



## modalités d'un plan de bornage en 1997

Par **elsa33**, le **27/12/2024 à 19:13**

Bonjour, je reviens sur le forum car j'ai appris hier par un avocat qu'il considère que nous n'avons pas de plan de bornage opposable à nos voisins alors que trois géomètres experts (celui qui avait fait la division du terrain en 1997, celui qui nous a prévenus que nous avons un empiètement en 2022 (cabinet LAN) et même celui qui a commis la faute de ne pas vérifier l'historique des bornages de la parcelle divisée en 2005 par nos anciens voisins et qui reconnaît oralement la faute (cabinet LAF), après être revenu en 2024 sur notre terrain pour vérifier les dimensions, ces trois géomètres ont des avis qui correspondent.

Pourquoi cette nouvelle interprétation de notre dossier par un avocat qui remet tout en cause y compris la prescription acquisitive pour laquelle j'avais demandé de l'aide sur ce forum.

pour rappel : une grande parcelle rectangulaire bornée : à l'ouest : 3 bornes d'un lotissement contiguë et à l'est pose de 2 bornes facturées en 1997 par 1er géomètre expert cabinet LA au propriétaire de l'époque Monsieur VI ; puis division en deux par cabinet LA de cette parcelle avec pose de bornes OGE ; création de 2 parcelles filles A 880m<sup>2</sup> 18.31m de large sur 47.72m de long et B 108.65m de long sur 47.72m de large.

Le propriétaire de l'époque Monsieur VI décide de vendre A en mars 1997 aux époux VA et garde B qu'il nous vendra en octobre 1997.

Quels documents et quelles démarches sont alors faites ?

\* un document vert (cerfa 6463N à destination du cadastre et avant la vente intitulé : Procès verbal de délimitation : changement de limites de propriété sur demande de Monsieur VI signé par lui uniquement, sur lequel apparaît le nom des époux VA, document établi par le géomètre expert LA en janvier 1997. Ce document mentionne très clairement que la parcelle A est destinée aux époux VA et l'autre Parcelle B qu'il garde.

\* est établi ensuite un autre document : sur formulaire CERFA 6462T ; un document d'arpentage ou de bornage qui établit la limite entre les parcelles filles A et B ; " le présent document d'arpentage certifié par les propriétaires soussignés a été établi d'après un plan d'arpentage ou de bornage dont copie ci-jointe dressé le janvier 1997 par cabinet LA... lu et pris connaissance c'est Monsieur VI qui a écrit et signé et les époux VA ont signé aussi" il y est joint un plan de masse de la parcelle A avec une largeur de 18.31, l'emplacement de borne OGE et la mention partie vendue (880m<sup>2</sup> et bornes à 18.31m) et un parcellaire cadastral ; ces documents sont envoyés aux hypothèques et joint dans acte de vente des époux VA.

Ma question : est-ce que ce document cerfa 6462T avec les signatures des deux voisins sur la limite entre parcelle A achetée et parcelle B conservée, parcelles issues d'une division est

équivalent à un plan de bornage actuel? ou pas ?

jusque là nous pensions que cet accord amiable sur les deux fonds étaient un bornage amiable ,opposable, il semble que non car il n'y a pas le mot magique de bornage....mais plan de masse pour décrire la parcelle A et notre parcelle B.

Evidemment si je pose cette question c'est que nous avons un probleme aujourd'hui d'empiètement non reconnu par les nouveaux voisins .pourquoi?

en 2005 les époux VA décident de diviser leur propriété en deux, il font appel au cabinet LAF qui valide un emplacement des bornes qui se trouvent désormais a 20.07m ,le notaire ne voit rien,le cadastre non plus, et personne ne nous dit quoique ce soit. c'est donc en 2022 que le cabinet LAN nous prévient. une parcelle fille est vendue pour construction en 2006 et l'autre est gardée jusqu'en 2015 par Mme ex VA avec des documents qui ont comme limite avec nous 20.07m.

merci pour votre aide encore une fois

elsa

Par **Marck.ESP**, le **28/12/2024 à 08:53**

Bonjour, bienvenue pour cette nouvelle visite.

J'espère que les répondants à votre sujet précédents sauront intervenir sans s'écharper.

