

La Publicité Foncière

La publicité foncière est l'inscription aux bureaux des hypothèques d'une convention, ou plus généralement d'un acte notarié ou administratif. Elle a pour but de rendre opposable aux tiers, et permet à ceux-ci d'en être informés.

Décret n° 55-22 du 4 janvier 1955

Article 1er : « Il est tenu, pour chaque commune, par les conservateurs des hypothèques, un fichier immobilier ... (qui) ... présente, telle qu'elle résulte des documents publiés, la situation juridique des immeubles ... »

Le service du cadastre, comme celui de la conservation des hypothèques, dépend du ministère des Finances. La consultation des documents cadastraux est libre.

Les renseignements que communiquent les services du cadastre sont à but fiscal. Ces informations sont de deux sortes :

- les documents concernant l'identité des propriétaires, les contenances des parcelles, les natures de cultures. Ils sont mis à jour régulièrement avec une fréquence variable suivant l'importance de la commune.
- les documents graphiques qui représentent chaque commune dans son ensemble et les parcelles cadastrales regroupées par sections.

La fiabilité des documents cadastraux Les documents cadastraux sont très utiles aux Géomètres Experts qui les utilisent quotidiennement. Mais il est important de connaître leur fiabilité.

- Concernant les noms et adresses des propriétaires les indications ne sont pas toujours à jour surtout s'il y a eu une mutation récente, et ils peuvent être incomplets, en particulier en cas d'indivision.
- Concernant les natures de culture l'exactitude des renseignements dépend de la périodicité des contrôles qui peut être plusieurs années, et des indications communiquées par les propriétaires.
- Concernant les contenances cadastrales et les limites des parcelles celles-ci peuvent être approximatives sauf si elles s'appuient sur un plan d'arpentage effectué par un Géomètre Expert.

Les renseignements contenus sur les documents cadastraux doivent donc être utilisés en connaissance de cause.

Contenance cadastrale et superficie réelle

- La contenance cadastrale d'une parcelle est l'indication communiquée par les services du cadastre. C'est très souvent une contenance calculée graphiquement à partir de limites qui tant qu'elles n'ont pas été bornées reste incertaines. Elle n'est donc qu'indicative.

- La superficie apparente est la superficie calculée après mesurage du terrain mais en s'appuyant sur les limites apparentes de la parcelle, qui ne sont pas nécessairement les limites réelles de la propriété.
- La superficie réelle est celle qui est calculée après bornage contradictoire. C'est la seule qui puisse être garantie.

Modification du parcellaire cadastral : depuis le décret du 30 avril 1955, toute division de parcelle doit faire l'objet d'un document modificatif du parcellaire cadastral. Celui-ci est parfois appelé document d'arpentage, alors même que le périmètre des parcelles issues de la division n'a pas fait l'objet d'un bornage. Les contenances indiquées sur ce document ne sont donc pas nécessairement celles qui résulteraient d'un calcul après bornage.