

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-CAD-DIFF-10-05/11/2019

Date de publication : 05/11/2019

CAD - Descriptif, usage et diffusion de la documentation cadastrale - Documentation cadastrale

Positionnement du document dans le plan :

CAD - Cadastre

Descriptif, usage et diffusion de la documentation cadastrale

Titre 1 : La documentation cadastrale

Sommaire :

I. Le plan cadastral

A. Les sections cadastrales et feuilles parcellaires

1. Leur désignation
 - a. Cas des plans rénovés par voie de mise à jour
 - b. Cas des plans renouvelés et refaits
 - c. Cas des plans issus d'aménagements fonciers
 - d. Cas particulier
2. Leur échelle
3. Leur contenu
 - a. La parcelle
 - b. Les subdivisions fiscales
 - c. Les bâtiments
 - d. Les lieux-dits
 - e. Le domaine non cadastré
 - f. Les autres éléments représentés sur le plan

B. Les tableaux d'assemblage et les mappes d'ensemble

II. La documentation littérale

A. La base de données des informations foncières

B. La documentation littérale en situation de référence

1. Les fichiers fonciers standards
 - a. Le fichier des propriétaires d'immeuble
 - b. Le fichier des propriétés bâties
 - c. Le fichier des propriétés non bâties
 - d. Le fichier PDL-lots
 - e. Le fichier lots-locaux
2. La matrice cadastrale

- 3. Les feuillets récapitulatifs
- 4. Les listes issues des applications VisuDGFIP Multi-critères et Requêtes foncières (Catalogue)
- C. La documentation actualisée
 - 1. Le fichier des voies (FANTOIR)
 - 2. Les listes issues de l'application Requêtes foncières
- D. La documentation spécifique à l'évaluation
 - 1. Les évaluations foncières des propriétés bâties
 - a. Les déclarations de propriétés bâties souscrites par les propriétaires pour chaque local
 - b. Les procès-verbaux et annexes
 - c. Les autres documents rédigés à l'occasion de la révision
 - 2. Les évaluations foncières des propriétés non bâties
- E. La documentation relative à la taxe sur les locaux à usage de bureaux

I. Le plan cadastral

1

Le plan cadastral représente graphiquement le territoire communal dans tous les détails de son morcellement en propriétés et en nature de culture ainsi que certains détails utiles à sa compréhension.

Il donne également la figuration de l'emprise au sol des bâtiments fixés à perpétuelle demeure.

Le plan cadastral est subdivisé en sections et lieux-dits. Une section peut comporter une ou plusieurs feuilles parcellaires.

10

Le plan cadastral d'une commune se compose de sections cadastrales découpées dans certains cas en feuilles parcellaires et lieux -dits, d'un tableau d'assemblage ou d'une mappe d'ensemble.

A. Les sections cadastrales et feuilles parcellaires

20

La section est l'unité de découpage cadastral. C'est une partie du territoire communal déterminée dans le but de faciliter l'établissement, la consultation et la tenue des documents cadastraux. Son périmètre est constitué dans la mesure du possible par des limites présentant un caractère suffisant de stabilité (ex : routes, chemins, cours d'eau, fossés, etc.).

Suivant les cas, la section comporte une ou plusieurs feuilles parcellaires :

- les plans « renouvelés » ou « refaits » comportent des sections à feuille unique ;
- les plans rénovés par voie de « mise à jour » peuvent, en revanche, comporter des sections représentées sur plusieurs feuilles. En effet, lorsque ce procédé de rénovation a été retenu, le découpage utilisé pour l'établissement du plan napoléonien a en général été conservé.

1. Leur désignation

a. Cas des plans rénovés par voie de mise à jour

30

La désignation de la section se fait par une lettre suivie d'un indice qui indique le numéro de la feuille (exemple : B1 section B 1^{ère} feuille).

b. Cas des plans renouvelés et refaits

40

La désignation de la section se fait toujours au moyen de deux lettres (exemples : AA, AB, AC).

Cette règle souffre toutefois quelques exceptions pour les plans qui ont fait l'objet des premiers renouvellements.

c. Cas des plans issus d'aménagements fonciers

50

La désignation de la section est effectuée en général au moyen de deux lettres, en commençant par la fin de l'alphabet (exemple : ZA, ZB, ZC, etc., YA, YB).

