

LA COPROPRIÉTÉ DES IMMEUBLES BÂTIS ET LE CADASTRE EN FRANCE

Gérard ROULLEAU

Volume 114, Number 2, September 2012

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/1044755ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/1044755ar>

[See table of contents](#)

Publisher(s)

Éditions Yvon Blais

ISSN

0035-2632 (print)

2369-6184 (digital)

[Explore this journal](#)

Cite this article

ROULLEAU, G. (2012). LA COPROPRIÉTÉ DES IMMEUBLES BÂTIS ET LE CADASTRE EN FRANCE. *Revue du notariat*, 114(2), 189–198.
<https://doi.org/10.7202/1044755ar>

LA COPROPRIÉTÉ DES IMMEUBLES BÂTIS ET LE CADASTRE EN FRANCE

Gérard ROULLEAU*

INTRODUCTION	191
1. GÉNÉRALITÉS ET RAPPEL SUR LE CADASTRE ET LE SERVICE DES HYPOTHÈQUES	191
2. IDENTIFICATION D'UNE COPROPRIÉTÉ AU CADASTRE ET À LA CONSERVATION DES HYPOTHÈQUES	193
3. PLAN ET SUPERFICIE PRIVATIVE	195
4. DIVISION EN VOLUMES ET CADASTRE TRIDIMENSIONNEL	196
5. PORTAIL GÉOFONCIER	197
CONCLUSION	198

* Géomètre-expert à Paris.

INTRODUCTION

Au début de son ouvrage intitulé *Guide pratique du cadastre*, le professeur André Maurin relate un extrait d'un film de Jean Renoir¹. Dans cette scène, le personnage joué par Jean Gabin demande à l'ingénieur du cadastre, détenu avec lui et qui prépare leur évasion à l'aide du plan en leur possession : « au fait, qu'est-ce que c'est le cadastre ? »

Je vais, dans un premier temps, tenter de répondre à cette interrogation. Ensuite, préciser les liens existants entre un immeuble placé sous le régime de la copropriété et son identification par le service du cadastre. Puis évoquer la propriété foncière en trois dimensions.

1. GÉNÉRALITÉS ET RAPPEL SUR LE CADASTRE ET LE SERVICE DES HYPOTHÈQUES

Le cadastre est à la fois un ensemble de documents (le plan, la documentation littérale) et un service de la Direction générale des impôts chargé de gérer ces documents.

Le cadastre a été établi en France entre 1808 et 1850. Au départ, il a pour vocation d'établir la possession du sol de façon détaillée afin de permettre d'imposer équitablement les citoyens sur le foncier. Remarquablement exécuté pour l'époque, cet « ancien cadastre » présentait un défaut majeur : l'immutabilité du plan. Seuls les registres étaient annotés, chaque année, des changements de propriétaires, des divisions de terrains ou des créations de routes, mais le plan n'était pas mis à jour. Or, le développement de l'industrie, de l'habitat et des voies de communication avait transformé le paysage foncier.

La loi du 16 avril 1930 a prescrit une rénovation générale des anciens plans cadastraux et imposé leur mise à jour permanente. En 1955, de nouvelles règles pour la rénovation et la conservation du cadastre sont fixées afin de pouvoir être utilisées en appui lors

1. André MAURIN, *Guide pratique du cadastre*, coll. « Point de droit », 2^e éd., Aix-en-Provence, Édilaix, 2012, par. 2.

de l'identification des biens publiés au fichier immobilier. La loi du 18 juillet 1974 a institué le remaniement cadastral chaque fois que le plan ne permet plus de représenter, avec une qualité suffisante, les évolutions du morcellement de la propriété. Depuis, d'autres réformes cadastrales ont été menées et la Direction générale des impôts, chargée de la mise à jour du cadastre, a opéré plusieurs numérisations et une mise en ligne du site <www.cadastre.gouv.fr>. Désormais, tout citoyen peut consulter l'ensemble des plans cadastraux.

Le cadastre français possède des fonctions diversifiées. Sa mission fondamentale et première est fiscale. Il a aussi une mission documentaire. La documentation cadastrale est source d'informations générales qui intéressent un grand nombre d'utilisateurs publics ou privés. Une autre mission du cadastre est technique et liée au plan cadastral qui a une double utilité : la description graphique des biens nécessaires au calcul de la contenance cadastrale ; l'identification graphique des biens.

