

Le cadastre

Qu'est-ce que c'est ?

Le cadastre est un **document fiscal** qui détermine l'ensemble des biens pour répartir équitablement l'impôt foncier.

Le but du cadastre est de constater et de fixer le revenu imposable de toutes les propriétés foncières.

Une fois que le revenu de tous les propriétaires est connu, le gouvernement peut fixer à titre d'imposition, pour chaque contribuable, une même part de son revenu, en vertu du principe que tous les citoyens et tous les propriétaires doivent concourir aux charges de l'Etat dans la proportion de leurs biens.

La contribution cadastrale se répartit en deux branches : la contribution cadastrale des propriétés non bâties et de la superficie des bâtiments, et la contribution des propriétés bâties¹.

Historique

La création du cadastre

Le cadastre a été instauré par Napoléon par la loi du 15 septembre 1807, qui prescrit la confection d'un « cadastre général parcellaire » : il s'agit de mesurer plus de 100 millions de parcelles, de faire un plan pour chaque commune où se trouvent les parcelles, de classer celles-ci en fonction de la fertilité du sol, d'évaluer le produit imposable, de réunir sous le nom de leur propriétaire les parcelles éparses, de déterminer le revenu de ce dernier, et de faire de ce revenu la base de l'impôt. Une fois toutes ces opérations réalisées, on obtiendra le revenu de la France.

Le territoire français fait donc l'objet d'une campagne d'arpentage systématique. Les premiers relevés débutent en 1808 dans le Bas-Rhin et s'achèvent en 1844. Dès 1822, des rectifications sont entreprises pour ajuster la répartition individuelle des impositions, en application de la loi de finances du 31 juillet 1821. Les opérations cadastrales passent sous la responsabilité des départements et des communes. L'Etat continue à surveiller les travaux, mais ce sont les conseils généraux qui en financent la réalisation.

Cette loi instaure également la réalisation des « états de sections » (tableau regroupant les différentes propriétés renfermées dans une section) et préconise le regroupement des propriétés bâties et non bâties au sein d'une même matrice. De plus, toute personne qui vend ou acquiert un bien doit en faire la déclaration à la mairie de la commune où est situé ce bien.

Pour cela, une copie des états de sections et des matrices, ainsi que le rôle cadastral rendu exécutoire, est adressée à la commune.

En 1850, le Cantal est le dernier département à être cadastré.

¹ La contribution sur les propriétés bâties fait l'objet d'une imposition distincte car le revenu des propriétés bâties est supérieur à celui du terrain « nu » et sujet à de grandes variations et hausses de prix.

Les conséquences de l'Annexion de 1871 sur le cadastre en Alsace et en Moselle

En 1871, l'Alsace et la Moselle sont annexées à l'Allemagne, où la publicité foncière était organisée différemment. C'est le régime juridique allemand qui va alors, logiquement, s'appliquer par l'introduction progressive du Livre foncier² :

- La loi du 31 mars 1884 impose la révision, mise à jour ou réfection, selon les cas, du cadastre napoléonien existant.
- Dans les communes dotées d'un cadastre rénové suite à cette loi, est introduit le « livre foncier provisoire ». Ce nouveau système coexistait dès lors avec le système fondé sur les registres hypothécaires subsistant dans les communes continuant à posséder un ancien cadastre.
- La loi du 22 juin 1891 instaure le Livre foncier en Alsace-Moselle³.
- La loi du 17 avril 1899 instaure un livre de propriété dans toutes les communes non encore dotées d'un livre foncier.
- Enfin, le livre foncier fut étendu à l'ensemble des communes, sans exception, à compter du 1^{er} janvier 1900.

Une nouvelle estimation du revenu cadastral est menée à partir de 1896 ; elle porte sur le foncier et non sur le bâti. En Alsace et en Moselle, l'imposition du foncier non bâti porte désormais sur le revenu du sol ainsi que sur une partie des bénéfices de certaines formes de l'exploitation du sol : retenons donc que la base de l'imposition est plus élevée qu'en France, où seul le revenu brut du sol sert à la définition de l'impôt.

Le livre foncier, dont la finalité est juridique et non fiscale, impose une mise à jour constante des informations : il faut donc impérativement tenir les matrices à jour et actualiser les plans au fur et à mesure des mutations.

