



## Métrage ou Superficie

-----  
Par Matt35

Bonjour à tous,

Lors du découpage d'une parcelle pour la construction de plusieurs maisons, un métrage a été fait avec pose de borne. Il y a également des superficies sur le PV du métrage mais si on reprend le calcul, les superficies annoncées sont fausses (erreur du géomètre). Ces superficies seront reprises pour l'achat de certaines maisons.

Certaines maisons ont été rachetées (l'acte notarié ne fait mention que de superficie et d'un plan de copropriété avec des mesures et des superficies qui elles aussi ne correspondent pas et sont même différentes du 1er métrage).

Mes questions :

Qu'est ce qui est la référence dans le partage d'un terrain ?

Le métrage initial avec pose de borne ? (même si le calcul des superficies est erronés

Le métrage dans le document de copropriété ?

Les superficies du document de copropriété ?

Où les superficies des actes notariés ?

Merci pour vos réponses.

-----  
Par Al Bundy

Bonjour,

un métrage a été fait avec pose de borne. Il y a également des superficies sur le PV du métrage  
Il s'agit d'une opération de bornage réalisée par un géomètre expert ?

Les surfaces relevées par le géomètre priment sur celles inscrites sur le cadastre ou un document de copropriété car elles sont beaucoup plus précises.

-----  
Par Matt35

Oui, le métrage/bornage a été fait par un géomètre/expert. Cependant dans le PV malgré des mesures de distance très précise les superficies annoncées ne sont pas bonnes (surestimés sur certaines parcelles)

Donc lorsque certaines maisons ont été achetées les surfaces de terrains acheter dans l'acte authentique ne correspondent pas au réel. Est ce qu'on doit se baser sur la superficie ou le métrage/bornage pour faire un nouveau métrage bornage avec des superficies correctes ?

-----  
Par Burs

Bonjour,

sur quoi vous basez vous pour affirmer que les mesures ne correspondent pas ?

-----  
Par Matt35

Les mesures (distances) sont bonnes.

Le calcul de superficie est faux car les terrains à une forme de rectangle un peu rétrécies sur un des côtés. Et même lorsqu'on fait une simple multiplication des 2 plus grands côtés on est en dessous la superficie annoncé dans le PV du géomètre.

-----  
Par janus2

Bonjour,

Si j'ai bien compris, le plan de bornage indique, par exemple, une parcelle de 20 mètres sur 8 mètres et de 200 mètres carrés ? Les distances sont bonnes, mais pas la superficie calculée ?

A mon sens, ce sont les distances mesurées qui comptent, la superficie indiquée n'est qu'une erreur de calcul.

-----  
Par Matt35

Oui c'est cela. Mesures de distances bonnes mais pas les superficies.

La où ca devient compliqué, c'est lorsque la copropriété veut mettre des grillages et que certains veulent se baser sur la superficie acheter et d'autres sur le métrage initial.

Si on respecte le métrage certains vont perdre de la superficie (car initialement fausse)

Si on respecte les superficies certains vont perdre réellement du terrain avec forcément un nouveau métrage pour équilibrer. Même si la superficie initialement calculé était bonne pour leurs lots.

-----  
Par AGeorges

Bonsoir Matt,

On ne pose pas un grillage sur une superficie.

On pose un grillage sur un côté et donc une distance.

Si les côtés sont à peu près droits, il suffit de tirer une ficelle entre deux bornes et on sait où mettre le grillage. et quand le côté n'est pas tout à fait droit, on ajoute un piquet ou plus si jamais il n'y a pas de borne.

Et s'il faut calculer la longueur de grillage nécessaire, on prend  $2x(L + l)$  et pas  $Lx l$ .

Je ne vois pas bien où l'erreur de superficie peut poser un problème pour la pose d'un grillage.

Et quand un bornage a été fait, il n'est pas possible d'en refaire un autre.

-----  
Par Matt35

Je suis sûr la même longueur d'onde que vous sur fait est que le bornage initial fait foi même si les superficies ont mal été calculés sur le PV.

L'argumentaire en faveur d'un nouveau métrage induit par des superficies initialement fausse me semble un peu du bricolage pour retrouver des m2 la ou il n'y en a pas ou chez les autres.

Merci pour toutes vos réponses

-----  
Par Burs

Avez vous été sur [cadastre.gouv.fr](http://cadastre.gouv.fr) ? à partir de là, vous pourrez obtenir la superficie de chaque parcelle en cliquant sur "s'informer" dans les outils simple.

-----  
Par Al Bundy

Bonjour,

Les superficies sont normalement calculées par le logiciel de topographie. Il n'est pas insensé d'affirmer que les superficies ne sont pas moins fausses que les distances.

