



bornage, propriété , possession par prescription acquisitive 10 ans

Par **elsa33**, le **12/05/2024** à **16:40**

En 1996 M.V divise un grand terrain (mitoyen d'un lotissement sova crée en 1994) en deux terrains: le terrain A =880m² et le terrain B=4600m². Le bornage de ces terrains est fait et publié.

En mai 1997 il vend le terrain A aux époux VA qui possédaient déjà un lot du lotissement sova et qui rajoutent ce terrain de 880m² à ce lot ,créant ainsi une unité foncière dans le lotissement sova, et Monsieur V garde le terrain B.

En octobre 1997 il vend le terrain B aux époux CH (nous) . Délai pour l' achat, construction d'une maison, environnement de forêt nous arrivons sur place en 1999 quand nos voisins les époux VA finissent de construire une clôture en grillage entre deux bornes très visibles .

Le temps passe: 8 ans.

En 2005 ces voisins (problèmes personnels) décident de diviser leur propriété en deux . Ils font appel à un cabinet de géomètres experts qui pose des bornes de division pour créer 2 parcelles dont une avec maison existante et l'autre destinée à la vente pour une construction. aucune vérification du bornage extérieur donc de la limite avec nous n'est faite. le cabinet de géomètres valide un plan de division avec des bornes à 20.03m(leur place actuelle au lieu de 18.30m qui est le bornage enregistré en 1996 et publié). La mairie ne modifie pas le cadastre et ne vérifie rien alors que nous sommes dans le lotissement sova

En 2006 les époux VA vendent la parcelle à construire aux époux CO. Le notaire inscrit dans l'acte qu'un bornage a été fait sur simple déclaration des époux VA et joint le plan de division dans l'acte qui en aucun cas est un bornage amiable signé par nous . Et pourtant la loi SRU de décembre 2000 obligeait à une vérification des limites car nous sommes ds un lotissement pour une construction. C'est ce même notaire qui avait pourtant validé l'acte de vente en 1994 des terrains du lotissement sova à MonsieurV, puis la vente MonsieurV aux époux VA, puis aux époux CH ,puis aux époux CO.....ce sont les mêmes parcelles au même endroit, sans jamais vérifier une parcelle passe de 18.30m à 20.03m sans problème!

En 2015 Madame ex VA vend la maison aux époux GO.

A ce moment là de notre dossier nous ne sommes au courant de rien .

C'est en 2022 qu'à l'occasion d'une réunion de bornage amiable avec notre autre voisin au

nord

,que son géomètre expert nous révèle que nous avons un empiètement de 1.75m sur 47m de nos voisins à l'ouest et que ces bornes ont été déplacées avec construction d'une clôture entre les deux. Le prix du m2 est environ 600 euros le m2 dans notre rue donc le préjudice est important sinon nous n'aurions rien fait, mais nous avons des enfants.

Nous avons envoyé une LR à nos nouveaux voisins, pour faire valoir nos droits ,avons vu deux avocats et eu la réponse des voisins : leurs analyses respectives du dossier nous laissent bien seuls et ne prennent en compte que la situation de victimes de nos voisins qui vont invoquer la possession avec pour celui qui a acheté en 2006 la quasi certitude de gagner car + de 10 ans et pour l'autre un petite chance que notre action soit reconnue car -de 10 ans. La responsabilité du géomètre en 2005,du notaire ,des anciens voisins est considérée comme secondaire.... si nous faisons une action en justice et que nous perdons nous devons payer les frais de justice des autres; en même temps nous avons le bon bornage ,notre acte de vente correspond à ce bornage, l'acte de vente entre les époux VA et Monsieur V de 1997 correspond à ce bornage, les documents de division du grand terrain de Monsieur V correspondent à ce bornage à 18.30m,le cadastre correspond à ce bornage...et pourtant à aucun moment la justice va nous considerer comme des victimes nous aussi; nous sommes les propriétaires négligents qui ont laissé passer le temps sans rien faire!! comment aurions nous pu avoir des doutes? les bornes étaient là ,on avait des documents faits par des gens assermentés ,on n'a pas modifié notre terrain depuis 24 ans et c'est nous qui allons payer pour un différent entre 3 couples auquel nous sommes totalement étrangés. ma question: est ce que qqu peut nous aider car nous avons le sentiment d'être seuls je travaille depuis 2022 sur ce dossier,j'ai lu des quantités d'articles, avec des analyses sur la prescription ,le bornage,la propriété le rôle de la possessionet souvent il y a évoqué une négligence des propriétaires ;ce n'est pas notre cas!!

