Bien savoir utiliser son CADASTRE

Généralités

Le cadastre est un fichier fiscal déclaratif :

- fiscal, car le revenu cadastral sert de base aux calculs des Taxes Foncières, des Taxes d'Habitation, (autrefois des cotisations sociales de la MSA pour les exploitants agricoles au forfait agricole), des revenus forestiers imposables annuellement pour les propriétaires forestiers (forfait forestier) ;
- déclaratif, car c'est au propriétaire ou à son ayant droit de déclarer les changements de consistance et de nature de culture qui seraient survenus ou constatés. Cette mise à jour est une obligation réglementaire du propriétaire.

Le fichier cadastral n'a pas de valeur légale. Il est simplement présomptif, considéré comme un élément indicatif de départ. Un acte notarié ou une attestation notariée ont valeur légale et s'imposent au fichier cadastral.

Les surfaces mentionnées sur le cadastre ne sont qu'indicatives. Seul un document d'arpentage, avec calcul de surface réalisé par un géomètre expert, a une valeur légale.

Le cadastre est un document public d'accès gratuit. Tout citoyen (ou vous-même) peut demander communication des plans de vos parcelles et/ou une copie de votre fiche de relevé de propriété (matrice cadastrale) dans la France entière.

Le fichier cadastral est composé de deux éléments :

- 1) des plans cadastraux, disponibles sur internet https://www.**cadastre**.gouv.fr/, dans votre mairie, à votre Centre Départemental des Impôts Fonciers-Service du cadastre (CDIF) ou à votre Service des Impôts Particuliers (SIP indiqué sur votre avis de Taxes Foncières) ;
- 2) une matrice cadastrale, ensemble des fiches individuelles de « Relevé de propriété », disponibles seulement en mairie ou au CDIF/SIP.

Tout document peut être sollicité par courriel, lettre ou en se déplaçant physiquement dans ces endroits. Le CDIF-Service du cadastre est garant d'une meilleure efficacité si vos propriétés sont sur plusieurs communes. Tous ces services sont tenus à une confidentialité de délivrance de ces documents.

Le « RELEVE DE PROPRIETE »

Il comporte plusieurs tableaux :

- tableau supérieur : - désignation du Propriétaire ;
  - désignation des Propriétés bâties ;
- tableau suivant : - désignation des Propriétés non bâties.

RELEVE DE PROPRIETE P

ANNEE DE MAJ	2013	DEP DIR	16 0	COM	164 HIESSE	ROLE	A	RELEVE DE PROPRIETE		NUMERO COMMUNAL	+00025

Propriétaire PBCHTZ GFA GROUPEMENT FORESTIER JEAN LANDRE
BAT A2 NO 287 25 IMP CARROS 33400 TALENCE

PROPRIETES BATIES

DESIGNATION DES PROPRIETES							IDENTIFICATION DU LOCAL					EVALUATION DU LOCAL													
AN	SECTION	N° PLAN	C PART	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N° INVAR	S TAR	M EVAL	AF	NAT LOC	CAT	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	COEF
																	R EXO 0 EUR				R EXO 0 EUR				
REV IMPOSABLE 0 EUR COM																	DEP								
																	R IMP 0 EUR				R IMP 0 EUR				

…/…

Propriétés non bâties

PROPRIETES NON BATIES																								
DESIGNATION DES PROPRIETES						EVALUATION																		LIVRE FONCIER
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CLASSE	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuillet
84	A	315		LES PERONNIES	B087		1						13 68 60								
								A	J	BT	03		52 35	0,46	A	TA		0,46	100		
															C	TA		0,09	20		
															GC	TA		0,09	20		
								A	K	BR	04		2 97 79	25,58	A	TA		25,58	100		
															C	TA		5,12	20		
															GC	TA		5,12	20		
								A	L	BT	02		9 58 56	18,88	A	TA		18,88	100		
															C	TA		3,78	20		
															GC	TA		3,78	20		
								A	M	S			59 90	0							
84	A	570		BRANDES DE LA FONT	B017	0225	1						10 50 60								
								A	J	B	99		38 05	0,19	A	TA		0,19	100		
															C	TA		0,04	20		
															GC	TA		0,04	20		
								A	K	BR	04		9 13 20	78,44	A	TA		78,44	100		
															C	TA		18,69	20		
															GC	TA		15,69	20		
								A	L	S			99 35	0							

Ce tableau comporte plusieurs colonnes :

- Désignation des propriétés :
  - AN : année d'inscription ou de modification ;
  - Section : lettre } identification de chaque parcelle cadastrale ;
  - N° Plan : n° }
  - Adresse : lieu-dit }

- Évaluation
  - GR/SSGR : 1re lettre Groupe et 2e Sous-Groupe (éventuellement) ;
  - Classe : au sein d'un même GR/SSGR, différenciation entre différentes classes (bon, moyen, médiocre, mauvais, etc.) ;
  - Nat Cult : nature de culture (pour des cultures particulières spécialisées) ;
  - Contenance : surface en ha, a, ca ;
  - Revenu cadastral : loyer théorique net de la parcelle de l'année considérée (ou de chacun de ses composants).

Une même parcelle peut être partitionnée et ventilée entre :

- différents groupes et/ou sous-groupes ;
- dans un même groupe ou sous-groupe, en différentes classes.

Dans l'exemple donné, pour la grande parcelle Les Péronnies est d'abord indiquée dans sa surface totale (13 ha 68 a 60 ca) puis elle est ventilée de la façon suivante :

- Groupe - **B** : Bois ;
  - **S** : Sol (piste forestière, chemin d'accès, emprise de ligne électrique) ;
- Sous-Groupe - **T** : Taillis = **BT** Bois Taillis ;
  - **R** : Résineux = **BR** Bois Résineux ou Futaie Résineuse ;
- Classe - **BT-02** (*moyen*) ;
  - **BT-03** (*médiocre*).

La grille de classification et d'évaluation du revenu cadastral de chaque classe de chaque groupe et sous-groupe a été réalisée en 1960 par chaque commune, indépendamment les unes des autres. Ces valeurs ont été réévaluées en 1980 et actualisées depuis chaque année par l'application d'un coefficient d'actualisation national.

Vous devez donc vous référer spécifiquement et uniquement à la grille de votre propre commune, des différences importantes d'une commune à l'autre pouvant apparaître tant dans la classification que dans les évaluations.

Un document récapitulatif annuel est disponible auprès des services du cadastre pour vous renseigner : fiche 6034 « Récapitulatif des Propriétés Bâties » et fiche 6035 « Récapitulatif des Propriétés non Bâties ».

Exemple résumé d'une classification communale 6035-Récapitulatif des propriétés non bâties

Désignation groupe et sous-groupe **GR / SS GR**		**Classe**	**NATure de CULTure spéciale**	**Prix à l'ha en €**
Catégorie **Bois = B**	*Sous-catégorie Nature du bois*			
Taillis Sous futaies	BS	01		2,62
Futaies Feuillues	BF	02		4,99
Taillis Sous futaies	BS	03		2,28
Taillis Sous futaies	BS	04		1,94
Taillis simples	BT	05		2,24
Taillis simples	BT	06		1,59
Taillis simples	BT	07		1,13
Peupleraies	BP	08		43,50
Futaies Résineuses	BR	09		4,02
Tempête décembre 99 (bois chablis)	B	99		0,48
Eucalyptus	B	*acacias*	*eucal.*	*chêne*

Catégorie **L = Landes**				
Landes	L	01		0,48

Catégorie **T = Terres**				
Terres	T	01		79,95
Terres	T	02		63,98
Terres	T	03		36,57
Terres	T	04		22,83
Catégorie **P = Prés**				
Prés	P	01		65,27
Prés	P	02		47,85
Prés	P	03		23,21
Catégories diverses				
Vergers	VE			44,36
Vignes	VI			71,93
Carrières	CA			3,79
Mares	MARE			2,89
Jardins	J			91,35
Terrains à bâtir	AB			290,05
Chemins				22,83
Terrains d'agrément	AG			91,35
Terrains de sport	AG		SPORT	65,27
Terrains de camping				
Sols	S			0

Des catégorisations particulières sont créées en fonction des besoins par le service du cadastre, puis validées avec avis consultatifs par la CCID (Commission Communale des Impôts Directs).

Il importe donc de bien contrôler si vos parcelles sont bien dans la bonne catégorie et dans la bonne classe. Les changements ont-ils été bien signalés et enregistrés ?

Le syndicat est à votre disposition pour éplucher votre feuille de RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ cadastral et vous aider dans les réclamations de mise à jour à présenter aux services fiscaux.

Comment mettre à jour son RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ cadastral

Vous avez connaissance de modifications, de changements de nature de culture ou d'erreurs sur votre fiche cadastrale. Ou de façon systématique, tous les 10 ans, vous désirez faire le point et contrôler votre fiche.

Demandez au service du cadastre votre RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ personnel ainsi que la fiche communale 6035 « Récapitulatif des propriétés non bâties » sur la commune considérée afin de connaître la grille de classification et d'évaluation des prix €/ha/catégorie.

Puis, vous pointez parcelle par parcelle la classification inscrite : la prairie retournée et labourée est-elle bien inscrite en terre (ou le contraire) ? La parcelle plantée ou défrichée a-t-elle été bien déclarée ? Suite au remembrement, les grandes parcelles ont-elles été bien correctement reclassées (partie boisée en Bois [haies larges et ripisylves], partie agricole en Terre ; Terre profonde en 1re catégorie bien dissociée de la partie en pente, caillouteuse et superficielle de 3e ou 4e catégorie ; emprises des chemins, des lignes électriques ou gazoducs, embases des pylônes bien dissociées en Sol du reste des cultures, etc., etc.) ?

Pour mettre à jour votre relevé de propriété cadastrale, vous devez utiliser un formulaire IL 6704 (disponible en mairie, au service du cadastre ou sur internet).

DÉCLARATION MODÈLE **IL**

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

6704
cerfa
N° 10517 * 02

Formulaire obligatoire
(art. 1406 du C.G.I.)

IMPÔTS LOCAUX

CHANGEMENTS DE CONSISTANCE OU D'AFFECTATION
DES PROPRIÉTÉS BÂTIES ET DES PROPRIÉTÉS NON BÂTIES

Tout changement doit être déclaré dans les 90 jours de sa réalisation.

Remplir les paragraphes suivants :

- 1) Bien affecté par le changement (Localisation, propriétaire, occupant) ;
- 2) Renseignements concernant le changement :
  - date de réalisation définitive ;
  - C - *Propriétés non bâties*
    - 14 - Changement de nature de culture …… ☐ (case à cocher)

C - *Propriétés non bâties*

14 - Changement de nature de culture ……

15 - Changement de consistance (à préciser : alluvions, etc.) ……

Compléter au verso le cadre 4

- 4) Propriétés non bâties (*remplir le tableau : nature du changement n° **14***)

4 PROPRIÉTÉS NON BÂTIES NATURE DU CHANGEMENT ☐ ← *Portez dans cette case le n*

SITUATION DES PARCELLES (1)			AVANT CHANGEMENT (1)					APRÈS CHANGEMENT				
Section	Numéro du plan	Lettre indicative	Contenance			Nature de culture ou de propriété (2)	Classe	Contenance			Nature de culture ou de propriété (2)	
1	2	3	4			5	6	7			8	9
			ha	a	ca			ha	a	ca		

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978, relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'applique aux réponses faites à ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectificatio

Datez et signez ; faites autant de fiches qu'il y a de parcelles à mettre à jour puis adressez-les au service départemental du cadastre.

Le service du cadastre instruira votre déclaration, soumettra la nouvelle classification pour avis à la CCID (Commission Communale des Impôts Directs) et ensuite mettra à jour le cadastre au 1er janvier de l'année suivante, ou celle d'après en fonction de la date.

4 …/…

Comment optimiser son parcellaire cadastral

Vous avez la possibilité de regrouper plusieurs parcelles cadastrales contiguës en une seule correspondant à une même entité de gestion à condition d'appartenir au même propriétaire, d'être sur le même lieu-dit et d'avoir la même situation hypothécaire (ou de demander le transfert gratuit de l'hypothèque sur la nouvelle parcelle ainsi constituée).

Attention, il peut y avoir des biens aux noms de Monsieur, de Madame ou de la communauté de mariage entre M. et M^{me} : juridiquement ce sont trois entités distinctes (non regroupables).

Attention également à ne pas constituer d'ensemble trop vaste ne correspondant pas à une seule entité de gestion et/ou qui serait susceptible dans les 15 à 20 ans à venir d'être dissocié. Si le regroupement est gratuit, la division d'une parcelle demandera l'intervention payante d'un géomètre (document d'arpentage et pose de bornes).

Pour regrouper des parcelles cadastrales, vous devez utiliser un formulaire **6505-SD** (disponible en mairie, au service du cadastre ou sur internet).



6505-SD
(06-2012)

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

DEPARTEMENT

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMUNE

CONSERVATION CADASTRALE
ET PUBLICITÉ FONCIÈRE

(1) { REUNION DE PARCELLES
DIVISION DE PARCELLES (1)
APPLICATION D'UN PROCÈS-VERBAL } { d'arpentage
de bornage } (1)

Datez et signez ; faites autant de fiches qu'il y a de parcelles à regrouper puis adressez-les au service départemental du cadastre.

Le service du cadastre instruira votre demande. Il vous adressera ensuite un formulaire d'attribution d'un nouveau n° cadastral sur la parcelle ainsi constituée. Ensuite, il mettra à jour le cadastre au 1er janvier de l'année suivante, ou celle d'après en fonction de la date.

Devenir des bâtiments agricoles non utilisés après cessation d'activité

Les bâtiments affectés de façon permanente et exclusive à un usage agricole sont exonérés de Taxes Foncières et non assujettis à la Taxe d'Habitation (TH). Si l'activité agricole cesse, ils risquent de devenir assujettis aux deux.

Sauf que :

- « les bâtiments ne servant plus à une exploitation rurale et qui ne sont pas affectés à un autre usage sont également exonérés (*d'impôts fonciers*), même s'ils sont destinés à l'exercice d'une production d'électricité d'origine photovoltaïque » BOI-IF-TFB-10-50-20-20120912 et art. 1382-6° du CGI ;

- Concernant la Taxe d'Habitation, elle est due sur des bâtiments à usage de dépendances et de débarras, à condition que ces derniers ne soient pas à plus de 2 km de l'habitation principale ou secondaire du propriétaire (soit TH en propre, soit TH incluse avec l'habitation). Au-delà d'une distance de plus de 2 km, il y a exonération de la Taxe d'Habitation.

Dans tous les cas, le propriétaire aura avantage à mettre à jour sa déclaration cadastrale sur le bâti : « Impôts locaux - Locaux d'habitation et à usage professionnel », modèle H 1 n° 6650, en détaillant les caractéristiques de ses constructions.

Pierre LANDRÉ
Le 19 juin 2016