



Probleme cadastre / copropriété

Par **leclerc**, le **06/07/2012** à **21:31**

Bonjour,

ci dessous mon probleme : j'ai acheté un bien immobilier en copropriété en décembre 2010. cette copropriété se divise de cette façon : il s'agit d'une maison de village divisée en 3 lots :
le rez de chaussée lot n°1
le 1er etage lot n°2 (le mien)
le 2ème étage lot n°3

aujourd'hui ma voisine du lot n°1 cherche à vendre son bien or elle s'est aperçue que le cadastre est faux, en effet notre maison se situe sur les parcelles du cadastre n° 181 et 353 or sur nos trois actes de propriété seul le numéro 181 est mentionné.

la parcelle 353 devait etre une habitation indépendante et mitoyenne de celle de la parcelle 181 il y a fort longtemps mais lorsque les deux batisses ont fusionnées la modification du cadastre n'a jamais eu lieu.

on me dit donc aujourd'hui que ma cuisine et ma terrasse ne sont pas sur la parcelle mentionnée sur mon acte de propriété.
or sur celui ci est bien stipulé le détail des pièces (donc inclus la cuisine et la terrasse) et la superficie total de l'appartement.

ma voisine du lot n°1 a fait venir un géometre expert et nous demande maintenant de payer afin de faire mettre le cadastre à jour.

n'y a-t-il pas une faute de la part du notaire qui a conclu la vente de notre appartement s'il n'a pas relevé le fait que notre bien se situe sur deux parcelles

du cadastre mais qu'une seule est mentionné dans l'acte ?

quel est mon interet a faire modifier le cadastre ? as-t-il une quelconque valeur juridique en face de l'acte d'achat ? puis-je me retourner contre le notaire afin qu'il régularise cette situation sans avoir à payer pour cela ?

Merci de vos reponses.

Par **alterego**, le **07/07/2012 à 11:22**

Bonjour,

Le document cadastral dont vous faites état est une pièce de nature purement administrative. Il décrit seulement des situations de propriété apparentes, mais ne constitue en aucune façon une preuve ou même une présomption de propriété.

Ce document ne peut être utilement produit en cas de contestation du droit de propriété dont la reconnaissance ne sera établie que sur le fondement des mentions énoncées dans le titre de propriété du bien litigieux, conservé au bureau des hypothèques. En l'espèce l'acte notarié.

Si le document cadastral est inadapté par rapport à la situation de l'immeuble sur le terrain, il nécessitera un remaniement. Si ce dernier est nécessaire, les délimitations des propriétés privées effectuées consisteront en la mise en place contradictoire des limites des parcelles par les propriétaires eux-mêmes, le rôle du géomètre du Cadastre se limitant alors à constater leur accord.

En cas de désaccord, seul un géomètre privé pourra, en sa qualité d'expert, déterminer les droits de chacun. Si celui-ci persiste, il faudra entreprendre une action en revendication auprès du TGI.

Cordialement

[citation]***Ces informations ne sauraient remplacer la consultation de votre Conseil habituel ou de tout autre professionnel du droit.***[/citation]