est ce qu'un juge peut comprendre notre histoire ? sans compter que nous sommes des gens âgés et que cette histoire influence nettement ma santé tant elle est injuste. pour résumer :si nous faisons qqc ,on perd et on paie les frais justice de tous parce qu'on a perdu! et en même temps on ne peut laisser comme cela car nos limites ne correspondent pas à notre acte!!! ce terrain avec notre maison sont nos seuls biens payés avec un prêt comme beaucoup de genssur une vingtaine d'annés.....

merci d'avance pour une aide.

elsa

Par **Lingénu**, le **12/05/2024** à **17:07**

Bonjour,

Par définition, un empiètement est une possession sans titre. Elle ne peut s'acquérir par la prescription abrégée de dix ans. Ce ne peut être que par une possession trentenaire dans les conditions de l'article 2261 du code civil : *Pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire.*

Possession paisible : quand des bornes sont déplacées, on peut difficilement parler de possession paisible.

Vous n'êtes pas démunis.

Par **elsa33**, le **12/05/2024** à **17:55**

Bonjour,

je vous remercie pour votre réponse et l'intérêt que vous portez à notre situation. Afin de préciser un peu les choses: le premier avocat que nous avons vu et qui a rédigé la LR a écrit que ce sont nos voisins actuels qui avaient déplacé les bornes alors que nous n'avons jamais dit cela ; la clôture est faite depuis 1999 donc cet argument nous discréditait par rapport aux voisins ,plus qu'il nous aidait donc nous avons été vers un autre avocat.

Nos voisins ont pris un avocat commun qui pour toute réponse nous a dit que nous n'avions pas le bon bornage ,que seul celui de ses clients était le bon ;qu'il fallait prouver que nous avions le bon bornage : la dessus 3 géomètres experts y compris le cabinet qui a fait la division en 2005 nous confirment que seul le bornage de 1996 est le bon donc des bornes à 18.30m

Leur avocat poursuit en disant que de toute façon ses clients ont un juste titre , et que donc ils ne sont pas responsables de ce qui s'est passé avant 2006 pour l'un et 2015 pour l'autre.

Le deuxième avocat lui fait analyse suivante:

Pour les époux CO plus 10 ans une action en revendication est perdue ils vont répondre par la prescription et nous devons payer frais justice donc il ne faut pas la faire;

Pour les autres nous pouvons faire une action en revendication :une chance à 80% c'est son chiffre de gagner

Autre possibilité une action en responsabilité par rapport a Mme ex-VA car Monsieur est décédéidem très peu de chance d'aboutir.... pour le notaire et le géomètre et pourtant si ces gens avaient fait leur travail on n'en serait pas là....

par rapport à ce que j'ai lu ,il y a un point qui me parait important : c'est la division d'une unité fonciere ds un lotissement donc Loi SRU en 2005 obligeait le géomètre à vérifier les limites; le conseil regional des geometres expert me dit qu'en 2005 lors de la division le géomètre expert n'avait aucune obligation : les VA n'ayant crée qu'un seul lot à batir mais ils étaient déjà ds un lotissement existant depuis 1994 pour 11 lots publié bureau des hypothèques; notre avocat ne tient pas compte de tout cela ; le maitre mot qui s'oppose à tout: la possession 10 ans en face rien ne compte.

Par **Lingénu**, le **12/05/2024** à **21:48**

Vu de votre côté, le problème est simple. Il est plus compliqué pour vos adversaire parce qu'il y a eu plusieurs mutations et que cela met en cause les divers vendeurs successifs, mais ce n'est pas votre affaire, c'est la leur.

Pour vous les choses se résument ainsi. Vous êtes propriétaires de la parcelle A et vous êtes en litige avec les propriétaires de la parcelle B sur la position de la limite entre les deux parcelles. Cette limite est définie par le bornage contradictoire de 1996 dont les experts sont unanimes à dire que c'est le seul qui fasse foi. L'avocat de vos adversaires vous enfume. C'est de bonne guerre, il ne défend pas vos intérêts mais ceux de vos adversaires. Mais aucun expert et aucun juge ne dira que ce n'est pas au bornage de 1996 qu'il faut se référer. Ce n'est certainement pas à l'avocat de vos adversaires qu'il faut vous fier. Cette limite n'ayant pas été respectée, vous êtes en droit de rentrer en possession de la bande de terrain dont vos voisins se sont accaparé.

En 2005, le propriétaire de la parcelle contiguë à la vôtre divisent leur terrain. Il font alors appel à un géomètre qui ne vérifie pas le bornage extérieur. Il n'avait pas à le faire puisque la limite avec votre terrain était définie par le bornage de 1996. On ne peut pas lui reprocher de n'avoir rien vérifier de votre côté. Un bornage est fait une fois pour toutes. On ne le refait pas. Ce qu'on pourrait peut-être lui reprocher c'est de n'avoir pas remarqué que le plan de division qu'il avait tracé n'était pas cohérent avec le bornage de 1996. Je pense que l'explication est qu'il s'est fié aux bornes. Malheureusement, les bornes avaient été déplacées. C'est probablement du fait de celui qui était propriétaire en 1999 et vos voisins actuels sont probablement de bonne foi. Mais pour vous, juridiquement, peu importe.

Le titre de propriété de vos voisins est l'acte de vente. Celui-ci désigne l'objet de la vente : c'est la parcelle B, rien d'autre. Il contient également une description de cette parcelle sous la forme du plan de division qui est erroné. Mais il ne faut pas confondre l'objet de la vente avec la description qui en est faite, ce que fait l'avocat de votre adversaire dans le but de vous induire en erreur. Si votre voisin détenait un juste titre permettant la prescription abrégée de dix ans on y lirait que sont cédés

- la parcelle B et
- une bande de terrain large de 1,75 située sur la parcelle A.

Evidemment, ce n'est pas ce qu'on lit sur le titre de propriété. La bande de 1,75 m n'étant pas mentionnée sur l'acte comme une chose vendue, votre voisin n'a pas de juste titre lui permettant de revendiquer l'empiétement.

Le délai de prescription est bien de trente ans.

Par **elsa33**, le **13/05/2024 à 11:40**

Bonjour,

Je vous remercie pour votre aide ;c'est la première fois que notre situation est analysée sous cet angle et nous donne un petit espoir d'aboutir.

A votre avis ,que devons nous faire maintenant ?

Merci d'avance pour votre réponse.

Par **Lingénu**, le **13/05/2024** à **12:57**

Votre objectif est de défendre votre droit de propriété. Il a été enfreint par le déplacement des bornes et la pose d'une clôture qui empiète sur votre terrain. Il y a donc lieu de demander aux deux propriétaires voisins la remise en place des bornes et l'enlèvement de la clôture.

Vous aurez besoin d'un avocat. Le premier que vous avez consulté était bien parti même s'il s'est peut-être montré excessivement agressif envers vos voisins probablement de bonne foi.

Par **elsa33**, le **13/05/2024** à **13:54**

Oui effectivement il a été trop excessif ; son opinion était de faire réagir nos voisins . J'ai eu l'occasion de voir par la suite notre voisin à sa fenêtre, pour lui dire que " jamais, nous n'avions dit que c'était eux qui avaient déplacé les bornes" Sa réponse: " oui mais c'est écrit" et plus rien depuis cad il y a qq mois. La LR demandait un déplacement des bornes et un déplacement de la clôture ou un arrangement amiable. La réponse de leur avocat commun a été très nette. (cf plus haut) et depuis plus rien.

Par **elsa33**, le **13/05/2024** à **14:03**

Je crois qu'ils pensent que la prescription acquisitive est acquise, que nous allons faire une action en revendication, qu'ils vont gagner et même que nous paierons leur frais de justice: donc de leur point de vue et de celui de leur avocat, pourquoi tenter quoique ce soit? et c'est le point de vue aussi de notre avocat actuel il faut le dire.

Par **Rambotte**, le **13/05/2024** à **14:56**

Bonjour.

Pour Lingénu, n'y a-t-il pas inversion des parcelles ?

[quote]

Pour vous les choses se résument ainsi. Vous êtes propriétaires de la parcelle A et vous êtes en litige avec les propriétaires de la parcelle B sur la position de la limite entre les deux parcelles.

