

## CADASTRE : PRESENTATION

### Histoire :



L'armée me coûte cher, j'ai déjà  
vendu la Louisiane il y a 4 ans...  
Comment avoir de 💰 💰 💰

**Euréka !**  
si t'as du bien => t'es riche  
= j'te taxe !

Le cadastre c'est le centre des **impôts fonciers** pour toute la France.

L'administration du cadastre a pour mission de lever (collecter l'argent) l'impôt foncier et pour ce faire, il a besoin de plan cadastral afin d'y repérer les parcelles.

Le cadastre emploie donc des géomètre-cadastre des Finances publiques (fonctionnaire) appelés communément : géomètre du cadastre.

### Quelle est la 1<sup>ère</sup> mission du cadastre ?



**Le cadastre est un service administratif public** (un service public, comme l'armée, ou encore l'éducation nationale, ...)

La première mission du cadastre est de **lever l'impôt foncier\*** sur les biens immobiliers (parcelles, constructions, végétations).

**Il y a 2 impôts fonciers en France :**

- La taxe d'habitation (payé par l'occupant ou par le propriétaire), celle-ci tant à disparaître petit à petit.
- La taxe foncière (payé par le propriétaire).

**\*Foncier = immobilier = parcelle de terrain bâti ou parcelle de terrain non bâti...**

## Qui s'occupe, en France, de lever l'impôt foncier ?

En France c'est le cadastre, qui a pour charge de lever les 2 impôts fonciers.

Le cadastre dépend du ministère de l'économie et des finances (« ministère des impôts »). On parle souvent de « Bercy ».



Le ministère des finances et de l'économie de Bercy

## De quoi a besoin le cadastre pour accomplir sa principale mission?

Pour lever l'impôt foncier le cadastre a besoin de connaître :

- L'adresse de la parcelle
- La superficie de la parcelle
- Le nom du propriétaire
- L'adresse du propriétaire

LE RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ CADASTRAL  
(= MATRICE CADASTRALE)

⇒ Document écrit

- La forme physique de la parcelle
- L'emplacement physique de la parcelle
- L'environnement de la parcelle

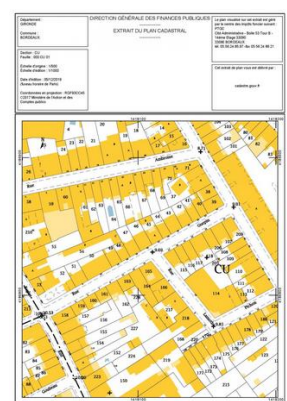
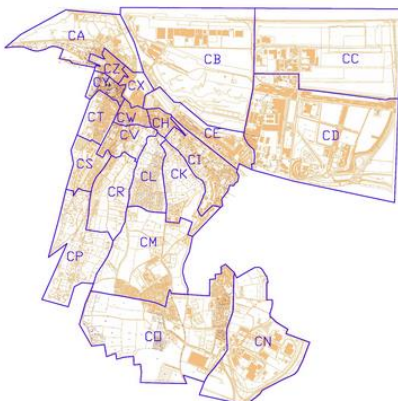
LES PLANS CADASTRAUX

⇒ Documents graphiques

## Quels sont les documents produits par le cadastre ?

### 1- Documents graphiques (= plans) :

- **Plan d'assemblage** : (Echelle : 1/10.000) ⇒ petite échelle de réduction.
- **Plan de section ou plan cadastral** : (Echelle : 1/1000) ⇒ grande échelle de réduction.
- **Extrait du plan cadastral** : (Echelle : 1/500) ⇒ grande échelle de réduction.



## 2- Documents écrits :

- **Matrice ou relevé de propriété** : A partir du nom d'un propriétaire (=entrée) il est possible de trouver l'ensemble des parcelles lui appartenant sur une commune donnée (= sortie = résultat = renseignement obtenu)

M. Dupont



Liste des propriétés de M. Dupont

- **État de section** : A partir de l'identifiant d'une parcelle ; ex : L 25 Marseille (=entrée => résultat), il est possible de trouver le nom du propriétaire. (très utile pour contacter les voisins lors d'un bornage)



## Quid des documents cadastraux, Constituent-ils une preuve juridique ?

### Les documents cadastraux ne constituent pas une preuve juridique

Exemple :

- **Le nom de la personne qui figure sur le relevé de propriété cadastrale** (c'est ce qu'on appelle la matrice) **ne constitue pas une preuve de propriété au regard de la loi** (l'acte authentique notarié de propriété constitue la preuve juridique de la propriété. Il est rédigé par un notaire)
- **Les limites dessinées sur les plans cadastraux ne constituent pas une preuve sur la position, la forme, la taille, la superficie, ... d'une parcelle** (le bornage constitue la preuve juridique permettant de déterminer et de connaître la position des limites d'une parcelle. Le bornage lui est rédigé par le géomètre expert)

Donc les documents cadastraux **écrits** (relevé de propriété = matrice) ne permettent pas de prouver qui est le **propriétaire** et les documents cadastraux **graphiques** (plans) ne permettent pas de prouver où se trouvent **les limites** d'une parcelle.

