



Erreur cadastre et prescription trentenaire

Par Rieutor, le 14/08/2015 à 18:04

Bonjour,

nous sommes propriétaires de notre maison depuis presque 4 ans. Le cadastre fait apparaître notre maison ainsi qu'un tout petit terrain, passant sous notre maison et débouchant sur la rivière. Ce bout fait parti historiquement du "chemin des lavandières" qui se poursuit sur la parcelle de nos voisins. Cet accès part de la voie publique, puis passe chez un premier propriétaire, puis chez nous-même et enfin nos voisins avant d'atteindre l'eau. Je précise qu'il y a d'autres accès à la rivière dont un aménagement communal pour la baignade. C'est lors de la vente que le notaire nous a signalé que nous étions propriétaires de toute la partie figurant sur le cadastre, donc l'équivalent de toute la surface de la maison, plus le terrain qui s'avance jusqu'à la rivière et que nous surplombons depuis notre balcon.

Dans un premier temps, nous n'en avons pas fait cas. Puis nous nous sommes aperçus que ce chemin était fréquenté et surtout que les gens y faisait n'importe quoi et y jetait n'importe quoi (un bébé lapin vivant, par exemple !). Après passage chez le notaire et aux impôts, deux fois, nous avons eu confirmation que nous étions bien les propriétaires et que nous pouvions fermer l'accès si nous le souhaitions. Le discours de la mairie a d'abord été de nous opposer que ce chemin était communal et l'avait toujours été, avant d'admettre que le cadastre daté de 1944, révisé en 1981, affiché en mairie nous en donnait bien la propriété.

Nous avons alors occupé l'espace en aménageant un jardinet, en posant une chaîne avec un panneau et en disposant des plantes de sorte à couper l'accès à la rivière. Depuis, nous avons eu des intimidations et du vandalisme. Pour calmer certains, nous avons à nouveau laissé l'accès tout en jouissant de notre petite installation et en gardant affiché les panneaux "propriété privée".

Entre-temps, le maire lance une procédure pour réviser le cadastre. D'après lui, entre le cadastre napoléonien et le nouveau, une erreur a été commise et il souhaite la faire rectifier.

Ce qui nous inquiète, c'est que sur notre acte notarié, la surface indiquée correspond seulement à celle de la maison. Les anciens propriétaires n'en n'ont pas non plus fait mention à l'achat. Aux yeux de tous, ce passage est communal, d'autant que c'est le discours de la mairie.

Est-ce que la mairie peut prétendre à la propriété de ce passage par son usage public trentenaire ? Dans ce cas, nous serions trois propriétaires dans le même cas. Or, seul notre parcelle fait l'objet de l'attention du maire.

Ou bien, si erreur il y avait en notre faveur, est-ce que nous ne pourrions en demeurer propriétaire puisqu'elle n'a pas été corrigée depuis plus de trente ans ?

Enfin, si il n'y a pas eu erreur du cadastre, la mairie a-t-elle un quelconque droit ?

Merci pour vos réponses.

Par **youris**, le **14/08/2015** à **18:48**

bonjour,

le cadastre est un document fiscal pour l'établissement des impôts fonciers mais qui ne permet pas de déterminer les limites des propriétés.

vous devriez vous renseigner auprès du fichier immobilier du service de la publicité foncière (ex-hypothèques).

salutations

Par **Rieutor**, le **15/08/2015** à **08:40**

Merci beaucoup,

je vais donc faire cela en espérant que cela éclaircisse la situation. Cependant, dans le cas où cela confirme que nous sommes les propriétaires légitimes, est-ce que la mairie pourrait se prévaloir d'une usucapion ?

Bien à vous.