Le titre de propriété de vos voisins est l'acte de vente. Celui-ci désigne l'objet de la vente : c'est la parcelle B, rien d'autre.

[/quote]

Euh, les voisins ont acquis A. Le propriétaire de B, c'est elsa33 ?

[quote]

En mai 1997 il vend le terrain A aux époux VA et Monsieur V garde le terrain B.

En octobre 1997 il (Monsieur V) vend le terrain B aux époux CH (nous) .

[/quote]

Ce qui fait qu'il y a une chose que je ne comprends pas :

[quote]

nous arrivons sur place en 1999 quand nos voisins les époux VA finissent de construire une clôture en grillage entre deux bornes très visibles

[/quote]

Ces bornes très visibles sont bien celles du bornage initial de 1996 ?

Donc votre terrain B était correctement limité par une clôture, entre A et B, en 1999 ?

Comment se fait-il que des nouvelles bornes aient pu être posées dans votre terrain B, où que la clôture (correcte) ait pu être déplacée vers ces nouvelles bornes sans que vous vous aperceviez qu'on empiétait sur votre terrain ?

Et si la correcte clôture initiale n'a pas été déplacée, et donc que vous aviez toujours la possession matérielle de la bande litigieuse de votre terrain B revendiquée par A, comment pourraient-ils prescrire une zone de B à laquelle ils n'avaient pas accès (sauf à franchir la clôture de force) ?

Ou alors je n'ai pas compris la situation.

Par **Lingénu**, le **13/05/2024 à 15:13**

La jurisprudence est en votre faveur, dernier arrêt en date du 9 juillet 2020, n° 18-11.940.

Les époux H ont acheté une parcelle de terrain sur laquelle ils ont édifié une maison d'habitation.

La commune, propriétaire du terrain contigu, leur reproche un empiètement.

Les époux H lui opposent la prescription acquisitive décennale ce que rejette la cour d'appel.

La cour de cassation confirme :

7. Il résulte de l'article 2272 du code civil que le juste titre est celui qui, considéré en soi, serait de nature à transférer la propriété à la partie qui invoque la prescription, de sorte qu'il doit émaner d'une personne qui n'est pas propriétaire du bien désigné dans ce titre.

8. Il ressort de l'arrêt qu'il n'était pas contesté que la SICN était propriétaire de la parcelle vendue à M. et Mme H....

9. Il en résulte que ceux-ci ne peuvent invoquer l'existence d'un juste titre pour revendiquer la propriété de la portion de terrain litigieuse.

Le bien désigné dans un titre de propriété est la parcelle qui est identifiée par sa référence cadastrale dont les limites sont déterminées par les bornages.

Par **elsa33**, le **13/05/2024** à **16:21**

Merci encore pour cette nouvelle information.

Il faudrait donc maintenant que nous trouvions un avocat convaincu par votre analyse et qui puisse nous défendre. Je crois qu'il faut le trouver dans notre département? à moins de convaincre celui que l'on a déjà !

Quel type d'action faut il faire?

Est ce une demande d'une confirmation de notre bornage ? et constat de l'empiètement? avant une action en revendication?

Avec votre analyse nos deux voisins sont dans une situation semblable si c'est la prescription trentenaire qui s'applique? car l'un est à plus de 10 ans (achat 2006)et l'autre en 2025(achat 2015) sera à 10ans

Par **elsa33**, le **13/05/2024** à **16:46**

Bonjour Rambotte

Pour répondre de suite à votre question: oui il y a une petite inversion entre A et B.

Pour le reste ,effectivement en 1999 les bornes sont déjà à 20.03m et la clôture est construite entre ces bornes qui resteront toujours visibles!. Le contexte est un environnement de forêt,notre terrain est grand et quand nous avons emmenagé il n'y avait aucune raison de douter de nos voisins,de nos limites...Nous avons un acte de vente ,un terrain rectangulaire borné inscrit au bureau des hypothèques....notre erreur a été de faire confiance à nos voisins, puis au géomètre en 2005,au notaire,au service d'urbanisme...ces professionnels n'ont pas vérifié des informations ..Si d'ailleurs j'écris sur un forum pour la première fois de ma vie c'est que peut être notre histoire aidera des propriétaires ou au moins les informera sur le fait que tout ce que l'on nous demande de signer et de valider mérite que nous restions tj très vigilents.

