



Contentieux de bornage de terrain

Par **alain49140**, le **28/11/2010 à 14:15**

En 1989 nous avons acquis notre maison avec terrain. Lors de l'achat aucun bornage n'a été effectué, mais la propriété était délimitée par des haies et des barrières en bois que je suppose le propriétaire précédent avait planté et installé.

Actuellement la mairie s'est portée acquéreur de la parcelle située sur une des cotés de la propriété.

Nous avons été convoqués à un bornage contradictoire, et à notre grande surprise une des bornes est largement à l'intérieur par rapport aux limites actuelles fixées par une haie avec une barrière en bois. Conséquence un triangle de 300 m² ne nous appartiendrait pas.

Quels sont nos droits ? Y a-t-il espoir que cette partie de terrain en final nous revienne du fait d'une prescription quelconque ?

Merci

Par **Claralea**, le **29/11/2010 à 20:36**

Bonsoir, ce sont les actes de propriété qui font foi, que dit le votre ?

Par **alain49140**, le **29/11/2010 à 20:56**

Bonsoir, l'acte de propriété fait référence au registre du cadastre où l'on y trouve la section le N° et la surface.

Par **deglod**, le **29/11/2010 à 20:59**

Bornage, par les géomètres

Mon bornage, n'est pas égal.

J'en ai informé le géomètre par écrit, avec les détails.

Où mon décamètre est court, ou long, mais deux bornes sont à 70 cm de leur place.

D'ou , quand le bien sera revendu après mon décès , les autres se débrouilleront .Je laisse les renseignements dans le classeur a cet effet .

Je n'ai pas l'intention de re-payer un deuxième bornage .

Par **Claralea**, le **29/11/2010** à **22:18**

on peut prescrire uniquement contre un propriétaire privée mais pas contre le domaine public selon le vieux de droit public, le domaine public est inaliénable et imprescriptible. Les dispositions du Code civil, ne sont pas alors applicables

Apparemment, ça va être compliqué de parler de prescription, si sur votre terrain il y a plus de surface que sur votre acte de propriété vous allez sûrement devoir déplacer les barrières. Pouvez vous contacter l'ancien propriétaire pour lui demander sur quel critère il a bâti sa clôture

... Et surtout, quand.

Par **alain49140**, le **30/11/2010** à **21:40**

Je peux contacter l'ancien propriétaire, car en fait c'est le frère de l'ancien propriétaire du terrain adjacent à notre propriété, que la mairie a racheté.
Je vais lui poser la question, en espérant avoir une réponse.

Merci

Par **alain49140**, le **01/12/2010** à **18:49**

J'ai eu des informations sur les critères de construction de la barrière. Apparemment il y aurait un vieux plan manuscrit qui ferait état de cette limite, qui aurait été fait par le père de l'ancien propriétaire, qui en fait avait un seul terrain qu'il a partagé entre ses deux fils. Sur ce document que je n'ai pas vu il y aurait deux lignes une représentant la limite du cadastre et une qui serait la position de la clôture. Cela aurait été fait en 1972 (en tout cas pour la pose de la clôture).

Par **Claralea**, le **01/12/2010** à **19:51**

Bonsoir, donc vous aviez effectivement ces 300m² en trop. A l'époque ce n'était pas gênant dans le sens où le terrain appartenait à la même famille mais si la mairie a acheté vous allez devoir leur rendre. Et que dit le propriétaire sur le fait qu'il vous a fait croire que vous achetiez plus de terrain que la réalité, il compte vous dédommager pour ces 300m² qui ne vous

appartiennent pas à la finale ?

Garantie de la contenance, dans l'acte d'acquisition.

Par Claralea, le 01/12/2010 à 23:05

Le cadastre est avant toute chose un document fiscal servant à payer l'impôt foncier, sur les plans du cadastre, il n'y a pas de quote...

En matière de bornage, il y a une hiérarchie des preuves, et [s]l'élément déterminant qui prime toujours sur les autres, en vertu du principe de l'usucapion, ce sont les limites voulues par les différents propriétaires sur le terrain, haie, clôture, mur.[/s] En vertu de ces marques sur le terrain, vous avez juste titre et bonne foi, il s'agit de la prescription décennale.

En fonction, des limites existantes sur le terrain et certaines, vous êtes en droit de refuser un nouveau bornage,

Dans votre titre de propriété et celui de votre voisin, vous avez un chapitre identique concernant les charges et conditions, stipulant que [s]l'acquéreur devra supporter ou bénéficier des erreurs de bornages et de désignation[/s], cette clause existe depuis des siècles, et est confirmée par une jurisprudence constante, c'est une dérogation légale aux articles 1617 à 1623 du Code civil.

J'ai trouvé ce texte pour vous, vous pourriez peut être faire jouer la prescription décennale puisque l'ancien propriétaire vous confirme que cette clôture existe depuis 1972. Le témoignage des voisins suffisamment âgés pour connaître cette clôture est aussi valable

J'espère que vous n'avez pas signé le nouveau bornage parce que là, je ne sais pas si c'est possible ensuite de vous retracter

Par alain49140, le 02/12/2010 à 07:41

Bonjour,

Merci pour toutes ces informations. Je n'ai toujours pas signé, le PV de bornage, car j'avais demandé un délai de réflexion.

D'ailleurs un signe de la mairie me semble maintenant vouloir en dire long est le fait qu'il me propose en compensation de poser une nouvelle clôture et de replanter une haie. Pourquoi ferait-il cela s'il avait le bon droit entièrement de leur côté ?

Comment dois-je procéder maintenant sachant que j'ai rdv le 20 décembre à la mairie

Par Claralea, le 02/12/2010 à 08:44

Bonjour, regardez votre titre de propriété et cherchez la phrase "**l'acquéreur devra supporter ou bénéficier des erreurs de bornages et de désignation**" et allez y avec le jour du rdv, ils ne pourront pas contester et comme vous l'avez dit, ils savent très bien qu'ils ne peuvent pas récupérer cette parcelle parce que la prescription decennale vous en rend propriétaire.

Après, à vous de voir si vous souhaitez garder la parcelle, ce qui est votre bon droit, ou bien la céder en contrepartie d'une nouvelle clôture et haie. Dans ce dernier cas, faites vous refaire toute la clôture de la maison dans le goût que vous souhaitez.

Et savez vous ce que le maire compte faire de cette parcelle collé à la votre ? Si c'est pour construire quelque chose à côté de chez vous ?

Par **alain49140**, le **02/12/2010 à 18:57**

Bonjour,

Je vais regarder si je trouve la dite phrase dans l'acte de propriété.

Le maire veut faire construire des maisons à usage locatif dans la parcelle en question.

Par **Claralea**, le **02/12/2010 à 19:36**

Et vous allez vous retrouver avec des vis à vis que vous n'aviez pas, pas cool ça, surtout que quand vous avez acheté vous ne deviez pas être au courant de ce qui allait être construit près de chez vous

Par **alain49140**, le **02/12/2010 à 20:31**

Je ne trouve malheureusement pas la dite phrase dans l'acte de propriété.
Mais dans le paragraphe charges et conditions il est dit :

La présente vente est faite sous les charges, clauses et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous celles suivantes, que l'acquéreur s'oblige à exécuter et accomplir, savoir:

la suite je vous scannerai la partie concernée car c'est long à taper

Par **Claralea**, le **02/12/2010 à 21:47**

De toutes les façons vous pouvez arguer de la prescription decennale, il doit bien y avoir des voisins qui connaissent cette clôture depuis au moins 10 ans. Le vendeur vous a confirmé

que cette cloture existe depuis 1972. Faites valoir :

En matière de bornage, il y a une hierarchie des preuves, et l'élément déterminant qui prime toujours sur les autres, en vertu du principe de l'usucapion, ce sont les limites voulues par les différents propriétaires sur le terrain, haie, clôture, mur. En vertu de ces marques sur le terrain, vous avez juste titre et bonne foi, il s'agit de la prescription décennale.

Par **alain49140**, le **03/12/2010** à **17:32**

Merci pour ces conseils, je vous tiendrai au courant après mon rdv à la mairie

Par **Claralea**, le **03/12/2010** à **18:55**

Bon courage, et ne vous laissez pas faire, après tout, vous avez acheté votre bien dans cet état, trop facile de venir modifier après. Mais j'ai lu pas mal de cas comme le votre sur le forum, c'est très souvent que lorsqu'il y a un nouveau proprio, le voisin comme par hasard demande un nouveau bornage. Sauf que vous, ça vient juste d'être vendu et au pif à la mairie

Demandez une copie de la feuille où il y a les deux bornages datée de 1972, ce sera la preuve que vous pouvez arguer de la prescription decennale même si le maire sait très bien que la cloture est là depuis très longtemps

Par **Annah**, le **30/01/2012** à **12:07**

Bonjour Alain,

qu'en est-il advenu de votre affaire?

Merci

Anne