



Bornage amiable et contradictoire (excusez-moi : urgent)

Par Samdelta

Bonjour.

J'espère poster au bon endroit. J'ai hésité...

Voilà le problème qui m'a été posé hier.

Je viens de recevoir, par courrier SIMPLE, hier au soir (en rentrant du boulot) JEUDI 19/10 une convocation pour un "bornage amiable et contradictoire" devant avoir lieu CE LUNDI 23/10 à 8h15 du matin. Soit 3 jours glissants, dont 2 jours de WE.

1) Je n'avais été informé de rien auparavant, et je ne connaissais même pas le nom de la personne propriétaire d'un terrain - en friche - alors que j'ai acheté ce terrain, construit et déjà clôturé avec un muret en parpaings et grillage déjà existants en 2003, il a donc un peu plus de 20 ans.

2) Le délai entre la notification et la date de convocation est aberrant pour plusieurs raisons.

- 3 jours glissants dont 2 qui ne sont pas ouvrés: samedi et dimanche.

- en tant que gérant de la société propriétaire du terrain, je suis à... 6 800 km de distance: le terrain est en Guadeloupe, et je suis en Métropole !

- L'île est en alerte orange cyclonique depuis hier jeudi 19, et au moins jusqu'à dimanche: tempête (pour l'instant) TAMMY, ce qui impose un confinement.

3) J'ai lu que j'étais censé partager des frais de bornage alors que non seulement je ne conteste rien depuis 20 ans que je suis propriétaire, et que cet état dure depuis la constitution du lotissement il y a plus de 30 ans !

4) Je vais devoir déléguer par la force des choses un mandataire.

Ma question est celle-ci:

Ces façons de faire et de mettre "de facto" les gens devant un fait accompli est-il légal, donc contestable sur la forme?

Le fond, je m'en moque un peu: la limite de ma clôture n'a pas bougé depuis des lustres: comme j'ai dit clôture en dur qui n'a subi aucune modification depuis 30 ans, parce que je connaissais l'ancien propriétaire, et la clôture était présente lorsqu'il a emménagé dans le logement, maison individuelle de lotissement, neuf au début des années 90.

Merci de vos réponses. Sam.

Par Al Bundy

Bonjour,

Le bornage contradictoire, par définition, impose l'analyse et l'avis de tous les voisins concernés.

Un plan de proposition de la position des limites est annexé à votre convocation ?

Si les coordonnées du géomètre expert sont inscrites sur la convocation vous devez le contacter pour expliquer votre situation, le peu de temps laissé pour participer à la réunion, et demander un report le temps pour vous de trouver une solution.

Dans tous les cas, le bornage amiable séparant votre terrain de celui du voisin ne peut pas être acté sans votre signature.

Par Samdelta

Merci de votre réponse rapide.

Le document comporte bien les coordonnées du géomètre, que je contacterai cet après-midi (décalage horaire métropole -6).

Mais il ne comporte aucune autre indication, ni motif. La convocation est simplement accompagnée d'un mandat qui comporte la zone à compléter que je mets en P.J.

En vertu du titre suivant :

Vente ? Succession ? Donation (l) En date du (jour, mois, année) Chez Maître . . .

Volume .

Date de publication .

Donne mandat à :

Nom

Prénom(si-

Important, donc, mais je n'ai pas l'ombre du commencement d'une information à propos de cette procédure.

Par Nihilscio

Bonjour,

Est-ce légal ?

La demande est plus inélégante qu'illégale.

Le terme de « convocation » est inapproprié. Le géomètre n'a aucune autorité pour convoquer. Ce n'est pas comme si vous étiez convoqué à la gendarmerie.

Droit au bornage.

Comme en dispose l'article 646 du code civil, Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës. Le bornage se fait à frais communs.

Toutefois, un propriétaire ne peut contraindre son voisin n'importe quand n'importe comment à n'importe quoi. C'est généralement celui qui prend l'initiative du bornage qui en assume les frais.

Ce qu'a été amené à dire la cour de cassation au sujet du partage des frais (14/09/2017, n° 16-21.067) :

Mais attendu qu'ayant relevé que M. et Mme Y... s'étaient opposés formellement à la demande de bornage amiable de Mme X...et que celle-ci, à qui il appartenait en conséquence de solliciter un bornage judiciaire, avait pris seule la décision de faire appel à un géomètre-expert, la juridiction de proximité, abstraction faite de motifs surabondants relatifs à l'utilité du bornage et aux motivations de Mme X..., a souverainement retenu que la signature du procès-verbal par le fils de M. et Mme Y..., présent sur les lieux lors de l'intervention du géomètre expert, ne pouvait être considérée comme un accord à son intervention, et en a exactement déduit que Mme X...devait seule supporter les frais du bornage qu'elle avait mis en oeuvre unilatéralement.

