



Erreur de cadastre et enclavement d'un hameau

Par **pascal0606**, le 17/05/2009 à 18:00

Bonjour,

En 1962, il y a 47 ans, la mairie de S. :

a fait construire une route communale bitumée passant au-dessus de plusieurs hameaux successifs, en particulier le hameau C, déjà traversé par un chemin communal.

a réalisé sur un terrain privé (comme souvent à cette époque), **une jonction non bitumée pour desservir le hameau**, permettant le passage de véhicules jusqu'aux habitations.

Deux ans plus tard, en 1964, lors de l'établissement d'un nouveau cadastre, cette jonction a été cadastrée de manière erronée sur une autre parcelle située un peu plus haut, privée elle-aussi, dans une partie beaucoup plus pentue du terrain. Personne, ni les maires successifs de la commune, ni les propriétaires des parcelles du hameau avec ou sans habitation, n'a fait de démarches pour faire rectifier cette erreur pourtant connue de tous, au motif que ce type d'erreur était fréquent et que cela ne posait aucun problème.

Cet accès a été entretenu par la maire de S. et utilisé pendant 47 ans sans aucun problème.

Le terrain privé sur lequel passe l'accès au hameau a été vendu il y a environ 3-4 ans (on ne connaît pas la date de la transaction). La mairie de S. n'a pas exercé son droit de préemption.

Le nouveau propriétaire a brusquement coupé l'accès au hameau il y a deux ans. Il a depuis installé un portail fermé à clef.

Au bout de quelques mois et de quelques drames (avec intervention de la Gendarmerie), la mairie de S. ne réglant pas le problème, une piste de fortune a été construite pour les véhicules à l'autre extrémité du hameau par certaines des personnes privées d'accès, piste impraticable par temps de pluie et de neige. Par conséquent, pendant les intempéries, certaines habitations sont totalement enclavées, sans accès à la voie publique bitumée.

Nous allons installé en juin des locataires, qui sont au courant de ce problème. Nous devons faire venir le camion d'assainissement pour la fosse septique. Il ne peut pas prendre la piste. D'après vous, peut-on demander solliciter le Tribunal de Grande Instance par référé pour faire ouvrir le portail ? Merci pour votre lecture et vos conseils

Par **ardendu56**, le 17/05/2009 à 22:38

pascal0606, bonsoir

"D'après vous, peut-on demander solliciter le Tribunal de Grande Instance par référé pour

faire ouvrir le portail ? Merci pour votre lecture et vos conseils" oui

Article 647

Tout propriétaire peut clore son héritage, sauf l'exception portée en l'article 682. (Article 682 Créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804 Modifié par Loi n°67-1253 du 30 décembre 1967 - art. 36 JORF 3 janvier 1968 rectificatif JORF 12 janvier 1968

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

Oui vous pouvez et pour une raison toute simple, il y a prescription trentenaire. Ce bout de terre appartient à celui qui l'a entretenu pendant plus de 30 ans, soit la commune.

CODE CIVIL

Section II : De la prescription trentenaire

Article 2262

Toutes les actions, tant réelles que personnelles, sont prescrites par trente ans, sans que celui qui allègue cette prescription soit obligé d'en rapporter un titre ou qu'on puisse lui opposer l'exception déduite de la mauvaise foi.

PRINCIPE_GENERAL_DU_DROIT_DE_PRESCRIPTION_TRENTENAIRE

Cass. 1re Civ. 24 janvier 2006

UCUPATION

Le mot "usucapion" ou "prescription acquisitive" désigne la manière dont la propriété immobilière peut s'acquérir par une possession paisible et publique prolongée. Les délais pour usucaper, la manière dont ils sont calculés sont fixés par l'article 2265 du Code civil. Ces délais sont susceptibles d'interruption et de suspension.

- Code civil art. 2236 et s., 2265.
- Code rural (nouveau), L121-25, L124-3, L124-4

(Pour les parcelles d'une superficie et d'une valeur inférieures aux seuils définis au premier alinéa de l'article L. 121-24, (dans la limite d'un hectare et demi et d'une valeur inférieure à 1500 euros) le président de la commission départementale d'aménagement foncier est habilité à constater l'usucapion par acte administratif de notoriété.)

QU'EST-CE-QUE L'USUCAPION ?

L'usucapion est une règle selon laquelle toute personne qui a disposé d'un bien immobilier pendant plusieurs années, sans en être réellement propriétaire, peut par prescription acquisitive ou usucapion en acquérir la propriété.

Seuls les droits de propriété immobilière qui confèrent à leur titulaire un droit de jouissance et de disposition et les droits démembrés de la propriété (usufruit, servitude) peuvent s'acquérir par prescription.

La possession du bien doit avoir duré 30 ans.

La prescription acquisitive ne s'applique pas automatiquement, le possesseur doit revendiquer son droit, soit en engageant une demande en justice pour faire constater que celle-ci lui est acquise, soit en opposant à l'action en revendication engagée contre lui par le propriétaire réel, une fin de non recevoir tirée de la prescription.

Article 2263

Lorsque la prescription est acquise, elle produit un effet rétroactif, c'est-à-dire que le propriétaire est considéré comme tel depuis le jour où il a occupé le bien. Aussi, si une vente

est réalisée alors qu'un tiers, en possession du bien fait jouer la prescription acquisitive, la vente est nulle.

Si un bien est acquis par prescription acquisitive durant le mariage alors que la possession avait commencé avant cet événement, ce bien est considéré comme un bien propre.

Plusieurs cas de Jurisprudence :

Le décès ab intestat constitue un fait juridique transmettant les biens du de cujus à ses héritiers, lesquels se trouvent investis immédiatement, de plein droit et à titre universel de l'actif et du passif, par le phénomène de la continuation de la personne. C'est ce qu'on appelle la saisine. Le cousin d'Israël certainement a la saisine et se trouve investi, du seul fait du décès, des droits de son cousin sur le terrain.

Autre cas

Une possession à titre de propriétaire.

Peut se prévaloir d'une possession trentenaire lui permettant d'invoquer les dispositions de l'article 2262 du Code civil relatives à la prescription acquisitive, le possesseur qui justifie avoir été pendant plus de 30 ans le seul utilisateur du local litigieux, dont l'entretien était à sa charge exclusive, avoir été considéré par tous comme en étant le seul propriétaire et, enfin, s'être comporté comme le seul propriétaire (Cour d'appel de Paris, 23e chambre B., 9 nov. 1990)

Autres cas

Depuis 3 propriétaires se sont succédés.

Est-ce que la succession de plusieurs propriétaires interrompt la durée dite "de trente ans" ou est-ce qu'elle commence à la date d'annexion ?

Réponse. Non car pour prescrire on peut ajouter à sa durée de possession celle de la possession par les personnes de qui on tient son droit (article 2235 du Code civil).

Mais, selon la règle de l'article 2229 du Code civil, pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire.

A l'égard des parties communes d'une copropriété, la possession devrait être déclarée équivoque.

Lorsque la personne qui invoque la prescription trentenaire ou usucapion n'a pas de titre, elle doit justifier d'une possession ininterrompue du bien durant trente années, mais elle peut ajouter à sa propre durée de possession celle de son auteur, par exemple celle de la personne à laquelle elle a succédé ou celle de son vendeur.

Autre cas

C'est à celui qui invoque la prescription de prouver qu'il n'a pas été dépossédé depuis plus d'un an.

la prescription ne s'opère pas de plein droit même si le délai légal est écoulé. En effet, le possesseur doit l'invoquer et prouver la qualité et la durée de la possession (Cour de cassation, 1e chambre civ., 30 avril 1963). Le juge ne peut pas soulever ce moyen d'office.

