



Superficie terrain - cadastre / acte de propriété

Par **pascale**, le **13/06/2010** à **11:25**

Bonjour,
Nous sommes en train de vendre une maison ancienne à rénover avec du terrain.
On a sur l'acte notarié 285 m², au cadastre ils ont 248 m².
y a t-il un pourcentage d'erreur entre les deux légal et acceptable par le vendeur ?
sinon quelle est la procédure à suivre ? Faire venir un géomètre ? Rechercher dans les anciens actes de propriété pour voir d'où vient l'écart ?
Par ailleurs nous avons un voisin qui a construit un mur mitoyen entre sa propriété et la nôtre, mais qui a "débordé" chez nous en prenant un mètre de terrain en plus pour lui et donc en moins pour nous sur une longueur de 18 m. comment régulariser la situation ?
Vous remerciant par avance,
Cordialement

Par **amajuris**, le **13/06/2010** à **12:25**

bonjour,
le cadastre est un document purement fiscal servant à établir l'assiette des impôts fonciers. en cas de litige seul un bornage par un expert géomètre est valable si celui-ci n'a pas déjà été réalisé. à mon avis la surface portée sur le cadastre n' a de valeur que fiscale.
si votre voisin a construit un mur sur votre terrain et que vous pouvez le prouver, d'abord le mur n'est pas mitoyen. il existe des solutions amiables, déplacement du mur à ses frais, vente du terrain que votre voisin a récupéré de manière illicite.
sinon il reste la procédure judiciaire et si l'empiètement est prouvé, le tribunal en ordonnera la démolition selon une jurisprudence constante des tribunaux français.
cordialement

Par **pascale**, le **13/06/2010** à **12:51**

bonjour, rnrnmerci pour votre réponse.rnrnConcernant le voisin, il y a un moment donné eu un pv à l'amiable signé entre mon père et ses voisins, avec la présence d'un géomètrernQuand mon père est arrivé sur le terrain, le géomètre avait déjà posé les bornes et le géomètre lui a dit "c'est là et c'est là", mon père n'était pas d'accord, il lui semblait que c'était plus loin, mais le géomètre lui a dit "si, si c'est bien là en fonction du plan". mon père a fait confiance au géomètre et a signé le pv à l'amiable et maintenant on se rend compte que le voisin a grpillé envi 15 m2 (1 x 15 m) pour faire son mur.rnQue peut on faire maintenant qu'on est en train de vendre.rnrnMon père est allé mesurer réellement la surface réelle. Elle est de 234 m2 et sur le plan cadastral elle est de 248 m2. ça semble donc pas si mal.rnrnPar contre, il y a une superficie qu'on arrive pas à retrouver entre l'ancien cadastre et le nouveau cadastre, superficie cadastrale d'env 50 M2.rnMon père a un acte notarié de 285 m2, alors qu'il y en a que 234M2 réellement mesuré avec un mètre.rnQuand on compare les deux cadastres, nouveau et ancien, on a l'impression qu'il y avait à une certaine époque une superficie du bâtiment du voisin compté sur mon père, alors que mon père n'en était pas propriétaire, puisque ce sont des maisons mitoyennes séparées par un mur. Maintenant, il n'est plus compté, par contre, il n'y a pas d'acte authentique le mentionnant. Que faire pour avoir la bonne superficie ?rnrnVoit on les limites de propriété sur un cadastre ?rnrnPar ailleurs, est ce qu'un plan parcellaire c'est la même chose que le plan cadastral ?rnrnvous remerciant par avance,rnrncordialement