Les documents cadastraux ne sont que des indices, des présomptions de propriétés ou de limites au regard de la loi.



Voir également la  
hiérarchie des  
preuves (S 8.2)

**Les documents cadastraux ne  
sont pas opposables aux tiers.**

## Quelle est l'autre mission du cadastre ?

**Rappel :** La principale mission cadastrale est le levé des 2 impôts fonciers !

**L'autre mission du cadastre est foncière.** Cette mission consiste à identifier chaque parcelle de terrain en France. Pour ce faire il faut un identifiant ( $\approx$  un numéro).

Une parcelle est identifiée lorsque son identifiant est connu (exemple : L 157), sa contenance (exemple : 23 761 m<sup>2</sup>) et le nom du propriétaire de cette dernière.

L'identifiant (L 157), permet de retrouver le propriétaire de la parcelle (en tout cas la personne qui paye l'impôt).

## Qu'est-ce qu'un identifiant parcellaire ?

**Chaque parcelle est unique.** Il est donc indispensable **d'identifier chaque parcelle du territoire Français** et ainsi de **connaître le nom de son propriétaire.**

Comme **l'état civil d'une personne** (=carte d'identité avec votre nom, votre prénom, ...) le cadastre permet d'obtenir les **renseignements** indispensables à **l'identification** d'une parcelle.

Pour identifier une parcelle, il faut connaître :

- Le nom de la commune où elle se trouve. Par exemple Marseille
- La section de la parcelle. Par exemple L
- Le numéro de la parcelle. Par exemple 157

Ainsi la parcelle L 157 sur Marseille est unique et donc parfaitement identifiée

Exemple : Identifiant cadastral de la parcelle **L 157 sur Marseille :**

L = section ( $\approx$  nom de la parcelle)

157 = numéro ( $\approx$  prénom de la parcelle)

Identifiant parcellaire : L 157 (= section + numéro)



### Extrait d'une coupure de presse

Le cadastre permet d'identifier chaque parcelle de terrain sur les 36 000 communes française par un numéro et ainsi de retrouver son propriétaire. Son but premier était de permettre de déterminer l'impôt foncier des propriétaires terriens. «Le cadastre est un document d'approche, qui permet de se faire une première idée sur un terrain ou un bâtiment avant de l'acheter ou de le réaménager, explique François Bellanger,

géomètre-expert en Normandie. Il donne des informations précieuses sur chaque parcelle, sa taille, son orientation ou ses limites avec la voie publique et les parcelles voisines. Ces informations sont relatives dans le sens où elles ne peuvent pas servir à trancher un conflit de propriété entre deux voisins par exemple. Dans ce type de situation, la seule mesure absolue est la réalisation d'un bornage par un géomètre-expert.»

<https://www.lefigaro.fr/immobilier/2008/02/01/05002-20080201ARTFIG00396-cadastre-plans-consultables-sur-internet.php>

### Qu'est-ce l'unité cadastrale ?

L'unité cadastrale est la parcelle.

### Contenance cadastrale :

La **contenance cadastrale** est la **superficie** déterminée graphiquement par les services du cadastre.

Exemple : Parcelle L 157 sur Marseille = 23 761 m<sup>2</sup>

23 761 m<sup>2</sup> = 2 hectares 37 ares 61 centiare

→ Équivalent à la superficie de plus de 3 terrains de foot de 7140 m<sup>2</sup> = (105 m x 68 m)

La contenance cadastrale est reconnue comme étant **moins précise** que la superficie calculée par **un géomètre**, à partir de ces mesures effectuées sur le terrain. C'est normal, c'est juste une base pour calculer l'impôt !

### Quel est le lien entre les géomètres topographe et le cadastre ?

Le cadastre est un **recruteur potentiel** (sur concours). Les services techniques du cadastre emploie des géomètres topographes pour effectuer des **levés** de terrain.

