



Bornage du terrain

Par IRENE

Bonjour

J'ai acheté voilà 19 ans un terrain avec une maison dessus qui à l'achat a été borné par un géomètre

Je viens pour construire sur le reste de la parcelle permis de construire accordé et voilà que ma voisine qui a acheté bien avant moi sa parcelle conteste aujourd'hui mon bornage de 19 ans par l'intermédiaire d'un autre géomètre son bornage ne me permet plus de construire selon mes bornes déjà existante

qui c'est trompé mon géomètre de l'époque ou le sien bien que mon bornage est bien sur le plan cadastral et c'est moi qui paie la taxe foncière sur la partie qu'elle dit être à elle mon géomètre me dit qu'il y a prescription acquisitive de 10 ans est-ce exacte que dois-je faire

Par Karpov

Bonjour,

L'ordre des géomètres-experts (mail sur Internet) vous confirmera qu'un terrain borné ne peut pas être reborné.

Cordialement

Par Karpov

Et je rajoute ce que dit la Cour de cassation (Cour de cassation - Chambre civile 3 N° de pourvoi : 22-16.473)

Ce pourvoi est consultable sur Internet et dit au point n°4: "Il résulte de l'article 646 du code civil que le bornage rend irrecevable toute nouvelle action tendant aux mêmes fins, sauf à ce que la limite séparative, du fait de la disparition de tout ou partie des bornes, soit devenue incertaine".

Cordialement

Par Karpov

Et je conclus par l'article 2272 du Code civil:

"Le délai de prescription requis pour acquérir la propriété immobilière est de trente ans.

Toutefois, celui qui acquiert de bonne foi et par juste titre un immeuble en prescrit la propriété par dix ans."

Cordialement

Par Nihilscio

Bonjour,

Il y a deux questions, le bornage et la prescription acquisitive.

Le bornage.

Un bornage amiable est une convention par laquelle les propriétaires respectifs de deux terrains contigus s'accordent

sur la position de la limite entre ces deux terrains. Le géomètre exécute une opération d'arpentage qu'il décrit sur un procès verbal et les deux voisins signent le procès verbal.

Si le bornage fait il y a dix-neuf ans correspond à cette définition, votre voisine doit accepter la position définie par ce bornage.

Il est difficile de comprendre que votre voisine ait appelé dernièrement un autre géomètre et que celui-ci se soit livré à un arpentage sans rechercher si un bornage n'avait pas été fait précédemment.

Si votre voisine a acheté avant vous, elle a dû signer avec vous le bornage d'il y a dix-neuf ans et maintenant ne peut plus renier sa signature.

Détenez-vous un procès verbal de bornage ? Est-il signé par la voisine ? Des bornes ont-elles été posées ? Sont-elles encore visibles ?

Prescription acquisitive.

Le délai de prescription est de trente ans. Il est réduit à dix ans si le possesseur peut justifier d'un juste titre. Il ne peut y avoir de juste titre pour un empiétement parce qu'un juste titre est un acte d'apparence régulière. Il n'y a jamais de juste titre pour un empiétement parce que cela supposerait que le propriétaire empiété ait donné son consentement ce qui est absurde.

Par IRENE

comme je disais j'ai acheté il y 19 ans et à l'achat mon terrain a été borné, borne qui est bien visible jusqu'à maintenant la voisine était déjà là à mon achat je ne sais pas si elle a borné son terrain à son achat avec celui qui m'a vendu mais il n'y avait aucune borne pour d'elle

son géomètre c'est très bien que mon terrain est déjà borné puisqu'elle est venue sur place et à refait les mesures mais elle dit qu'elle a refait les calcul et que j'ai une superficie qui ne m'appartient pas.

mon géomètre me dit que comme j'ai acheté il y a 19 ans et à l'achat il a borné le terrain je peux faire la prescription des 10 ans car sur le cadastre mon plan apparait bien avec les bornes et je paye depuis 19 ans la taxe foncière

donc puis je avoir gain de cause, d'autant plus que j'ai fait un permis de construire et si je dois lui rendre la superficie qu'elle dit lui appartenir je ne peux plus faire ma construction comme prévue

Par Nihilscio

Je suis perplexe.

Le terrain a été borné lorsque vous avez acheté il y a dix-neuf ans.
La voisine était alors déjà la propriétaire de son terrain.

Donc vous et elle avez signé le procès verbal de bornage.

Comment se fait-il qu'aujourd'hui elle ne soit plus d'accord ?