Pour ceux qui souhaiteraient s'informer, cliquer ICI [Sujet 1 de "elsa33"](#)

Par **youris**, le **28/12/2024 à 17:05**

sur la plupart des forums, il existe la possibilité d'exclure les membres qui ne respectent pas les C.G.U. du site, soit à titre provisoire ou soit à titre définitif, il serait temps que ce soit possible sur le site légavox, afin qu'il retrouve un peu de sérénité.

Par **elsa33**, le **28/12/2024 à 22:23**

Bonsoir à tous,

je suis étonnée par tous ces échanges qui ne sont pas bienveillants entre eux, car il me semble que les sujets évoqués sur ce forum sont sérieux et reflètent souvent une certaine détresse des gens qui sont sans réponse ou avec des réponses contradictoires à de vrais problèmes.

Le monde autour de nous n'est il pas assez compliqué pour que l'espace d'une discussion les

gens qui veulent bien intervenir soient sympas et constructifs pour au moins donner un peu d'espoir à ceux qui demandent une aide.

Peut être un jour ces mêmes gens auront besoin du forum pour les aider à résoudre un problème? En ce qui me concerne Lingenu m'a beaucoup aidée et je l'en remercie encore.

On a ce nouveau problème de validité du bornage, car il ne correspond pas à ce que l'on fait maintenant pour vérifier les limites ,problème tout a fait inattendu, car j'étais sûre du bornage( confirmé par des géomètres experts mais pas recevable semble t il par un juge des fonds) et beaucoup plus inquiète sur la prescription abrégée. voilà c'est comme ça. on va encore chercher des pistes sur la façon dont on garantissait les limites en 1997 car je suis sûre que ce terrain a été borné mais pas de l'avis des avocats .....par rapport à un juge.

Mais si ma question pose trop de problèmes au forum ,alors je me retire .

Merci et encore désolée. elsa

Par **Fructidor**, le **29/12/2024** à **09:22**

[quote]

est ce que ce document cerfa 6462T avec les signatures des deux voisins sur la limite entre parcelle A achetée et parcelle B conservée,parcelles issues d'une division est équivalent à un plan de bornage actuel? ou pas ?[/quote]

Bonjour... Je n'affirme pour ma part aucune prétention et citerai simplement qu'un document d'arpentage établi en application de l'article 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955 n'est pas en soi une preuve absolue de propriété.

Les formulaires CERFA 6462T et 6463N sont tous deux utilisés dans le cadre de modifications du parcellaire cadastral, mais ils servent à des fins légèrement différentes.

Le CERFA 6463N est un PV de délimitation ou esquisse, utilisé pour constater un changement de limite de propriété, par exemple suite à une division, un lotissement ou un partage et il contient une description détaillée des nouvelles limites, un plan d'arpentage et les signatures des propriétaires concernés.

Il sert de base pour la modification du plan cadastral et la mise à jour des informations foncières.

Le CERFA 6462T : Document d'arpentage ou de bornage, utilisé pour officialiser les résultats d'un bornage ou d'un arpentage, c'est-à-dire la détermination précise des limites d'une propriété. Il contient un plan détaillé des limites, les coordonnées géographiques des points de repère, et les mesures effectuées sur le terrain.

Il sert à lever les incertitudes sur les limites d'une propriété et à mettre à jour le plan cadastral en conséquence.

Donc, le 6463N est plus axé sur la modification des limites et est souvent utilisé lors de transactions immobilières et le 6462T est davantage centré sur la précision des limites et est

utilisé pour résoudre des litiges fonciers ou pour établir un état des lieux précis d'une propriété.

Le document d'arpentage décrit une situation à un instant T, mais il ne statue pas sur la propriété en elle-même.

Comme vous l'avez lu dans les CGU, ce forum ne peut se substituer aux juges ou à la justice, ni même déborder sur ce que l'on nomme "consultation juridique".

Vous avez un avocat, qui vous dit qu'il considère que vous n'avez pas de plan de bornage opposable à vos voisins, il est mieux placé que quiconque ici pour vous répondre. Notaires et avocats spécialisés en droit immobilier sont des professionnels pouvant vous aider à analyser votre situation et à constituer un dossier solide.

Par **beatles**, le **29/12/2024** à **09:41**

Marck.ESP se livre à une manipulation d'un sujet.

Après avoir supprimé non intervention initiale, qui faisait suite à sa première intervention polémique (28/12/2024 à 08:53), que je réiterais dans la présente, il s'est autorisé de tronquer cette réitération.

