



Le cadastre est il le seul serviec officiel ?

Par **Breizatao**, le **12/03/2014** à **17:05**

Bonjour à tous, quelqu' un peut il me préciser si le service du cadastre est le seul organisme officiel de l' état Français pour le classement des terrains y compris les terrains communaux qui peuvent être classés "domaine public" et "domaine privé". Autre question : tribunaux ou notaires peuvent ils remettre en cause le classement du cadastre ? Merci d' avance...

Par **aguesseau**, le **12/03/2014** à **17:14**

bjr,

le cadastre est un document fiscal qui permet au trésor public de déterminer l'assiette des impôts fonciers.

il ne prouve pas ni la propriété d'un terrain et encore moins ses limites.

pour connaître la propriété de tout bien immobilier vous devez vous contacter le service de publicité foncière (ex.conservation des hypothèques).

vous pouvez consulter ce lien:

<http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F17759.xhtml>

cdt

Par **Breizatao**, le **12/03/2014** à **18:22**

Merci Aguesseau pour cette info, petite précision ; Le terrain en question est communal et classé "domaine public". Je cherche à savoir quel organisme d' état effectue ce classement officiel ?

Autre question : cet organisme représente t il le seul a garantir ce classement ? Je sous entend qu' un notaire peut il remettre en cause ce classement même s' il existe depuis plus de 60 ans ? Cela devient un peu pointu c' est la raison par laquelle je voudrait trouver le service compétent. Merci.

Par **moisse**, le 17/03/2014 à 10:03

Bonjour,

La distinction entre domaine communal public et privé n'est pas la mission d'un quelconque organisme.

C'est l'ordre des choses qui permet ce classement.

Soit par l'influence d'un acte naturel (marées, berges des fleuves) soit par classement (arrêté préfectoral) mais aussi parce que le terrain a vocation à un usage public ou un service public - les voies de circulation.

Vous trouverez sur le net une littérature abondante sur la distinction entre domaine public et privé.

Mais il n'est pas, à ma connaissance, interdit de construire sur le domaine public à l'aide d'un bail d'une durée assez longue, par exemple pour permettre la récupération de la TVA sur le bâti.

Je pense à cela en faisant référence aux nombreux entrepôts privés construit sur le domaine ferroviaire.

Par **Breizatao**, le 17/03/2014 à 10:29

Un grand merci MOISSE, vous tapez en plein dans le mille car je fais parti des privés qui ont eu un bail à construction sur un terrain classé domaine public de la commune validé par notaire. J' ai contacté les services des hypothèques & cadastre qui m' ont confirmé que le terrain en question est bien classé domaine public depuis plus de 65 ans... Ce contrat signé par le maire de l' époque et moi même (il y a 35 ans) me garantissait la propriété et le versement d' une indemnité évaluée par l' expert nommé par le TGI local pour les murs et fonds de commerce. Une fois le bail arrivé à terme la commune a pris possession de l' ensemble et a refusé de verser l' indemnité prévu sous prétexte que le terrain était classé domaine public ! J' ai assigné la commune devant le TA qui en un premier temps a bousté mon référé sous prétexte que le bail en question était entâché de nullité, le comble est que cette justice administrative n' a pas précisé les responsable de la faute ... j' ai fait appel.

Par **moisse**, le 17/03/2014 à 12:00

Bonjour,

Par contre j'ignore si une telle autorisation permet de réclamer des indemnités.

Ce n'est en général pas le cas lors des autorisations d'occupation du domaine public lesquelles sont toujours temporaires (AOT)

C'est le problème actuel des taxis qui se revendent entre eux des licences attribuées gratuitement pas la puissance publique.

Tout contingentement débouche sur la valorisation des autorisations.
C'est ainsi que les transporteurs ont vu une partie de leur patrimoine disparaître lors de la libération des licences de transport, chaque véhicule devant être accompagné par une licence de couleur et valeur variable selon le rayon géographique d'activité.

Par **jibi7**, le **17/03/2014** à **12:22**

[smile3]bjrcdtbjrcdt[smile3]

Par curiosité, sur quelles bases sont établies les PLU ?

Comment savoir si on est dans une zone constructible ou non ? (cela vaut pour les permis de construire ou d'extensions mais aussi pour la valeur des terrains)

Par **Breizatao**, le **17/03/2014** à **12:30**

La grande différence est que le bail précise noir sur blanc la clause me garantissant la propriété et le versement de l'indemnité même aux profits de mes descendants, c'est la commune et son notaire (notaire qui est le représentant de la loi et de l'état) qui sont les créateurs du texte pour arracher mon accord et ma signature qu'eux aussi ont signé. Je suis stupéfait que la justice ne précise pas le responsable de la faute commise dans l'établissement du bail alors que commune et notaires ont des assurances ! A quoi sert la justice ?

Par **Breizatao**, le **17/03/2014** à **12:45**

Excuse moi Jibi7 ton message a croisé ma réponse à Moisse. Pour le permis de construire il n'y a eu aucun problème. La faute est que la clause me garantissant n'est applicable que si le terrain était classé domaine privé de la commune ce qui n'était et n'est pas le cas, cela prouve que l'erreur vient de la commune ou de son notaire ou des deux, qui sont les auteurs du texte du contrat surtout que le classement du terrain n'est pas précisé (on se demande si cela ne serait pas volontaire...) Voyez comme quoi la justice n'est pas aussi claire qu'on l'imagine... Je me demande si je ne vais pas finir à Bruxelles aux "droits de l'homme". Bien amicalement A bientôt.

Par **aguesseau**, le **17/03/2014** à **13:36**

bjr,

un notaire ne représente ni la loi ni l'état, c'est un officier ministériel qui confère l'authenticité aux actes qu'il passe, actes obligatoires pour effectuer par exemple une mutation immobilière au service de la publicité foncière.

une procédure en référé qui est une procédure d'urgence, ne juge pas le fond de l'affaire et ce n'est le rôle du juge des référés de vous indiquer la procédure à suivre quand il se déclare incompétent.

qu'en pense votre avocat ?

vous devez donc assigner la commune au tribunal administratif sur le fond de votre affaire.
cdt

Par **jibi7**, le **17/03/2014** à **13:54**

A Breizatao, : pour avoir eu le cas de modifications des regles d'urbanisme (par ex concernant l'assainissement lorsque les normes européennes sont venues les imposer).

Vu l'ancienneté des contrats, je vous conseillerai de vous renseigner sur l'historique des évolutions du PLU de votre commune.

Ceci afin de ne pas vous faire envoyer sur les roses devant la justice!

Un notaire ne décidera pas du statut de telle ou telle zone mais ne pourra rédiger, valider un contrat qui ne soit pas conforme à la situation actuelle du terrain.

ex vecu ici la zone dans laquelle j'habite est devenue inondable apres la derniere cession, ce risque ne figure donc pas dans le contrat actuel mais devra y figurer dans les prochaines avec toutes les consequences (depreciation, assurances etc..)

Par **Breizatao**, le **17/03/2014** à **14:15**

Pour Jibi7, ok il me parait évident que cette démarche devait être celle du notaire à l' époque et celle de l' expert du Tribunal de Grande Instance qui a fait le calcul de la valeur des murs et fonds de commerce au terme du bail, on ne peut être plus en conformité avec la loi, reste maintenant à la justice de faire son boulot sans chercher à favoriser l' administration communale ni les assurances... Merci.

Par **jibi7**, le **17/03/2014** à **14:36**

Breizatao,

vous m'avez mal compris ce que je pensais c'est qu'il fallait aller consulter soit a la mairie soit ailleurs (voir à la préfecture?) les dates des modifications autrefois du POS, du PLU etc..

Le notaire peut parfaitement avoir fait son boulot il y a 60 ou 35 ans et le zonage ne plus correspondre a ceux du contrat initial. En principe (sauf s'il etait maire notaire et prefet president de sivom a la fois etc..

La justice ne pourra decider qqch de contraire a la situation actuelle, tout au plus vous indemniser et encore.

S'il y a eu faute ou magouille il faudra le prouver.

Par **moisse**, le **17/03/2014** à **15:54**

Hello jibi7,

Les PLU n'existaient pas il y a 60 ans, pas plus que les POS vraisemblablement.

Certaines communes sont encore de nos jours dépourvues de POS.

En outre ce n'est pas le POS/PLU qui détermine la qualité du domaine communal en privé ou public, mais uniquement l'affectation au service public ou non..

Par exemple les voies communales sont classées dans le domaine public communal, alors que les réserves foncières sont dans le domaine privé communal.

Un petit lien vers la définition du domaine privé :

http://aidejuridique.cg57.fr/extraitout/1150981485469le_domaine_privé_des_coomunes_et_epci.pdf

Par **Breizatao**, le **17/03/2014** à **19:24**

Jibi7 et Moisse, merci de votre participation très pro. Je dois préciser que le Tribunal Administratif a déclaré le terrain classé domaine public en 1978 (étant celui de l' ancienne gare SNCF) et toujours classé comme tel actuellement, il est donc inutile d' aller contre surtout que le plan fait par le géomètre expert qui a été nommé par la commune 1 mois avant la conception du bail par le notaire en 1978 ce plan précise en titre "domaine public". Le problème actuel est que pour défendre le notaire de l' époque (décédé) la compagnie d' assurance affirme que le notaire en question avait estimé que le terrain était du domaine privé de la commune parce qu' il a été vendu en 1949 par le département même si ce dernier dans le texte précisait qu' il devait rester dans le domaine public de la commune ! J' ai contacté il y a quelques jours l' ingénieur du service des hypothèques qui m' a certifié que cela ne tenait pas la route d' affirmer que le terrain était domaine privé car le contrat de 1949 précisait qu' il s' agissait d' une convention et non d' une vente ! Qu' en pensez vous ? Merci de vos avis...

Par **jibi7**, le **17/03/2014** à **22:28**

Grace à vos dates il me vient une piste

la prescription trentenaire..? mais par contre s'applique t elle a du public ? bonne chasse

Par **Breizatao**, le **18/03/2014** à **04:34**

Prescription trentenaire : le terrain ne fait pas parti de la valeur des murs car il reste la propriété de la commune, par contre les murs et fonds peuvent entrer dans la prescription trentenaire mais comment analysez vous cette possibilité ?

Par **jibi7**, le **18/03/2014** à **08:59**

Mon expérience au titre de la prescription, vient d'une histoire d'un litige concernant un terrain entourant une vieille maison , inhabitée un long moment (notamment lors d'un bornage, d'une révision du pos etc..)

Dans cette histoire un voisin procédurier revendiquait un droit de passage, (et tour d'échelle?) les fruits ou l'amputation d'arbres en limite ou a moins de 2m etc..il y avait aussi des

écoulement d'eaux pluviales et usées traversant une parcelle .
Des attestations de voisins (vivant sur place depuis 80 ans) mais aussi l'âge des arbres et des canalisations aisément "datables" l'avaient débouté de ses prétentions.
A la campagne un médiateur était intervenu puis un juge de proximité avait fait un déplacement.
Couteux en rapport avec l'objet du litige!
Vivement qu'on instaure "les conseils d'anciens ou de sages " comme en afrique ou dans les andes dans 30 000 sur 36 000 communes de France au moins.
Voila un programme municipal efficace surtout s'il était paritaire!

Par **moisse**, le **18/03/2014** à **09:06**

Bonjour,
Aucune piste vers la prescription, tout ce qui concerne le domaine public est par définition imprescriptible.
Je crains qu'il n'y ait pas grand chose à faire, la disposition figurant au bail apparait contraire aux règles de droit public et sera vraisemblablement considérée comme nulle et de nul effet.
Il me parait tout aussi difficile de mettre en cause la responsabilité du notaire, surtout s'il est décédé.

Par **alterego**, le **18/03/2014** à **09:58**

Bonjour,
Sauf mauvaise lecture de ma part, vous ne faites jamais état de l'assistance d'un avocat dans cette procédure.
Mieux placé que nous pour connaître les arcanes du litige, il aurait été intéressant de savoir sa réaction à cette décision.
Cordialement

Par **jibi7**, le **18/03/2014** à **10:17**

A moisse..
pour en avoir fait l'expérience, les notaires sont assurés d'une part mais ensuite celui qui reprend l'étude assume la poursuite des actes etc détenus par l'étude.
Ex précis me revenant à la mémoire, un notaire avait omis de transcrire un changement de propriétaire pour une parcelle, c'est apparu plusieurs années après et c'est son successeur qui a dû rétablir la situation.
Idem pour la précédente histoire : le plaideur "chronique" étant décédé avant la fin de l'instance, celle ci était abandonnée. Afin de ne pas reporter les contentieux sur les successeurs, leur notaire leur a fait signalement des litiges au moment de l'acte d'achat et

cela s'est partiellement réglé à l'amiable..

D'autre part la notion de "domaine public" évoluant par la force des choses ..sur le terrain, vous suivre équivaldrait à pouvoir pénaliser un ancien propriétaire d'éléments extérieurs ou ultérieurs ne lui incombant pas.

Dans ma région des sites classés depuis Seveso n'ont pas empêché des communes de s'étendre au plus près y compris à Fessenheim, voulez vous qu'on les déloge tous ? aux frais de qui ? qu'on attaque les maires qui ont accordé les permis de construire ..?

les habitants d'un village dont les sous sols s'effondrent (Lochwiller) ne sont même pas indemnisés!

Vous suivre serait me donner le droit par ex d'attaquer la ville qui a rendu "inhabitable", hors normes sans travaux, surtaxé, perte de valeur en moyenne de 10% ..mon quartier, en le déclarant inondable officiellement après les installations des différents propriétaires.. La ville ou la région ou l'état (voies ferrées, autoroutes..) sont pourtant en partie responsables de la situation par le bétonnage des rives de cours d'eaux..des sous sols (nappe phréatique), l'occupation immobilière, industrielle de zones servant de bassins d'expansion ..de déversoirs de crues.

C'est pas pour rien que les consultations publiques avant de déclarer travaux et zones d'utilité publique sont imposées et recensées officiellement dans les registres de l'urbanisme qq part.. Vous ne pouvez ignorer les guerres régulières entre les propriétaires de zones agricoles lorsqu'on veut les faire passer en zone d'activité, industrielle ou de transit . il n'y a pas que les chateaux classés monuments historiques dont on veut amputer le parc par ex..à obtenir le blocage...de certains projets mais pas pour autant la destruction d'autres si les déclarations d'utilité devenaient rétroactives faute de prescription ou autre protections .. J'en resterai là mais confirme Breiz..qu'il doit pouvoir trouver qqpart des traces officielles, datées, enregistrées de l'évolution de ce domaine public qui n'est jamais un ectoplasme virtuel.

Par **Breizatao**, le **18/03/2014** à **10:27**

Bonjour Alterego : mon avocat et moi avons la même vision et la même analyse, nous sommes ensemble depuis 10 ans pour cette affaire ... nous sommes devenus de supers amis. Pour lui la situation actuelle "notaires et mairie" est l' utilisation de leur propre erreur pour ne pas respecter la clause me garantissent le versement de l' indemnité, clause qu' ils ont eux mêmes précisés dans le contrat qu' ils ont créé ! Tout ceci est actuellement validé par le Tribunal Administratif qui n'a pas donné son jugement final vu que nous avons fait appel et assigné les notaires devant le TGI ce qui est différent, si le TGI et le TA jugeraient que Commune, notaires et leurs compagnies d' assurance ne doivent pas me verser l' indemnité prévue cela deviendrait qualifiable de malhonnêteté (pour être polis) nous obligeant ainsi à aller devant le tribunal des droits de l' homme quitte à vendre ma maison...

Par **moisse**, le **18/03/2014** à **11:45**

Bonjour à tous,

[citation]mais ensuite celui qui reprend l'étude assume la poursuite des actes etc détenus par l'étude. [/citation]

Un notaire ne peut pas s'installer sans racheter une charge existante. C'est une particularité qui date de plusieurs siècles.

Il ne répond jamais des actes de son prédécesseur en terme de responsabilité.

[citation]D'autre part la notion de "domaine public" évoluant par la force des choses ..sur le terrain, vous suivre équivaldrait à pouvoir pénaliser un ancien propriétaire d'éléments extérieurs ou ultérieurs ne lui incombant pas.

[/citation]

C'est le cas. Le réchauffement climatique a pour conséquence de modifier la limite des hautes eaux et donc d'accroître le domaine maritime de l'état. Mais une indemnisation est exigible en contrepartie de cette dépossession.

[citation] qu'on attaque les maires qui ont accordé les permis de construire ..?

[/citation]

C'est le cas. Dans mon secteur un maire est poursuivi en correctionnelle - 19 morts - suite à la tempête Xynthia

Voir ici :

http://www.lemonde.fr/planete/article/2013/08/27/tempete-xynthia-le-maire-de-la-faute-sur-mer-inculpe-pour-homicides-involontaires_3467300_3244.html

[citation]les habitants d'un village dont les sous sols s'effondrent (Lochwiller) ne sont même pas indemnisés![/citation]

La même tempête a transformé mon terrain à bâtir dans un lotissement de constructible à non constructible.

1000000 euros dehors en litige.

Ce que vous pensez impossible ou extravagant n'est en fait que réalité quotidienne.