En 1923, la loi française s'applique à nouveau en Alsace et en Moselle, avec cependant le maintien de l'institution du livre foncier. L'imposition doit être égale au 2/3 du revenu local. Le revenu cadastral en Alsace sera réévalué plus modérément jusqu'à la révision du cadastre après 1950, où les différences avec le reste de la France disparaissent.

A partir du milieu des années 1950, on ne trouve plus que des matrices et très exceptionnellement des plans.

Les différents types de propriétés

- les propriétés non bâties : le cadastre a pour objet de constater le revenu net des terres, c'est-à-dire le revenu qui reste à un propriétaire une fois déduits les frais de culture, semences, récoltes, entretien et transport des denrées au marché.
- Les propriétés non bâties peuvent être :
 - o des terres labourables
 - o des vignes
 - o des jardins
 - o des prés
 - o des pâtures, sèches ou marécageuses
 - o des bois
 - o des mines ou carrières
 - o des canaux de navigation

² L'objectif du livre foncier est de rendre compte de la situation exacte des droits réels sur un bien immobilier. L'inscription de ses droits les rend opposables aux tiers. Ses finalités sont exclusivement juridiques, à la différence du cadastre qui est une institution fiscale.

³ C'est un instrument qui permet de fournir aux notaires les renseignements nécessaires à la préparation des actes de vente, de renseigner les banquiers pour la conclusion d'un prêt ou encore les huissiers de justice pour l'exécution d'un mandat de recouvrement sur la situation juridique d'un propriétaire ou d'un bien immobilier déterminé.

- les propriétés bâties : elles sont évaluées en deux parties,
 - o en fonction de leur superficie
 - o en fonction de leur élévation
- les propriétés bâties peuvent être :
 - o des maisons
 - o des granges, écuries, greniers, caves, celliers, pressoirs
 - o des forges, moulins, usines, manufactures

Les documents produits au XIX^e siècle

Le cadastre est composé de deux grands types de documents : la documentation cadastrale topographique (des plans) et la documentation cadastrale manuscrite (des registres).

Les documents produits au XIX^e siècle sont au nombre de trois : le plan, l'état de section, la matrice.

- **le plan cadastral**, levé par un géomètre, est composé
 - o d'un tableau d'assemblage, sur lequel on trouve l'ensemble des sections de la commune
 - o de feuilles particulières aux diverses sections. Au XIX^e siècle, les sections sont définies par des lettres. Elles le seront ensuite par des chiffres.

Chaque commune cadastrée est composée de plusieurs sections, dont le nombre varie en fonction de la superficie de la commune. Au début du XX^e siècle, Strasbourg est ainsi divisée en 331 sections, alors que Mittelschaefolsheim ne compte que 10 sections en 1906.

Les plans peuvent faire apparaître des *propriétés bâties* (maisons et immeubles). Ce sont ces plans qu'il faut consulter si l'on établit l'histoire de sa maison. Les plans symbolisent également des *propriétés non bâties* (prés, vignes, champs, hangars par exemple). Certains hameaux sont représentés sur les plans des propriétés non bâties.

- **l'état de sections** : il constitue la légende du plan. Il répertorie les différentes propriétés contenues dans chaque section du plan. Chaque parcelle, section après section et dans l'ordre des numéros de parcelles, est associée au nom de son propriétaire (au moment de l'établissement du cadastre). Il y a autant de cahiers que de sections dans la commune.
- La « **parcelle** » est une portion de terrain, de taille variable, présentant une même nature de culture et appartenant au même propriétaire. Un champ de même culture divisé en deux par une rivière ou une haie par exemple, forme deux parcelles. Une terre divisée entre dix propriétaires forme dix parcelles. Les éléments suivants ne sont pas considérés comme divisant une parcelle : sentier, chemin de servitude ou d'exploitation, ruisseau, rigole d'écoulement ou d'irrigation, mur de soutènement ou terrasse. Les servitudes ne sont donc pas visibles sur les plans cadastraux.
- **la matrice cadastrale** : c'est un registre récapitulatif qui indique, pour chaque propriétaire et par ordre alphabétique, l'état des parcelles qui lui appartiennent, avec renvoi au compte personnel. La matrice indique également les mutations de propriétés.

La documentation cadastrale actuelle

Cette documentation se trouve dans les centres des impôts fonciers et non aux Archives départementales.

- les plans sont classés en deux catégories
 - o les plans « mis à jour » ont fait l'objet d'une actualisation rapide et conservent la précision du plan ancien
 - o les plans « renouvelés » ou « refaits » sont dressés par levé terrestre ou aérien à l'occasion de la rénovation du cadastre, sans référence au plan napoléonien.

- des fichiers rassemblent toutes les données. Il existe ainsi quatre types de fichiers :
 - o le répertoire informatisé des voies et lieux-dits
 - o le fichier des propriétaires : il présente tous les renseignements sur les propriétaires fonciers par commune
 - o le fichier des propriétés non bâties, ou fichier parcellaire : il présente la désignation, la contenance, la nature de la culture, la valeur locative et le numéro communal du propriétaire de chaque parcelle ou subdivision fiscale
 - o le fichier des propriétés bâties ou fichiers des locaux : il comprend d'une part la consistance des locaux (surface, nombre de pièces, éléments de confort etc.) et d'autre part la détermination de leur valeur locative

Seules les données issues du répertoire informatisé des voies et lieux-dits sont accessibles à tout demandeur. Les informations contenues dans les fichiers ne sont communiquées qu'aux collectivités territoriales.

Communicabilité et reproduction

Le cadastre est un document public par nature, c'est-à-dire qu'il est librement et immédiatement consultable aux Archives départementales après y avoir été versé. Les plans sont librement consultables et reproductibles. Les matrices sont librement consultables ; les matrices de moins de 60 ans ne sont pas reproductibles car elles contiennent des informations relatives à la vie privée, notamment l'adresse des propriétaires, ou des éléments concernant le patrimoine. Seuls les centres des impôts fonciers sont compétents pour délivrer des reproductions des matrices⁴.

Débuter une recherche dans les documents cadastraux

Etablir l'origine d'une propriété à partir des documents cadastraux nécessite de disposer d'un minimum d'informations pour consulter les documents appropriés.

Il faut cependant garder à l'esprit la finalité des documents cadastraux : connaître le revenu foncier de la France pour déterminer la part d'impôt à payer par chaque propriétaire. Cette finalité ne doit pas être oubliée, car cela explique que certains renseignements qui intéressent le lecteur ne se trouvent pas dans le cadastre, comme par exemple le prix de vente d'une parcelle.

Trois conditions doivent être remplies :

- s'assurer que les références de la parcelle et celle de la section correspondent bien aux documents conservés par les Archives départementales. Si l'on souhaite consulter le cadastre ancien mais que l'on dispose des références du cadastre rénové, il faudra au préalable consulter une table de concordance pour retrouver les références du cadastre avant la rénovation. Les tables de concordance se trouvent dans les centres des impôts fonciers, elles ne font pas partie de la collection des documents cadastraux détenus par les Archives départementales.
- définir la nature du bien à rechercher : s'agit-il d'une propriété bâtie ou non bâtie ?
- si l'on ignore le numéro de la parcelle, il faut connaître le nom du propriétaire.

Attention : le cadastre n'a rien à voir avec les permis de construire, qui sont consultables en mairie. On ne trouve aucun plan de maison ou d'immeuble dans le cadastre, car ces plans n'apportent aucune information relative au calcul de l'impôt. De même, les noms de rues n'y sont pas mentionnés, à l'exception des très grandes artères.

⁴ Arrêt Altimir du Conseil d'Etat du 12 juillet 1995.

Références bibliographiques

Encyclopédie de l'Alsace, article « cadastre », p. 955-957.

Le cadastre en Alsace-Moselle [en ligne]. Disponible sur http://www.minefi.gouv.fr/alsace/themes/them2/cadastre_am3.htm, référence du 24 avril 2006.

Bernard, Gildas (dir.). *Répertoire numérique de la sous-série 3 P : cadastre 1800-1940*. Caen : Archives départementales du Calvados, 1980. Introduction par Serge de Poorter, p. 11-97.

De Poorter, Serge. *Le classement et l'inventaire des cartes et plans : les plans cadastraux et les matrices. Le cadastre en France de A à Z*. 2 tomes. Montpellier, 2000.

Mourier, Jacques. *Guide de recherches aux Archives départementales de la Meuse*. Bar-le-Duc : Archives départementales de la Meuse, 1996. Chapitre 6, le cadastre, p. 147-154.

Hélène Both
Dernière mise à jour : 6^r septembre 2006