Les premiers aménagements fonciers (anciennement dénommés remembrements) ayant été réalisés à partir de l'ancien cadastre ou du cadastre rénové par voie de mise à jour, il existe également des sections désignées par une seule lettre, éventuellement suivie d'un indice (exemple : X1, X2, etc. Y, Z).

d. Cas particulier

60

Deux cas particuliers :

- dans les départements de Moselle, du Bas-Rhin et du Haut-Rhin, la désignation peut être numérique ;
- afin d'éviter toute confusion dans l'identification des sections des communes fusionnées, la désignation de chaque section des communes rattachées est précédée de leur numéro communal de code institut national de la statistiques et des études économiques (INSEE).

2. Leur échelle

70

L'échelle de rédaction des feuilles de plan est dictée par le degré de morcellement du parcellaire et par la nature des zones à lever (zones bâties ou rurales). Elle varie généralement du 1/5 000 au

1/500. D'autres échelles moins fréquentes peuvent se rencontrer (1/8 000, 1/250).

Dans tous les cas, l'indication de l'échelle d'origine est donnée sur chaque feuille parcellaire. Les reproductions d'extraits de feuilles comportent également l'échelle d'édition.

3. Leur contenu

80

Les limites parcellaires, ainsi que tous les éléments qui s'appuient sur ces limites, telles les limites de communes, de sections, de subdivisions de sections, de lieux-dits, les voies de communication ou l'hydrographie sont représentés sur le plan cadastral. En outre sont obligatoirement figurés les bâtiments et la toponymie. D'autres éléments tels que bornes, clôtures, signes de mitoyenneté et détails topographiques sont également représentés.

a. La parcelle

90

La parcelle cadastrale est une portion de terrain d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire, située dans une même commune, une même section et un même lieu-dit.

Une parcelle cadastrale est identifiée par l'association de sa (ou ses) lettre(s) de section et d'un numéro cadastral attribuée par section.

Les parcelles sont dites « bâties » ou « non bâties », suivant qu'elles supportent ou non des constructions.

b. Les subdivisions fiscales

100

Lorsqu'une même parcelle est exploitée en natures de culture différentes, chaque subdivision à l'exception du sol supportant une construction, se distingue par une lettre minuscule a, b, c, etc.

c. Les bâtiments

110

Les bâtiments sont figurés par leur emprise au sol. À l'intérieur de celle-ci, sont dessinés des hachures (dans le cas d'un bâtiment dur) ou des croisillons (dans le cas d'un bâtiment léger tel un hangar). S'agissant du plan cadastral informatisé sous format vectoriel, ces hachures et les croisillons sont remplacés par un aplat jaune (respectivement clair et foncé).

Ceux construits sur le domaine public reçoivent généralement une désignation de la forme DP/n, « n » étant le numéro de la parcelle la plus voisine.

d. Les lieux-dits

120

Ils identifient au sein de la section un secteur du territoire communal auquel la coutume locale a attribué une certaine appellation.

La formation des lieux-dits obéit aux règles suivantes :

- les lieux-dits doivent toujours être compris en entier dans une même feuille parcellaire ;
- les limites des lieux-dits suivent dans leur déplacement les limites des parcelles avec lesquelles elles coïncident ;
- la désignation et les limites du lieu-dit sont portées sur le plan cadastral.

e. Le domaine non cadastré

130

Il est constitué des terrains exemptés de la taxe foncière des propriétés non bâties.

Le domaine non cadastré est constitué par l'emprise des :

- voies publiques : rues, places publiques, routes nationales et départementales, voies communales et chemins ruraux ;
- eaux : cours d'eaux qu'ils soient domaniaux, non domaniaux ou mixtes ;
- rivages de la mer ;
- lacs s'ils appartiennent au domaine public ;
- canaux de navigation de l'état non concédés ;
- de certains immeubles particuliers comme les aérodromes et dépendances qui remplissent simultanément les conditions suivantes : appartenir à l'État, au département ou à la commune, ne pas être ouverts à la circulation aérienne publique, être affectés à un service d'utilité générale et être improductifs de revenus.

f. Les autres éléments représentés sur le plan

140

Ils sont constitués :

- des détails topographiques : ronds-points, chemins ne formant pas parcelle, rues privées, chemin de fer, ponts et aqueducs ;
- de l'hydrographie : cours d'eau, étangs, lacs, pièces d'eau ;
- de symboles identifiant des éléments présents sur le terrain (bornes, clôtures, etc.) ;
- de symboles identifiant les droits apparents des propriétaires des parcelles (flèche de rattachement, symbole de mitoyenneté, etc.).

