



## Réunion parcellaire non enregistrée au cadastre

-----  
Par philtao

Bonjour,

Je suis en cours d'achat d'un terrain composé de deux parcelles. Ces deux parcelles ont été réunies en un seul lot il y a plus d'un an suite à une déclaration préalable de division. Le nouveau lot a été borné par un géomètre-expert avec procès verbal.

Au cadastre il n'est fait mention que des deux parcelles d'origine et le notaire n'a pas fait mention de cette division ou de ses implications éventuelles.

J'ai fait quelques recherches et je souhaite confirmer (ou pas!) ce que j'ai appris:

1- D'après le décret n° 55-471 du 30 avril 1955 relatif à la rénovation et à la conservation du cadastre, tout changement de limites d'une parcelle... par suite de division... doit être constaté par un document d'arpentage (DMPC). cela aurait du engendrer la mise à jour du cadastre? Si c'est le cas j'imagine que cela doit être corrigé avant la vente?

2- D'après l'article L. 442-1 du Code de l'urbanisme il semblerait que le bien acheté soit qualifié de "lotissement". Quelles en sont les implications / contraintes?

Merci pour tout commentaire, suggestion ou référence à des textes appropriés.

-----  
Par ESP

Bonjour

Le géomètre n'aurait donc pas bien fait son travail ?

Je vous conseillerais de bien lire le règlement de P.L.U et prendre RDV avec le service urbanisme de votre commune ou EPCI.

-----  
Par Al Bundy

Bonjour,

Ces deux parcelles ont été réunies en un seul lot il y a plus d'un an suite à une déclaration préalable de division  
C'est un non sens.

Le lotissement consiste à détacher un ou plusieurs lots à bâtir dans le but de le(s) céder.

Réunir plusieurs parcelles pour n'en former qu'une est tout le contraire.

Avez-vous consulté la déclaration préalable ? Que déclare-t-elle exactement ?

Le nouveau lot a été borné par un géomètre-expert avec procès verbal.

En quoi consiste la commande du géomètre exactement ? Réunir 2 parcelles seulement ?

Au cadastre il n'est fait mention que des deux parcelles d'origine

Il y a toujours un délai plus ou moins long entre le travail du géomètre et sa représentation sur le plan cadastral.

-----  
Par philtao

Merci pour ces réponses.

Je ne sais pas ce qui a été demandé au géomètre, mais c'est lui qui a généré les plans de la DP et réalisé le bornage. J'ai pu avoir les plans DP9/DP10 de la déclaration préalable de division, mais pas le formulaire lui même. Les plans montrent bien un seul lot recouvrant les deux parcelles. Pour moi aussi cela ne fait pas de sens.

La déclaration préalable est connue de l'urbanisme qui me dit qu'il n'y a qu'une seule connexion réseaux possible pour le lot, et pas là où je voudrais construire!

De plus la déclaration préalable définit la limite de zone constructible avec un écart de plus de 1 mètre par rapport au PLU - bien sûr en réduisant la zone constructible ;-)

Je veux bien qu'il faille du temps pour mettre à jour le cadastre... mais cela fait maintenant plus de 18 mois!

Je vais abandonner le projet qui semble compliqué par ce qui me semble être des manœuvres pour dissimuler une possible erreur. Merci encore.