L'article premier du décret du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière a instauré, pour chaque commune, un fichier immobilier détenu par les conservations des hypothèques. Ce fichier recense les formalités de publicité foncière (publications d'actes ou de décisions judiciaires, inscriptions et radiations de privilèges et d'hypothèques). La gestion est assurée au moyen d'un traitement informatisé dénommé FIDJI (Fichier Informatisé de la Documentation Juridique sur les Immeubles). Le fichier immobilier comprend trois types de fiches :

- les fiches de propriétaire ;
- les fiches d'immeuble qui indiquent la situation juridique des immeubles ;
- les fiches parcellaires qui comportent la liste cadastrale des parcelles et le renvoi aux formalités qui les concernent.

Le fichier immobilier présente, telle qu'elle résulte des documents publiés, la situation juridique des immeubles.

L'article 870 du *Code général des impôts* dispose que tous les actes susceptibles d'être publiés au fichier immobilier doivent porter la désignation cadastrale des immeubles. Les articles 1402 à 1404 du *Code général des impôts* disposent que toute mutation cadastrale, et donc tout transfert d'imposition en matière d'impôts

directs locaux, n'est effectuée qu'après publication, au fichier immobilier, de l'acte ou de la décision judiciaire correspondante. Ces deux règles garantissent la concordance entre le fichier immobilier du service des hypothèques et la documentation cadastrale comme l'oblige l'article 30 du décret de 1955.

Dans les trois départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle, un régime foncier local s'applique à la suite de la création du livre foncier (loi du 22 juin 1891). Le service du livre foncier est assuré par le tribunal d'instance par l'intermédiaire d'un juge du livre foncier.

2. IDENTIFICATION D'UNE COPROPRIÉTÉ AU CADASTRE ET À LA CONSERVATION DES HYPOTHÈQUES

Comment se fait le lien entre un immeuble en copropriété et le cadastre ? Contrairement au plan cadastral du Québec, le plan cadastral français ne donne aucun renseignement sur le statut des immeubles, mais seulement son emprise au sol. L'identification cadastrale d'un immeuble en copropriété ne repose que sur un numéro de parcelle correspondant à son assiette foncière.

Depuis la parution du décret de 1955 portant réforme de la publicité foncière, toute division en « lots de copropriété »² d'un immeuble doit faire l'objet d'un état descriptif de division publié obligatoirement au fichier immobilier. Les règles de cette publication sont précisées par les articles 7 du décret du 4 janvier 1955 et 71-76 du décret du 14 octobre 1955.

L'état descriptif de division a pour objet :

- l'identification de l'immeuble ;
- la division de l'immeuble en lots et l'attribution de numéros de lots ;
- la définition de la quote-part de chaque lot dans les parties communes générales et spéciales.

2. Malgré ce que cette expression pourrait faire croire à un juriste québécois, le concept français de « lot de copropriété » ne correspond pas à un lot de cadastre en volume, mais à ce que le *Code civil du Québec* appelle des « fractions de copropriété » constituées d'une partie privative et d'une quote-part dans les parties communes.

L'état descriptif de division doit être dressé en la forme authentique. Il peut être contenu soit dans un acte spécialement dressé à cet effet, soit dans un règlement de copropriété ou un cahier des charges, soit dans tout autre acte ou décision judiciaire. Selon les termes de l'article 71 du décret du 14 octobre 1955 :

Chaque fraction de lot doit être identifiée par son emplacement, lui-même déterminé par la description de sa situation dans l'immeuble ou par référence à un plan ou croquis annexé à la minute de l'acte ou de la décision judiciaire.

Il convient donc de mentionner, pour un lot situé dans un bâtiment, l'indication du bâtiment (si la copropriété en contient plusieurs) ainsi que l'escalier et l'étage. L'état descriptif de division est résumé dans un tableau, qui peut être soit incorporé à l'acte lui-même, soit annexé à celui-ci, et qui est reproduit au fichier immobilier par le conservateur des hypothèques. Ce tableau comporte six colonnes avec les informations suivantes :

colonne 1 : le numéro du lot de copropriété dans l'ordre croissant des numéros ;

colonne 2 : l'indication du bâtiment ;

colonne 3 : l'indication de l'escalier ;

colonne 4 : l'indication de l'étage ;

colonne 5 : la nature du lot ;

colonne 6 : la quote-part de parties communes.

