



Problème de propriété sur un talus

Par **Nicippe**, le **06/05/2015** à **15:20**

Bonjour,

Avec ma femme, nous avons acheté une parcelle de terrain d'un lotissement. Nous avons acheté ce lot auprès d'un lotisseur. Nous avons obtenu notre permis de construire le 08/01/2015 (construction via un constructeur) et l'avons affiché le 19/02/2015. Les travaux ont commencé le 20/03/2015.

Début Avril nous avons reçu un recommandé avec une lettre datant du 28/03 destiné au Maire de la commune, et dont nous étions en copie. Notre voisin, Monsieur X. a entamé un recours contre notre permis de construire. Ces arguments concernent les délimitations de notre terrain :

- le plan fourni par les demandeurs ne correspond pas à la réalité du terrain.
- le bornage entre A43 et A44 n'a jamais été réalisé et accepté de façon contradictoire amiable par les parties.
- ce bornage imposé unilatéralement par l'aménageur lotisseur ne respecte pas le code civil qui sur ce sujet préconise le respect des limites naturelles.

Une réunion a eu lieu entre le Maire, le lotisseur, le bureau d'étude et notre voisin (nous n'avons pas pu nous déplacer mais étions représentés par le lotisseur). Notre voisin se dit propriétaire du talus qui se trouve en partie sur notre terrain et en partie en dehors. Notre terrain a fait l'objet d'un remembrement, le lotisseur a fait des recherches concernant celui-ci et il s'avère que le remembrement réalisé en 1995 n'a pas été contesté par M X. à l'époque et qu'à ce jour ce serait ces limites qui seraient applicables. Le lotisseur nous met cependant en garde qu'il existe des jurisprudences qui indiquent que des procédures peuvent requalifier la notion de talus et de haies (sans nous donner plus de détails).

Notre lotisseur nous a proposé la solution suivante : « Afin d'éviter toute procédure à chacun et une perte de temps significative, nous avons calculé par géomètre une limite de parcelle qui pourrait vous être déduite (25m² maxi) ».

Cette solution ne nous convient pas car elle nous pénalise, en effet ces 25m² nous les avons acheté et nous avons un crédit dessus. Nous ne souhaitons pas les donner à notre voisin. Cependant, nous ignorons quelles sont nos autres options.

S'il s'avère que le talus appartient bien à M X., avons nous possibilité de nous retourner contre le lotisseur pour nous avoir vendu un terrain (ou une partie de terrain) qui ne nous appartenait pas ?

Merci d'avance pour tout élément de réponse que vous pourrez nous apporter.

Par **moisse**, le **06/05/2015** à **17:02**

Bonsoir,

C'est une négociation à mener avec votre lotisseur.

En effet il vous a vendu un terrain sans avoir borné le projet, ce qui est rarissime.

La notion de limites naturelles n'est qu'une présomption de séparation pas autre chose.

Dans le cas contraire, l'action devra se dérouler devant le TGI avec assistance obligatoire d'un avocat.

Par **talcoat**, le **06/05/2015** à **19:16**

Bonjour,

Le bornage est obligatoire pour la vente d'un terrain en lotissement et le notaire a du en constater la description dans son acte.

Si vous avez respecté les limites posées par le géomètre du lotisseur, la contestation du voisin (s'il fait partie du lotissement) n'est pas recevable car le lotisseur pouvait fixer arbitrairement les limites en fonction des engagements de contenance donnés à chaque acquéreur et la contestation du PC ne pourra prospérer sur ces bases.

Cordialement

Par **moisse**, le **07/05/2015** à **09:25**

Hello Talcoat,

Je pense que le voisin ne fait pas partie du lotissement.

Le lotisseur a économisé sur les frais en omettant le bornage extérieur de la/les parcelles du lotissement, se basant sur l'acte de mutation et les origines de propriété.

Par **Nicippe**, le **07/05/2015** à **10:02**

Bonjour,

Effectivement le voisin ne fait pas partie du lotissement, il est présent depuis de nombreuses années alors que le lotissement existe depuis 4-5 ans et est en expansion depuis 1-2 ans environ.

Je ne sais pas si le lotisseur a économisé sur les frais ou non, par contre nous avons bien vu des bornes oranges qui délimitaient l'ensemble du terrain; bornes qui ont été re-vérifiées par une société de géomètre expert (mandatée par le lotisseur).

Par **talcoat**, le **07/05/2015** à **19:21**

Bonjour,

Dans ces conditions le lotisseur est responsable puisque cela touche la périphérie du terrain d'assiette du lotissement.

On peut cependant s'interroger sur le travail du géomètre puisqu'ayant posé les bornes il a du faire un procès verbal de bornage amiable avec le voisin, soit plus vraisemblablement un PV de carence(tout cela se retrouve aux hypothèques)...

Il faudrait savoir aussi pourquoi le voisin n'a pas réagit en contestant le bornage, alors que les marques étaient visibles sur le terrain, et en choisissant d'attendre pour attaquer le permis de construire?

De plus, la procédure n'est pas la bonne car le juge administratif n'est pas compétant en matière de bornage(civil)...

S'il parait urgent de prendre un avocat pour la défense de vos intérêts, la solution de conciliation n'est pas inintéressant, car elle évite la procédure, mais à la condition que le lotisseur prenne en charge tous les frais-géomètre, notaire... vous indemnise des 25m2 perdus ainsi que du préjudice subit.

Cordialement