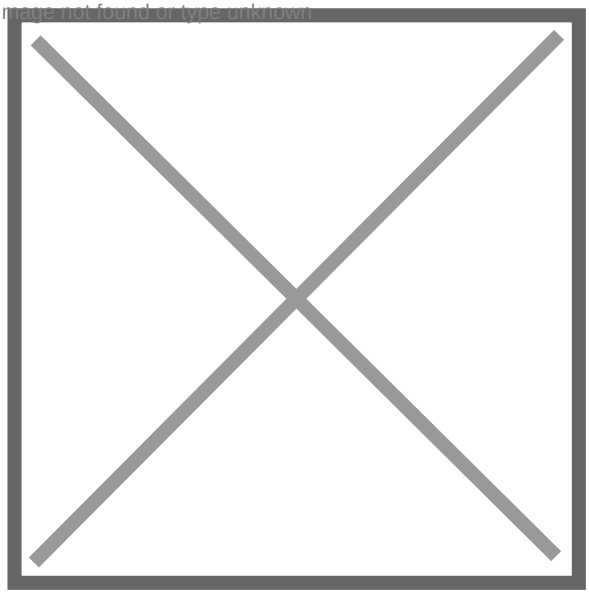
Image not found or type unknown



Cloture trop loin, bornage et prescription trentenaire

Par **Maxis**, le **09/07/2017** à **21:31**

Bonjour,
je voudrais vous soumettre mon cas et sollicités vos avis et conseils.
Dans un lotissement construit en 1972, j'hérite de la propriété de mon père en février 2007, ma mère restant usufruitière, j'en suis nu-propriétaire.
J'apprends que le voisin actuel (acquéreur en 2009) a fait appel à un géomètre-expert pour réaliser un bornage auquel je suis invité à assister. De source non confirmée il revendiquerait que la clôture et la haie aurait été posées sur son terrain. Clôture posée par les 2 propriétaires originaux (mon père et son ex-voisin) en 1973 ou 1974, non déplacée depuis.
Il n'existe, visiblement aucun bornage préalable (non trouvé sur www.geofoncier.fr), sinon à quoi bon venir en faire un nouveau d'ailleurs... ?
Je n'ai pas connaissance d'un piquetage non plus.
La clôture est donc en place depuis 43 ou 44 ans, chacun ayant entretenu son côté durant toutes ces années.

Ma question principale : comment devrais-je procéder sachant que mon but est de ne pas me compliquer la vie et de laisser les choses en l'état ?

- Dois-je laisser faire le bornage et refuser de le signer s'il était effectivement en ma "défaveur" ?
- Lui opposer, a posteriori, la prescription acquisitive de 30 ans et si oui par quel moyens (tribunaux) ?
D'ailleurs suis-je obligé d'assister au bornage dont la date fixée unilatéralement ne me convient pas en période de vacances ? Puis-je le faire reporter car je ne désire pas me faire représenter étant donné l'incertitude concernant les intention du voisin et son état d'esprit.

Merci par avance pour vos réponses.
Cordialement bien sûr.

Par **goofyto8**, le **10/07/2017** à **12:09**

bonjour,
[citation]
Ma question principale : comment devrais-je procéder sachant que mon but est de ne pas me compliquer la vie et de laisser les choses en l'état ?

- Dois-je laisser faire le bornage et refuser de le signer s'il était effectivement en ma "défaveur" ?

[/citation]

oui; il faut laisser réaliser ce bornage puisque c'est le voisin qui a payé, mais ensuite refuser de le signer si le voisin demande au géomètre d'inclure la clôture séparative **à l'intérieur de sa parcelle**.
Ce qui signifierait qu'il revendique une partie de votre terrain comme lui appartenant.
[citation]
- Lui opposer, a posteriori, la prescription acquisitive de 30 ans et si oui par quel moyens (tribunaux) ?

[/citation]

C'est à lui à aller devant le Tribunal de Grande Instance s'il revendique une partie de votre terrain.

A ce moment là, s'il vous assigne, vous devrez obligatoirement prendre un avocat pour vous défendre, et lui apporter la preuve qu'il y a possession acquisitive après l'écoulement d'un délai de trente ans.