La numérotation des lots de copropriété est totalement indépendante de la numérotation du plan cadastral³ et seulement liée à la procédure de la publicité foncière. Dans l'état descriptif de division en copropriété, seules les parties privatives sont décrites et numérotées, les parties communes ne sont pas définies ni même indiquées.

L'évolution et la transformation d'une copropriété doivent être constatées par un acte modificatif en suivant un strict formalisme,

3. Rappelons qu'en France un « lot de copropriété » équivaut à une « fraction de copropriété » dont le législateur donne une définition à l'article 1010, al. 3 C.c.Q.

que ce soit pour la division ou la réunion de lots, la privatisation de parties communes, ou encore l'incorporation de lots dans ces parties communes.

Pour la région Alsace-Moselle, l'état descriptif de division doit comprendre un document dénommé « esquisse d'étage » en vue de sa publication au livre foncier.

En résumé, l'état descriptif de division en copropriété est un document technique qui définit et localise les lots qui constituent les parties privatives de l'immeuble en copropriété. Le service des hypothèques inscrit les lots au fichier immobilier et le cadastre identifie les lots sur ses différents fichiers. L'état descriptif de division est le seul lien existant entre un immeuble en copropriété, le cadastre et le service des hypothèques.

3. PLAN ET SUPERFICIE PRIVATIVE

Il existe de nombreuses différences entre les cadastres français et québécois dans la représentation d'une copropriété d'un bâtiment déjà construit. Au Québec, les plans de cadastre d'une copropriété divisée comportent tous une vue en plan des lots et une vue en coupe. Ces documents sont facilement consultables par un acquéreur potentiel.

En France, on a déjà souligné que l'article 71 du décret de 1955 indique que le lot peut être identifié au moyen d'un plan ou d'un croquis. Ce n'est pas une obligation. De plus, lorsqu'il existe des documents graphiques, ces derniers ne sont que très rarement annexés lors du dépôt au fichier immobilier. Leur examen se fait en consultant les minutes de l'office notarial rédacteur de l'acte, ce qui entraîne des démarches importantes :

- récupération de l'identifiant cadastral de la parcelle qui supporte l'immeuble ;
- demande d'une fiche d'immeuble ;
- relever le nom du notaire et les références de l'acte ;
- trouver éventuellement son successeur ;
- contacter son service formalités ;

- se déplacer à l'étude ou attendre l'envoi d'une copie après règlement des frais.

Tous ces délais sont incompatibles avec la « dictature de l'urgence » pour reprendre une citation récente de François Mazuyer.

L'application de la « loi Carrez »⁴, avec l'obligation, en cas de cession, d'indiquer la superficie privative du lot, a renforcé l'intérêt d'un plan définissant l'emprise de ce lot. La détermination de la superficie privative se fait au regard de la consistance du lot. Il s'agit, en plus du mesurage, d'une analyse juridique pour vérifier, par exemple, qu'il n'y a pas annexion de parties communes.

De nos jours, la mise en copropriété d'un immeuble s'accompagne de plans. Cela n'est pas systématique pour un modificatif. Il serait souhaitable de corriger le manque de dispositions permettant l'accessibilité de ces documents graphiques.

4. DIVISION EN VOLUMES ET CADASTRE TRIDIMENSIONNEL

Dans de nombreuses opérations d'aménagement en milieu urbain dense, un point important est l'optimisation de l'espace tant aérien que souterrain, c'est-à-dire le volume capable⁵.

Cette décomposition de l'espace en différents usages conduit à superposer ou imbriquer des ouvrages soumis à des régimes juridiques différents et à créer une division volumétrique. Dans une organisation volumétrique, le sol naturel est intégré dans un ou plusieurs volumes indépendants entre eux et reliés par un réseau de servitudes. L'absence de structure légale de la division volumétrique

4. Loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété. Au sujet de cette loi, connue sous le nom du député Gilles Carrez qui en est l'auteur, voir : D. TOMASIN, « L'obligation de mentionner la superficie de la partie privative du lot de copropriété vendu en droit français », dans C. GAGNON et Y. PAPINEAU (dir.), *Questions d'actualité en copropriété*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2009, p. 173.