J'ai écrit aussi dans l'espoir d' avoir une aide. merci à tous de prendre un peu de temps pour me lire et en particulier à Lingenu qui honore l'esprit de Voltaire en nous aidant.

Par **Lingénu**, le **13/05/2024** à **16:51**

Je m'étonne que votre avocat admette que vos voisins aient un juste titre sur la partie de terrain litigieuse. Il faut effectivement lui en parler ou en trouver un autre. L'arrêt que je vous ai cité n'apporte rien de nouveau. Il y en a d'autres plus anciens par lesquels la cour de cassation apporte la même réponse.

Il n'y a pas besoin de demander une confirmation du bornage, il faut simplement exiger la

prise en compte du bornage. Ce bornage n'est pas contestable.

Si vous ne pouvez parvenir à une solution amiable, vous aurez à faire constater l'empiètement par le tribunal et demander la remise en place des bornes conformément au procès verbal de bornage.

Vos deux voisins sont effectivement dans la même situation.

Par **elsa33**, le **13/05/2024** à **19:43**

Il me semble que notre avocat ne cerne pas vraiment ce qu'est un juste titre par rapport à un acte authentique ou un titre de propriété; pour lui la possession gagnera sur la propriété qu'il ne remet pas en cause d'ailleurs, car il pense aussi que notre bornage est le bon mais ça ne compte pas. et effectivement prouver et défendre l'idée que les voisins n'ont pas de juste titre est la solution. on repasse en trentenaire, ils ne peuvent prescrire, on remet les bornes et la clôture en faisant valoir l'empiètement.

en même temps ce juste titre c'est qqc de très troublantet difficile à comprendre pour un béotien.....

Par **elsa33**, le **14/05/2024** à **08:43**

Merci beaucoup pour votre aide. Je contacte mon avocat. Je posterai sur le forum la suite et j'espère la conclusion de ce dossier .

Par **Lingénu**, le **14/05/2024** à **11:17**

Précision sur le début de l'empiètement.

Il date de 1999 quand les époux VA ont posé une clôture. La possession litigieuse date de ce temps et non de la date d'achat par les propriétaires actuels. Cela vaut pour les deux propriétaires voisins comme dit à l'article 22665 du code civil : *Pour compléter la prescription, on peut joindre à sa possession celle de son auteur, de quelque manière qu'on lui ait succédé, soit à titre universel ou particulier, soit à titre lucratif ou onéreux.*

Les trente ans ne sont plus très loin.

Par **elsa33**, le **14/05/2024** à **11:48**

oui merci pour cette précision elle est importante.

Par **Rambotte**, le **14/05/2024** à **12:42**

Quand j'avais posé les questions "Ces bornes très visibles sont bien celles du bornage initial de 1996 ?" et "Donc votre terrain B était correctement limité par une clôture, entre A et B, en 1999 ?", il est vrai que vous n'aviez pas formellement répondu par "oui" ou "non", mais votre "effectivement" m'avait laissé croire que vous confirmiez (on n'utilise pas le mot "effectivement" si on veut signaler une mauvaise compréhension).

Par **elsa33**, le **14/05/2024** à **14:39**

Bonjour

Je suis désolée pour ce malentendu mais je reprends ma réponse: en 1999 les bornes ont déjà été déplacées et sont effectivement à 20.03m au lieu de 18.30m (bornage de 1996)

Dès 1999 La clôture a été construite entre ces bornes qui sont donc à 20.03m au lieu de 18.30m comme elles l'étaient quand le terrain a été borné en 1996.

Je pense que ça doit être plus clair?

Par **Rambotte**, le **14/05/2024** à **14:55**

Là oui, c'est très clair.

Si vous relisez votre premier message, 3ème paragraphe, vous verrez que c'était très mal décrit, rien n'indiquait que les "deux bornes très visibles" sont des bornes ajoutées par leurs soins, ou déplacées pour accroître leur surface.

