



Problème bornage et chemin d'accès à notre maison

Par **stefifi**, le **12/08/2017** à **23:58**

Bonsoir,

Voici mon problème, nous avons acheté en 2011 une maison. Lors de la visite, nous avons le choix d'acheter la maison ainsi qu'un terrain servant de verger de 1800m². N'ayant pas voulu du verger, nous n'avons qu'acheté la parcelle sur laquelle se trouvait la maison. Le verger a été vendu, le bornage a été fait avec l'ancien propriétaire ainsi que les futurs acquéreurs du verger uniquement. Notre surprise a été que lorsque l'on est revenu pour revoir les lieux, nous nous sommes aperçu qu'une borne était juste devant la maison. Après renseignements auprès de l'agence immobilière, il s'est avéré que pour vendre le verger pour une futur construction, il fallait 2000m². Evidemment, nous ne pouvions plus rien faire (annuler la vente) puisque les 7 jours de rétractation étaient dépassés. Après multe multe démarches auprès de l'agence immobilière pour trouver un arrangement car les 200m² qui manquaient pour la construction ont été pris sur notre parcelle et notamment sur une partie de notre SEUL chemin d'accès à notre maison (soit 4m pour nous et 2 m pour eux), le futur propriétaire du terrain (verger) a fait un mail à l'agence immobilière en spécifiant qu'il clôturerait au bord du vert. Au début, nos relations étaient très cordiales mais au fur et à mesure, elles se sont dégradées. Ils se sont permis de faire déplacer notre compteur sans même nous demander la permission et nous ont obligés à faire déplacer le compteur électrique car ils ont prit l'excuse que le fournisseur d'électricité le déplaçait gratuitement. Maintenant, nos voisins sont devenus très pénibles (insultes, font brûler des palettes de bois et des herbes dans leur jardin, bonjour les odeurs et maintenant on roule trop vite dans le chemin etc...) Nous n'en pouvons plus!!! Que puis je faire contre tout cela? est ce que le mail qu'ils ont fait pour clôturer au bord du vert a une valeur juridique car ils nous obligent à abattre une haie et sapin existants à cause du bornage et faire des aménagements qui n'étaient pas prévu lorsque nous sommes venus visiter la première fois? Il n'y a plus de discussions possible avec eux car ils se croient tout permis!!!

Je vous remercie infiniment pour toutes vos réponses et informations car j'aimerais que cela cesse, nous pensons même à vendre, cela serait quand même dommage d'en arriver là...

Bien cordialement

Par **miyako**, le **13/08/2017** à **17:02**

Bonjour,

Si le bornage a été fait avec l'ancien propriétaire alors que vous étiez les vrais nouveaux propriétaires, ce bornage n'est pas valable.

Il faut voir le plan exacte de votre bien et le bornage qui y figurait lors de la vente, c'est ce dernier qui est valable .

C'est le bornage existant à la date du compromis qui compte ; c'est celui qui devrait figurer sur votre acte de propriété et sur le plan.

La servitude doit également figurer sur l'acte .

Que dit votre notaire ??

Amicalement vôtre

suiji KENZO

Par **stefifi**, le **14/08/2017** à **01:56**

Le bornage a été fait le 24/09/2011, nous avons signé le compromis de vente le 01/09/2011 et l'acte de vente a été signé le 01/12/2011. Donc l'ancien propriétaire était toujours propriétaire des lieux. Le bornage a été fait avec les futurs propriétaires du verger et l'ancien propriétaire et nous n'avons pas été conviés, ce qui je pense arrangeait bien l'agent immobilier. Sur notre acte de vente, la question du chemin n'y figure pas alors que sur le plan cadastral le chemin nous appartiendrait dans sa totalité. Je sais que ce dernier ne sert qu'à calculer les m² pour les impôts mais cela veut dire aussi que nous payons sur plus que prévu puisque le chemin fait 7m de large alors que nous ne possédons que 4m. Est ce que le mail que notre voisin a fait, fait valoir ce que de droit, c'est à dire il nous donne le droit de passer sur ses 2m dans le chemin ou pas? Le notaire dit qu'il faudrait refaire le bornage et s'arranger avec l'agent immobilier. Je ne sais plus quoi en penser...

Par **miyako**, le **14/08/2017** à **09:08**

Bonjour,

Le notaire a raison, il faut refaire le bornage, vu que le compromis était déjà signé au moment du bornage. L'agent immobilier est responsable également, car là il y a à mon avis vice caché, surtout si le notaire n'a pas été mis au courant entre le compromis et la signature des actes. Une fois le délais de rétractation passé, le compromis fait de vous le vrai propriétaire, puisque vous êtes dans l'obligation d'acheter. L'ancien propriétaire est également responsable.

A la limite, je me demande si ce ne serait pas une cause d'annulation de la vente??? En tout cas versement de dommages et intérêts certainement.

A défaut d'accord amiable, il faudra faire un bornage judiciaire, pour revenir à l'ancien bornage. Le géomètre qui a fait le bornage, si il était au courant de la vente, n'aurait pas du le faire. Sa responsabilité est engagée.

Il faut donc voir pour un arrangement amiable, si non, il faudra prendre un avocat et faire un référé devant le TGI, pour obtenir l'annulation de ce bornage et revenir à l'ancien. En référé devant le TGI, il n'y a pas besoin d'avocat, mais c'est préférable. La procédure est très rapide, d'heure à heure si nécessaire (urgent)

Le notaire peut vous conseiller et vous aider dans vos démarches, en envoyant une lettre à vos voisins et à l'ancien propriétaire à ce sujet, en vu d'un arrangement amiable.

L'ancien propriétaire doit être mis en garde sur les conséquences de son acte, avec copie à l'agence, aux voisins et au géomètre.

Une telle lettre aura l'effet de bien faire voir que vous entendez pas en rester là et fera comprendre aux uns et aux autres qu'un arrangement amiable pour un nouveau bornage serait mieux qu'une procédure judiciaire.

Vous pouvez vous opposer à la mise d'un grillage attendant le rétablissement du bornage d'origine.

Amicalement vôtre
suji KENZO