Voir : <https://www.economie.gouv.fr/recrutement/dgfip-concours-externe-technicien-geometre-corps-des-geometres-cadastreurs-des-finances>

### A quoi sert et le cadastre pour un géomètre topographe ou pour un géomètre expert ?

Les **documents cadastraux** (plans, relevé de propriété, ...) **sont** souvent **à jour** et assez précis. Ils permettent ainsi au géomètre de se repérer en ayant une idée assez précise sur la position de la parcelle, sur sa forme, sur sa contenance, sur son propriétaire, les voisins, ...

Les cabinets de topographie utilisent les couramment les documents cadastraux. Ils permettent au géomètre topographe ou au géomètre expert :

- De connaître le nom du propriétaire d'une parcelle
- De se repérer et de s'orienter sur le terrain,
- De visualiser la forme et la taille des parcelles,
- Le plan cadastral peut servir de fond de plan à un travail,
- De collecter des indices aux limites d'une parcelle (=> voir bornage),
- ...

### Exemple :

- Le plan cadastral offre une précision et des détails qui sont remarquables, il peut servir à se repérer, à s'orienter sur le terrain,
- En vue d'une convocation à un bornage, le géomètre expert doit connaître le nom et l'adresse des propriétaires dont les parcelles sont contiguës à la parcelle du client.
- ...

**Activité n°1 : Répondre aux 7 questions de manière synthétique****(20')**

**Objectif de l'activité :** Lire, comprendre l'essentiel pour être capable de synthétiser = Résumer

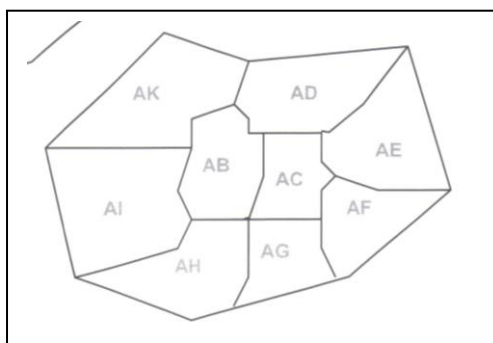
- 1- Quelle est la première mission du cadastre ?
  
- 2- Qui lève l'impôt foncier en France ?
  
- 3- De quoi a besoin le cadastre pour accomplir sa mission principale ?
  
- 4- Quels sont les documents produits par le cadastre ?
  
- 5- Les documents cadastraux constituent-ils une preuve juridique ?
  
- 6- Quelle est l'autre mission du cadastre ?
  
- 7- Qu'est-ce qu'un Identifiant parcellaire ?
  
- 8- C'est quoi l'unité cadastrale ?
  
- 9- Pourquoi et comment les géomètres utilisent le cadastre ?

**Activité n°2 : Les documents cadastraux graphiques****(5')**

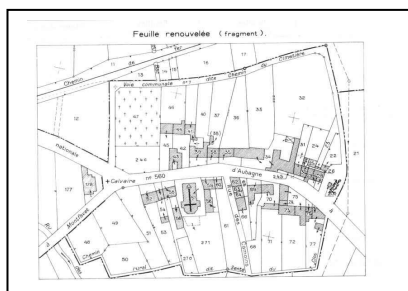
**Objectif de l'activité :** Distinguer l'ensemble des documents graphiques produits par les services du cadastre.

1-Ecrire sous la bonne cellule où se trouve :

- L'extrait du plan cadastral
- Le plan d'assemblage cadastral
- Le plan de section cadastrale (= feuille cadastrale)



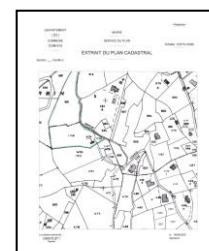
Echelle 1/10000



Echelle 1/5000  
en milieu rural

Echelle 1/2000  
en milieu urbain

Feuille de format  
grand aigle : 75 x 105



Echelle 1/2000  
en milieu rural

Echelle 1/500  
en milieu urbain

Feuille de format



**Activité n°3 : Les documents cadastraux écrits****(5')**

**Objectif :** Repérer le contenu d'une matrice cadastrale (= relevé de propriété).

1-Ecrire sous la bonne cellule où se trouve :

- La matrice (=> relevé de propriété)
- L'état de section

**Entrée :**

Une personne (ex : BARBIER Stéphanie)

Recherche

**Renseignements obtenus :**

- Sur la(es) parcelle(s) : (identifiant, contenance, ...)
- Sur le(s) propriétaire(s) : (démembrement,)

**Entrée :**

Une parcelle (bâtie ou non bâtie), Identifiant :  
Section et numéro de la parcelle (ex : AB 45)

Recherche

**Renseignements obtenus :**

- Sur le(s) propriétaire(s) : (nom, démembrement ...)
- Sur la(es) parcelle(s) : (contenance, ...)

