



Drole de découverte sur l'acte de propriété

Par **Thierry86**, le **28/04/2013** à **10:00**

Bonjour,

Je vais tenter de vous expliquer mon souci....

Nous possédons une petite maison familiale qui appartenait à mes grands parents.

En 1930 mes grands parents ont acheté une partie d'un terrain, l'autre partie fut achetée par d'autres propriétaires. La fille de ces autres propriétaires vient vers nous aujourd'hui car au décès de ses parents elle découvre grâce au service du cadastre (de la mairie) que la clôture sépare nos deux terrains fut mise 8 mètres en notre défaveur. Et, elle me demande de lui signer un document pour lui permettre d'en être la légitime propriétaire car depuis plus de 30 ans personnes n' a rien dit.

Donc je découvre que mes parents et grands parents se sont passablement fait avoir en payant surement des impôts pour un terrain qu'ils n'ont jamais eu. Et, moi maintenant je devrai lui dire " ou madame ce terrain, je vous en fait cadeau..." .

Devrais je faire appel à un géomètre ? puis je récupérer ce qui est sur mon titre de propriété ?

Merci pour vos conseils.

Thierry

Par **kataga**, le **28/04/2013** à **10:14**

Bonjour,

8 mètres carrés ? ou 8 mètre de distance ?

Par **amajuris**, le **28/04/2013 à 10:18**

bjr,

le cadastre n'est qu'un document fiscal servant à déterminer l'assiette des impôts fonciers, il n'a pas vocation à déterminer les limites d'une propriété.

seul a de la valeur les indications figurant sur le titre de propriété.

en cas de doute ou de constatation un bornage fait par un géomètre expert et approuvé par les différents propriétaires permet de déterminer les limites d'un terrain.

ce que veut votre voisine c'est faire jouer en sa faveur la prescription acquisitive prévue à l'article 2261 du code civil.

donc vous ne signez rien et soit vous demandez un bornage à frais partagés ou soit un bornage judiciaire.

d'ailleurs en vous demandant de signer un document qui n'aura aucune valeur juridique, elle reconnaît elle-même qu'elle n'est pas propriétaire sinon elle n'aurait pas besoin de votre accord.

elle doit faire sa demande au tribunal.

cdt

Par **Thierry86**, le **28/04/2013 à 18:18**

Merci pour vos réponses.

Pour la question ; 8 mètres carrés ? ou 8 mètres de distance ? C'est bien 8 mètres sur 20 mètres de large soit 160 M2 ce qui n'est pas rien quand même.

Merci Amajuris pour cette réponse, si je comprend bien, charge à moi de faire faire un bornage. Par contre il faut savoir que les parents de cette dame ont construit un garage sur cette surface. Est-ce que cela ne joue pas en ma défaveur ? Elle a donc l'usufruit de cette parcelle depuis de nombreuses années. La fameuse prescription acquisitive me fait peur car ses parents ont bien entretenu le terrain.

Merci pour vos réponses

Par **kataga**, le **28/04/2013 à 19:34**

Essayez peut-être déjà d'en savoir un peu plus par vous-même. Procurez-vous les documents utiles : plan cadastral, actes notariés depuis 1930 concernant ces parcelles, etc ..

et vous aviserez ensuite ..

Il est fort possible que la clôture ait été implantée à l'endroit convenu et que l'erreur soit en réalité ailleurs ..

Menez votre propre enquête ..

De toute façon pour remettre en question en 2013 l'emplacement d'une clôture posée en ...1930 ... on ne peut que vous souhaitez bon courage ... et je crains fort qu'un bornage ne vous soit pas ici d'une grande utilité ..

Par **Thierry86**, le **28/04/2013** à **20:08**

Je suis en effet allé à la mairie, j'ai vue les plans et il y a bien une erreur. Mais quand a eu lieu cette erreur de pose, là est la question.

Par **kataga**, le **29/04/2013** à **06:02**

Bonjour,

Comme déjà dit plus haut, l'erreur vient peut-être de la mairie elle-même, du cadastre lui-même ...

Rien ne prouve qu'il y a une "erreur de pose" comme vous le dites ou comme le dit votre voisine ..

Ce qu'il faut que vous regardiez, c'est la conformité des actes notariés entre eux d'une part, et la conformité des actes notariés par rapport au cadastre et par rapport à la réalité sur place ..

Quelle sont les surfaces des deux terrains litigieux dans les actes notariés ? Avez vous mesuré votre terrain ? est-ce qu'il vous manque 160 mètres carrés par rapport à votre acte notarié ? Est-ce que la voisine a 160 mètres carrés de trop par rapport à son acte notarié ?

Par **Lag0**, le **29/04/2013** à **09:21**

Bonjour,

Suivez effectivement les conseils de kataga et examinez bien la situation. Il était courant, en effet, par le passé, de "s'arranger" entre voisins, "je te laisse un peu de terrain là et tu m'en donnes un peu ici".

Il faut donc vérifier si vraiment il vous manque du terrain ou s'il n'est pas plutôt distribué un peu autrement que prévu à la base.

Par **Thierry86**, le **29/04/2013** à **11:20**

Bonjour,

En effet , je vais regarder le terrain, j'ai regardé l'acte de propriété, maintenant je vais mesurer pour être plus précis.

Si par hasard il y a bien une anomalie, quel est mon recours possible ?