

Information sur les variations de contenance cadastrale

Lors de l'acquisition de votre terrain, le notaire désigne une parcelle par sa référence cadastrale (lettre de section et numéro, par exemple A 4), son adresse et sa contenance. Cette contenance est communiquée au notaire par le service du Cadastre en vue d'établir l'acte notarié. **Elle n'est jamais certifiée par le notaire.**

Le fond de plan actuel de la commune d'**EVENOS** est issu de la rénovation cadastrale de **1935**.

A cette époque, le plan était dessiné à la main à la suite des mesures prises sur le terrain. Les méthodes de confection étaient donc source d'imprécision, tant en raison du matériel utilisé lors des levés qu'en raison du coup de crayon du dessinateur. En outre, la détermination des contenances était ensuite effectué au moyen de méthodes graphiques (règle, équerre, ou planimètre) directement sur le plan papier dont la qualité et l'échelle demeurait très hétérogènes en fonction des communes voire des lieux-dits.

Par conséquent, **les contenances cadastrales issues de plans anciens sont purement indicatives** et doivent être considérées avec réserve et prudence.

Par ailleurs, les travaux de remaniement ont souvent été l'occasion de régulariser les alignements de rues, murs et clôtures mis en retrait à la diligence de la commune, et n'ayant jamais été reportés au plan cadastral. Ces opérations ont pour effet d'accroître l'écart entre contenance ancienne et contenance nouvelle issue du remaniement.

Notion de bornage et d'arpentage :

Lorsqu'un terrain fait l'objet d'un bornage réalisé par un Géomètre-Expert, plusieurs types d'interventions peuvent être distingués.

Le géomètre peut intervenir sur une portion de la propriété ou sur l'ensemble du terrain. Dans ce cadre, il établit un procès-verbal de bornage, signé par les propriétaires concernés et les voisins limitrophes, accompagné soit d'un plan régulier, soit d'un simple croquis de bornage.

Une surface est dite « **arpentée** » lorsqu'elle a été mesurée, calculée et certifiée par un Géomètre-Expert. Le propriétaire dispose alors d'un plan d'arpentage comportant les mesures précises du terrain. Il convient de noter que cette surface arpentée n'est pas nécessairement enregistrée auprès du service du cadastre lorsqu'elle est établie postérieurement à la rédaction de l'acte notarié. Dans ce cas, le propriétaire demeure seul détenteur du document, lequel est indispensable pour toute vérification de superficie.

Les mentions « arpentage », « surface mesurée » ou « superficie réelle » figurant sur certains plans indiquent qu'un calcul précis a été effectué.

À l'inverse, les termes « surface cadastrale » ou « surface fiscale » signifient qu'aucune mesure exacte n'a été réalisée.

Par ailleurs, il convient de ne pas confondre le terme « **arpentage** » avec le « **document d'arpentage** », ce dernier désignant le formulaire officiel utilisé pour la mise à jour du plan cadastral lors d'une division ou d'une réunion de parcelles.

Lors d'une opération de bornage, il n'existe pas systématiquement un arpentage. Ainsi :

- Lorsqu'un terrain est borné avec ou sans arpentage, la superficie déterminée entre les bornes peut différer de celle figurant dans l'acte notarié ou sur le plan cadastral.
- Lorsqu'un terrain est acquis à la suite d'une division, celle-ci peut, mais non obligatoirement, donner lieu à un arpentage des parcelles concernées.

Pour information, un plan de masse n'a pas de valeur officielle au regard des limites: il constitue uniquement un document de situation géographique purement indicatif.

Il est enfin précisé qu'à ce jour, les relevés topographiques sont réalisés à l'aide de **technologies GPS**, garantissant une meilleure précision et une qualité supérieure des plans. Les calculs informatisés de surface permettent désormais d'obtenir des résultats nettement plus fiables que ceux produits par les méthodes graphiques utilisées lors des rénovations cadastrales anciennes (notamment celle de 1935).

Ces évolutions techniques peuvent ainsi **expliquer certaines variations de contenance constatées entre les documents récents et les plans cadastraux historiques.**