**Activité n°4 : Les documents cadastraux.****(5')**

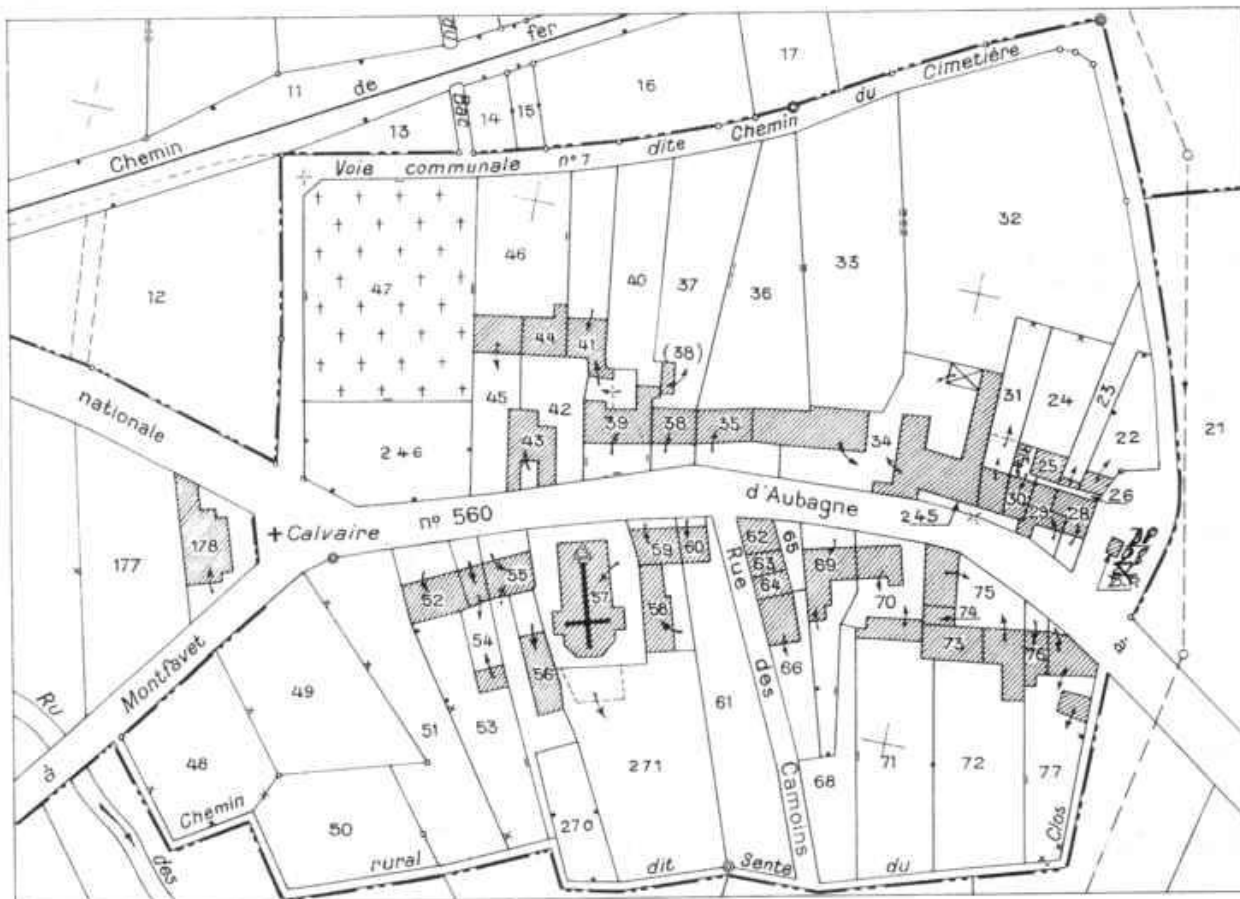
1-Nommer les 3 documents suivants (page 10 et 11).

2- Surligner la section du plan sur « l'extrait du plan de section cadastral ».

3-Sur le plan de section cadastrale, sachant qu'il s'agit de la section G sur la commune d'Aubagne.

Ecrire l'identifiant de la parcelle ecclésiastique (= église).

Feuille renouvelée ( fragment ).