[citation]D'ailleurs suis-je obligé d'assister au bornage dont la date fixée unilatéralement ne me convient pas en période de vacances ? Puis-je le faire reporter [/citation]

A chaque fois qu'il y a un bornage, le géomètre convoque systématiquement tous les propriétaires dont les parcelles sont mitoyennes avec la parcelle du demandeur d'un bornage. Mais comme il y a un litige sur les limites de propriété, contactez le géomètre pour faire déplacer le rendez-vous, en lui indiquant qu'il est indispensable que vous y assistiez.

Par **Maxis**, le **10/07/2017** à **12:25**

Merci pour votre réponse rapide et vos conseils.
Après recherche j'ai trouvé sur Internet les coordonnées téléphoniques du voisin qui ne s'est pas manifesté autrement que par l'intermédiaire du géomètre,. J'envisage de contacter le voisin afin de comprendre l'urgence pour lui d'obtenir le bornage vis-à-vis d'un report possible,

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

voire avancer le bornage pour cette fin de semaine afin d'y être présent.
Je contacterai ensuite le géomètre.

Par **BrunoDeprais**, le **10/07/2017** à **15:01**

Bonjour
Il n'y a pas de prescription trentenaire pour un bornage.
Il est dans votre intérêt d'y aller, au moins vous saurez à quoi vous en tenir.
Votre signature n'a pas d'importance, car le bornage concerne le cadastre.

Par **morobar**, le **10/07/2017** à **17:19**

[citation]Votre signature n'a pas d'importance, car le bornage concerne le cadastre[/citation]
En voila une drôle d'idée.
La signature est d'autant plus importante qu'il y a du contentieux dans l'air.
En outre le cadastre est un instrument fiscal, et le trésor public ne s'interesse pas au bornage, mais prendra en compte via l'ex-conservation des hypthèques les éventuelles modifications parcellaires.

Par **Lag0**, le **11/07/2017** à **07:47**

Bonjour,
[citation]Il n'y a pas de prescription trentenaire pour un bornage. [/citation]
Que voulez-vous dire ici ?

[citation]Votre signature n'a pas d'importance, car le bornage concerne le cadastre.[/citation]
Là encore, pouvez-vous expliquer votre point de vu ?
Bien sur que la signature sur le PV de bornage a de l'importance, car elle indique que les parties reconnaissent les limites définitivement !
[citation]Procès-verbal

L'accord des parties se matérialise par la signature d'un procès-verbal réalisé par le géomètre.

Ce document, qui fixe définitivement les limites séparatives de chaque terrain, doit être signé par l'ensemble des parties.
Conséquence

Le procès-verbal signé par les parties vaut titre définitif concernant :

les contenances des parcelles,

et leurs limites.

Le bornage réalisé en bonne et due forme s'impose aux parties qui ne peuvent plus le

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

contester, ni faire réaliser un nouveau bornage par un juge. [/citation]
https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F3037

Par **wolfram2**, le **11/07/2017** à **08:46**

Bonjour
Il semblerait nécessaire que les intervenants donnent les références sur l'origine de leurs assertions.
Sur le Code civil Dalloz (2013), à la suite et en complément de l'article 646 relatif au bornage, la note 7 traite des délimitations antérieures.
Il est indiqué l'importance de la présence de bornes précédemment implantées.
Mais aussi il est écrit :
C'est dans l'exercice de son pouvoir souverain que le juge refuse d'accueillir une demande en bornage lorsqu'il constate un accord antérieur des parties sur la délimitation de leurs propriétés respectives. Civ. 3ème 16 nov. 1971 Inscrit au Bulletin.
D'une part la haie existante matérialise l'accord des deux propriétaires sur la limite entre leurs fonds.

D'autre part, à quoi ressemble le plan cadastral ??? et il est particulièrement important de savoir si le cadastre a été rénové dans cette commune. Reportez-vous au décret de 1955 sur la rénovation du cadastre. Les délimitations résultent des déclarations des propriétaires. Elles leur ont été notifiées. Ont été tenues à disposition pour la prise de connaissance des intéressés. Les contestations éventuelles ont été traitées par la commission de délimitation. Les documents cadastraux sont alors réputés rendre compte des délimitations en résultant.
Question, le bornage a-t-il été ordonné par un juge ???
vous auriez du être entendu. Attention, il n'est pas exclu que la citation devant le juge ait été négligée par vous ou vos parents.
Mon conseil est que vous soyez présent sur le bornage. Sur le procès verbal vous inscrivez les observations sur la matérialisation par la haie de la délimitation antérieure. Et son antériorité par rapport à la contestation du voisin. Et votre désaccord sur les opérations, à moins qu'elles ne concluent en respectant votre situation.

