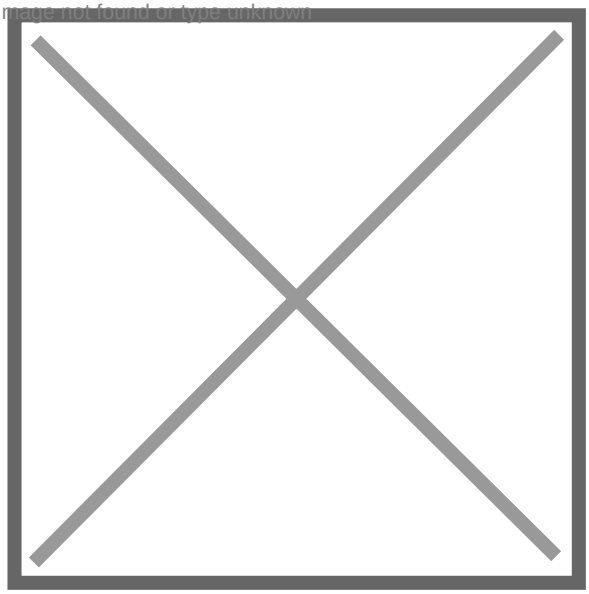
Image not found or type unknown



Litige sur limites de propriete entre voisins

Par **eric79**, le **05/08/2009** à **14:54**

Bonjour,
j'ai achete en 2004 une maison avec un jardin de 1000m2 cloturé et arboré par le vendeur en passant par une agence et notaire du vendeur et mon notaire de famille ...

1 an apres l'acquisition de la maison je recois un courrier du notaire de mon voisin (qui est le pere du vendeur) me demandant de remettre à bonne distance la cloture de voisinage ..et que j'empietait sur son terrain.

apres verification sur mes actes il apparait bien un litige car sur le "plan cadastral , la parcelle est plus petite que celle que j'occupe actuellement .

donc sur le cadastre j'ai bien mes 1000 m2 mais il s'avere que dans la realité mon terrain fait approximativement 1300-1400m2 et donc en visitant la maison lors de la vente , personne ne nous a parlé de ce probleme (ni le vendeur , ni le notaire, ni l'agence immobiliere) et j'ai bien l'impression de m'etre fait duper ou léser sur la superficie du terrain acheté.

sachant que les clotures ont ete posées bien avant que j'achete cette maison et
donc posées par l'ancien proprietaire qui n'est que le Fils de mon voisin et celui-ci (ancien proprietaire) à carrement oter les "bornes" de limite de proprieté et a agrandit son terrain sur celui de son voisin (son pere)..
aujourd'hui je me retrouve donc "flouer" sur mon acte de propriété et sur la valeur de la maison acheté et ils me demandent soit de payer un "geometre" pour refaire le bornage ou ils prennent en charge les frais mais remettent les clotures à bonne distance pour faire 1000 m2...
donc que puis-je faire pour ma defense car je suis de bonne foie et ne veut pas reduire ma parcelle de terrain que j'ai achété surtout pour l'espace exterieur que j'ai vu et visité !!! et ne pas payer ces frais de geometre

car il me semble que c'etait à l'ancien proprietaire de mettre ces documents à jour et aux normes avant de vendre son bien.
merci pour votre aide ..cordialement

Par **augustin**, le **06/08/2009** à **14:11**

Le cadastre ne vaut pas titre de propriété. Il s'agit juste d'un document graphique, plus ou moins précis, servant de base au calcul de l'impôt foncier.

Que dit votre titre de propriété, seule pièce officielle et juridiquement valable, sur la surface du bien acheté ?

1000 m2 ou 1400 m2 ?

Quelle que soit la surface indiquée sur votre titre de propriété, le voisin est tout à fait en droit de réclamer la délimitation précise de la limite en passant pas un bornage contradictoire effectué par un géomètre. Les frais sont alors partagé.
Si vous refusez le bornage, il est en droit de réclamer un bornage judiciaire et c'est le juge qui déterminera comment sont partagés les frais (et il y a de fortes chances que vous ayez la plus grosses part à payer).

Par contre, vous parlez de bornes qui ont été "otées" !?! Cela sous entendrait qu'il y a déjà eu un bornage effectué. Faites des recherches auprès du notaire pour retrouver trace de ce bornage, s'il a eu lieu.

Quand au vendeur, s'il vous a décrit le bien comme ce que vous avez vu et cru avoir acheté (c'est à dire 1300/1400 m2), il y a là aussi tromperie .
Parlez en aussi au notaire.

Par **eric79**, le **06/08/2009** à **15:57**

Bonjour
effectivement sur le titre de proprieté il ya bien malheureusement 1000 M2

le voisin veut remettre à jour ; tout comme moi; les limites du terrain mais il voudrait que je paie en totalité le geometre mais je vois pas pourquoi c'est à moi de payer ces "frais" sachant qu'il etait au courant du probleme avant de vendre .... donc soit ils devaient remettre la cloture à la bonne place ou refaire le bornage ...

si on en croit le voisin "pere du vendeur" il y a bien eu un bornage mais le fils à oter ces bornes lorsqu'il à posé la cloture et ces "buissons" ...
comment je peux retrouver traces de ce bornage "quels documents"? et hier je suis alle voir le notaire du vendeur pour lui faire comprendre mon point de vue et apres 1h de discussion il m'a laissé sous entendre : "qu'ils ne voulaient pas comprendre !!!

