

Après échec d'une tentative de bornage amiable constaté par un procès-verbal de carence établi par M. [X] géomètre-expert le 9 décembre 2015 du fait d'un désaccord sur l'implantation de la limite sur le talus qui sépare les parcelles voisines et faisant valoir l'existence d'un empiètement sur sa parcelle, M.[H] a assigné en référé devant le tribunal de proximité de Montélimar d'une part M. [Y] [F], Mme [D] [F] épouse [W], Mme [J] [F] en leur qualités de propriétaires indivis de la parcelle F [Cadastre 4] et d'autre part la commune de Portes-en-Valdaine propriétaire de la parcelle F [Cadastre 10] pour obtenir la désignation d'un géomètre expert afin de procéder au bornage de la parcelle F [Cadastre 7] limite nord de sa propriété.

Les consorts [K] et la commune de [Localité 18] indiquent que la prescription acquisitive trentenaire est caractérisée. Ils exposent qu'ils occupent depuis plusieurs décennies de manière continue et paisible le terrain litigieux et ont d'ailleurs demandé à la société Sobeca d'intervenir pour une opération de remblais de la parcelle litigieuse dans le but d'éviter leur mise en décharge, qu'ils se sont toujours comportés comme les propriétaires du terrain litigieux de manière publique et non équivoque et qu'ils n'auraient pas stocké divers remblais sur un terrain dont ils ne seraient pas propriétaires et ce sont opposés au procès-verbal de bornage amiable qui amputait leur propriété de plusieurs centaines de mètres carrés.

Ils soutiennent que l'intimé ne peut leur opposer l'incompétence du tribunal pour connaître de la demande en revendication de propriété, alors que la Cour de cassation a jugé qu'en application de l'article R.321-22 du code de l'organisation judiciaire, le tribunal d'instance connaît de toutes les exceptions ou moyens de défense qui ne soulèvent pas une question relevant de la compétence exclusive d'une autre juridiction, alors même qu'ils exigeraient l'interprétation d'un contrat et que, toutefois, si l'exception ou le moyen de défense implique l'examen d'une question de nature immobilière pétitoire, le tribunal d'instance pourra se prononcer mais à charge d'appel (C.Cass., 18 décembre 2002, n°01-12.210).

Ils affirment que la proposition de l'expert, retenue par le tribunal, se révèle, à l'examen, incohérente et que la limite de propriété devra être fixée le long de la ligne A-B-C en haut du talus et ce au motif que :

- d'une part, les limites proposées conduisent à fixer un point en haut du talus (A ' existant) et deux points en bas du talus (B et C nouveau),
- **d'autre part, pour justifier de retenir le bas du talus, l'expert indique qu'il est d'usage de retenir le bas du talus alors que, dans le cas d'espèce, c'est le haut du talus qui a été retenu lors de la fixation du premier point de limite (point A),**
- la logique aurait donc été de poursuivre dans ce principe déjà adopté par les propriétaires concernés,
- **en conséquence contrairement à ce que conclut l'expert judiciaire, la limite de propriété, référencée sur le plan d'état des lieux, ne peut correspondre au pied du talus mais doit être établie sur le haut du talus, et ce au regard de la configuration des lieux et de l'usage en place sur la commune,**
- cela évitera qu'une partie du tracé soit située en haut du talus entre les points A et B et en bas du talus entre les points B et C et par ailleurs, cette limite correspond à la réalité du terrain,
- ces éléments sont suffisants pour remettre en cause les constatations et le raisonnement de l'expert.
- enfin, M. et Mme [H] ont déposé des autorisations d'urbanisme afin de pouvoir clôturer leur terrain et ils ont construit la clôture en haut du talus, de sorte qu'il n'est donc pas cohérent d'établir la limite de propriété de la parcelle située en continuité de la leur en bas du talus.

Sur le bornage

Il ressort des constatations de M. [N], géomètre-expert, que les titres de propriété des parties ne donnent aucune indication sur les limites de propriété des parcelles litigieuses, mais que celles-ci sont séparées par un talus, **et qu'il est d'usage plus que constant dans ce cas de figure de fixer la limite de propriété en pied de talus, dès lors que celui-ci appartient à la propriété qu'il soutient.**

Par ailleurs, comme l'a justement relevé le premier juge, les appelants ne justifient pas que la réalité du terrain imposerait l'implantation de la limite au sommet du talus, alors que l'expert relève que contrairement à leurs dires, **le repère A, matérialisé par une borne existante est dans l'alignement du bas du talus**

séparant les propriétés, lequel talus soutient la propriété de M. [H]. Enfin, l'affirmation des consorts [F] selon laquelle au regard de l'usage en place sur la commune, il convient de placer la limite en haut de talus, qui n'est assortie d'aucune offre de preuve, n'est pas de nature à remettre en cause les conclusions de l'expert judiciaire.

Les consorts [F] ne justifient ainsi d'aucun élément de nature à invalider les conclusions de l'expert. Le jugement attaqué mérite entière confirmation en ce qu'il a homologué le rapport de M. [N] et fixé la ligne séparative des fonds conformément au plan figurant en annexe de ce rapport selon les limites référencées A-B-C et correspondant au pied du talus.