La représentation de tous ces éléments est décrite dans la [légende du plan cadastral](#).

B. Les tableaux d'assemblage et les mappes d'ensemble

150

La représentation du territoire communal est assurée sur un document appelé tableau d'assemblage (T.A.). Établi généralement à l'échelle du 1/10 000, il indique le découpage de la commune en sections cadastrales, le tracé des principales voies de communication et des cours d'eau, la position des agglomérations, des hameaux, des fermes isolées, ainsi que le nom des communes limitrophes.

Le tableau d'assemblage ne comporte en général qu'une seule feuille, cependant pour des communes possédant de vastes territoires communaux, le tableau d'assemblage comporte plusieurs feuilles. Dans ce cas une mappe d'ensemble est également constituée. Depuis la dématérialisation du plan cadastral, il ne concerne plus que le plan géré sous forme image.

160

S'agissant des plans vecteur, la vue d'ensemble permet de visualiser, la commune dans son ensemble. Dans cette situation, il est possible de visualiser le contour communal ainsi que les sections constituant la commune.

L'intérêt majeur de ces documents est de permettre aux utilisateurs du plan cadastral et aux usagers d'identifier les feuilles parcellaires où sont situées les parcelles qui les intéressent.

II. La documentation littérale

170

La présente partie a pour objet de décrire la documentation en vigueur. Il ne fait cependant pas état des quelques particularités propres aux départements d'Alsace et de Moselle et aux départements d'outre-mer.

La documentation cadastrale littérale, riche de très nombreuses informations fiscales et foncières, se subdivise en plusieurs parties.

A. La base de données des informations foncières

180

L'application MAJIC, implantée dans tous les services exerçant des missions cadastrales, traite des informations organisées sous forme de bases de données cadastrales.

Ces données sont mises à jour en temps réel dans les services du cadastre en permettant ainsi de disposer à tout moment d'une information actualisée des derniers changements connus.

L'information cadastrale est organisée sous forme d'ensembles structurés d'informations regroupées en entités : parcelle, local, lot, personne, etc.

À partir de la base MAJIC sont constitués des fichiers en situation de référence (au 1^{er} janvier de l'année) ou en situation actualisée (mensuellement ou à une date donnée).

B. La documentation littérale en situation de référence

1. Les fichiers fonciers standards

190

Cinq fichiers sont reconstitués annuellement. Ils sont composés de données brutes, dont l'exploitation nécessite un traitement informatique spécifique.

a. Le fichier des propriétaires d'immeuble

200

Il recense, dans chaque commune, l'identification et l'adresse des personnes physiques et morales redevables des taxes foncières sur les propriétés bâties et non bâties, des gestionnaires et des fonctionnaires ou employés publics logés dans des immeubles exonérés de la taxe foncière et passibles de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

210

Il regroupe, au sein d'une commune, les informations concernant le compte communal et la personne. Le compte communal est composé de l'ensemble des personnes exerçant des droits concurrents sur un ou plusieurs biens d'une commune. On parle alors de personnes « titulaires du compte ». Le fichier fournit, pour chaque titulaire, des informations sur le droit exercé et son adresse.

b. Le fichier des propriétés bâties

220

Il répertorie, par commune, toutes les informations relatives à l'identification et à l'évaluation des locaux.

230

Il regroupe, au sein d'une commune, l'ensemble des informations concernant le local et la partie d'évaluation (PEV). La PEV est l'élément de gestion en bâti. Une PEV correspond à une fraction de local caractérisée par son affectation et faisant l'objet d'une évaluation distincte. Un local comporte au moins une PEV.

240

Le local est identifié par son numéro invariant, par son indicatif cadastral complété des numéros de bâtiment, d'escalier, de niveau et de porte, ou par son adresse complète. Il ne faut pas confondre un local et un bâtiment. Un bâtiment peut avoir plusieurs locaux dans le cas d'une copropriété ou un seul dans le cas de monopropriété. La notion de local est à rapprocher plutôt du propriétaire et de l'avis d'imposition.

250

Le fichier permet de disposer pour un local donné de son descriptif, de son évaluation et des bases de taxation. L'attribution du local à son propriétaire est assurée par l'intermédiaire du compte communal.

c. Le fichier des propriétés non bâties

260

Il présente, par commune, toutes les informations relatives aux parcelles, aux lots non bâtis et, le cas échéant, aux subdivisions fiscales correspondantes. Il permet de connaître, pour chaque parcelle, les natures de culture et de propriété, les contenances et les revenus cadastraux des subdivisions fiscales qui les composent, ainsi que l'attribution à un compte communal propriétaire.

