

## Les recherches dans le cadastre rénové

*Ce texte est celui de la formation rapide dispensée aux agents en octobre 2010 par Romain Le Gendre ; pour plus de détails, se reporter à l'introduction historique du répertoire méthodique du fonds des services du cadastre (2010).*

### **PREAMBULE :**

*Valeur juridique du cadastre :*

A la question « Le plan cadastral a-t-il une valeur juridique ? », le site gouvernemental <http://www.impots.gouv.fr> répond très clairement : « Le plan cadastral est un document administratif utilisé pour recenser et identifier les immeubles en vue de l'établissement des bases des impôts locaux. Sa finalité étant essentiellement fiscale, il n'a pas vocation à garantir un droit de propriété. Néanmoins, il peut constituer une présomption de preuve de propriété. ».

*Le cadastre rénové :*

Créé par la loi du 15 septembre 1807, le premier plan cadastral parcellaire, dit napoléonien, a pour défaut de ne pas être mis à jour, d'où l'existence d'un écart de plus en plus important entre le plan et la réalité dès le début du XX<sup>e</sup> siècle. Aussi la loi du 16 avril 1930 ordonnant la rénovation du cadastre ordonne-t-elle la **levée d'un nouveau plan** et pose-t-elle le principe d'une **conservation ou mise à jour annuelle du cadastre**. Elle est complétée par la loi du 9 mars 1941 organisant le remembrement rural, et par le décret du 30 avril 1955 remettant à plat les méthodes de rénovation et de conservation du cadastre dans le cadre de la réforme de la publicité foncière.

*Vocabulaire :*

La **rénovation** du cadastre a pu prendre plusieurs formes :

- la **révision** ne fait pas intervenir de commission de délimitation :
  - révision par **mise à jour** : l'armature de l'ancien plan napoléonien est conservée
  - révision par **renouvellement** : un nouveau plan est levé
- la **réfection** consiste à lever un nouveau plan mais en instituant une commission communale de délimitation des propriétés

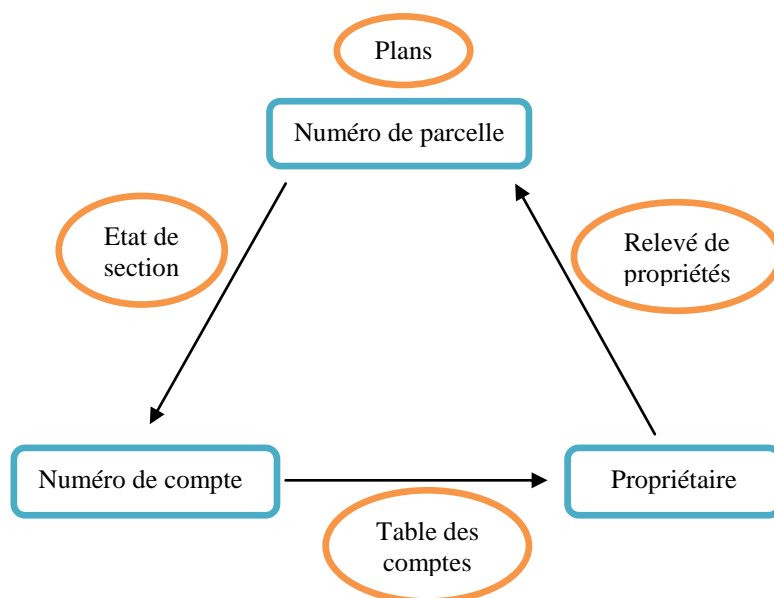
En Indre-et-Loire, ces opérations se sont déroulées de 1930 à 1977

Le **remembrement**, introduit par la loi du 9 mars 1941, est une réorganisation de la propriété rurale. Les opérations ont commencé après la Seconde Guerre mondiale et se poursuivent aujourd'hui.

Le **remaniement** est issu de la loi du 18 juillet 1974. Il s'agit d'une seconde rénovation du cadastre, une rénovation du cadastre déjà rénové.

*La documentation cadastrale :*

Le cadastre contient trois types d'informations importantes (en bleu *infra*), accessibles au moyen de quatre types de documents (en orange *infra*), selon le schéma suivant :



La navigation dans le triangle ne se fait que dans un sens, mais peut partir de n'importe quel point selon l'élément dont on dispose.

## A-LES PLANS

La nouveauté du cadastre rénové réside dans **l'introduction de la conservation, au sens de mise à jour, conservation de la validité des informations du plan** (à la différence du plan napoléonien, qui ne comportait que des plans minutes).

### 1-Les plans minutes

Caractéristiques :

- plans en couleurs
- ils ne sont pas forcément datés (seulement le tableau d'assemblage)
- plans figés, présentant la situation à la date de la rénovation

Il existe 3 types de plans minutes :

- **plans minutes de rénovation** : on distingue
  - les **plans mis à jour** : les sections sont désignées par des lettres simples
  - les **plans de renouvellement ou de réfection** : les sections sont désignées par des lettres doubles (AB à AZ, BC à BZ, etc.), les lettres F, G, J, Q et U sont interdites pour éviter les erreurs de lecture
- **plans minutes de remembrement** : le remembrement intervient en général après la rénovation (sauf exception). Les sections sont désignées par des lettres doubles (ZA à ZY, YA à YZ, etc.), les lettres doubles et F, G, J, Q et U sont interdites. Souvent ces plans ne sont pas datés ; lorsque le remembrement a connu plusieurs phases on peut avoir un premier plan en papier armé (vers 1970), puis un second en polyester (vers 1980)
- **plans minutes de remaniement** : ils concernent les rénovations précoces qui furent suivies d'un remembrement, puis d'une nouvelle rénovation ; les sections sont désignées par des lettres doubles (AA, AB, AC, ..., BA, BB, BC, etc.)

## 2-Les plans de conservation

Caractéristiques :

- plans en noir et blanc
- ils portent systématiquement l'indication marquée au tampon : « Ce plan ne peut être vendu »
- plans datés mais évolutifs : la date est celle de leur premier tirage, mais ils sont ensuite modifiés dans le temps et la date de leur fin de validité n'est pas toujours aisée à déterminer. L'état que donne à voir le plan est toujours un état postérieur à la date indiquée.

Ces plans sont sur deux types de supports :

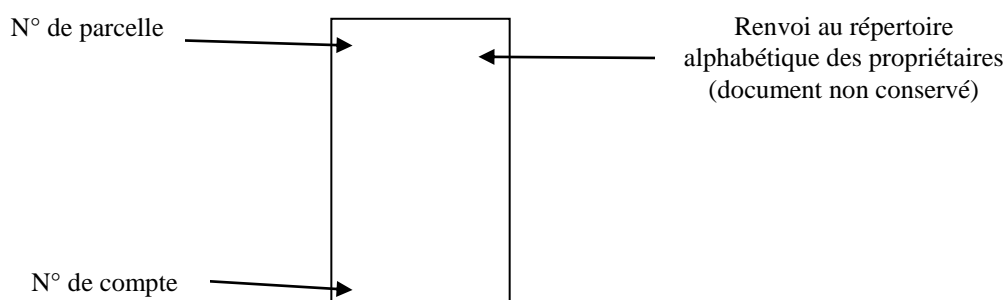
- les plans avant transfert sur polyester (avant 1980 environ)
- les plans après transfert sur polyester (après 1980 environ) qui comportent des feuilles annulées et une collection valable à l'époque de la numérisation (la dernière collection de tirages, constituant le dernier état des plans de conservation)

## **B-LES ETATS DE SECTIONS**

Ces documents ont vocation à associer un numéro de parcelle à un ou plusieurs numéros de comptes.

### 1-De la date de la rénovation à 1979

Les **états de sections sur fiches** constituent un état figé valable en 1979, date de la clôture du fichier. Les fiches des parcelles supprimées avant cette date ont été soit annulées (elles portent une rature diagonale), soit conservées, soit détruites. Le modèle de fiche a évolué au fil du temps. Elles se présentent sous la forme suivante :



Ce fichier ne concerne que le non bâti ; pour les recherches concernant le bâti, il faut donc utiliser la fiche parcellaire du non bâti correspondant.

Jusqu'en 1974 les numéros de comptes sont des chiffres ; ensuite ils deviennent une lettre (la première lettre du nom du propriétaire) suivie de chiffres à l'encre rouge, à l'exception des comptes de copropriétaires, où la lettre est remplacée par une \*, et des comptes de personnes morales, où elle l'est par un signe +.

Les fiches sont classées par ordre alphabétique des communes, puis par ordre alphabétique des parcelles : A, B, C, ..., puis AB, AC, ..., puis YA ou ZA, etc., enfin par numéros de parcelles : A1, A2, etc.

Outre les fiches parcellaires, le fichier contient aussi des **tables de correspondance** entre les numéros de parcelles de l'ancien plan (napoléonien) et du plan rénové, pour certaines communes, datant de 1957 au début des années 1960 (fiches bleues).

## 2-Période 1980-1989

Les **états de sections sont établis sur listes** (seuls ceux de Chinon ont été conservés). Ils sont classés par communes, puis par sections et par parcelles.

## 3-Période 1980-2000

Les **états de sections sur microfiches** portent le nom de « tables parcellaires » (*cf. infra* la rubrique consacrée aux matrices).

# C-LES MATRICES CADASTRALES

## 1-De la rénovation à 1974 : « matrices grises »

Ces matrices s'achèvent en 1974, date à laquelle l'administration passe au système Majic 1 (pour : Mise à jour informatisée du cadastre).

Contenu :

- en tête : éléments statistiques sur la commune
- **table des comptes de la matrice**, servant pour passer du n° de compte au nom du propriétaire. Elle permet également de savoir si le compte est actif (pas rayé) ou inactif (rayé ; cas des comptes supprimés, par exemple si le propriétaire est décédé ou a vendu ses biens dans la commune) en 1974
- **comptes actifs** en commençant par ceux des personnes morales (Etat, communes, sociétés), par ordre alphabétique strict. Dans le relevé des propriétés, le bâti et le non bâti sont ensemble ou pas, selon la période, avec des feuillets de couleurs différentes. En cas de copropriété, on a un feuillet suivi de plusieurs feuillets de couleur détaillant les propriétaires
- **registre des comptes supprimés** (lignes rayées de la table des comptes), classés par ordre numérique.

Notons que l'arrondissement de Tours compte trois exceptions : Saint-Cyr, Saint-Pierre-des-Corps et Tours, pour lesquelles on a des **états de sections-matrices**. La recherche se fait par n° de parcelle pour avoir la liste des propriétaires. Il n'y a pas de table des comptes. L'usage est donc simplifié, en revanche on n'a pas de liste des propriétés d'un même propriétaire dans la commune.

## 2-De 1974 à 1979 : matrices mécanographiques

A la différence des systèmes précédents, ces matrices ne comportent en réalité que des **feuillets supprimés**.

Les relevés de propriétés sont classés par numéros de comptes : d'abord les comptes commençant par une \*, puis ceux commençant par un +, puis les comptes commençant par une lettre, par ordre alphabétique de A à Z.

Dès péremption d'une information, le feuillet de la matrice était supprimé et réédité. Ainsi lorsqu'une fiche parcellaire indique une mutation de bien, les deux feuillets du compte vendeur et du compte acquéreur ont été annulés et supprimés. La date qui figure en bas à gauche des feuillets est leur **date de suppression**.

Les feuillets supprimés étaient ensuite reliés par années de suppression.

## 2-De 1979 à nos jours : microfiches cadastrales

Les microfiches **comportent les états de sections et les matrices**. Elles sont classées par années en raison du principe alors adopté de **réédition annuelle de la matrice**. A l'intérieur de chaque année on a un classement par typologies, puis par communes ; par conséquent les microfiches sont regroupées par arrondissements. Pour suivre l'évolution des propriétés d'un compte il faut consulter chaque année.

Types de fiches :

- **Relevés de propriétés (RP)** : il s'agit de la matrice proprement dite, avec un classement par ordre alphabétique des propriétaires. Le nom du propriétaire apparaît en haut à gauche de la microfiche. Propriétés bâties et non bâties sont distinguées. Contrairement aux matrices mécanographiques, il ne s'agit pas de feuillets supprimés mais **d'états annuels**.
- **Tables puis listes parcellaires (TP/LP)** : c'est l'équivalent des états de sections. Elles sont classées par communes (le « n° communal » est le n° de compte).
- **Tables puis listes des numéros communaux (TN/LN)** : elles permettent de passer du n° de compte au nom du propriétaire pour pouvoir se reporter au relevé de propriétés.
- **Tables puis listes alphabétiques des propriétaires (TA/LA)** : moins utiles, elles fournissent une correspondance entre le nom et le n° de compte.

## SOURCES COMPLEMENTAIRES :

- Documentation hypothécaire : le cadastre fournit la généalogie des propriétaires, mais n'indique pas en fonction de quels actes se font les transferts de propriété. La recherche dans le registre hypothécaire appelé table alphabétique des propriétaires permet de retrouver les actes.
- Fichier immobilier des services fiscaux (versement 1335W), valable pour Tours et son agglomération : il couvre la période allant de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle à 1980, et est classé par communes et par rues. Il contient un dossier par propriété, avec les références des actes et les noms des propriétaires.
- Le site <http://www.cadastre.gouv.fr> offre en consultation le plan cadastral actuel, permettant une recherche par n° de parcelle, par commune et par adresse. Tout propriétaire est donc sensé connaître le n° actuel de sa parcelle.