EXTRAIT DE RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

Année m.a.j. 2006

Département 73

Commune 318 VILLAREMBERT LE CORBIER

Numéro communal G 292

Propriétaire(s)

Numéro communal G 292

USUFRUITIER 037947

MME GRAND CECILE ALICE JOSEPHINE ,EPS DUVERNEY PRET  
59 RUE DE L ORME, 73300 ST JEAN DE MAURIENNE

Né(e) le 13/02/1920  
A 05 LA GRAVE

NU-PROPRIÉTAIRE 029089

MME DUVERNEY-PRET CHRISTIANE MAURICETTE ,EPS RAME PIERRE  
IMP DU BULOZ, 74410 SAINT-JORIOZ

Né(e) le 14/06/1942  
A 73 ST JEAN DE MAURIENNE

Propriété(s) non bâtie(s)

DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS					EVALUATION																
qrt.	sect.	N° de plan	N° de voie	nature et nom de la voie ou lieu-dit	code voie	parc prim	suf	Contenance Ha a Ca	ref pdl-lot	série tarif	gr/ ss/grp	nature cult spé	classe	revenu cadastral	coll	nat. exo	% exo	Exonération			
															fraction rc	année exo.	année début	année retour	livre foncier		
A		477		AUX COURS	B41			17 68		A	T		2	2,36	D	TA	100	2,36			
															R	TA	100	2,36			

Surface totale 17 68 Revenu cadastral 2,36 €

r exo 0,00 € Dep r exo 2,36 € r exo 2,36 €  
r imp 2,36 € r imp 0,00 € r imp 0,00 €

Département :  
BOUCHES DU RHONE

Commune :  
MARSEILLE 11EME

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

-----  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
-----

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :  
Marseille Nord  
38, Boulevard Baptiste Bonnet 13285  
13285 Marseille Cedex 08  
tél. 04 91 23 61 68 -fax 04 91 23 61 75  
cdif.marseille-nord@dgfip.finances.gouv.fr

Section : L  
Feuille : 866 L 01

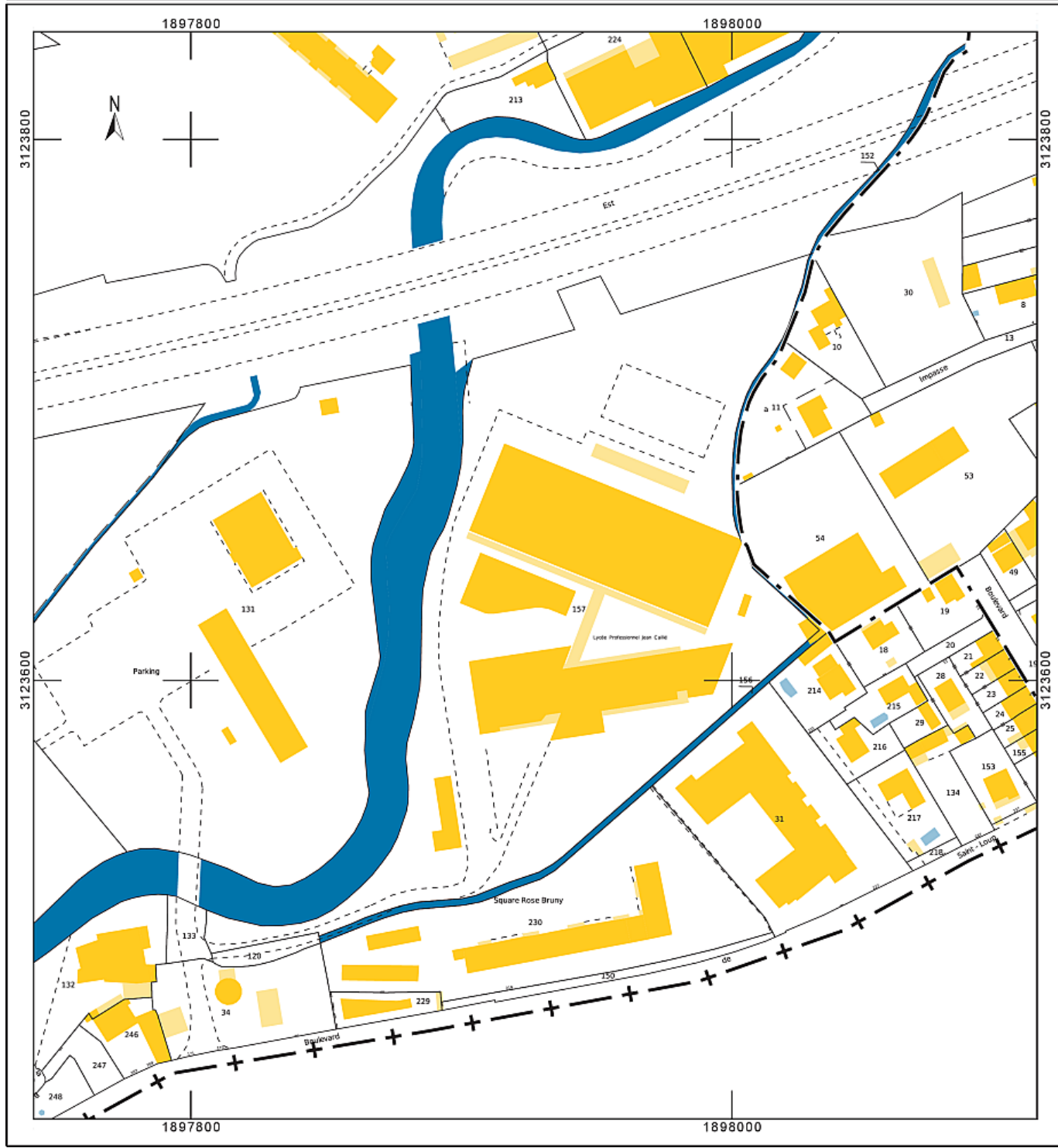
Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 08/10/2023  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44  
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

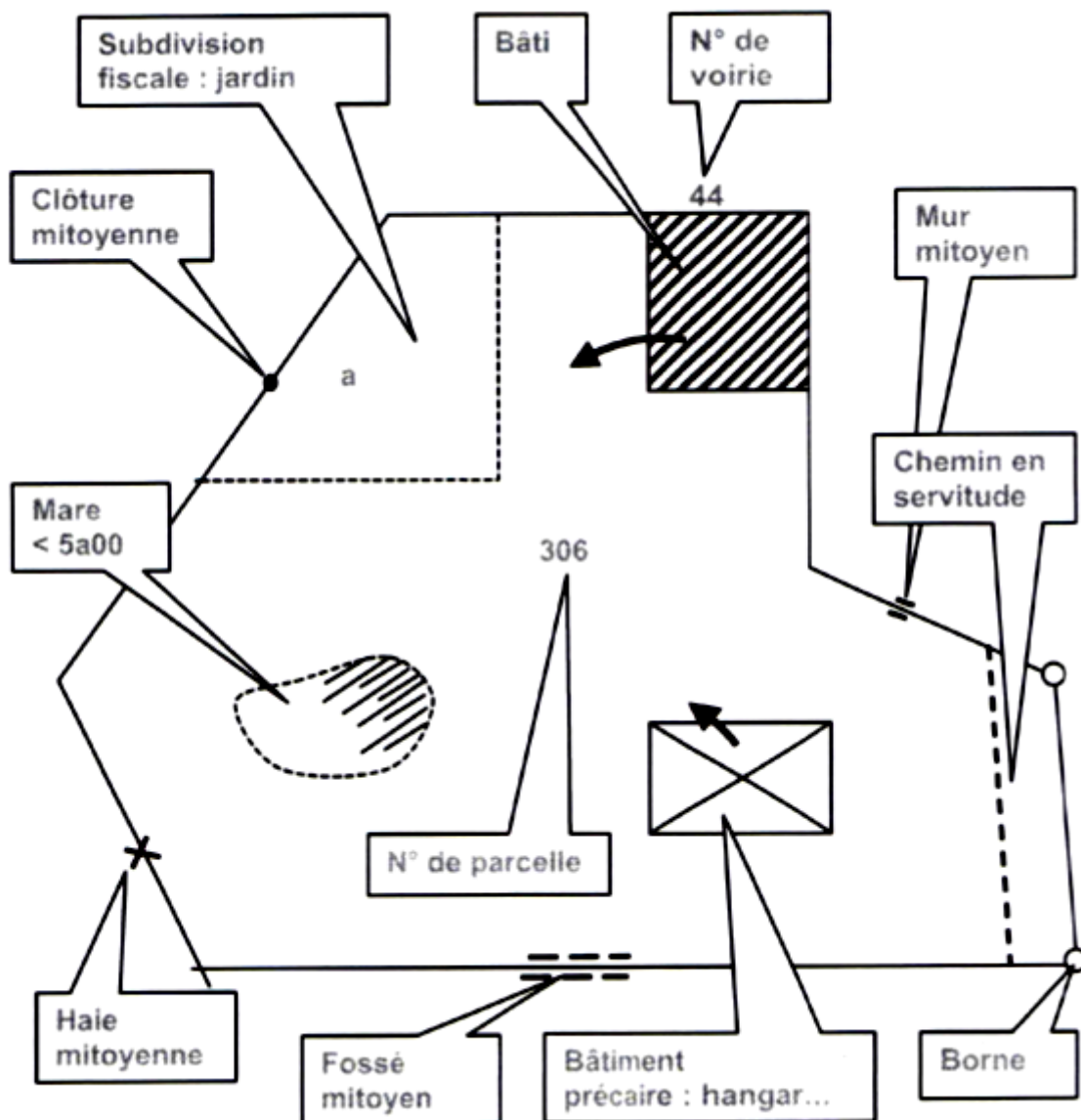


## Lecture d'un plan cadastral

### Symboles courants d'un plan cadastral

La liste de symboles courants du cadastre est donnée dans le cours : S 6.2 - Plans topographiques et conventions, sous rubrique, Signes conventionnels

De plus, il est possible de consulter une liste de symboles courants en allant sur le site internet cadastral et en actionnant l'item : "Légende"



Voir aussi : <https://france-cadastre.fr/site/legende-du-plan-cadastral-officiel/>

LES SIGNES CONVENTIONNELS **NE SONT QUE** DES  
**PRÉSUMPTIONS** DE LIMITES DE PROPRIÉTÉS

Les limites parcellaires et signes conventionnels ne sont, à l'instar de la propriété cadastrale, que des présomptions et ne peuvent donc constituer une preuve de propriété pouvant s'opposer au tiers.

