



Constat du tracé d'une haie

Par carla78

bonsoir

j'ai échangé avec mon voisin à propos de la haie qui se trouve entre ma parcelle et la sienne où se trouve entre autre sa maison. sur le cadastre, elle est représentée par une ligne droite. Un laurier palme que mon père avait planté, il y a 20 ans, n'a jamais été taillé. Il recouvre un carré de terrain qui m'appartient mais le voisin remet en question la propriété de ce carré de terrain et considère que le cadastre n'a aucune valeur seul un expert géomètre pourrait valider ou non ses propos. Je suis sûre d'avoir raison
Qu'en pensez-vous ?

Par yapasdequoi

Bonjour,
Hélas, c'est votre voisin qui a raison.
Seul le géomètre saura trouver où placer les bornes du terrain.
Le cadastre n'a de valeur que fiscale.

Par carla78

j'ai regardé sur le cadastre napoléonien de ma commune la feuille qui concerne le secteur où se trouvent les deux parcelles le tracé de la haie est identique à celui qui est sur le cadastre actuel

Par yapasdequoi

Mais ceci ne prouve rien.

Par carla78

le cadastre napoléonien, est la référence du cadastre actuel qui a été conçu, à partir des plans terriens seigneuriaux

Par carla78

l'expert géomètre va s'appuyer sur le cadastre lui aussi

Par Heniri

Hello !

Carla pour lever le doute sans guerre de tranchées avec votre voisin il vous reste à vous concerter avec lui pour procéder à un bornage (frais partagés) qui s'imposera à vous deux.

lecture pour vous :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F3037]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F3037[/url]

A+

Par Isadore

Bonjour,

Le cadastre est un document qui sert à établir les impôts fonciers, il n'a pas vocation à établir les limites de propriété. Le tracé originel a pu être imprécis.

Le géomètre s'appuiera sur vos titres de propriété (actes notariés). Le cadastre n'est utilisé comme palliatif qu'en dernier recours, s'il n'existe aucun autre moyen de fixer la limite.

Par Karpov

Bonjour,

Je confirme ce qui a été dit ci-dessus: il se trouve que j'ai eu, la semaine dernière, un géomètre-expert au téléphone à propos de la limite séparative de mon terrain d'avec le domaine public en lui expliquant que le cadastre napoléonien et que le cadastre rénové de ma commune de 1937 indiquaient que.....; il m'a fait comprendre que les cadastres ne lui seraient d'aucune utilité.

Pour info le cadastre actuel ne reflète pas le cadastre napoléonien: en effet, le cadastre napoléonien n'était jamais mis à jour et il a fallu attendre la loi du 16 avril 1930 pour le rénover complètement donc le cadastre actuel reflète le cadastre napoléonien rénové des années 1930 (si je m'en tiens au cadastre napoléonien, je vais dire à mon voisin que son terrain et sa maison m'appartiennent (nos maisons sont contigües) et lui me dira pareil.

Cordialement

Par Isadore

Pour compléter, je mets une jurisprudence instructive : "l'inscription au cadastre ne saurait valoir preuve de la propriété".
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006993232]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006993232[/url]

En revanche il peut servir d'indice (commencement de preuve) de propriété, faute de mieux : "un plan cadastral peut servir d'indice à défaut d'être une preuve irréfragable de la propriété".
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000024568656]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000024568656[/url]

Il faut se référer aux bornes si elles sont présentes, les faire replacer si elles ont disparu ou faire borner si cela n'a jamais été fait.

Par carla78

J'ai contacté ce matin un gros cabinet d'experts-géomètres pour me renseigner à ce propos. mon interlocuteur m'a expliqué que les experts-géomètres se servent du cadastre pour effectuer chez les particuliers des bornages

Par yapasdequoi

C'est une de leurs sources d'information. Mais seul le bornage est opposable aux tiers.

Par Isadore

Je vous ai donné un jugement de la cour de cassation qui dit "l'inscription au cadastre ne saurait valoir preuve de la propriété".

Et un second jugement qui dit que le cadastre "peut servir d'indice".

Oui, un géomètre-expert peut s'appuyer sur le cadastre et car oui le cadastre peut, faute de mieux, constituer un indice de propriété.

Vous avez tort de penser que le cadastre prouve votre propriété, votre voisin a tort de penser que le cadastre est sans valeur, et votre voisin a raison de dire que seul un bornage permettra d'établir avec certitude la limite de propriété.

Après tant qu'il n'y a pas de procédure judiciaire, chacun pense ce qu'il veut. Mais si devant un juge vous débarquez avec le cadastre et le voisin avec un PV de bornage qui contredit le cadastre, c'est le voisin qui va gagner.

Par Nihilscio

Bonjour,

Reprenons depuis le début.

La voisine conteste votre droit de propriété sur une certaine surface de terrain. Quand elle dit que le cadastre n'est pas La Preuve, elle a raison.

Il faudrait en savoir un peu plus sur ce qu'elle revendique.

De toute manière, il y a deux questions à poser, celle de la position de la limite des deux terrains d'abord et celle de la possession ou occupation ensuite.

La limite est déterminée par un bornage. Il faut commencer par rechercher s'il y a eu un bornage. Si vous n'en trouvez pas trace, il faut en faire un. Dans un premier temps ce sera un bornage amiable. Le géomètre-expert vous soumettra ses conclusions. Si la voisine et vous êtes d'accord avec les conclusions du géomètre, vous signez le procès verbal et la question de la position de la limite est réglée. Si vous n'êtes pas d'accord, vous vous en remettrez au tribunal.

Si le bornage révèle un empiètement il y a deux solutions : soit celui qui empiète restitue à son voisin la partie de terrain qu'il occupe indûment, soit il revendique l'acquisition par prescription de la surface litigieuse si les conditions de la prescription acquisitive sont réunies.