



Me Isabelle FROISSANT-BOUCHARLAT

50 Boulevard des Belges – 69006 LYON



LA SUPERFICIE DE MA PARCELLE

Connaître la superficie du terrain que l'on vend ou que l'on acquiert nécessite parfois la réalisation d'un procès-verbal de bornage, unique document permettant d'établir la superficie exacte. Les parties au contrat sont pourtant souvent confrontées à une multitude de données n'ayant pas la même valeur juridique et aux indications parfois contradictoires. Il n'est ainsi pas rare d'observer une discordance entre la superficie annoncée par les plans cadastraux et par le procès-verbal de bornage. C'est pourquoi il est nécessaire de comprendre la portée des différentes valeurs mentionnées dans l'acte afin d'éviter toute mauvaise surprise lors de la prise de possession des lieux.

La superficie arpentée

Le document modificatif du parcellaire cadastral (DMPC) - anciennement document d'arpentage- est réalisé par le géomètre-expert et permet de mettre à jour le plan cadastral en cas de modification des limites d'une parcelle.

La superficie cadastrée

Les plans cadastraux et les contenances cadastrales qu'ils comportent sont des documents à la simple valeur informative et fiscale. La superficie indiquée par ces documents, souvent exprimée en ares et centiares, n'a qu'une valeur indicative concernant la délimitation d'une parcelle. La superficie cadastrée permet avant tout de calculer l'impôt et ne saurait avoir une valeur probante. Statuant à jurisprudence constante, la Cour de cassation a confirmé une telle solution dans un arrêt du 13 septembre 2011 (Civ. 3^e, 13 sept. 2011, n° 10-21.883)

Le document cadastral n'est pas l'équivalent d'un titre de propriété.

La superficie bornée

Le procès-verbal de bornage contenant la superficie bornée, est le seul document garantissant la superficie réelle d'une parcelle. Elle est calculée par le géomètre-expert qui positionnera sur la parcelle des bornes lui permettant d'établir la superficie dite bornée. Elle seule est opposable aux tiers.

Pour l'établissement d'un tel document, le recueillement des signatures des riverains concernés est obligatoire.