travers entre la maison et la haie, rien ne sera vraiment constatable.

Il n'est pas sérieux d'imaginer que le RCP ne stipule pas avec un minimum de précision quelles sont les parties de terrain à jouissance privative. Il serait étonnant que ces parties à jouissance privative ne soient pas dessinées sur un plan.

Par Henriri

Hello !

Normandie ce serait bien que vous répondiez aux questions qu'on vous pose...

A+

Par Normandie85

Merci pour tous vos retours, je n'avais pas vu. J'essaie de répondre...

Normandie, sur quoi s'appuie votre voisin pour justifier ce déplacement de 5cm de la barrière de votre côté...?

Rien.

Enfin, êtes-vous vraiment en copropriété horizontale, ou bien en ASL ? Je pense que oui, à cause du terme "terrain d'assiette".

C'est bien une CORPO HORIZONTALE

Vous n'avez pas précisé ce que dit votre Règlement de Copropriété. Comment sont définies les portions de terrains qui ont permis d'établir des haies ? Quel genre de droit avez-vous dessus (jouissance privative, etc.) ?

C'est "Droit à la jouissance exclusive" pour la partie espace vert

Sinon dans le règlement de COPRO rien de spéciale sur les limites, à part les hauteurs précisées.

Nous avons un plan mais totale de la copro, seule les maisons sont dessinées.

Bref à part un bornage je risque quoi ?

Le pire qu'on puisse me dire c'est que la barrière actuellement est chez lui ?

Par Rambotte

Les plans peuvent ne pas être en annexe au règlement de copropriété, mais être des plans de masse techniques du constructeur, où on verrait le positionnement des maisons et des limites, avec toutes les cotes, les réseaux d'eau pluviales et usées, les réseaux d'électricité...

Il y a peut-être aussi des plans dans le dossier du permis de construire ?

Par Henriri

Hello !

Normandie puisque votre voisin n'a rien de probant pour prétendre être en droit de refaire la barrière en la déplaçant de 5cm de votre côté, laissez-le dire ce qu'il veut !

En tout cas il doit demander officiellement et obtenir votre accord (respect du PLU et du règlement de copropriété / nature, dimensions et couleur... + coûts à partager) pour envisager ce remplacement puisqu'elle est mitoyenne.

S'il commence ne serait-ce que l'enlèvement de la barrière actuelle faites-le vite constater par huissier et réagissez par LRAR*, puis devant la justice s'il ne la rétablit pas.

* vous pouvez d'ailleurs d'ores déjà lui envoyer une LRAR disant grosso-modo "vous m'avez dit oralement envisager de refaire notre barrière commune en la déplaçant de 5cm de mon côté. Je n'en suis pas d'accord et vous ne pouvez donc pas procéder à cette modification de notre barrière..."

A+

Par ESP

Bienvenue et bonjour

Dans toute copropriété, il existe un règlement et vous devriez éplucher les statuts de la copropriété, le règlement de copropriété et les éventuels règlements internes pour déterminer les droits et obligations des copropriétaires en matière de limites.

Avez vous déjà vu le syndic à ce sujet ?

Par Nihilscio

Les plans peuvent ne pas être en annexe au règlement de copropriété, mais être des plans de masse techniques du constructeur, où on verrait le positionnement des maisons et des limites, avec toutes les cotes, les réseaux d'eau pluviales et usées, les réseaux d'électricité...

Il y a peut-être aussi des plans dans le dossier du permis de construire ?

Il serait étonnant qu'un plan faisant apparaître les limites des jouissances privatives ne soit pas annexé à l'état descriptif de division d'une copropriété horizontale.

Avez vous déjà vu le syndic à ce sujet ?

Tant que le litige ne concerne pas l'ensemble des copropriétaires mais seulement deux copropriétaires voisins, le syndic ne devrait pas intervenir.