Y a-t-il une clôture entre vos deux terrains ?
Vue de chez vous, la borne se trouve-t-elle en-deçà la clôture ?
Aurait-elle été déplacée ?

Sur quoi se fonde le géomètre venu à la demande de la voisine pour affirmer que vous occupez une surface qui ne vous appartient pas ?

Avez-vous le procès verbal de bornage ?

Ni le cadastre ni les taxes foncières ne prouvent rien.

Prescription de dix ans, oui mais à la condition que
- le procès verbal de bornage ait été annexé à l'acte de vente,
- que la clôture soit implantée sur la limite déterminée par le bornage.

Par IRENE

Bonjour

c'est celui qui ma vendu qui a fait le bornage, la voisine dit n'avoir pas signe de pv de bornage à cette époque pas de clôture entre les propriétés, les bornes n'ont pas été déplacé

Sur quoi se fonde le géomètre venu à la demande de la voisine pour affirmer que vous occupez une surface qui ne vous appartient pas ? elle a refait les calculs et me confirme que mon bornage fait y a 19 ans est erroné

un avocat ici en Guadeloupe me dit il faut faire une négociation a l'amiable, je ne comprends pas car la partie qu'elle dit être à elle je l'ai bien payé à l'achat

dans mon titre de propriété il y a bien un bornage qui a été fait signé par le vendeur et moi mais pas la voisine

je suis complètement perdu je ne sais quoi faire est ce que je peux commencer ma construction car j'ai eu mon permis?

Par Nihilscio

c'est celui qui ma vendu qui a fait le bornage, la voisine dit n'avoir pas signe de pv de bornage à cette époque C'est à vérifier. Détenez-vous le procès verbal de ce bornage ? Si vous ne l'avez pas, le géomètre doit l'avoir. Si effectivement il n'y a pas de signature d'un procès verbal par les deux propriétaires concernés, il n'y a pas eu de bornage.

un avocat ici en Guadeloupe me dit il faut faire une négociation a l'amiable, je ne comprends pas car la partie qu'elle dit être à elle je l'ai bien payé à l'achat
Peut-être mais si celui qui vous a vendu vous a vendu une partie du terrain qui ne lui appartenait pas, il y a tout de même un problème.

dans mon titre de propriété il y a bien un bornage qui a été fait signé par le vendeur et moi mais pas la voisine Et le notaire a laissé passer ? Il y a peut-être un juste titre vous permettant de revendiquer une prescription abrégée mais prudence surtout qu'il n'y a pas de clôture ce qui complique le problème car, en l'absence de clôture, comment déterminer qui occupe quoi et jusqu'où ?

Je suis complètement perdu je ne sais quoi faire est ce que je peux commencer ma construction car j'ai eu mon permis? Il serait très imprudent de vous lancer dans la construction tant que le litige n'est pas réglé. La consultation d'un avocat me semble indispensable.

Par Burs

Savez vous depuis quand ce bornage a été réalisé?
Car depuis 1997,tous les bornages sont désormais enregistrés au fichier National des géomètres (fichier AURIGE) Il n'y a pas d'obligation de de le faire enregistrer aux hypothèques (SPF) ni donc de le faire acter par un notaire même si c'est fortement recommandé.
Ou j'ai du mal à comprendre, c'est l'intérêt d'avoir signé un bornage entre votre vendeur et vous Ou alors il s'agit d'un simple arpentage pour vous donner une idée des limites du terrain, ce qui permet d'avoir une idée en payant bien moins cher car le GE ne fait pas de recherche dans les actes des uns et des autres mais ce genre d'arpentage n'a rien d'officiel.

Par IRENE

Bonjour

j'ai fait mon achat en février 2006
dans mon titre de propriété il y a un plan noté plan de bornage
qui a été signé chez le notaire le vendeur et moi
le bornage a été fait au moment de la vente donc en 2006
je suis en attente de mon géomètre afin de savoir si il y a un procès verbal de bornage déposé aux hypothèque

pour l'instant je suis toujours dans le flou
merci pour toutes vos réponses

Par IRENE

J ai fait une recherche sur geofoncier et je retrouve bien ma parcelle exactement comme mon plan de bornage

dois je me fier à cela?

Par IRENE

Bonjour

mon géomètre à trouver le procès verbal de délimitation et de bornage signé en septembre 2005 avant mon achat ou tout le monde à signer même la voisine qui disait n'avoir rien signé

il me confirme donc qu'elle ne peut rien faire est ce exacte ?

Merci pour vos réponse

Par Nihilscio

Maintenant, c'est clair.

