

Le territoire communal est découpé en Sections, simple ou double lettre

dans chaque Section, on retrouve le numéro de parcelle

Dans votre acte notarié, vous trouvez les anciennes références cadastrales de votre propriété, section + numéro des parcelles ex: B 206

Suite à nos travaux, ces références changent nouvelle section (en double lettre) et nouveau numéro ex: AD 28

Si vous souhaitez des enseignements, en fonction de la nouvelle Section, (ex: AD) vous pourrez contacter le géomètre chargé des travaux. Numéro de téléphone indiqué sur chaque feuille de section.

Dans le cas d'un terrain en indivision, exemple un chemin d'accès commun à deux propriétaires ou indivision familiale, la parcelle n'est reportée que sur un seul relevé.

Mariage = Indivision entre Mme et Mr

Signature du propriétaire

Les anciennes parcelles sont réunies pour en former une seule sur le nouveau plan.

Pour la Nature de culture, voir le tableau sur la gauche du relevé.

Le "sol" (S) représente l'empêchement des bâtiments + l'accès + la cour... et n'est pas imposé à la Taxe Foncière (Propriété non bâtie).

Résumé de la parcelle: La parcelle A 4 est devenue la parcelle AP 101, au 205 Rue des Choux, elle est en Terrain d'Agrément pour une surface de 2107 m². Les parcelles ZZ 5 et 6 sont regroupées pour devenir AP 100, la parcelle est constituée d'une partie en Jardin (1032 m²) et d'une partie en Sol (1000 m²), sa contenance totale est de 2032 m².

Annexe A

PROCES VERBAL DE BORNAGE ET RECONNAISSANCE DE LIMITE (Annexe 1)

Département de la Sarthe
Commune de
Lieu dit :

Dossier :
PLAN DE BORNAGE
Echelle : 1/500

M. G. M et Mme H. M et Mme A. M et Mme C. M et Mme B. Monsieur D. Monsieur F. Monsieur E. Section B n°100

Pas d'Arpentage, puisque aucune information sur les surfaces.

Signature des riverains

Le bornage est rattaché au système national ROPNS(CC48)

En NOIR l'ancien plan, en ROUGE le nouveau plan cadastral (bâtiments en jaune). On constate la mauvaise position des limites et des bâtiments (l'église n'a pas bougé).

3

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 Saint-AY date de 1939 ou 1976 suivant le secteur. 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 côté 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 1939, d'où l'existence possible de variation des surfaces.

Annexe B

Division et Bornage, arpentage partiel

VENTE A-B
PLAN DE BORNAGE
Echelle : 1/500

M et Mme A. M et Mme B. M et Mme C. M et Mme B. Rue de

Section B n° 1000
13 a 84
Superficie Cadastre

Section B n° 1001
773 M2
Superficie Mesurée

M et Mme A ont divisé leur parcelle en B 1000 et B 1001. La parcelle B 1001 est mesurée (arpentage) pour être vendue à Mr et Mme B. La parcelle B 1000, qu'ils gardent, n'est pas mesurée, la surface sera l'ancienne surface cadastrale - la surface mesurée, donc toujours "surface cadastrale" imprécise.

Levé et dressé par le Cabinet
Géomètres Experts Associés
Le 27 Octobre 2020 Réf :

Acquisition de M et Mme B : 773 M2, Superficie Mesurée

En NOIR l'ancien plan, en ROUGE le nouveau plan cadastral (bâtiments en jaune). On constate la mauvaise position des limites parcellaires.

En NOIR l'ancien plan cadastral, en ROUGE le nouveau plan. On peut voir que le bon plan de lotissement a été déformé pour être incorporé dans l'ancien plan. De même, les autres limites étaient mal dessinées, on constate les écarts.

Plan de bornage du lotissement établi par le Géomètre Expert.

Annexe C

Division et Bornage sans arpentage

Communauté de Communes

VENTE Communauté de Communes à Mr-Mme A
PLAN DE BORNAGE
Echelle : 1/500

M. et Mme A. M et Mme A. M et Mme A. Section A n° 101, 93 a 35. Section A n° 100, 1 a 90. Section A n° 102, 8 a 27. Section A n° 802, 5 a 39. Section A n° 104, 0 a 29. Section A n° 800, 0 a 28.

La communauté de communes divise et vend des parties de son terrain, le bornage est effectué sur le terrain, mais les surfaces sont calculées à partir des anciennes surfaces cadastrales. Il n'y a pas d'arpentage (pas de superficie mesurée). La surface de toute la propriété de Mr et Mme A est constituée de surfaces cadastrales elle est donc imprécise.

Les Surfaces indiquées sur ce plan sont des surfaces cadastrales

Acquisition de M et Mme A : 1 a 92

Dressé par le Cabinet
Géomètres Experts Associés
Le 7 Octobre 2020 Réf :

Agrandissement cadastral