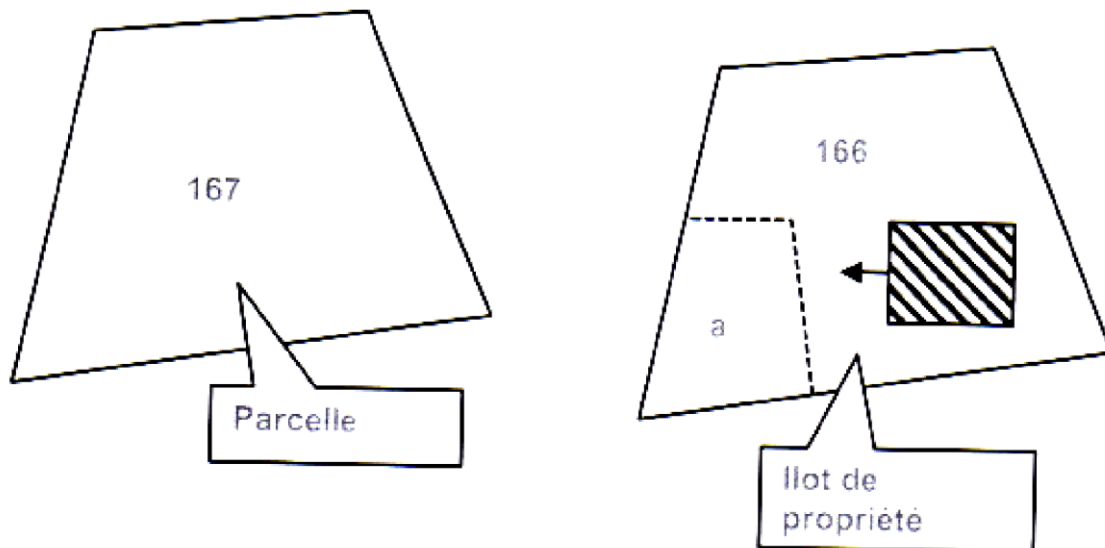
Cependant, ces présomptions ne peuvent être considérées comme valables qu'à défaut de preuves contraires, voir chapitre sur la hiérarchie des preuves.

## C'est quoi une parcelle ?

### Un ilot de propriété ?

### Une subdivision fiscale ?

La parcelle cadastrale est l'unité foncière cadastrale



Une parcelle devient **îlot de propriété** en cas de **subdivision fiscale**

Une parcelle cadastrale peut être exploitée en plusieurs natures de cultures : sol, jardin, potager, bassin, verger, terrain de tennis, ... la parcelle est alors découpée en subdivision fiscale et la parcelle prend alors le nom d'îlot de propriété.