Le bornage délimite précisément la frontière entre votre propriété et celle de la voisine et celle-ci ne peut plus la contester.

Vous pouvez donc construire sans crainte mais il vous faudra veiller à ne pas empiéter lors de la construction. Il serait prudent de demander un piquetage par le géomètre et il faudra veiller à ce que le constructeur le respecte scrupuleusement. Veiller en particulier à ce qu'il n'y ait pas de semelle de fondation qui déborde sur le terrain voisin.

Par IRENE

Bonjour

je reviens sur mon bornage avec ma voisine

je récapitule: j'ai acheté en 2006 un terrain avec une habitation qui a bien été borné par un géomètre, je fais à nouveau le géomètre découper mon terrain pour mon fils qui a obtenue un permis en juillet 2024, nous avons commencé la construction en avril 2025 panneau de permis posé et validé par un huissier, ma voisine conteste mon bornage fait depuis 2006

après explication elle ne veut rien entendre même que mon géomètre lui à fais voir le procès verbal de délimitation et bornage qu'elle a signé en 2005

voila qu'aujourd'hui elle m'envoi un RAR, qu'elle a fait établir un constat concernant ma construction je n'ai pas ce constat donc ne sais pas ce qu'il contient et qu'après vérifications approfondies par un homme de l'art que ma construction ne respecte pas sa limite puisque je suis sur son terrain donc elle me mets en demeure de stopper mes travaux et que j'ai 30 jours pour réparer son terrain

tous mes documents son en règle, mon plan cadastral, le plan de bornage et j'ai respecter les limites pour l'implantation de la maison

que dois je répondre à ce courrier?

Dans l'attente de vos réponses

Par CLipper

Bonjour,

La division de votre parcelle a t elle nécessite la pose d'une borne sur la limite avec votre voisine ?

Par Nihilscio

Bonjour,

La division de la parcelle ne change rien au bornage.

Si vous êtes sûre que les ouvriers n'ont pas empiété sur la propriété de la voisine vous pouvez ignorer l'injonction de la voisine.

Celle-ci n'apparaît pas sérieuse. Une telle demande fondée sur le rapport d'un expert est normalement accompagnée de ce rapport.

Vérification par un homme de l'art : lequel ? son nom ? sa qualité ?

Il n'est pas absolument impossible que votre construction n'empiète très légèrement sur la propriété voisine. Vous pouvez vous en assurer vous-même ou demander à votre conducteur de travaux de le faire. En cas de doute, vous pouvez demander à un géomètre-expert de vérifier que votre construction respecte le bornage.

Par CLipper

Je demandais si nouvelle borne sur limite avec voisine car il se peut qu'elle n'ait pas signé le procès verbal de division (si contradictoire, ce dont je ne suis pas certain) et peut être contester la division et la construction par la même)
Le nouveau bornage (de division) a été enregistré ?

Par Nihilscio

Il n'y a pas de procès verbal de division. Une division d'un terrain ne concerne pas le terrain voisin. Il n'est nul besoin d'un nouveau bornage. Le bornage fait avant qu'un des terrains ait été divisé continue de produire ses effets après la division.

Par CLipper

J'ai fait une division de parcelle et comme borne sur limite avec parcelle voisine ne m'appartenant pas, le géomètre a fait une réunion de voisinage et un procès verbal car selon le géomètre il fallait l'accord des propriétaires de la parcelle voisine.

Ajout: je ne connais pas les textes sur lesquels s'appuyait le géomètre expert. Peut être un excès de zèle ou une surfacturation de services !

Je me suis dit que le voisin pouvait peut être s'opposer à se retrouver avec 2 voisins plutôt qu'un...

Par IRENE

Bonjour

je confirme la division du terrain afin de faire la donation aux enfants ne change rien au bornage
à la pose d'une borne pour délimiter pour les enfants le géomètre par courtoisie l'a convoqué pour qu'il n'y ait pas de souci

nous avons bien respecté l'implantation de la maison aux bornes soit de la borne on a laissé 3 mètres et ensuite implanté la maison

effectivement je n'ai reçu aucun rapport d'expert de sa part

donc j'ai décidé de ne pas répondre à son courrier

nous attendons le retour du nouveau bornage de division

merci pour toutes vos informations

à bientôt

Par CLipper

Bonjour,

Juste une question:

Le permis de construire de juillet 2024 valait division (PCVD) ?

Par IRENE

BONJOUR

Nous avons fais le permis de construire avant la division du terrain pour les enfants

je ne sais pas ce que veut dire PCVD