



Surface de terrain erronée

Par cheliel

Nous sommes propriétaires depuis 6 mois d'un terrain avec maison d'habitation. Suite à la dernière tempête nous avons enlevé la haie qui a été déracinée. Le voisin, ayant alors vu sur notre terrain, est venu nous réclamer une parcelle de notre terrain (à l'endroit où était planté la haie). C'est à ce moment là que nous sommes allé consulter le cadastre. Sur l'acte de vente il est noté que notre propriété fait une surface de 1090 mètre carré hors sur les documents du cadastre il mesure 1060 mètre carré. Le notaire se lave les mains de toute responsabilité. Ma question est la suivante: est-ce nécessaire de faire venir un géomètre alors que nous constatons mon voisin et moi sur les plans du cadastre les mêmes mesures ? Ai-je droit de me retourner contre le notaire/l'agence/les anciens propriétaires et si oui, que puis je réclamer ? Comment faire changer auprès du cadastre cette surface erronée afin que la taxe foncière soit revue ? Merci d'avance pour tous conseils et aides pour cette situation bien difficile à gérer.

Par yapasdequoi

Bonjour à vous aussi...

Sans bornage officiel vous resterez dans le flou. Le voisin étant d'accord, il ne devrait pas poser de souci pour ce bornage à frais partagés.

Le cadastre ayant un objectif fiscal, vous n'avez rien à y modifier, votre taxe est déjà basée sur 1060.

Le notaire n'a aucune responsabilité.

Le vendeur éventuellement, mais la procédure coutera nettement plus cher que les 30 m2 manquant.

Par Al Bundy

Bonjour,

La surface reportée sur votre titre de propriété repose sur quelle source ?

Le plan cadastral donne une surface approximative, seul un relevé effectué par un géomètre vous donnera une superficie exacte, sous réserve que la propriété soit bornée.

Par Burs

Bonjour,

et comment donc avez vous fait pour mesurer votre terrain sans connaître les limites exactes ?

Par cheliel

Les mesures 1060 mètres carrés sont calculés sur le site du cadastre.gouv.fr . Les 1090 mètres carrés sont inscrits dans l'acte notarié.. Le cadastre peut il être erroné ? Merci pour vos messages constructifs

Par Burs

Alors sachez que le cadastre n'a aucune valeur au niveau des surface affichées. Les indications sont approximatives(tolérance jusqu'a 1/20ème (faite votre calcul) les surfaces ne sont incontestables que lorsque le terrain est bornés.

Par Nihilscio

Bonjour,

La valeur de 1090 m² est probablement reprise de l'acte de vente précédent. Pour l'instant vous n'êtes pas en mesure d'affirmer qu'il y en a une erreur. De toute façon, une vérification ne servirait pas à grand-chose.

La mention de la surface dans l'acte de vente n'est obligatoire que pour les logements en copropriété et il s'agit alors de la surface habitable. L'acheteur en copropriété ne peut exiger une baisse du prix que si l'erreur sur la surface habitable en sa défaveur est supérieure à 5 %.

Je doute qu'il ne soit pas précisé dans votre acte de vente que la surface du terrain indiquée n'est pas garantie par le vendeur.

Lorsque qu'un terrain est vendu à tant le m², ce qui n'est quasiment jamais le cas d'un terrain bâti, une erreur sur la surface ne donne lieu à correction sur le prix dans un sens ou dans l'autre que si elle est supérieure à 5 %.

Par cheliel

Un très grand merci pour vos réponses. Je me pose dès lors la question de l'utilité du bornage. En effet, le terrain réclamé par mon voisin correspond aux mesures du cadastre et es 30 m. Carré sont en dessous des 5%. À quoi bon donc payer un géomètre ? Si j'ai bien compris on l'a dans l'os dans tous les cas ?

Par Fabrice75499

Bonjour,

Ce n'est pas un DOL ?

Cordialement,

Par Burs

Si c'est une parcelle avec habitation, votre terrain a probablement été borné (ce qui expliquerait la différence de surface entre l'acte et le cadastre) Si il n'y a pas de bornes apparentes, cela ne veut pas dire qu'il n'est pas borné (bornes recouvertes de terre par ex.) Consultez un G.E il pourra vérifier auprès du fichier National (fichier AURIGE)