En cas de litige sur le partage des frais d'un bornage amiable, le tribunal conclura probablement qu'ils doivent rester à la charge de votre voisin. Mais s'il doit y avoir bornage judiciaire, il faut vous attendre à ce que les frais soient partagés en application du code civil.

Caractère définitif du bornage.

Comme vous êtes dans un lotissement, il y a quelque chance qu'un bornage ait été effectué lors de la création du lotissement. En ce cas, la demande du voisin serait infondée car, comme le dit l'adage : « Bornage sur bornage ne vaut ». Si vous retrouvez les documents relatifs à un premier bornage, vous êtes en droit de rejeter la demande du voisin. Il y aurait tout de même lieu à faire reposer des bornes par un géomètre si les premières avaient disparu.

Prescription acquisitive.

Votre clôture étant en place depuis plus de trente ans, à condition d'en apporter la preuve, vous êtes en droit de revendiquer la propriété du terrain jusqu'à la clôture même si le bornage révèle un empiétement au détriment du voisin.

Par Burs

Quelle est votre crainte en fait ? Vous n'avez pas besoin d'être présent pour contester la limite proposée. Néanmoins, la convocation des propriétaires des terrains concernés par le bornage doit être envoyée 15 jours à l'avance. Vous pouvez faire valoir cette obligation auprès du GE

Par Nihilscio

Un bornage, opération toujours contradictoire, implique en principe la présence des deux propriétaires lors de l'opération.

Mais, tant qu'on reste sur le terrain amiable, chacune des deux parties est libre de donner son consentement même si elle n'a pas assisté personnellement à l'opération sur le terrain.

Je n'ai connaissance d'aucune règle fixant un délai de convocation. Ce qui doit prévaloir est le bon sens : laisser un délai raisonnable à l'autre partie, ne serait-ce que par politesse.

Soit les deux parties s'entendent et tout se règle à l'amiable, soit elles ne s'entendent pas et celui qui veut un bornage doit en faire la demande en justice.

Par Samdelta

Je vous remercie pour toutes vos réponses, précises, pertinentes et qui me seront très utiles.

Pour répondre à quelques remarques...

Le bornage a été réalisé lors de la création du lotissement, et figurait en annexe l'acte notarié d'achat. C'est juste que c'est archivé et que dois le chercher...

Mon vendeur, il y a 20ans, est une personne, d'une part que je connais, et d'autre part qui est au dessus de tout soupçon, et surtout pas du genre à aller grignoter quelques mètres carrés de terrain, à flanc de colline, et en friche tropicale. Lui-même a acheté cette maison neuve, réalisée, donc, par le promoteur. Le muret date de cette époque et n'a pas été modifié depuis.

Je ne me fais donc aucun soucis à propos de la validité du bornage... pour ce qui concerne ma parcelle.

Mais je suis vieux jeu et je suis révolté par cette désinvolture. Déjà, de cette "convocation" péremptoire, du genre "aux pieds Médor". Ce qui m'incite à mordre et pas à venir en frétilant. Et ensuite de n'avoir jamais rien su de ce voisin, et de devoir justifier d'un état de fait qui dure depuis X temps, et qui n'a jamais, lui-même assumé ses obligations d'entretien de son terrain. Pour donner un exemple, ça fait 20 ans que je défriche, à mes frais pécuniaires, ou, avant, au prix de ma sueur, une bande de 2 mètres parce que la végétation, tropicale, je le répète: lianes, arbustes etc, envahit tout, pousse en permanence, et, d'une part menacent ma clôture, mais en plus maintiennent une humidité dans la maison. C'est pour cela que je souhaite ne rien laisser passer.

Encore une fois merci de partager vos connaissances, et d'avoir réagi aussi rapidement.

Par Isadore

Bonjour,

Si je comprends bien, votre parcelle a déjà été bornée ? Est-ce en totalité, notamment en ce qui concerne la limite avec celle du terrain du voisin en question ?

Pour ce qui est "de ne rien laisser passer", il vous suffit de ne pas aller au rendez-vous. La plupart des gens ont des occupations qui les empêche de se libérer avec un délai de prévenance aussi bref. Vous pourrez facilement répondre au voisin et au géomètre qu'ayant un travail et une vie privée, vous aviez d'autres choses de prévues.

De toute façon, si un bornage a déjà été fait cette "convocation" ne sert pas à grand-chose. Le géomètre ne va pas borner, il doit simplement retrouver les bornes, au pire les replacer si elles ont été enlevées.