Par **elsa33**, le **14/05/2024** à **16:28**

parfait je suis ravie que vous ayez compris

Par **elsa33**, le **16/05/2024** à **20:11**

Bonjour Lingénu

Je reviens vers vous car après avoir repris contact avec mon avocat, lui avoir expliqué que dans les deux actes les parcelles effectivement vendues et décrites par le notaire n'englobent pas la bande de 1.75m il continue à défendre que nos deux voisins ont un juste titre, qu'il ne faut pas faire d'action contre CO, qu'on peut le faire si on veut et qu'on a seulement 30% de

chance de gagner. Quant aux autres GO (pourtant moins de 10 ans) ont a 75% de chance de gagner. Il avait dit précédemment pour eux 80%. Il pense que par rapport à la jurisprudence que j'ai envoyée le vendeur possédait bien ce qu'il avait vendu alors que dans notre cas le vendeur a englobé les 1.75m dans la totalité de ce qu'il a vendu et donc il y a juste titre. or j'ai revérifié les actes de nos deux voisins:

pour essayer d'être compréhensible même si ce n'est pas simple je vais désigner les parcelles par leurs références cadastrales:

1996 Monsieur V divise une parcelle en deux : 1836 et 1837

1997 Monsieur V vend aux VA une parcelle cadastrée 1836 de 18.32m de large sur 47.72m donc 880m² enregistrée aux hypothèques et qui est rajoutée à la parcelle que possédait déjà les VA dans le lotissement

1997 Monsieur V vend aux CH nous une parcelle cadastrée 1837

Le bornage est contradictoire entre ces deux parcelles issues d'une division (comme déjà dit)

2005 : 1836 est partagée et devient cv 170 (côté terrain à construire) et cv 171 côté maison ;

dans l'acte de vente des CO on trouve la designation du terrain acheté: cv 169 +

cv 170 5a93 " bien indiquée "présentement vendue" par le notaire.

+ des parcelles partagées avec VA sous formes de servitudes cv 168 et cv 167

puis l'acte précise l'origine des parcelles: " section cv 1836 renommée cv n°38 a une contenance de 872m² divisée en:section cv170 pour 5a93ca et section cv 171 pour 3a34ca que nous retrouvons exactement ds l'acte des autres voisins les GO. pour la section cv 171

Autrement dit: quand le notaire donne l'origine et la contenance de la parcelle 1836 achetée en 1997 renommée cv 38 ce sont les bons chiffres ; cela correspond à l'acte d'achat des VA avec Monsieur V et pour avoir une surface de 872 m² (ou 880m²) elles ne peuvent avoir 20.03m de largeur sinon la surface donnée par le notaire serait plus grande donc l'empiètement de 1.75m n'en fait pas partie et n'a pas été vendu.

Mais mon avocat ne partage pas cette argumentation , en gros vous pouvez y aller mais je vous aurai prévenus que vos chances sont moindres.

Faut il changer d'avocat? Comment trouver qq un qui sera convaincu pour gagner? car sans conviction de la part de celui qui peut défendre nos intérêts la cause est perdue.

merci encore par avance pour le temps que vous prendrez pour me lire

Par **Lingénu**, le **17/05/2024 à 10:20**

Je ne comprends pas votre avocat, c'est tout ce que je peux dire.

Par **elsa33**, le **17/05/2024** à **11:17**

merci je comprends

Par **elsa33**, le **24/05/2024** à **19:57**

Bonsoir,

Nous avons mis un terme à la collaboration avec notre avocat.

Mais nous avons un rdv avec un géomètre expert ,afin qu'il nous précise comment se dérouleront nos futures actions. Nous lui avons décrit et montrer dans le détail le contenu de l'acte de vente des CO concernant la parcelle cv n° 38 de 872m2 divisée en section : cv 170 de 5a93ca et cv 171 de 3a34ca.

Et en disant que les époux CO n'avaient pas de juste titre car ils n'avaient pas acheté l'empiètement et que nous allions revendiquer notre propriété et faire valoir un empiètement. Et là il a repris les documents de division de 2005 et nous a fait constaté que le notaire avait recopié sans vérifier , ce que le géomètre expert avait écrit en 2005 en se basant sur les bornes à 20.03m: En effet 872m2 c'est la situation ancienne (celle qui correspond à l'acte de vente VA/Monsieur V et qui est indiquée ds les documents transmis au cadastre ,mais le géomètre en 2005 écrit aussi en face de la situation ancienne, la situation nouvelle et il valide: l'ancienne cv 38 devient : cv 170 5a93ca et cv 171 3a34ca et le total c'est 927m2 et il n'est plus 872m2 donc l'empiètement a été vendu : 55m2 pour CO et 35 m2 environ pour GO . Donc il nous dit :ils ont un juste titre.

