



Cadastre différent de l'implantation du bâtiment

Par SOSO

Bonjour,

J'ai acheté une maison de village il y a 20 ans, à l'époque j'avais signalé au notaire que le plan du cadastre ne correspondait pas à l'implantation du bâtiment.

Le plan est rectangulaire et affiche une parcelle de 46m² et la maison est en L avec une superficie au sol murs compris de 30 m².

On m'a répondu que cela n'avait pas d'importance.

Aujourd'hui, je veux vendre la maison, on me dit que je dois régulariser.

J'ai contacté les 2 voisins susceptibles d'avoir le morceau qu'il me "manque". Chacun m'affirme que leur plan du cadastre correspond bien à leur bâtiment.

Mon impôt foncier correspond bien au mètre carré que j'ai réellement.

Ai-je vraiment l'obligation de régulariser?

Si oui, quelle est la procédure ?

J'ai déjà fait intervenir un géomètre et j'ai vu mon notaire.

Cela fait des mois que géomètre et notaire se renvoient la balle.

Je suis un peu désemparée

Merci de bien vouloir m'aider

Soso

Par Nihilscio

Bonjour,

Le plan cadastral ne donne aucun droit. Il est purement informatif.

Régulariser ne veut pas dire grand-chose.

Si'il y a un litige sur les limites du terrain, il faut procéder à un bornage. Un bornage est toujours contradictoire. Les voisins concernés doivent être consultés.

Si vous ne parvenez pas à vous accorder sur la position de la limite, reste à demander un bornage judiciaire.

Par SOSO

Merci beaucoup pour votre retour.

Il n'y a aucun litige entre voisins.

Juste que le notaire me dit qu'il faut que je fasse régulariser le plan du cadastre pour pouvoir vendre mon bien

Puis-je vendre ma maison?

Merci de votre retour

Par Nihilscio

S'il n'y a pas de litige sur la propriété de la maison, ce qui pourrait inquiéter l'acheteur serait la régularité de la construction, permis de construire et attestation de conformité. Mais, en soi, le dessin sur le plan cadastral est sans intérêt et il n'y a pas à régulariser.

Si quelque chose s'oppose à la vente de la maison, ce n'est certainement pas le plan cadastral.

Par Karpov

Bonjour,

Si vous voulez absolument régulariser alors essayez de le faire auprès du Service Départemental des Impôts Foncier (SDIF) de la DGFIP: mail et téléphone sur Internet.

Vous pouvez joindre à votre demande une photo aérienne de votre parcelle en allant sur geoportail.gouv.fr.

Comme il vous a été répondu, le cadastre n'est que purement informatif

Cordialement

Par SOSO

Bonjour,

Je vous remercie pour vos retours qui m'ont rassurée

Bien à vous

Soso

Par SOSO

Bonjour,

J'ai contacté un autre notaire qui me dit qu'il faut que je régularise mais la difficulté est que les 2 voisins qui pourraient potentiellement avoir ce morceau de parcelle qui me "manque" me disent que leur cadastre correspond à leur implantation du bâtiment.

Si je vends avec cette différence est-ce que l'acheteur peut se retourner contre moi?

Merci de vos réponses

Soso

Par yapasdequoi

Bonjour,

Il semble que la "régularisation" concernerait plutôt les limites de propriété plutôt que la construction ?

Dans ce cas il faut procéder à un bornage.

Contactez un géomètre expert.

Par SOSO

J'ai déjà fait intervenir un géomètre expert

La parcelle fait 46 m2 et je n'ai que 30 m2 au sol murs compris

Par yapasdequoi

Si bornage, il n'y a plus de contestation possible.

Le géomètre a posé des bornes pour matérialiser les limites exactes.

Par jeандаux

S'il est vrai que le cadastre n'a quasiment aucune valeur sur ces questions, difficile de se prononcer sans avoir une idée de la situation. Pourriez-vous poster un extrait cadastral de votre parcelle?

Par SOSO

Je suis désolée mais je ne sais pas comment faire pour poster le cadastre.
Le copie colle ne fonctionne pas

Merci de me dire comment faire pour récupérer un doc de mon PC pour le poster ici

Par jeандаux

Envoyez moi un message privé avec les références cadastrales de votre parcelle (commune, section et numéro).

Par jeандаux

Les références cadastrales que vous m'avez fournies et la vue Google Street View indiquent que votre parcelle est entièrement bâtie et entourée de bâti, au droit du domaine public. Par conséquent, si cette situation est exacte, un bornage est exclu car juridiquement impossible, et il n'y a aucun sujet sur les limites, pas plus qu'il n'y a à régulariser quoi que ce soit.

Quelle était la mission du géomètre? Un mesurage Carrez?

Petite précision: Si les références que vous m'avez données sont les bonnes, votre parcelle a une contenance cadastrale de 40m², pas 46.

Par SOSO

c'est bien là le problème, la parcelle est totalement bâtie on est d'accord mais une partie du bâtiment ne m'appartient pas et je ne sais pas à qui il appartient.

Mon bâtiment est en L sur la parcelle qui est rectangle.

C'est dommage que je ne puisse pas vous montrer le plan établie par le géomètre que démontre bien l'implantation de mon bâtiment par rapport à ma parcelle.

Par jeандаux

Il est possible d'insérer une image ou un lien dans l'interface de rédaction d'un message. Vous pourriez nous montrer le plan du géomètre par ce biais.

Par SOSO

Il n'est pas possible d'ajouter une document ni une image venant du PC.

Le lien ou l'image doit venir d'internet