[fluo]il est en droit de réclamer un bornage judiciaire et c'est le juge qui déterminera comment

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

sont partagés les frais (et il y a de fortes chances que vous ayez la plus grosses part à payer). [/fluo]

sur ce point , le juge en metterai-t-il pas tous les frais sur le vendeur car il y a bien tromperie sur la surface vendue....et ça je l'ai bien fait comprendre au notaire mais comment prouver cela ?
merci pour vous informations cdlt

Par **eric79**, le **06/08/2009** à **16:09**

j'oubliai

pouvez-vous m'en dire plus sur "le bornage contradictoire validé"
(si j'ai bien compris c'est un acte d'huissier signé par les 2 partis en accord sur la delimitation des terrains) cela serait peut-etre une bonne solution et faut-il l'enregistrer aupres du notaire ?

car si j'acceptai la proposition initiale du voisin : geometre 600-700 € + refaire les papiers chez le notaire : 700 € bilan 1400-1500€ pour un litige ou je suis de "bonne foie" et ou les documents ont ete transmis par une agence immo et un notaire-vendeur et mon notaire de famille ...
encore merci de vos réponses !!!!!!

Par **augustin**, le **06/08/2009** à **18:22**

Le bornage contradictoire amiable est [s]à frais partagés[/s].

Il est établit par un géomètre expert qui établit un procès verbal de bornage qui fixe officiellement et définitivement les surfaces des propriétés et leurs limites. Le géomètre s'occupe aussi de toute la partie administrative lié a cette opération.

Pas de rectification d'acte notarié à prévoir, puisque vous n'avez, déjà malheureusement pour vous, que 1000m2.

Si, d'entrée le voisin refuse de débourser un euro pour faire effectuer ce bornage, faites lui un courrier en LRAR en lui rappelant l'art 646 du Code civil et que vous êtes d'accord pour faire ce bornage à frais partagés (histoire de vous couvrir et prouver votre bonne volonté si, par la suite, l'affaire allait plus loin !!)

S'il persiste dans son refus de payer pour connaitre la vraie limite, laisser faire car pour implanter la véritable limite, il sera obligé de passer par un bornage. Donc il sera quand même obligé de mettre la main au porte monnaie... et s'il demande un bornage judiciaire, vous aurez la lettre qui va bien prouvant votre bonne volonté (cf plus haut) et le juge saura apprécier pour le partage des frais, eh eh eh !

Autre cas, si le voisin refuse de payer la moitié après avoir accepté de signer le pv de bornage, c'est l'affaire du géomètre car comme le dit le proverbe "tout travail mérite salaire" et

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

celui ci fera le nécessaire pour toucher ses honoraires.

Vous dites qu'un bornage a déjà été fait, il y a forcément une trace et il faut donc la rechercher. Allez faire un petit tour au conservatoire des hypothèques pour retrouver l'historique de votre parcelle. Vous y trouverez peut être une référence à ce bornage. Faites aussi la tournée des géomètres experts du coin pour voir s'il n'ont pas celui ci dans leurs archives. En effet, on s'adresse le plus souvent à un géomètre local pour ce genre d'affaire.

Par **tangodiva**, le **19/06/2010** à **17:30**

litige limites de propriété.
De fait, il apparaît que :
a) votre vendeur aurait "agrandi" son terrain en empiétant sur celui de son père.
b) qu'il ne s'agit pas, à priori, d'une question de limites entre votre terrain et celui du père de votre vendeur.
c) qu'il s'agit plutôt de la vente par votre vendeur à votre profit d'une partie du terrain de son père, ne lui appartenant pas.
d) qu'il s'agit donc, toujours à priori, d'une tromperie (et non d'une erreur) sur l'objet de la vente.
e) en conséquence de quoi, si vous n'avez pas de recours contre "le père" voisin, vous disposez d'un recours contre "le fils" votre vendeur.
Ce qui me fait dire que, si vous vous engagez dans une procédure en rectification de limites contre "le père", vous allez vers une grave déconvenue (le père n'étant pas partie à votre contrat de vente ne peut être contraint à vous céder, même sous forme de rectification de limites, une partie de son terrain qui est et demeure "SA PROPRIETE").
Moralité ? avant d'acheter dans de telles circonstances il n'est jamais inutile de faire "piqueter" (ou repérer) les limites cadastrales sur le terrain par un géomètre (à ne pas confondre avec un "bornage" !) La dépense peut être largement rentable, d'autant que, n'ayant pas encore acquis, ce serait normalement au vendeur de l'assumer !
Sachant que la limite "cadastrale" (celle du plan) n'est pas forcément "la bonne limite" !!!
(d'où, à ce sujet, l'intérêt d'un "bornage contradictoire")
tangodiva.06

Par **encolere**, le **03/07/2010** à **00:02**

Attention avant d'avoir recours à un géomètre expert, il faut vérifier qu'il est bien inscrit sur la liste des géomtres expets.