Et situation extraordinaire : s'ils sont propriétaires de l'empiètement qu'ils ont acheté,nous aussi sommes propriétaires de la meme bande de 1.75m de large; donc le géomètre nous faisait remarquer que la seule solution serait de creer deux nouvelles parcelles de 1.75m de large sur la longueur correspondant à cv 170 pour CO et cv171 pour GO, mais cela nécessite une validation ensuite par un notaire avec deux actes (un terrain borné l'étant définitivement) ,mais en même temps il nous dit que si nous sommes tous déjà propritaires de cette même bande de terrain avec raisonnement selon lequel ils ont un juste titre,. une parcelle vendue deux fois. alors on devrait redonner une parcelle dont nous sommes aussi des propriétaires légitimes à des propriétaires légitimes!???il notait une incohérence....

l'application de cette notion de "possession" devant laquelle aucun titre,aucun document ne peut être opposable n'a pas de sens dans ce dossier et pourtant...mise à part vous Lingénu il semble que toutes les parties (voisins anciens et actuels,géomètre,notaire,cadastre sont victimes ou ont des droits sauf nous....)

un peu d'amertume ce soiraprès ce rdv..... merci en tous les cas pour tout le temps pris à me lire....ce n'est vraiment pas facile....

Par **beatles**, le **25/05/2024** à **08:57**

Bonjour,

Après avoir reçu une notification concernant le sujet, je pense que cela commence à bien faire de s'amuser à supprimer sournoisement une de mes interventions surtout si elle confirme une précédente.

Je réitère :

[quote]

Exactement c'est une jurisprudence constante :

- Cour de cassation du 31 janvier 1984 ([pourvoi n° 82-12.156](#))
- Cour de cassation du 13 janvier 1999 ([pourvoi n° 96-19.735](#))
- Cour de cassation du 30 avril 2002 ([pourvoi n° 00-17.356](#))

Titre assimilable à une acquisition « a non domino » :

- Cour de cassation du 7 avril 1994 ([pourvoi n° 92-13.048](#))
- Cour de cassation du 18 décembre 2002 ([pourvoi n° 01-10.983](#))

[/quote]

Cdt.

(archivé)

Par **Lingénu**, le **25/05/2024** à **16:51**

Pour résumer, la parcelle voisine initiale de 872 m² a été divisée et les deux parcelles issues de la division ont été vendues. Selon les titres des deux acheteurs, l'une a une contenance de 593 m² et l'autre de 334 m² soit au total 927 m².

La position des deux voisins est qu'ils ont acheté en toute bonne foi et qu'ils détiennent chacun un juste titre. Cela se défend.

La position que je vous suggère est qu'il faut distinguer d'une part les deux parcelles définies par les bornages, en premier lieu celui de 1999 qui vous intéresse, et d'autre part la bande de terrain large de 1,75 m qui n'est pas comprise dans les parcelles vendues mais qui sont comprises dans votre parcelle, cette bande ne faisant pas l'objet d'un juste titre.

La question à poser est : comment interpréter les deux actes de ventes ?

Interprétation des voisins : ont été vendues la parcelle XXX et une bande de terrain contiguë.

Interprétation que je continue à défendre : A été vendue la parcelle XXX contenue dans les limites représentées sur le plan annexé au présent acte d'une superficie de (593 m² pour l'une, de 334 m² pour l'autre).

Selon cette lecture, il n'y a pas eu deux ventes mais une seule, celle de la parcelle désignée sur l'acte, l'empiétement ne résulte pas de la vente d'une bande de terrain contiguë mais d'une erreur sur les caractéristiques de la chose vendue et, sans vente, il ne peut y avoir de juste titre.

L'erreur est la conséquence tout d'abord du déplacement des bornes en 1999 et ensuite de l'erreur du géomètre qui n'a pas vérifié si la position des bornes sur le terrain était conforme au procès verbal de bornage.

La responsabilité de la personne ayant déplacé les bornes ne peut plus être engagée, le fait datant de plus de vingt ans.

