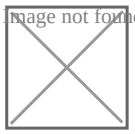

Usucapion et plan cadastral

Par **Silvain 168**, le **22/08/2019** à **20:37**

Bonjour à tous,

Notre famille possède depuis plus d'un siècle **un jardin cloturé** dans une petite commune de campagne qui jouxte l'arrière d'une maison appartenant à un tiers.

Vers 1960, le cadastre napoléonien a été rénové et le géomètre a attribué une partie de ce terrain au propriétaire du bâtiment voisin. J'ai continué à entretenir cet espace sans avoir pris connaissance du nouveau plan et les différents propriétaires concernés ne se sont jamais manifestés en acceptant le statu quo qui durait depuis des décennies!

Personnellement et par hasard, j'ai découvert il y a 4 ou 5 ans cette anomalie et par prudence, j'ai demandé des attestations de limite du jardin à plusieurs personnes

En 1997, un nouveau voisin s'est installé; j'ai continué l'entretien des lieux , personne ne m'a rien dit..et ce jusqu'à l'an passé. Alors que j'étais entrain de tondre, le voisin a pénétré dans le jardin en m'indiquant que j'étais chez lui,: il avait consulté le plan cadastral et une partie du terrain lui appartenait. et qu'il allait y implanter une construction rapidement.; je lui ai fait part de mon désaccord

Un document cadastral n'est pas un titre de propriété et le fait d'avoir entretenu ce jardin dans son intégralité depuis des décennies m'en donnait la jouissance totale

Merci de me dire ce que vous en pensez et que puis-je faire si la construction est commencée?

Par **youris**, le **23/08/2019** à **11:08**

bonjour,

le cadastre ne permet pas de connaître la propriété d'un terrain, seule la consultation du fichier immobilier du service de la publicité foncière permet d'avoir ce renseignement.

contrairement à ce que vous indiquez le fait d'entretenir un terrain ne vous en donne pas la jouissance et encore moins la propriété.

si vous pensez avoir la propriété de cette parcelle, vous pouvez demander à un expert géomètre de déterminer les limites de vos parcelles.

si vous pouvez prouver avoir eu la possession de cette parcelle depuis au moins 30 ans, vous pouvez en revendiquer la propriété mais cela ne se fait pas automatiquement, il y a une procédure à respecter.

voir ce lien : https://www.legavox.fr/blog/maitre-anthony-bem/action-usucapion-reconnaissance-propriete-immobiliere-17070.htm

salutations

Par **Silvain 168**, le **23/08/2019** à **13:03**

Bonjour

Merci de votre participation à ce débat

Je me suis sans doute mal expliqué mais cette parcelle, dans son intégralité appartient à la famille depuis plus de 100 ans

C'est par erreur que géomètre du cadastre en a attribué une petit partie au voisin dont la maison jouxte ce jardin...cette erreur ayant été découverte plus de 40 ans plus , il est très compliqué de la corriger.

Mais depuis 40 ans nous avons continué à occuper cette parcelle comme le ferait un propriétaire avec plantations d'arbres et entretien.

Par **youris**, le **23/08/2019** à **13:27**

vous indiquez que c'est une erreur mais comme depuis 40 ans personne n'a contesté ce qui serait une erreur, et que cela doit figurer sur l'acte d'achat de votre voisin, la contestation me semble difficile surtout que votre question initiale portait sur la possibilité d'en obtenir la propriété (ce qui est admettre que vous ne l'avez pas) par la prescription acquisitive dont les conditions sont données par le lien que j'ai indiqué.

Par **Silvain 168**, le **23/08/2019** à **14:11**

re:

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Première ligne de mon message:

*Notre famille **possède** depuis plus d'un siècle un petit jardin clôturé*

Ma question ne portait pas sur la possibilité d'en avoir la propriété puisque nous l'avions depuis plus d'un siècle!!!

Quant aux propriétaires successifs de la parcelle voisine, ils s'accomodaient fort bien du statuquo et n'éprouvaient pas le besoin de consulter le nouveau cadastre et dont personnellement je n'avais pas non plus pris connaissance.

Le propriétaire actuel avait acheté il y a 20 ans et ce n'est que l'an passé qu'il m'a indiqué posséder une partie de ce jardin

Par **youris**, le **23/08/2019** à **14:21**

vous indiquez effectivment que votre famille était propriétaire de ce jardin mais vous indiquez que c'est par erreur que le géomètre a attribué la propriété de cette parcelle à votre voisin.

don cil semblerait que depuis 60 ans vous ne soyez plus propriétaire de cette parcelle.

quelle preuve avez-vous que le géomètre a commis un erreur il y a 60 ans ?

les propriétaire successifs se sont accommodés de cette situation et je les comprends puisqu'ils en étaient propriétaires.

vos affirmations sont insuffisantes pour prouver votre propriété.

comme déjà indiqué, vous devez consulter le fichier immobilier du SPF.

comme déjà indiqué, l'acte d'achat notarié de votre voisin doit indiquer qu'il est propriétaire de cette parcelle.

Par **Silvain 168**, le **23/08/2019** à **14:49**

les propriétaires se sont accomodés de la situation: NON ils n'étaient pas propriétaires de la parcelle et ça leur convenait, ils n'en demandaient pas la propriété sachant qu'elle m'appartenait.

Je précise: il s'agit d'**une partie** du jardin, environ 15 M2 qui jouxte le voisin qui est en cause alors que la parcelle totale fait 80M2

Je pense que le géomètre a repris le plan du cadastre napoléonien qui datait de 1838...à l'époque , la parcelle avait la même superficie mais pas la même forme, des échanges (pour

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

ajustements) étaient effectués mais non actés, on se contentait de le signaler (ou pas!) à la mairie. En fait les voisins autour étaient les témoins et ce juqu'à 1920-1930!

Maintenant sur l'acte d'achat du voisin, il est probable que le notaire ait joint un extrait du plan cadastral donc la parcelle est considérée lui appartenant..auquel cas, je comprends qu'il soit difficile de contester. mais cela voudrait aussi dire que le notaire se soit réfèré au plan cadastral pour établir son acte?

Par **youris**, le **23/08/2019** à **16:43**

le cadastre compte tenu de l'échelle des planches ne permet pas de déterminer les limites de propriété, le cadastre est un document fiscal servant à établir les impôts fonciers.

concernant la propriété des parcelles renseignez vous auprès du fichier immobilier du SPF auquel le notaire se réfère quand il établit un acte de vente immobilière.

depuis 1955, toute modification de propriété immobilière doit se faire par un acte authentique, généralement un acte notarié.

Par **bern29**, le **26/08/2019** à **17:48**

Bonjour,

La partie que le voisin réclame est elle à l'intérieure de votre grillage ?

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés