



Oubli d'une référence cadastrale dans un acte de vente il y a 32 ans

Par **DLB59**, le **28/06/2022** à **12:04**

Fin 1990 nous avons acquis une maison d'habitation avec une cour fermée sur l'arrière.

Cette année (2022), les services du cadastre nous demandent une mise à jour des informations cadastrales concernant notre propriété. En vérifiant le cadastre (maintenant numérisé), nous nous sommes aperçus que les limites de notre cour semblent erronées et qu'elle est constituée, en fait, de deux parcelles au lieu d'une.

Or, notre acte de propriété stipule bien que nous avons acquis une **cour fermée**, dont nous jouissons exclusivement depuis son achat en 1990 mais omet de mentionner la partie de l'autre parcelle qui est dans la cour.

Il semble que ni le vendeur (décédé en 2000), ni le notaire (décédé en 2020), se sont rendu compte que la cour était constituée de deux parcelles distinctes. Ainsi, ce dernier a commis une erreur lors de la rédaction de l'acte de vente. A sa décharge, le plan cadastral de l'époque n'était pas très lisible et cette petite parcelle était difficile à visualiser.

Quand nous avons acheté notre ensemble immobilier en 1990 (maison et cour fermée), le seul passage d'accès à la cour possible se faisait par l'intérieur de notre maison et nous n'avons pas de servitude passive mentionnée dans notre acte de propriété.

Nous avons demandé au notaire, qui a repris l'étude du notaire décédé, de nous indiquer comment rectifier cette erreur et ainsi corriger notre acte de propriété. Ce dernier nous a répondu qu'il y avait deux solutions:

1. Etablir un acte rectificatif avec les héritiers du vendeur ou
2. Faire jouer la prescription acquisitive (usage et propriété non discutable depuis plus de 30 ans, absence de titre de propriété pendant cette durée pour un autre propriétaire)."

Les deux solutions ne nous conviennent pas car elles ne partent pas du principe de la faute commise du notaire décédé. De plus, la première solution part du principe qu'une partie de notre cour ne nous appartient pas.

Le notaire n'explique pas la procédure à suivre et n'indique pas qui paye quels frais. Nous ne sommes pas d'accord de payer des frais liés à la correction d'une faute que nous n'avons pas commise.

Question 1: Existe-t'il une autre procédure pour rectifier l'oubli d'une référence cadastrale

dans un titre de propriété (vieux de 32 ans) et qui paye les frais afférents?

Question 2: Est-ce que le notaire qui a repris l'étude du notaire décédé pourrait faire jouer son assurance professionnelle pour la couverture des frais d'actes et frais administratifs?

Question 3: Serait-il possible d'annuler la deuxième parcelle et de l'inclure dans celle de la maison?

Par **Karpov11**, le **28/06/2022** à **13:23**

Bonjour,

Allez au plus simple !: demandez **la réunion des 2 parcelles**.

Marche à suivre (c'est ce que j'ai fait pour réunir mes 2 parcelles) : remplir l'imprimé 6505 que vous trouverez sur Internet (il est facile à remplir) et ensuite vous l'envoyez par mail avec vos explications au service des impôts fonciers de votre département (mail sur Internet); le service des impôts fonciers se chargera de transmettre votre demande au service de la publicité foncière de votre département sans que vous n'ayez rien à faire (anciennement les hypothèques).

C'est gratuit !

Vous allez recevoir assez rapidement une lettre des impôts fonciers que votre demande est prise en compte: comptez 4/5 mois pour que la modification apparaisse sur cadastre.gouv.fr

Cordialement

Par **youris**, le **28/06/2022** à **13:49**

bonjour,

le cadastre est un document fiscal prévu pour l'établissement des taxes foncières et qui ne permet pas de déterminer les limites de parcelles.

pour connaître la propriété d'une parcelle, il faut s'adresser au service de la publicité foncière qui gère le fichier immobilier.

concernant la faute que vous imputez au notaire, il vous faudra la prouver ce qui signifie une procédure judiciaire.

Lorsque le notaire qui a commis la faute est décédé, l'action en responsabilité peut être faite à l'égard de ses héritiers.

source : [comment-engager-responsabilite-notaire](#)

salutations

Par **oyster**, le **28/06/2022** à **18:55**

Bonjour ,

je suis dans un cas presque identique ;

et , sans réponse du cadastre nous allons faire jouer la prescription

acquisitive .(30 ans ,terrain enclavé).

Devons nous prendre à votre avis un avocat ?