### Remarque :

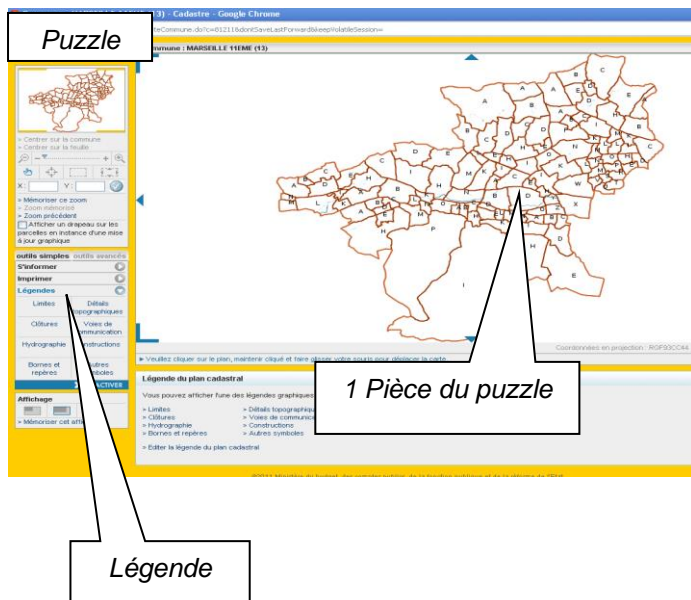


Ne pas confondre parcelle et unité foncière en urbanisme. Plusieurs parcelles contiguës (portant chacune un numéro différent) peuvent appartenir au même propriétaire, ce qui, en urbanisme\* représente une unité foncière. Une telle situation résulte souvent de **divisions** ou **d'achats ultérieurs** : Le propriétaire peut demander dans ce cas la **réunion** de ces parcelles en une seule et obtenir ainsi un seul numéro. (mais cela n'a aucune importance)

**Activité n°1 : Signe conventionnel d'un plan cadastral****(20')**

**Objectif :** Connaître les signes conventionnels des plans cadastraux pour pouvoir lire un plan cadastral.

- 1-Indiquer le nom du plan cadastral figurant ci-dessus (= *puzzle*).
- 2-Indiquer comment s'appelle « *une pièce du puzzle* » de ce plan.
- 3-Préciser le nom du plan cadastral faisant figurer dans le détail une de ces pièces.
- 4-Ecrire les 8 items de « *la légende cadastrale* »
- 5-Explorer les 8 items de classification des signes conventionnels cadastraux.
- 6-Télécharger et Enregistrer Le document PDF LEGENDE DU PLAN CADASTRAL, SUR CADASTRE .GOUV.FR, dans votre dossier du classeur virtuel « *S7-3- Cadastre* »

**Pour ce faire utiliser :**

Le site internet : <http://www.cadastre.gouv.fr>

Ou

<https://www.cadastre.gouv.fr/scpc/accueil.do>

Rechercher l'emplacement du lycée René Caillié :

N° de voirie et rue : Boulevard Saint Loup

➤ RECHERCHER

-Sélectionner le plan :

*Feuille 866 K01*

-Valider les onglets :

Légendes

Editer la légende du plan cadastral

**Activité n°2 : Lecture d'un plan cadastral****(20')**

**Objectif :** À l'aide d'une série de plusieurs plans cadastraux, repérer les éléments suivants :

**1- Dessiner, nommer et expliquer les 10 signes conventionnels suivants :**

- 1-Des marques de présomption de limite mitoyenne.
- 2-Des marques de présomption de limite privative (= non mitoyenne).
- 3-Un îlot de propriété.
- 4-Une subdivision fiscale.
- 5-Un chemin communal appartenant au domaine privé.
- 6-Un chemin communal appartenant au domaine public.
- 7-Une limite de commune.
- 8-Une limite de feuille de section cadastrale.
- 9-Une limite de lieu-dit
- 10-Identifier tous les signes conventionnels qui vous sont inconnus

**Pour ce faire utiliser :**

- Le plan de section cadastral qui parait sur la page 12 du cours
- Le site internet : <http://www.cadastre.gouv.fr>
- Le document PDF à télécharger : LEGENDE DU PLAN CADASTRAL, SUR [CADASTRE.GOUV.FR](http://CADASTRE.GOUV.FR)
- Le cours de traitements graphiques : S6 - Signes conventionnels

**Activité n°3 : Signe conventionnel et lecture d'un plan cadastral**

Dans le tableau, dessiner les signes conventionnels notés de 1 à 6 sur l'extrait de plan cadastral. Ecrire leurs noms. Expliquer de quoi il s'agit.



Icône	Appellation	Explication