



Bornage pas signé par un voisin est ce un vice caché??

Par **mimoune30**, le **25/10/2009** à **16:19**

Bonjour,Voila je desire faire construire une maison J'ai trouvé le terrain et j'ai signé le compromis de vente.Le jour de la signature du compromis le vendeur n'avait pas le plan de bornage. Le notaire lui a demandé de l'envoyer de facon que nous ayons un exemplaire .Or ce plan de bornage a été fait en septembre 2003 et sur 3 proprietaires ayant les limites communes avec le terrain, un propriétaire n'a pas voulu signé :

Voici le rapport du certificat de carence du geometre.

"Le mardi 16 sept 2003, jour de la convocation aux operations de bornage, les proprietaire presents (J,A et C) ont reconnu sur place les vieux murs representés ci apres comme etant la limite des parcelles 1003 et 1004.

Or a ce jour, Madame C refuse de signer les plans et proces verbal de bornage sous pretexe qu'ils ne respectent pas la forme de parcellaire cadastral.
Le present^plan de bornage ne leur est donc pas opposable."

Nous avons contacté le geometre qui ne se souvient pas pourquoi Madame C n'a pas signé.

Le probleme est que cette dame habite en Suisses et nous avons une adresse mais pas de telephone.

Peut on casser le compromis de vente sans risquer de perdre les 5% de depot de garantie soit 2250 euros (prix du terrain 45 000 euros)?

Les frais de notaire s'elevant a 4200 euros et on a deja payé 300 euros.

Le probleme c'est qu'on a pas de clause suspensive pour le bornage, le seul paragraphe est le suivant:

" En application des dispositions de article L 111-5-3 du code de l'urbanisme l'acquerueur ayant l'intention de construire sur le terrain objet des presentes un immeuble en tout ou partie à usage d'habitation, il est ici précisé qu'aucun bornage n'a été effectué, le terrain dont il s'agit n'étant ni un lot de lotissement ni issu d'un remembrement réalisé par une association fonciere urbaine.Le descriptif du terrain aux presentes ne resulte donc pas d'un bornage. Le vendeur declare qu'un plan de situation a été effectué par un geometre et s'engage a fournir a l'acquerueur une copie de ce plan."

Par **Isabelle FORICHON**, le **26/10/2009** à **13:50**

Bonjour,

L'article L111-5-3 du code de l'urbanisme (ajout de la loi SRU 2000) stipule "toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un terrain indiquant la volonté de l'acquéreur de construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel sur ce terrain, mentionne si le descriptif dudit terrain résulte d'un bornage"

En continuant la lecture on s'aperçoit que la mention du bornage dans la désignation est obligatoire dans le cas d'un lot de lotissement. Avec la réforme de l'urbanisme (2007) tout lot issu d'une division est un lot de lotissement...

Dès lors que votre terrain est issu de la division d'une plus grande propriété le bornage est obligatoire.

Cela dit le bornage est en général une action amiable et dans ce cadre là le géomètre expert à l'obligation de tout mettre en oeuvre pour y parvenir, mais en aucun cas une obligation de résultat (on ne peut faire signer les riverains avec un tromblon!). Il rédige alors un procès verbal de carence pour permettre une action en bornage judiciaire, ce qu'à fait le géomètre ici chargé de votre terrain..

Apparemment , et l'agence a bien "bordé" son compromis de vente (quitte à dire qu'il n'y a eu aucun bornage, ce qui n'est pas exact), votre terrain n'est pas issu d'une division foncière, l'unité foncière vous est vendue dans son intégralité, il n'y a donc aucune obligation de bornage....

Vous ne pourrez donc pas utiliser cet argument pour "casser" la vente...

Par **mimoune30**, le **26/10/2009** à **14:17**

Merci beaucoup de votre réponse.