270

La parcelle permet de définir le propriétaire.

280

La subdivision fiscale est l'unité élémentaire d'évaluation, c'est-à-dire l'élément de gestion en non bâti. Par exemple la parcelle X appartient au propriétaire Y et est composée de deux subdivisions fiscales, l'une correspondant à une vigne, l'autre à une terre.

Une parcelle peut être cadastralement non subdivisée et, dans ce cas, elle est composée d'une seule subdivision fiscale, ou être découpée en n subdivisions fiscales.

d. Le fichier PDL-lots

290

Il répertorie l'ensemble des informations relatives à la description des propriétés divisées en lots (PDL). Un lot peut être de plusieurs natures : un lot bâti ou non bâti, un lot mixte, d'une assise de PDL, etc.

300

La notion de PDL regroupe les notions de bien non délimité (BND), de copropriété (en lots ou en volume), de propriété en transparence fiscale et tous les cas où un état descriptif de division est établi.

310

Les parcelles dites BND sont des parcelles appartenant à plusieurs personnes sans que l'assiette de leur droit respectif ne puisse être clairement définie. Les services du cadastre gèrent le droit des différents titulaires en leur affectant à chacun un ou plusieurs lots fictifs.

320

Les propriétés en transparence fiscale sont les propriétés des sociétés immobilières « transparentes », c'est-à-dire considérées comme n'ayant pas de personnalité distincte de celle de leurs membres, pour l'application des impôts directs et des droits d'enregistrement. Ce sont des sociétés qui ont, en réalité, pour unique objet :

- soit la construction ou l'acquisition d'immeubles en vue de leur division par fractions destinées à être attribuées aux associés, en propriété ou en jouissance ;
- soit la gestion des immeubles ainsi divisés ;
- soit la location pour le compte de membres de la société.

Les associés ou les actionnaires sont personnellement imposables pour la part de revenus correspondant à leurs droits dans la société.

e. Le fichier lots-locaux

330

Il s'agit d'une table de correspondance entre les identifiants des locaux et les indicatifs des lots correspondants.

2. La matrice cadastrale

340

Le terme communément utilisé de matrice cadastrale désignait les microfiches du relevé de propriété (RP) et les tables d'accès correspondantes (LP, LA, LN) ainsi que des feuillets récapitulatifs concernant les propriétés bâties et non bâties d'une commune.

Les microfiches cadastrales sont désormais remplacées par le logiciel auto-exécutable de consultation VisuDGFIP version cadastre. Cette consultation s'effectue à partir notamment du nom du propriétaire, de son numéro communal ou de l'identifiant de la parcelle, du local.

350

La matrice cadastrale est produite annuellement et donne la situation de l'information au 1^{er} janvier de l'année considérée. Cette documentation est principalement utilisée pour renseigner les contribuables lors de la sortie des avis d'imposition.

360

Le logiciel VisuDGFIP version cadastre permet également d'éditer les relevés de propriété.

370

Ces relevés de propriété recensent pour chaque propriétaire la liste précise des immeubles bâtis et non bâtis lui appartenant dans la commune considérée. Ils comportent les informations suivantes :

- pour les propriétés bâties :

- la désignation du local ;
 - les informations relatives à l'évaluation (affectation, méthode d'évaluation, nature du local, catégorie, revenu cadastral, code collectivité, nature de l'exonération, pourcentage appliqué, fraction de revenu exonérée, année du début d'exonération, année de retour à imposition) ;
 - les informations relatives à la taxe sur l'enlèvement des ordures ménagères ;
 - le revenu imposé par collectivité locale.
- pour les propriétés non bâties :
- la désignation des parcelles ;
 - les renseignements relatifs à l'évaluation (série tarif, lettre indicative de subdivision fiscale, contenance de la parcelle, groupe, classe, nature de culture spéciale, revenu cadastral, code de collectivité, code de nature d'exonération, pourcentage appliqué, fraction de revenu exonéré, année de retour à imposition) ;
 - la totalisation des revenus imposés par collectivité.