J'ai été abusé par xxxxxx à xxxxxx pourtant expert judiciaire qui continue à effectuer des opérations de bornage depuis 2005 alors qu'il n'est plus inscrit sur la liste des géomètres experts.

Par **francishop**, le **03/07/2010** à **00:45**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Bonsoir,
[citation]qui continue à effectuer des opérations de bornage depuis 2005 alors qu'il n'est plus inscrit sur la liste des géomètres experts.
[/citation] Dans ce cas, généralement ceci implique ne plus pouvoir modifier directement la matrice cadastrale. Le géomètre confie ses travaux à un collègue pour effectuer cette publication.
Quels ont été les conséquences de cet "abus"?

Cordialement.

Par **Gérard LE CLERC**, le **24/02/2013** à **20:08**

Il serait bon que madame M.... de xxxxxx cesse de critiquer l'Expert Judiciaire que je suis, alors que mon intervention s'est faite en toute légalité, désigné par le Tribunal d'Instance, et comme Expert agréé par la Cour d'Appel de Rennes.
Les différentes juridictions l'ont déboutée, même la Cour de Cassation !!!...il est surprenant que les moyens internet actuels permettent de mettre en doute l'honnêteté d'un professionnel qui donne son avis en son âme et conscience, les Tribunaux jugeant ensuite selon leur analyse. En fait cette personne agit par méchanceté et par dépit....Si j'avais eu connaissance plus tôt de ses accusations et agissements malveillants, je l'aurais assignée en diffammation mais les délais sont malheureusement écoulés.
Voilà le genre de vengence qui guette désormais les Experts judiciaires!!!

Par **Noel49**, le **11/04/2014** à **21:10**

Bonjour,
Puis-je prouver la limite avec un plan cadastral au 1/200 ème sachant que sur le terrain on voit nettement l'ancien mur. La limite est à la moitié de ce mur. A l'époque, le voisin a tellement harcelé mon père âgé asthmatique que ce dernier a fait construire son mur de clôture à environ 25-30 cm de la limite et nous avons fini par boucher la porte car ce même voisin prétendait avoir des droits de passage et de puisage alors qu'il ne n' a jamais fourni les titres. Il vient de demander un bornage. Je n'ai pas pu être présent et j'ai demandé de reporter le RDV mais le géomètre y est allé, n'a pas mis les bornes mais a tracé la limite à notre mur. Il ne m'envoie pas de PV de bornage. Que faire ? Un bornage contradictoire me coûtera le prix du terrain en litige. Merci de votre réponse.

Par **pukki**, le **08/07/2014** à **12:49**

bonjour mon mur est privatif...la total il se trouve a cheval sur le terrain de mon voisin,a t il le droit de clouées et de planter contre mon mur....vu un problème de humidité cause des plantations...le juge de paix a dit que il doit laisser le mur propre et pas toucher...mas il ne écoute. pas que dois je faire ...a mes droits merci de avance

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **Lag0**, le **08/07/2014** à **13:04**

Bonjour pukki,
Dans quel pays êtes vous ? Je pose cette question car vous parlez de juge de paix (en France, la juridiction de paie a été supprimée dans les années 1950).

Par **nicola974**, le **24/07/2016** à **20:21**

bonjour,

je souhaite savoir comment retrouver un plan de mesurage pour mettre à jour un plan de partage lors d'une succession.

mon grand père avait fait un partage avec des ligne de mesure qui reprenait le partage de plusieurs parcelles pour sa succession. son plan n'avait pas été enregistrer à l'époque.

or à ce jour un voisin nous dit que sa parcelle va plus loin.
nous avons plusieurs témoin qui affirme que sa parcelle s’arrête plus bas.

le cadastre a fait un découpage qui ne correspond pas à celui que mon grand père a fait.

le notaire qui s'est occupé du dossier à l'époque est décédé et on n'a plus tout les pièces comme le plan calque qui expliquait le découpage et le partage.

pouvez vous me dire comment faire,ou on peut se renseigner pour retrouver une copie des ces documents. ou bien trouver un expert qui utilisait les lignes de mesures pour nous expliquer sur quelle base doit-on calculer la limite.

merci de vitre aide.

cdt,

Par **Visiteur**, le **24/07/2016** à **23:55**

Bonsoir,
Contactez la chambre des notaires, ils vous guideront.

Par **nicola974**, le **04/10/2016** à **20:21**

merci pragma

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **morobar**, le **05/10/2016** à **08:20**

Bonjour,
Ladite chambre vous conseillera de pratiquer un bornage par un expert géomètre.
Les plans et calques dont vous faites état n'ont guère de sens, d'autant qu'ils ne traduisent qu'une situation instantanée qui a pu se modifier au fil du temps.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés