



## Différences entre plan cadastral et acte de propriété

Par **cbault**, le **16/12/2020** à **15:01**

Bonjour, j'ai constaté récemment une différence entre mon acte de propriété et le plan cadastral, à mon détriment.

Que faire pour faire modifier au cadastre, existe-t-il un modèle de lettre type et à qui l'envoyer ? Je pense à ma mairie.

Merci d'avance de vos réponses.

Cbault

Par **cbault**, le **16/12/2020** à **15:10**

J'ai oublié de préciser que je suis propriétaire depuis 25 ans et que c'est par hasard que j'ai vu le plan cadastral, à l'occasion d'une demande de construction de piscine, qui a été accordée.

Cbault

Par **cbault**, le **16/12/2020** à **16:18**

Merci de votre réponse. Je vais donner plus de précisions. Nous sommes dans un lotissement et je dispose d'un plan borné réalisé par un géomètre expert lors de sa création, je peux vous joindre les documents mais je n'ai pas trouvé la fonction. La partie litigieuse est uniquement sur le plan car dans la réalité, la copropriété, qui découvre le problème en même temps que moi considère, à juste titre, que c'est l'acte de propriété qui prévaut sur le plan cadastral et je n'ai pas de problème de ce côté. D'autre part, le problème se situe entre ma propriété et une partie commune espace vert du lotissement et non pas avec un colocataire directement.

Mon souci est que, compte tenu de notre âge, nous pourrions envisager de céder notre maison au cours de la décennie à venir et je voudrais régler ce problème, autant dans la

perspective de la future cession que vis à vis de ma copropriété.

Merci de votre aide.

PS : comment ajouter des PJ ?

Cbaalt

Par **beatles**, le **16/12/2020** à **18:43**

Bonsoir,

Le terme « bornage » ne signifie pas que des bornes ont été posées, mais que les lots ont été délimités par un [piquetage](#).

C'est ce « qu'explique » la Cour de cassation dans [cet arrêt](#).

Actuellement c'est [l'article R.442-4](#), qui renvoie à l'article R.441-4 du Code de l'urbanisme qui prévoit ce plan qui permet de situer et délimiter les lots :

[quote]Le plan prévu par le 2° de l'article R.441-4 fait apparaître la répartition prévue entre les terrains réservés à des équipements ou des usages collectifs et les terrains destinés à une utilisation privative.[/quote]

Il y a vingt-cinq ans c'était [l'article R.315-5](#) qui le prévoyait :

[quote]

Le dossier joint à la demande est constitué des pièces ci-après :

- a) Une note exposant l'opération, précisant ses objectifs et indiquant les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans le site, le respect de l'environnement et la qualité de l'architecture et pour répondre aux besoins en équipements publics ou privés découlant de l'opération projetée ;
- b) Le plan de situation du terrain notamment par rapport à l'agglomération ;
- c) Un plan de l'état actuel du terrain à lotir et de ses abords faisant apparaître les constructions et les plantations existantes, les équipements publics qui desservent le terrain, ainsi que, dans le cas où la demande d'autorisation ne concerne pas la totalité de la propriété, la partie que l'auteur de la demande entend ne pas incorporer au lotissement ;
- d) Un plan définissant la composition d'ensemble du projet et faisant apparaître la répartition prévue entre les terrains réservés à des équipements ou des usages collectifs et les terrains destinés à une utilisation privative, ainsi que les plantations à conserver ou à créer, ce plan pouvant se présenter sous la forme d'un plan de masse et pouvant également faire apparaître la division parcellaire ;
- e) Un projet de règlement, s'il est envisagé d'apporter des compléments aux règles d'urbanisme en vigueur ;

f) Si des travaux d'équipement internes aux lotissements sont prévus, un programme et des plans desdits travaux indiquant les caractéristiques des ouvrages à réaliser et les conditions de leur réalisation, notamment le tracé des voies, l'implantation des équipements et leurs modalités de raccordement aux bâtiments dont l'édification est prévue ;

g) Le cas échéant, une copie de l'autorisation de défrichement ;

h) L'étude d'impact définie à l'article 2 du décret n° 77-1141 du 12 octobre 1977, lorsque l'opération est située en dehors d'une commune ou partie de commune dotée d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé et permet la construction d'une surface hors oeuvre nette de 3 000 mètres carrés ou plus.

i) S'il est prévu une réalisation par tranches, les conditions et modalités d'exécution des travaux ;

j) Le cas échéant, une attestation de la garantie à fournir en application de l'article R. 315-33.

[/quote]

Ce sont les limites physiques actuelles qui comptent, et si votre lot n'a pas une référence cadastrale propre, si besoin est, le géomètre qui effectuera le document d'apentage pour en attribuer se servira des limites physiques actuelles pour faire ses relevés et établir le document en vu d'une division cadastrale.

Donc : PAS DE SOUCI !

Cdt.

Par **beatles**, le **17/12/2020** à **14:39**

Il faudra donc passer par messages personnels.

Pour cela remontez au début de la discussion,

Après le titre « Différence entre plan cadastral et acte de propriété », à la ligne suivante, cliquez sur « cbaalt » qui est surligné en bleu clair.

Dans la fenêtre « messagerie interne », pour le destinataire cliquer sur la petite croix après « cbaalt » pour l'effacer et vous remplacez par « beatles » puis l'objet, puis le texte, dans lequel vous expliquez plus en détail votre situation exacte, ce qui permettra de savoir si l'on continu par messages personnels ou bien directement par mails.

Par **beatles**, le **17/12/2020** à **15:17**

J'ai bien enregistré votre adresse mail ; mais il ne faut pas le laisser à la vue de tous, il vous reste à supprimer le message en cliquant à la fin du message sur « modifier le message » puis supprimez-le en validant et OK !