5. La ville de Paris compte de nombreux exemples : le réaménagement du forum des Halles ; la requalification de la dalle du secteur Beaugrenelle ou celle des Olympiades ; la création du nouveau quartier de la Bibliothèque de France à Paris Rive Gauche avec la couverture du réseau SNCF ; la reconversion de l'entrepôt Macdonald traversé par le tramway.

lui confère une grande liberté pondérée par les avis de la Commission relative à la copropriété⁶.

Chaque volume a sa propre autonomie juridique et il n'existe pas de parties communes telles que définies par la loi de 1965 sur la copropriété. L'ensemble de la propriété est décrit dans l'état descriptif de division en volumes. On retrouve la particularité du cadastre vertical québécois.

Il est à signaler que le domaine public, qui ne fait pas l'objet d'un numéro cadastral au seul motif qu'il n'est pas imposable aux taxes foncières, se retrouve identifié lorsqu'il est inscrit dans une division en volumes. Cette pratique, parfaitement bien assimilée, devrait inspirer un nouveau mode d'identification cadastral avec l'apparition de la troisième dimension (dimension verticale). Un cadastre en 3D permet de résoudre le problème des superpositions naturelles de différentes propriétés et, par adaptation, une meilleure gestion des réseaux souterrains a l'image de ce qui se met en place dans le canton de Genève. Le cadastre tridimensionnel existe déjà dans certains pays⁷.

L'introduction de la dimension verticale dans la position d'infrastructures qui se situent sous plusieurs parcelles doit faciliter la publicité des droits et servitudes. Cette connaissance de la gestion des usages du sol et sous-sol va être rapidement d'actualité avec le développement des projets de transport liés au Grand Paris qui vont nécessiter la détermination d'emprises importantes en tréfonds.

La modélisation en trois dimensions des bâtiments est aujourd'hui acquise dans le monde de la mensuration. Le manque d'informations altimétriques fiables et homogènes freine la transposition de la 2D en 3D. Mais surtout la prise en compte de l'aspect juridique.

5. PORTAIL GÉOFONCIER

Une réponse aux nombreuses difficultés énoncées plus haut peut être apportée par le portail GéoFoncier développé par l'Ordre

6. Voir, notamment, la « Recommandation n° 5 [de la Commission relative à la copropriété] relative à la division des immeubles et au respect des règles de la publicité foncière pour les états descriptifs de division », avril 2008.

7. Par exemple, en Norvège et en Suède uniquement pour des parcelles complexes. En Israël, il s'agit d'un cadastre par couches comprises entre cotes de niveau. Une réflexion au sujet de l'implantation d'un cadastre 3D est en cours dans beaucoup d'autres pays.

des géomètres experts. Ce portail est un ensemble d'informations géoréférencées qui permet de mutualiser et croiser les données provenant du cadastre, de l'Institut géographique national (IGN), de la gestion des droits des sols ainsi que l'ensemble des informations foncières produites par les géomètres experts.

Ce portail, initialement pensé comme un outil interne à la profession de géomètre-expert, s'est ouvert rapidement aux partenaires institutionnels, collectivités locales et grand public. Il offre, pour le moment, le moyen de prendre contact avec un géomètre-expert ayant réalisé ou détenant des documents fonciers sur un terrain et notamment la mise en copropriété ou la division en volumes d'un ensemble immobilier.

Les partenaires professionnels sont intéressés par le déploiement du portail GéoFoncier, et en particulier les notaires pour la mise en œuvre de la future chaîne numérique du foncier avec le Cadastre et la Conservation des hypothèques.

CONCLUSION

Pour mémoire, le titre du film cité en début de cet exposé est « La grande illusion ». Je suis persuadé que nous ne sommes plus dans l'illusion, mais au contraire dans le développement de solutions garantissant et facilitant la connaissance des contraintes foncières sur un territoire donné.

La vocation du portail GéoFoncier est de devenir le guichet unique de l'information foncière permettant la centralisation, l'échange et la consultation de documents dématérialisés à valeur juridique.