



Incohérence des informations du Cadastre

Par **plu78**, le **05/03/2018** à **16:48**

Bonjour,

Les dimensions du terrain données sur le site du cadastre sont les mêmes que celles qui figurent sur les plans déposés à l'urbanisme en mairie. (permis de construire)

Mais si on reprend ces dimensions pour faire le calcul de surface, le calcul donne une surface différente de celle qui est mentionnée dans l'acte de vente et le règlement de copropriété. (3% supérieure au calcul avec les dimensions)

Dans l'acte de vente au paragraphe description du bien la superficie fait référence au cadastre "figurant au cadastre sous la référence N° parcelle ... contenance ..."

Au cadastre il y a donc une incohérence entre les dimensions et la superficie.

Qu'est ce qui fait foi?

merci

Par **nihilscio**, le **06/03/2018** à **00:01**

Bonsoir,

Les indications portées au cadastre sont susceptibles d'être contestées. La solution pour connaître la superficie précise est de s'adresser à un géomètre. En attendant, les mentions du cadastre font foi pour ce qui concerne les rapports avec l'administration fiscale et celles du règlement de copropriété font foi en ce qui concerne les relations des copropriétaires entre eux. Je ne vois pas d'intérêt a priori à chicaner sur une imprécision de 3%.

Par **morobar**, le **06/03/2018** à **08:46**

Bjr,

Il faut ajouter que les particuliers ont accès au cadastre "en ligne" sous les conditions suivantes:

==

Article 16 : Garanties et responsabilités

16.1 L'Utilisateur reconnaît et accepte que les Informations sont fournies par l'Administration en l'état, telles que détenues par l'Administration dans le cadre de sa mission, sans autre garantie, expresse ou tacite. L'Utilisateur exploite les Informations, conformément aux termes des Conditions générales et à la réglementation en vigueur, sous sa seule responsabilité et à ses seuls risques et périls.

16.2 Tout dommage subi par l'Utilisateur ou des tiers qui résulterait de l'usage interne ou de la Réutilisation des Informations est de la seule responsabilité de l'Utilisateur. En cas de recours d'un tiers contre l'Administration du fait des produits ou services que l'Utilisateur réalise et qui intègre les Informations, l'Utilisateur en supportera seul les conséquences financières.

Par **plu78**, le **06/03/2018** à **16:08**

bonjour

Mais le géomètre il va se fonder sur quoi??

Rien ne prouve que les clôtures existantes soient au bon endroit.

De plus les bornes sont introuvables.

Par **morobar**, le **06/03/2018** à **17:53**

S'il suffisait de consulter le cadastre pour borner un terrain, n'importe quel individu sachant consulter le cadastre en ligne pourrait se bombarder "géomètre-expert".

Par **plu78**, le **06/03/2018** à **18:15**

Soit, mais vous ne me donnez pas sur quel document il se fonde!!

Par **morobar**, le **07/03/2018** à **08:38**

Bonjour,

Si je le savais, je serai géomètre.

Par **nihilscio**, le **07/03/2018** à **12:15**

Bonjour,

Il se fonde sur tout ce qu'il peut trouver comme archives ou comme indices matériels sur le terrain qui pourraient vous échapper ainsi que sur sa connaissance des usages locaux.

Par **Bibi_83**, le **29/03/2018** à **12:07**

Le cadastre n'a aucune valeur et est sujet à beaucoup d'erreurs !
Pour connaître la surface de votre terrain et déterminer la position des limites, une seule solution : un bornage réalisé par un géomètre expert.

Par **nihilscio**, le **29/03/2018** à **12:53**

Dire que le cadastre n'a aucune valeur est très exagéré. Certes, il ne constitue pas un titre de propriété et son gros défaut est qu'il n'est pas coté sauf dans les trois départements d'Alsace-Moselle. Mais il sert tout de même de base au géomètre-expert pour délimiter précisément un terrain.

Par **plu78**, le **29/03/2018** à **13:14**

un geometre, je suis bien d'accord, mais celui ci ne fait que des mesures. A partir de quels documents se base t-il pour déterminer les emplacements des bornes qui ont été enlevées?

Par **Bibi_83**, le **29/03/2018** à **17:03**

Je parle du plan cadastral qui n'a aucune valeur juridique, il n'est pas opposable. De plus, il contient beaucoup d'erreurs, que ce soit dans la position des limites ou l'absence/présence des constructions.

Lors de la procédure de bornage, le géomètre s'appuie sur le cadastre, mais seulement afin d'avoir une idée de l'emplacement des limites. Il prend également en compte les présomptions de limite sur le terrain (talus...) ou les témoignages des voisins.

Il faut bien comprendre que le bornage est une procédure contradictoire. C'est l'ensemble des voisins qui se mettent d'accord sur l'emplacement des limites. Le géomètre est un arbitre/guide dans cette procédure.

Par **amajuris**, le **29/03/2018** à **20:07**

bonjour,
et surtout l'échelle des planches cadastrales n'est pas adaptée pour permettre de définir exactement les limites des parcelles.
salutations

Par **nihilscio**, le **29/03/2018** à **21:38**

C'est exact, sauf pour le cadastre d'Alsace-Moselle qui comporte des cotes, mais n'allons pas jusqu'à dire que le cadastre n'a aucune valeur. Quand un géomètre fait un bornage, il commence par lire le cadastre.

Par **morobar**, le **30/03/2018** à **08:10**

Les instruments de mesure disponibles sur le site en ligne permettent, avec un peu de soin et une bonne souris, des mesures à quelques centimètres.
Certes ce n'est pas le relevé établi par un géomètre expert mais satisfaisant pour la plupart des besoins.