Les superficies cadastrales sont plus approximatives que le relevé de géomètre, et le plan cadastral n'est pas opposable.

-----  
Par janus2

Il n'est pas insensé d'affirmer que les superficies ne sont pas moins fausses que les distances.

A ceci près que ce qui est mesuré, ce sont des distances.

-----  
Par Matt35

Le métrage/bornage/superficie remonte à plusieurs dizaines d'années donc pas de logiciel .

Effectivement la superficie cadastre ne correspondent au relevé géomètre.

-----  
Par Matt35

D'où ma question initiale.

Doit-on se baser sur des distances mesurés ou des superficies calculés ? Quelles soient l'un ou l'autre fausses d'ailleurs. Avec vos réponses j'ai un 1er élément de réponse. Peut être qu'un géomètre expert pourra me répondre.

-----  
Par Al Bundy

Comparez les distances reportées sur le PV avec la réalité. Vous serez fixé...

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Il y a en fait plusieurs questions :

1. la délimitation de l'emprise de la copropriété par rapport aux fonds contigus ;
2. la délimitation des espaces à jouissance privative à l'intérieur de la copropriété ;
3. l'effet de la mention des superficies.

1. Ce qui importe en premier lieu est la détermination des limites entre le terrain de la copropriété et les terrains voisins. Cela se fait par des bornages, obligatoirement contradictoires. L'absence de bornage présente un risque de litige avec les voisins de la copropriété. Comme il y a un plan établi par un géomètre et des bornes sur le terrain, on peut supposer que cela résulte d'actes de bornage, mais il faudrait tout de même le vérifier.

Un bornage se conclut par un procès-verbal signé des deux parties. C'est évidemment une pièce à conserver par le syndic de la copropriété avec l'état descriptif de division et le règlement de copropriété. Si cette pièce est perdue, elle peut être reconstituée grâce à la base de données entretenue par l'ordre des géomètres-experts qui n'existe toutefois que depuis une trentaine d'années.

L'emprise de la copropriété donnée par l'EDD correspond à une ou plusieurs parcelles cadastrales dont les limites sont déterminées par les bornages établis avec les propriétaires voisins. Logiquement, la description de l'assise de la copropriété reprend les bornages initiaux. Si ce n'est pas le cas, il faudrait corriger l'EDD pour le mettre en correspondance avec les bornages.

2. La division interne de la copropriété est définie dans l'EDD. Les actes de vente des lots de copropriété ne peuvent que correspondre à l'EDD. Si dans un acte de vente la description du lot vendu diffère de la description donnée dans l'EDD, c'est qu'il y a une erreur dans l'acte de vente.

3. Les superficies ne sont que des informations accessoires qui se déduisent des tracés des surfaces. Une mention de superficie erronée dans un acte de vente pourrait éventuellement donner lieu à un litige entre le vendeur et l'acheteur sur le prix de vente. Pour prévenir de tels litiges mieux vaut indiquer dans l'acte la superficie exacte même si elle diffère de l'indication donnée dans l'EDD.

-----  
Par AGeorges

Bonjour Matt,

L'aspect copropriété m'avait échappé. Puisque vous parlez de maisons, il s'agit de copropriété horizontale.

Or dans ce cas, le terrain est partie commune.

Si tout le terrain est partie commune, à quoi riment ces histoires de superficie et de distance ?

Est-ce que vous avez des bouts de terrain à jouissance privative ? Mais dans ce cas, pourquoi un bornage ?

S'agit-il de problèmes avec les lots limitrophes ?

-----  
Par Matt35

Merci pour vos réponses

Je ne suis pas sûr.

Mais a première vue il s'agit d'un terrain séparé en lot privatif avec une allée commune. Lors de la séparation, la définition des lots a donné lieu à la pose de borne avec des mesures de distance et superficie dans le PV.

Si j'en crois @Nihilscio, la mention des superficies n'est qu'accessoire et une différence entre la réalité et l'acte authentique pourrait entraîner un révision du prix de vente (si c'est déclaré dans les temps je pense).

-----  
Par Burs

La superficie des terrains au cadastre est approximative pour les terrain non borné. Lorsque les terrains sont bornés, les surfaces sont précises. La tolérance dépend de l'échelle, elle peut être par ex.d'une différence de 160m<sup>2</sup> pour 1ha sur une échelle de 1/2000. Maintenant reste à savoir si la modification a été inscrite au cadastre ou pas encore.

-----  
Par AGeorges

Bonjour,  
il s'agit d'un terrain séparé en lot privatif avec une allée commune

Pour moi, il s'agit d'un lotissement, pas d'une copropriété.  
(sauf erreur ou omission).