



Plan du cadastre différent du bien vendu

Par **Catherine_**, le **28/12/2011 à 19:16**

Bonjour,

En 2006 j'ai acheté une maison dans un lotissement privé construit en 1986. Pour information, il n'y a pas de syndicat (il a existé quelques années au tout début, pas plus). Il n'y a donc pas de charges à régler.

Il y a eu, peu de temps après la construction du lotissement, une demande de rétrocession à la communauté urbaine mais celle-ci n'a pas abouti.

Aujourd'hui, le constructeur privé d'origine, revient vers nous pour effectuer la rétrocession. Pour cela, il y a des travaux à effectuer dans le lotissement et notamment la construction d'un trottoir. En effet actuellement devant chaque maison il y a une allée puis la route de 6 mètres de large, puis l'allée de la maison d'en face. Aucun trottoir n'a été construit à l'époque. Il y a eu juste un trottoir, de quelques mètres, devant la première maison, à l'entrée du lotissement où la route est plus large. Au bout de chaque allée il y a bien une bordure réalisée par le constructeur, délimitant le début de la chaussée de 6 mètres.

Mon problème, c'est que j'ai appris que l'allée de garage de 6 mètres, me permettant de mettre aisément 2 voitures côte à côte, devant chez moi ne m'appartenait pas entièrement. Seuls 2 mètres depuis mon garage m'appartiennent. En fait les anciens propriétaires ont délibérément agrandi leur allée sur de l'espace compris entre la route et leur allée qui leur appartient vraiment, soit 2 mètres. C'est d'ailleurs là que le trottoir aurait sûrement dû être construit à l'époque.

Après vérification du plan de cadastre que j'ai reçu lors de l'achat de ma maison, il y a bien que 2 mètres qui m'appartiennent. Comme vous savez, cela se passe vite le jour de la signature chez le notaire et je n'ai pas fait attention à l'œil nu qu'il manquait 4m sur le plan, soit 4m dans la réalité à mon allée. J'ai fait confiance, à l'agence, au notaire et aux vendeurs. Ces derniers étaient au courant vu qu'ils étaient là dès 1986 et qu'ils ont empiété

délibérément, comme leurs voisins, sur un espace qui ne leur appartenait pas. Bien sur, ils ne m'ont rien dit lors de la signature et ont vendu le bien en faisant croire que cela leur appartenait.

Mes questions :

1) Ai-je un recours possible sachant qu'il n'est pas précisé dans le compromis de vente que j'ai un parking pour 2 voitures ? Puis je demander réparation pour tromperie ? Si oui, de quelle manière et vers qui ? Le notaire ? L'agence ? Les vendeurs ? Je demande réparation étant donné que je perds près de 28 m², c'est donc une perte de la valeur de ma propriété.

2) J'ai prévu de vendre ma maison pour 2012, les acheteurs auront-ils un recours contre moi si plusieurs mois après la vente, les travaux commencent et que le constructeur privé récupère ses 4 mètres, même s'ils signent, comme je l'ai fait en 2006, le cadastre qui indique bien que seuls 2 mètres leur appartient ? En résumé, y a-t-il un recours possible même si on signe un plan de cadastre en notre défaveur ?

3) Concernant le commencement des travaux, s'agissant d'un lotissement privé est-il vrai qu'il faut avoir l'accord unanime de tous les riverains concernés pour effectuer les travaux. S'il y a un seul refus, cela doit passer par le conseil d'état ? Pour ceux qui ont déjà connu des cas similaires, combien de temps peut il s'écouler avant le début des travaux si cela doit passer devant le conseil d'état ?

Merci d'avance pour toutes vos réponses précieuses.

Par amajuris, le 28/12/2011 à 19:56

bjr,

le cadastre n'a qu'une valeur fiscale et ne détermine pas les limites de propriété.

seul un bornage réalisé par un géomètre expert et signé par les parties concernées à une valeur juridique.

mais je pense que votre lotissement datant de 1986 il a du être joint un plan fixant les limites de propriété matérialisées par des bornes.

pour exercer un recours il faut être mesure de prouver que vous avez été trompé sur la surface de votre terrain, à priori selon ce que écrivez vous manquez d'éléments de preuve.

votre futur acheteur s'il estime trompé pourra demander à être dédommagé, comme vous pourrez le faire contre votre vendeur.

mais à vous lire il apparait que l'acte de vente est conforme au bien acheté, c'est la situation sur le terrain qui est pas conforme à l'acte de vente.

cdt