Toutefois, à la relecture, il convient de se reporter au plan du lotissement. c'est sans doute le document sur lequel il fonde sa revendication. Puis de faire valoir que la haie matérialise l'accord de fait des auteurs des deux propriétés.

Courage et ténacité.....wolfram

Par **BrunoDeprais**, le **11/07/2017** à **08:58**

Bonjour
Je ne vois pas l'intérêt de signer un document qui existe déjà, dans ce cas, c'est une recherche de borne existante visiblement et non un bornage.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **wolfram2**, le **11/07/2017** à **09:13**

ReBOnjour
Toutefois, attention, Sur le Daloz, en note n° 17, il est aussi écrit :
Si le bornage se fait à frais communs lorsque les parties sont d'accord, il en est autrement en cas de contestation de l'une d'elles. La partie qui échoue dans ses réclamations doit supporter tout ou partie des dépens que le débat par elle provoqué a occasionné.
Civ. 1ère 17 avr. 1961 et Civ. 3ème 16 juin 1976
Dura lex sed lex, mais ce n'est que de la jurisprudence.
Le fait que le voisin de votre papa ait entretenu son côté de la haie est une preuve de son agrément à cette implantation que remet en cause le nouveau venu.
wolfram

Par **wolfram2**, le **11/07/2017** à **19:18**

Soir pas si bon que ça
Poursuivant dans les jurisprudences où je ne me hasarde jamais, celle-ci vous concerne :
17 bis Rôle du cahier des charges d'un lotissement. Les clauses du cahier des charges d'un lotissement engagent les colotis entre eux pour toutes les stipulations qui y sont contenues, prévalent sur les stipulations contrairesdes actes individuels de vente. Civ. 3ème 17 juin 2009. (fixation de la ligne divisoire)
Sur legifrance.gouv.fr vous pouvez vous reporter aux arrêts de cass dont les références sont données. Attention plusieurs arrêts de la même chambre le dit jour. Faut trier.
La recherche, même experte n'est pas terrible.
La connaissance des premières lois de la propriété n'est pas suffisante. Condorcet n'avait pas prévu les verts terroristes type Mme DUFLOT qui a arrangé les copropriétés pour plusieurs années.
Faut faire avec.....Wolfram

Par **Maxis**, le **16/07/2017** à **09:00**

Merci à tous pour vos contributions.
Le rdv pour bornage a été reporté à fin aout sans difficulté. J'y serai présent. Je ne signerai pas un PV si je suis en désaccord avec son contenu. A l'issue et pour ma part je pense que la démarche dans laquelle je m'engagerai (et probablement le voisin) dépendra fortement de l'ampleur du litige (surface réelle) s'il y a effectivement litige. Que ce soit un rachat de parcelle ou la voie de la prescription acquisitive trentenaire, des formalités seront nécessaires, des coûts, des embêtements... à mettre en balance.

Par **wolfram2**, le **16/07/2017** à **21:05**

Bonsoir

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Ce n'est que mon opinion personnelle, mais je pense qu'il importe d'inscrire sur le PV vos éventuelles objections et observations. Notamment sur le fait que la haie mitoyenne (si j'ai bien compris) témoigne de l'accord des deux voisins sur son tracé et en particulier sur le fait que chacun ait entretenu le côté face à l'intérieur de sa parcelle. Et sur la délimitation entre les deux héritages.
Courage et ténacité.....wolfram

Par **Maxis**, le **17/07/2017** à **18:40**

Merci, bien noté.

Par **wolfram2**, le **05/08/2017** à **12:45**

Bonjour
Sur l'importance du règlement de lotissement, voir l'arrêt bien balancé (équilibré) Ces messieurs de la Cour de kass se font plaisir à donner espoir au lecteur de voir ses moyens agréés, et en finale le coup d'assommoir de la solution ultime.
France, Cour de cassation, Chambre civile 3, 15 juin 2017, 15-24776
Cordialement.....wolfram

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés