

Information sur les variations de surface

Lors de l'acquisition de votre terrain, le notaire désigne une parcelle par sa lettre de section et son numéro (ex :A 4), son adresse et *sa contenance*.

Cette contenance est demandée par le notaire au service du Cadastre pour établir l'acte notarié.

Elle n'est jamais certifiée par le notaire !!

Le fond de plan actuel de la commune de Baugy date de 1951 suivant le secteur de la commune.

Après des mesures sur le terrain, le plan était dessiné à la main, il y avait donc des imprécisions dues au matériel et au coup de crayon du dessinateur. Les surfaces étaient ensuite calculées **graphiquement** (règle et équerre ou planimètre) directement sur ce plan dont la qualité était parfois médiocre dans certains lieux-dits.

Plusieurs éléments sont rentrés en compte pour la précision de ce calcul, l'échelle du plan, la forme de la parcelle et la précision de l'opérateur, **ces surfaces sont donc imprécises!**

En plus de l'approximation de ce calcul, lors de nos travaux nous avons souvent régularisé les alignements des rues, les murs et clôtures mis en retrait sur demande de la Mairie n'ayant jamais été reportés au plan cadastral, nous constatons une légère variation de la surface.

Notion de bornage et d'arpentage :

Lorsqu'un terrain a été borné par un Géomètre Expert, nous pouvons distinguer plusieurs types interventions :

Le géomètre peut intervenir pour border **un seul coté** de la propriété ou **la totalité** du terrain, il établit un Procès-verbal de bornage (signatures des voisins) accompagné d'un **plan régulier** ou d'un simple **croquis** de bornage (voir Annexe A).

Une surface est dite « **Arpentée** » lorsqu'elle a été calculée et certifiée par un Géomètre Expert, le propriétaire a donc un plan d'arpentage avec les mesures du terrain. La surface arpentée n'est pas forcément enregistrée au service du cadastre si elle est calculée après la rédaction de l'acte, c'est le propriétaire qui détient **seul** ce document, il nous est indispensable.

On trouve les termes « arpentage » ou « surface mesurée » ou « superficie réelle » sur les plans, la dénomination surface cadastrale ou fiscale indique qu'il n'y a pas eu de calcul précis.

Attention au terme « **Arpentage** » à ne pas confondre avec « **Document d'arpentage** » qui est l'imprimé utilisé pour la modification du plan cadastral lors d'une division ou réunion d'une parcelle.

Lors d'un bornage, **il n'y a pas toujours** « Arpentage ».

Si vous achetez un terrain **puis** vous le faites border avec ou sans arpentage, la superficie entre les bornes ne correspondra pas à la surface cadastrale de l'acte.

Si vous achetez un terrain suite à une division, il est **peut-être** arpenté, la division n'entraîne pas toujours l'arpentage des parcelles (voir Annexe B et C).

Un plan de masse n'est pas un document officiel, c'est un document de situation géographique!

Il est à noter qu'actuellement les relevés terrain sont effectués au **GPS** pour une meilleure qualité du plan et que le **calcul informatique** des surfaces est beaucoup plus **précis** (il n'y a plus d'imprécision de calcul !) que le calcul graphique utilisé lors de la rénovation de 1951, d'où *l'existence possible de variation des surfaces*.