



Probleme bornage avant tribunal

Par **laetitia42**, le **23/08/2012** à **20:01**

Bonjour,

Je vous expose les faits :

Nous sommes propriétaire d'une maison individuelle, le terrain de notre maison a été acheté a une personne travaillant dans les travaux publiques , ce dernier nous a vendu le terrain borné, a fait le terrassement et nous a fait une tranchée de construction pour un mur de cloture (ce dernier nous confirme que la borne était présente lors de la réalisation de cette tranchée. Le terrain attenant au notre a été vendu , nous avons construit notre mur de séparation avec le terrain du voisin.

Le voisin commence sa construction et refait un bornage, il s'avère que notre mur est sur son terrain : 70 cm sur 21 mètres de longueur , après discussion nous lui proposons un arrangement a l'amiable: nous voulons lui racheter le morceau de terrain que nous lui avons pris; il nous dit que cela n'est pas possible car la limite de sa constrution par rapport a notre mur n'est pas bonne, nous nous renseignons donc en mairie et la limite étant respecté (4 m 15 pour 4 mètres) nous lui ressoumettons notre proposition a l'amiable ce dernier nous dis que si tout est ok pas de problèmes....

Aussi ce dernier nous laisse un message téléphonique après 15 jours en nous disant qu'il va contacté son hussier pour faire un constat et qu'il va tomber notre mur et qu'il n'a besoin de demander aucune autorisation pour le faire même sans hussier , a nos frais bien évidemment et qu'il va enclancher une procedure envers l'entreprise de TP qui lui a aussi vendu ce terrain (a l'acte de vente le mur était inexistant)

Le problème est que ce mur a été construit par rapport a la borne et nous n'avons pas pris la peine de remesurer , nous pensons que l'entreprise de tp a mis un coup de pelleuse et a donc déplacé la borne...

Que faire ? le voisin est il dans son droit (pour l'instant nous n'avons eu aucun courrier ou recommandé) , pouvons nous nous retourner vers l'entreprise de tp , ya t il un délai légal pour tomber ce mur ?

Ce voisin nous a fait croire qu'un arrangement était possible mais nous pênsons qu'il n'y a

pas pensé une seconde !!!!!
Merci pour votre aide

Par **trichat**, le **23/08/2012** à **22:37**

Bonsoir,

Lorsqu'une situation de ce type va générer un conflit, la meilleure solution pour se prémunir des dégâts à venir, il faut consulter un avocat spécialiste du droit immobilier : sans vouloir faire de publicité, à droite de votre post, il y a les coordonnées de Maître BONIJOL.

La première démarche à entreprendre, puisqu'il y a un doute sur la limite séparative des propriétés, c'est de faire procéder à un nouveau bornage par un géomètre-expert.

S'il s'avère que votre mur est bien sur la propriété de votre voisin, sans accord amiable avec ce dernier, il peut demander en justice la démolition de votre mur : c'est l'application de l'article 545 du code civil (c'est un empiétement sur le fonds voisin).

La responsabilité de l'entreprise de TP peut être recherchée si vous lui avez commandé des travaux à réaliser (mur de clôture) à partir de plans précis que vous lui avez communiqués. La responsabilité peut être engagée en application de l'article 1382 du code civil. En principe, l'entreprise de TP dispose d'une assurance "responsabilité civile" qui couvre e type de désordre.

Mais sans plaisanter, vous apercevez la complexité de la situation et toutes les conséquences qui pourraient en découler : consulter un avocat.

Cordialement.

Par **cocotte1003**, le **24/08/2012** à **03:28**

Bonjour, regardez dans vos différents contrats d'assurance si ne se trouve pas inclus une assurance juridique pour vous aider dans vos démarches amiables, judiciaires et au besoin financières, cordialement

Par **alterego**, le **24/08/2012** à **09:24**

Bonjour,

Vous avez acheté un terrain borné, où sont passées les bornes ?

La borne était présente lors de la réalisation de la tranchée ? Où donc est-elle passée ?

Que la borne ait été présente au moment de la réalisation de la tranchée ne veut pas dire que

celle-ci, par voie de conséquence le mur, n'empiète pas sur le fonds contigu.

Si le mur empiète réellement, le propriétaire du fonds voisin **peut vous obliger à le démolir**.

"Le voisin commence sa construction et refait un bornage".

Qui a effectué le bornage ? Etiez-vous présents lors de cette opération et avez-vous signé le procès verbal ?

Non ? Il ne vous est pas opposable. Il doit exercer une action en bornage afin d'obtenir une décision judiciaire qui vous sera opposable.

En présence de deux bornages différents, quel est le bon ?

Vous m'inquiétez un peu quand vous proposez d'acheter la portion litigieuse. Ne pensez-vous pas que c'est reconnaître l'empiètement sur la propriété voisine et douter de votre droit ?

Pourquoi le voisin vous céderait cette portion quand il sait -si empiètement il y a, ne serait-ce que d'un centimètre- que le Tribunal vous condamnera à démolir le mur ?

Aujourd'hui, même si une présomption existe, il est très difficile de mettre en cause la responsabilité de l'entrepreneur. Arracher un bornage est un délit (au minimum contravention de 5e catégorie au pire 2 ans de prison et 30000€ d'amende).

Seul un nouveau bornage amiable (contradictoire), ça n'en prend pas le chemin, ou judiciaire (avocat obligatoire), permettra de remettre chacun de vous dans son droit.

Cordialement

[citation]**Ces informations ne sauraient remplacer la consultation de votre Conseil habituel ou de tout autre professionnel du droit.**[/citation]