Autre cas

L'exception d'usucapion (prescription acquisitive) permet au possesseur d'un bien de faire échec à une action en revendication en propriété de la part du titulaire d'un titre dès lors que les conditions de la prescription acquisitive trentenaire sont établies (Cour d'appel de Papeete, 4 mars 1999).

A contrario, en défense à une action en revendication fondée sur un titre, l'exception d'usucapion est rejetée sur le fondement de l'article 711 du Code civil dès lors que le

défendeur ne démontre pas réunir les éléments constitutifs de la possession (Cour d'appel de Nîmes, 22 octobre 1996).

Article 711

Créé par Loi 1803-04-19 promulguée le 29 avril 1803.

La propriété des biens s'acquiert et se transmet par succession, par donation entre vifs ou testamentaire, et par l'effet des obligations.

Code civil - art. 2503 (V).

Dans votre affaire, c'est la mairie qui doit usucaper, faire valoir son droit de propriétaire pour l'acquisition d'un bien immobilier du fait d'une possession du bien continue et non interrompue pendant trente ans, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire toujours pendant trente ans (article 2229 du Code civil).

L'acte trentenaire n'existe pas.

La prescription acquisitive est établie par des faits non par un acte ou des actes. Celui qui invoque la prescription trentenaire doit avoir eu la possession paisible, publique, non équivoque, pendant trente ans ininterrompus, à titre de propriétaire, du bien concerné.

Pendant trente ans, il ne doit y avoir eu ni trouble de jouissance, ni citation en justice, ni interpellation des possesseurs, ni aveu de l'existence du droit du véritable propriétaire qui aient pu interrompre la prescription acquisitive.

Ce n'est que lorsque le possesseur est inquiété qu'il justifie, en défense, auprès du juge qu'il a acquis par prescription.

Concernant le cadastre :

Réponse d'une personne sur le cadastre :

[citation]Je travaille dans le foncier et j'espère par ma petite expérience pouvoir vous renseigner. Il faut tout d'abord préciser ce que vous appelez par "cadastre" qui n'est à vrai dire que le lieu où tous les documents relatifs aux propriétés entre autres sont enregistrés et archivés. Le document que vous pouvez y retirer et qui devrait vous être utile est "un relevé de propriété" qui est matérialisé par un tableau énumérant vos coordonnées et les biens en votre possession avec les éléments suivants : nom, prénom, date et lieu de naissance, adresse, indivision, succession, N° de section, N° de plan, les lieudits, les surfaces, les natures, les revenus ... Malheureusement ces matrices ne vous donnent qu'une indication parfois erronée. En revanche si vous détenez un "titre de propriété" il prévaut à tout autre document et officialise par l'intermédiaire de votre Notaire votre propriété effective. Si vous ne possédez pas encore ce document, je vous conseille de le faire réaliser par votre Notaire avant toutes autres démarches, en l'occurrence celle concernant le travail du géomètre. Le Notaire, s'il ne reçoit pas d'objections lors d'un délai de 30 jrs suite à la publicité de votre titre de propriété vous serez officiellement propriétaire. Quant au géomètre il vous réclamera sûrement ce fameux titre de propriété, vérifiera si vous êtes plusieurs propriétaires, fera la visite des lieux et procédera au bornage et aux cas échéant à un bornage contradictoire s'il y a contestation venant d'autres propriétaires ou voisins. Pour finir un plan cadastral situé géographiquement votre ou vos parcelles ainsi que les bâtis existants, un plan cadastral sur format papier peut vous être délivré sur simple demande auprès du cadastre de votre département, cette prestation est payante. Néanmoins vous pouvez désormais éditer vous-même vos plans en allant sur le site suivant nouvellement mis en ligne :

www.cadastre.gouv.fr.[/citation]

Quel long texte mais lu à tête déposée, car c'est assez complexe, vous constaterez que vous

êtes dans vos droits (enfin la mairie.)
A vous de contacter votre Maire.

Bien à vous.