Donc je remets dans sa version initiale la présente :

[quote]

Marck.ESP ayant supprimé sans raison nombres d'interventions dans votre [précédent sujet](#) nous ne pouvons plus nous remémorer les tenants et les aboutissants.

Tout au plus qu'un plan de masse qui correspondrait à un [document d'arpentage](#) n'a pas la valeur d'un bornage.

Je pense que vous devriez vous en tenir aux interventions supprimées ou pas de l'autre sujet, sinon de vous retourner vers celui qui a voulu le régenter.

J'ajouterais, une nouvelle fois, [ce BOFIP](#) qui vous permettra d'accéder à d'autres BOFIP concernant :

- Les généralités sur les documents d'arpentage
- La confection des documents d'arpentage
- La la vérification et au renvoi des documents
- L'application d'un document d'arpentage au fichier immobilier et dans la documentation cadastrale, ainsi qu'à l'archivage
- Les cas particuliers de documents d'arpentage

[/quote]

Par **elsa33**, le **29/12/2024** à **11:01**

Je vous remercie Fructidor pour votre réponse claire et utile. Naturellement ce forum est un lieu d'aide et en aucun cas, ne peut se substituer à un tribunal ce que je comprends et approuve; si je suis revenue vers ce forum c'est que notre dossier est complexe parce que des gens assermentés ont manqué de vigilance, ont fait des erreurs, qu'il date de 1997 (j'ai lu que l'ordre des géomètres obligeait depuis le 1er janvier 2010 les géomètres à faire des bornages avec un procès verbal de bornage pour unifier les procédures) et que donc en 1997 cette procédure ne se faisait pas. Comment donc on faisait pour garantir les limites? la réponse de Fructidor me donne un début de réponse merci. Jusque là le problème de la prescription était le problème central et maintenant c'est le bornage; quant aux notaires leurs avis sont contradictoires sur la chose vendue. et les conseils que nous avons vus, ont aussi des avis divergents pour interpréter les documents que nous avons.

Par **beatles**, le **29/12/2024** à **12:11**

[quote]j'ai lu que l'ordre des géomètres obligeait depuis le 1er janvier 2010 les géomètres à faire des bornages avec un procès verbal de bornage pour unifier les procédures...[/quote]  
Il serait étonnant que l'ordre des géomètres oblige quoi que ce soit, sinon de rappeler ce que la loi oblige.

Ces derniers ont toujours eu tendance à vouloir que le législateur oblige systématiquement à un bornage pour toutes divisions; ils ont même été jusqu'à interpréter, à leur avantage, feu [l'article L.111-5-3 du Code de l'urbanisme](#) pour soi-disant imposer un bornage à tout lotissement et il a fallu que la jurisprudence remette les choses dans l'ordre ([Cass. civile 3, 30 juin 2016, pourvoi n° 15-20.623](#)).

Par **beatles**, le **29/12/2024** à **12:23**

(suite)

De plus « *un procès-verbal de bornage n'est pas un acte constitutif ou translatif de propriété* » et ne fait pas l'objet d'un acte authentique enregistré au SPF ([Cass., Civile 3, 9 avril 2013, pourvoi n° 12-13.516](#)).

Par **beatles**, le **30/12/2024** à **09:07**

Re...

Je me permettrais d'apporter une correction concernant la portée d'un document d'arpentage qui peut apporter une preuve de propriété puisqu'il constate une division foncière entraînant changement de limite de propriété lors d'un partage; il ne doit pas être dissocié de l'article 7

du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955.

Par **Fructidor**, le **30/12/2024** à **09:53**

Je vous en prie, Elsa, mais je ne fais que ce que je peux.

Ne tenez pas compte des tentatives de déstabilisation. Les administrateurs du site n'arrivent pas à s'en débarrasser.

Par **beatles**, le **31/12/2024** à **10:56**

Pour « stabiliser » les choses je renvoie à mon intervention, [dans le précédent sujet](#), du 26/05/2024 à 09:21, à propos de tous les éléments en main que sont les actes de ventes de 2006 et 2015 aux époux CO et de préciser que l'article 2265 du Code civil s'appliquerait aussi bien pour la prescription acquisitive trentenaire que pour la prescription acquisitive abrégée (les auteurs étant les époux VA).