Celle du géomètre pourrait encore l'être du fait que son erreur n'a été découverte qu'en 2022, il y a moins de cinq ans, et que l'erreur date de 2005, il n'y a pas encore vingt ans.

Il y a une certaine incertitude sur l'issue d'un procès où vos voisins pourraient avoir finalement gain de cause. Il ne faut pas écarter cette hypothèse ce qui explique le pessimisme de l'avocat et je ne mettrai pas ma main à couper qu'il faut l'exclure. Je continue néanmoins à privilégier ma lecture.

Finalement le litige porte sur 55 m² au total. C'est beaucoup dans l'absolu vu la valeur du terrain mais c'est relativement peu considérable. Cela justifie-t-il de faire les frais d'un procès ? C'est à vous d'en décider.

Par **beatles**, le **26/05/2024** à **09:21**

@Lingénu : alors que tous les professionnels qui ont tous les éléments en main disent qu'il existe un juste titre, pourquoi insistez-vous pour entretenir un faux espoir ? dans quel but ? pourquoi chercher à envoyer elsa33 dans le mur ?

Par **Lingénu**, le **26/05/2024** à **10:51**

@beatles : je ne discute pas avec vous et de toute façon je n'ai aucun compte à vous rendre.

Par **beatles**, le **26/05/2024** à **11:37**

Non obstant qu'il est évident que vous ne maîtrisez pas le sujet, au vu de ce qui précède et de votre position irresponsable, je suis en droit de me poser des questions et de vous en poser.

Par **Lingénu**, le **26/05/2024** à **12:19**

Il est évident que vous êtes un troll.

Par **beatles**, le **26/05/2024** à **12:21**

N'inversez pas les rôles ; votre comportement de vouloir relancer inutilement un sujet est typique du troll.

Par **elsa33**, le **26/05/2024** à **21:37**

Bonsoir,

Je viens de lire vos échanges et je suis vraiment désolée d'être à l'origine de cette discussion. Je ne veux en aucun cas poser de problème à personne. Je remercie Lingénu qui a pris beaucoup de temps pour me répondre en essayant de comprendre mon dossier et qui défend l'idée d'un juste titre . Il est vrai que la justice voudrait que ce soit cela ,le problème est la jurisprudence sur la prescription et le fait que désormais depuis la réforme des tribunaux l'issue du jugement sera le fait que d'une personne,un seul juge alors qu'avant il y en aurait eu deux et donc le risque majeur de perdre et de devoir aller en appel, en cassation.....est ce que ça vaut la peine ? je ne sais plus vraiment. Et pourtant la situation ne peut rester comme cela, ce que confirme le géomètre que nous avons vu.

Peut être que la recherche de la responsabilité du géomètre serait plus sûre ,car en fait ,en dehors du délit de déplacement des bornes,c'est quand même lui qui n'a pas vérifié(certes il voyait comme nous des bornes mais il aurait dû être plus curieux) car on est bien dans un lotissement en 2005 et donc la Loi SRU l'y obligeait.

Ce qui est difficile à comprendre c'est que ce géomètre indique sur le document pour le cadastre: situation ancienne 872m2 et en mesurant il remplit :situation nouvelle 927m 2 et il ne se pose aucune question ;il ne vérifie pas pourquoi il trouve cette différence;il valide 927m2 dans son plan d'arpentage du terrain des CO . Il ne mesure pas l'autre terrain qui est construit et que garde Madame ex- VA jusqu'en 2015. En fait 1.75m sur 47.72m ça fait un empiètement total de 83.5m2 en tout pour les deux voisins: en pleine forêt comme nous dit le géomètre c'est possible mais en zone urbaine c'est un empiètement très important qu'il n'avait jamais vu.

Merci encore à toutes les personnes qui ont pris de leur temps pour me lire, nous allons réfléchir pour essayer de prendre la meilleure décision avec un nouvel avocat.

Par **elsa33**, le **26/05/2024** à **21:40**

pardon, je me suis mal exprimée : " qui défend l'idée qu'ils n'ont pas de juste titre"....

Par **Marck.ESP**, le **26/05/2024** à **22:49**

Sur ces mots de son auteur, clôturons ce sujet pour éviter une poursuite d'échanges stériles et subjectifs.