Image not found or type unknown

Différence entre bien acquis et plan cadastral

Par **BEDA17**, le **14/04/2009** à **22:21**

Bonjour,
En 2005 j'ai acquis une maison de ville. En consultant le plan cadastral j'ai noté une erreur importante. La pièce dénommée cave au fond de la maison et au rez de chaussée, n'apparaît pas sur ce plan.
Cette "cave" a toujours existé (maison remontant au 18ème ou 19 ème siècle).
Dans les années 1960-1965, un terrain situé au dessus de cette cave a été cédé aux HLM de la ville, sans que soit mentionné la présence de cette cave.
Aujourd'hui j'ai donc une cave qui m'appartient mais qui se trouve sous le terrain d'un autre propriétaire.
Le notaire qui a assuré la vente de cette maison a nécessairement constaté cette erreur avant la vente (il a d'ailleurs assuré plusieurs fois la vente de cette maison sans que personne ne soulève ce problème).
Je l'ai donc contacté en 2006 pour savoir comment faire rectifier cette erreur. Et il m'a répondu ceci : "En aucun cas mon droit de propriété sur la cave ne peut être contesté. La procédure à mettre en oeuvre pour régulariser la situation est complexe et onéreuse (établissement d'un document d'arpentage pour diviser la parcelle et matérialiser l'emplacement de la cave - rédaction d'un acte entre moi-même et le propriétaire de la parcelle constatant une co-propriété sur la nouvelle parcelle ainsi créee, mon droit de propriété sur la cave, le droit de propriété de l'office HLM sur le jardin situé au dessus de la cave, la responsabilité de chacun dans la co propriété.
En fait il me dissuade de demander la rectification, sous entendant que cela me coûterait cher.....
Plusieurs questions se posent :
1/ Cette situation est elle normale (sachant que le dossier est passé par toutes les strates : hypothèque, cadastre, urbanisme...)?
2/ Pourquoi aurais je des frais à engager dans cette affaire dans la mesure où la faute est externe à ma volonté. En résumé qui doit payer si rectification il y a?
3/ Le terrain situé au dessus de la cave m'appartient-il?
4/ En cas d'effondrement du terrain sur ma cave, et inversement de ma cave entraînant un affaissement du terrain où des gens ont accès, quelles sont les responsabilités?

Merci de me répondre sur ce sujet.

Par **BEDA17**, le **28/05/2009** à **21:49**

Bonjour

Je n'ai pas reçu de réponse à mes interrogations? Est ce si compliqué pour donner une réponse?
A+++

Par **ardendu56**, le **31/05/2009** à **19:50**

BEDA17, bonjour

Le service du cadastre est à la base un moyen d'identification fiscale, cela sert avant tout a établir la base de calcul de l'impôt foncier et qui n'est à vrai dire que le lieu ou 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 donnent qu'une indication, parfois erronée.

Dans votre récit, ce qui prime, cela est simple, c'est l'usucapion, qui prime toutes les autres preuves, et ceci parce qu'elle a une valeur acquisitive, appelée une prescription acquisitive, (10 ou 30 ans),
La possession doit être continue, paisible, publique et à titre de propriétaire.
Le seul élément du cadastre qui peut prouver le contraire c'est un procès verbal de bornage dressé contradictoirement entre tous les propriétaires.

"Aujourd'hui j'ai donc une cave qui m'appartient mais qui se trouve sous le terrain d'un autre propriétaire."
C'est l'usucapion, la prescription trentenaire, qui vous "donne" cette cave. Les anciens et avant eux ont du utiliser cette cave depuis plus de 30 ans et en sont devenus propriétaire par usucapion.
Le mot "usucapion" ou "prescription acquisitive" désigne la manière dont la propriété immobilière peut s'acquérir par une possession paisible et publique et à titre de propriétaire (jamais interrompue.)

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.

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.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Votre notaire ne veut pas s'embêter avec ça, c'est vraiment lourd.
Certains textes disent qu'il ne peut y avoir de titre, la prescription continue avec chaque nouveau propriétaire et se poursuivra jusqu'à la nuit des temps et, d'autres que c'est compliqué et long (et le notaire n'a pas envie de transiger.)
Exemple d'une jurisprudence
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. Ce site vous apprendra plein de choses (64 pages de usucapion) : http://jurisprudentes.org/bdd/faqs_article.php?id_article=4717

Votre "titre de propriété" il prévaut à tout autre document et officialise votre propriété effective mais pas cette cave qui vous vient de la prescription. 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 jours 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 les lieux et procèdera au bornage et aux cas échéant à un bornage contradictoire s'il y a contestation venant d'autres propriétaires ou voisins.

Voila la longue réponse et il y aurait encore à dire, mais je risque de vous lasser.

Pour être honnête, je suis un peu comme votre notaire, je n'avais pas très envie de répondre sur ce sujet barbant (j'attendais que quelqu'un prenne le gros bébé.) Mais si je m'y suis collée, votre notaire peut le faire, lui aussi. Tout compte fait, ce n'est pas insurmontable, juste barbant.

Bonne soirée et bien à vous.

Par **nico63**, le **24/06/2012** à **12:44**

bonjour,
j'ai presque le meme soucis j'ai une cave et une piece à vivre chez le voisin et à ceci il y a un terrain qui cadatré chez le voisin.
et je voudrais savoir si on peut prouver que ce terrain accolé et separe d 'une allée en commun avec le terrain du voisin appartiendrais a ma maison?car sur le cadastre il n'est pas a moi.

Par **Dalmasso**, le **11/04/2016** à **00:48**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Bonsoir

Je viens d'acquérir une maison depuis quelques semaines.
La maison est construite depuis 1964 (trois propriétaires m'ont précédé) et réhabilité en 2012 par le dernier propriétaire.

Les clôtures de la propriété sont ancienne et il m'a été dignalé recamment qu'une partie du terrain empiète sur le domaine public. Le domaine public étant imprescriptible, En accord avec l'administration je suis en train de faire un document d'arpentage par un GEOMETRE expert afin de racheter ce bout de parcelle.

À ma grande surprise , ce document fait apparaître (en superposition sur les limites du cadastre) que mon terrain empiète aussi sur le terrain voisin privé de plus d'un mètre .

La clôture, les plantations , les murets montrent que cette limite est très ancienne voir probablement d'origine (depuis plus de 30 ans).

Quelqu'un pourrait il me renseigner sur les points suivants:

1) mon voisin (qui vient lui aussi d'acquérir récemment sa maison construite aussi de 1964) peut il exiger/obtenir la restitution du bout de parcelle concernée ?
2) le cas échéant serais je en mesure de faire valoir un droit d'usucapion / prescription trentenaire ?
3) devrais lui racheter ce bout de parcelle ?
4)dois anticiper les éventuelles démarches vis à vis de mon voisin ou laisser courir ?

Vous en remerciant par avance

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés