



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

budget : cadastre

Question écrite n° 72292

Texte de la question

M. Bernard Brochand souhaite attirer l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur l'ambiguïté que pose l'article 870 du code général des impôts relatif aux données du cadastre. Cet article est en effet ainsi rédigé : « La désignation des immeubles d'après les données actuelles du cadastre est obligatoire dans tous les actes authentiques et sous seing privé, ou jugements translatifs, déclaratifs ou extinctifs de propriété ou droits réels immobiliers ». Toutefois, l'administration fiscale elle-même précise que les données cadastrales n'ont qu'un caractère fiscal sans valeur juridique. C'est pourquoi, l'application actuelle de l'article 870 du code général des impôts conduit à une situation paradoxale qui consiste à introduire dans un acte juridique de propriété des données cadastrales sans valeur juridique quant à la propriété dudit bien. Le problème se pose lorsqu'il s'agit de porter dans les actes authentiques de ventes immobilières les numéros de parcelles cadastrales et leur surface associée. Or, les surfaces portées dans les actes sont théoriques et ne reflètent pas les surfaces réelles délimitées sur les terrains, par voie contradictoire, par les propriétaires des fonds. Compte tenu de ces considérations, ne serait-il pas utile de revoir le contenu de cet article. La fiabilité des données cadastrales pourrait être résolue en envisageant par exemple que des géomètres experts garantissent les surfaces et les délimitations précises d'une propriété, comme on le fait déjà pour la loi Carrez. Il souhaiterait dès lors connaître sa position quant à cette question.

Texte de la réponse

Dès son origine et encore aujourd'hui, le plan cadastral s'est limité à identifier et à représenter la propriété foncière à des fins fiscales, sans viser à garantir sa consistance (notamment sa superficie) ni l'identité de ses propriétaires. Sur ces derniers aspects, qui relèvent du code civil, sa valeur juridique n'est cependant pas nulle : elle est seulement limitée au rang d'indice réfutable. Pour sa part, l'article 870 du code général des impôts, qui résulte de la codification de l'article 9 de la loi du 17 mars 1898 et de l'article 7 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, dispose que les immeubles doivent être désignés d'après leurs références cadastrales (section et numéro de plan). Il donne au plan cadastral, sur ce seul aspect, une valeur juridique pour l'identification des biens, sans influencer sur le régime juridique de la définition de leur consistance ni de l'attribution de leur propriété. S'agissant notamment de la superficie, sa détermination relève des propriétaires eux-mêmes, qui peuvent, s'ils en éprouvent le besoin, demander à un géomètre expert d'arpenter leur propriété. Dans ce cas, le résultat de cette mesure sera incorporé à leur demande dans la documentation cadastrale, en lieu et place de toute autre détermination, avec mention de cette origine afin que toute personne intéressée en soit informée, ce qui évitera tout nouvel arpentage. Il est exact que, afin de sécuriser les transactions immobilières, le législateur a prévu dans certains cas une obligation de certification de surfaces : pour certains terrains à bâtir en application de l'article L. 111-5-3 du code de l'urbanisme, issu de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ; pour certains lots de copropriété des immeubles bâtis en application de l'article 1er de la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété (il ne s'agit cependant pas dans ce cas de surfaces cadastrales). L'instauration d'un régime général et obligatoire d'arpentage conduirait en revanche à

modifier en profondeur les principes de la propriété, et aurait de surcroît un coût extrêmement important, qu'il soit supporté par l'État ou par les propriétaires.

Données clés

Auteur : [M. Bernard Brochand](#)

Circonscription : Alpes-Maritimes (8^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 72292

Rubrique : Ministères et secrétariats d'état

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 16 août 2005, page 7772

Réponse publiée le : 20 juin 2006, page 6527