3. Les feuillets récapitulatifs

380

Les états récapitulatifs des propriétés bâties **no 6034 Edi NR** répertorient, pour chaque catégorie de locaux, les valeurs locatives de l'année ainsi que les bases d'imposition. Les états récapitulatifs des propriétés non bâties **no 6035 Edi NR** présentent la contenance et le revenu cadastral pour chaque groupe, sous groupe et nature de culture spéciale. Les taux des taxes foncières figurent sur l'état **no 6036 N**.

Les états **6034 Edi NR** et **6035 Edi NR** sont intégrés dans les versions services et collectivités du logiciel VisuDGFIP cadastre.

4. Les listes issues des applications VisuDGFIP Multi-critères et Requêtes foncières (Catalogue)

390

Les applications VisuDGFIP Multicritères et Requêtes foncières permettent aux services de disposer, sur un territoire déterminé, de requêtes thématiques de données foncières (locaux, parcelles, personnes), prédéfinies ou libres, répondant à certains critères de sélection.

C. La documentation actualisée

1. Le fichier des voies (FANTOIR)

400

Ce fichier national, actualisé chaque mois, a pour objet essentiel de recenser, pour chaque commune du territoire, la désignation en clair des rues, des ensembles immobiliers dont la voirie interne n'a pas reçu de dénomination, des lieux-dits et des pseudo-voies (voies ferrées, autoroutes, rivières, canaux, etc.) nécessaires à l'adressage.

2. Les listes issues de l'application Requête foncière

410

L'application Requête foncière (catalogue) permet également aux services de réaliser des requêtes thématiques de données foncières, directement extraites de MAJIC, en situation actualisée.

D. La documentation spécifique à l'évaluation

1. Les évaluations foncières des propriétés bâties

420

La documentation de base en matière d'évaluations foncières des propriétés bâties comprend :

a. Les déclarations de propriétés bâties souscrites par les propriétaires pour chaque local

430

Elles sont classées selon le cas par adresse (ordre alphabétique des rues et ordre croissant des numéros de voirie) ou dans l'ordre des références cadastrales (section et numéro de plan). En outre, dans le cas d'immeubles collectifs, elles sont rangées dans l'ordre des indicatifs des locaux (bâtiment, escalier, niveau, local).

À l'intérieur des déclarations sont insérés, notamment, les fiches de calcul de la valeur locative, les bulletins de renseignements pour certains établissements dits " spéciaux " (hôtels, cinémas, etc.) et les déclarations anciennes (déclarations refaites, déclarations relatives à un changement de consistance, etc.).

440

On trouvera dans les services exerçant des missions cadastrales d'évaluation l'ensemble des déclarations H, C, CBD, ME, P, U, US et IL, ainsi que les bulletins utilisés pour la détermination de la valeur locative (notamment bulletin 6692 UE concernant les transformateurs d'électricité).

450

La liasse des déclarations de propriétés bâties comporte tous les documents reflétant la dernière situation connue pour chaque local, à l'exception des renseignements personnels (propriétaire, occupant, montant éventuel du loyer), pour lesquels elles ne sont pas tenues à jour.

b. Les procès-verbaux et annexes

460

Ils comportent :

- pour les locaux d'habitation et à usage professionnel ordinaires : la classification communale, la liste, la situation, le descriptif et l'évaluation des locaux de référence ;
- pour les locaux commerciaux, la liste, la situation, le descriptif et l'évaluation des locaux types (les locaux de référence et les locaux types sont utilisés pour évaluer un nouveau local par comparaison).

c. Les autres documents rédigés à l'occasion de la révision

470

Il s'agit des rapports d'enquête, de la liste des locaux loués, des états récapitulatifs, des états de classement, des cahiers auxiliaires d'évaluation, etc.

2. Les évaluations foncières des propriétés non bâties

480

L'évaluation foncière d'une propriété non bâtie résulte de l'application à sa superficie d'un tarif à l'hectare par classe de la classification communale. De ce fait, la documentation de base comporte principalement :

- le procès-verbal communal des évaluations de la révision de 1961-1963 (ou celui établi depuis, à l'occasion de la rénovation du cadastre) sur lequel figurent la classification communale, la liste des parcelles types (pour les natures de culture comportant plusieurs classes) ainsi que les tarifs d'évaluation ;
- le tableau, par région agricole ou forestière, des coefficients d'adaptation à appliquer aux tarifs de 1961 pour les actualiser au 1^{er} janvier 1970.

E. La documentation relative à la taxe sur les locaux à usage de bureaux

490

Depuis 1990, la documentation des services de la région d'île-de-France comprend également les déclarations de taxe sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux et de stockage.