

MENER DES RECHERCHES DANS LES FONDS DU CADASTRE

*Olivier HOLDER, octobre 2023
Mise à jour du 03/07/2024*

Outil de l'administration fiscale, le cadastre, tel que l'on le connaît aujourd'hui, est né en 1807. Pour autant, le principe de contribution foncière et la nécessité de disposer de bases fiscales existaient déjà sous l'Ancien régime. Longtemps les levés d'arpentage figurant sur les plans de finage ont permis la perception de l'impôt. Mais cet impôt inégalement réparti et obéissant à des règles géographiques différentes et multiples a nourri les critiques des révolutionnaires qui, en 1790, décident la suppression de l'ensemble des impôts d'Ancien Régime et la création d'une contribution foncière unique et répartie par égalité proportionnelle. Cette volonté a donné naissance au cadastre.

Les Archives d'Alsace conservent aujourd'hui une importante collection de documents cadastraux qui constituent une source documentaire riche.

Pour faciliter les recherches dans le cadastre, les Archives d'Alsace proposent ce guide d'aide à la recherche. Le chercheur pourra y trouver des éléments historiques et techniques. Et pour aller plus loin, deux fiches vous sont également proposées en annexe dans lesquelles deux recherches sont détaillées :

- une recherche dont le point de départ est le propriétaire d'un terrain
- une recherche dont le point de départ est un terrain.

Sommaire

- Quelques rappels historiques
 - La création du cadastre
 - Les conséquences de l'Annexion de 1871 sur le cadastre en Alsace et en Moselle
 - La rénovation du cadastre en 1930
- Les missions du cadastre
- La typologie documentaire au XIXe siècle
- La documentation cadastrale actuelle
- Communicabilité et reproduction
- Mener une recherche dans les documents cadastraux
- Orientation bibliographique

Quelques rappels historiques

La création du cadastre napoléonien

Le cadastre a été instauré par Napoléon Ier par la loi du 15 septembre 1807. Cette loi prescrit la confection d'un cadastre général parcellaire. En effet, après la suppression, en 1790, de l'ensemble des impôts d'Ancien Régime, le gouvernement souhaite disposer d'un plan d'arpentage parcellaire à l'échelle du pays respectant en tous lieux, les mêmes règles et normes. Il s'agit donc de mesurer plus de 100 millions de parcelles, de lever 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. Au terme de la réalisation de l'ensemble de ces opérations, on obtiendra une image fidèle du revenu de la France.

Le territoire français est divisée en 12 régions fait donc l'objet d'une campagne d'arpentage systématique. Les premiers relevés débutent en 1808 dans les deux départements alsaciens et s'achèvent en 1839 pour le Haut-Rhin et 1844 pour le Bas-Rhin. 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.

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 foncier¹ :

- 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-Moselle².
- 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 1er janvier 1900.

Une nouvelle estimation du revenu cadastral est menée à partir de 1896 portant sur le foncier et non sur le bâti. En Alsace et en Moselle, l'imposition du foncier non bâti porte

¹ 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.

² 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.

désormais sur le revenu du sol ainsi que sur une partie des bénéfices de certaines formes de l'exploitation de ce sol. En conséquence, la base de l'imposition alsacienne et mosellane est plus élevée que dans le reste de la 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, le droit civil français 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.

La rénovation du cadastre en 1930

Par la loi du 16 avril 1930, l'État décide de mettre à jour l'ancien cadastre, afin de disposer d'une base précise de calcul de l'impôt ; on parle alors de « cadastre rénové ». Cette rénovation a nécessité, pour certaines communes, une réfection de l'ensemble des plans de la commune (réfection totale sans tenir compte du plan napoléonien), alors que pour d'autres une simple mise à jour a suffi. La rénovation complète du cadastre français a débuté dès l'année 1930 et s'est achevée dans les années 1980.

Ceci a pour conséquence la disparition des références anciennes au parcellaire ; la mise en place d'une nouvelle numérotation : les sections sont désormais indiquées par une lettre double, AB par exemple³. Les matrices des propriétés bâties et non bâties sont rénovées en même temps, et refondues en une seule « matrice de rénovation ».

L'état de section n'est pas révisé.

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

Important : entre la date d'établissement du cadastre napoléonien (début XIXe) et la date effective de rénovation du cadastre après la loi de 1930 (qui peut, selon les communes, dater de 1930 ou de 1970), il n'y a pas de plan mis à jour : on n'y trouvera donc par les constructions intervenues entre temps.

Les missions du cadastre

Le cadastre assure deux missions principales : une mission technique et une mission fiscale.

Le cadastre est tout d'abord un document qui relève de l'administration fiscale qui détermine l'ensemble des biens fonciers des propriétaires dans le but de répartir équitablement l'impôt foncier 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

³ Pour les communes concernées, le recours à une table de concordance est nécessaire si l'on dispose des références du cadastre rénové et que l'on souhaite consulter le cadastre ancien.

vertu du principe que tous les citoyens et tous les propriétaires doivent concourir aux charges de l'Etat dans la proportion de leurs biens.

Pour ce faire, le cadastre doit assurer la mise à jour constante des données et notamment les informations d'identification des propriétaires et des changements intervenus dans la nature ou la superficie des propriétés bâties et non bâties.

La typologie documentaire du XIX^e siècle

A partir de 1808, la réalisation du cadastre impose des travaux d'art et des travaux administratifs. Les premiers consistent à lever les plans et réaliser les listes alphabétiques des propriétaires. Ils incombent donc aux géomètres. Les seconds nécessitent de classer les parcelles et de calculer les revenus imposables, relevant donc des agents de l'administration fiscale. C'est la raison pour laquelle vos recherches dans le cadastre vous confronteront à deux grands types de sources : des sources topographiques d'une part et manuscrites d'autre part.

Pour le XIX^e siècle, vous retrouverez trois typologies documentaires : le plan, l'état de section, la matrice.

1. **Le plan cadastral**, levé par un géomètre et composé :

- d'un tableau d'assemblage, regroupant l'ensemble des sections de la commune. Ce plan d'ensemble représente la totalité des sections définies par des lettres sous forme de spirale vers l'est de manière à ce que la dernière section représente la feuille village,
- des plans par sections d'une superficie comprise entre 200 et 400 ha. Dans le cadastre napoléonien chaque section est définie par une lettre. Après l'annexion, les sections du cadastre rénové le seront ensuite par des chiffres. A cet égard, il est utile de préciser que la numérotation des plans démarre par la feuille village qui porte donc toujours le n°1.

Les plans révèlent :

- 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 des terres labourables, des vignes, des jardins, des prés, des pâtures, sèches ou marécageuses, des bois, des mines ou carrières ou des canaux de navigation.

- Les propriétés bâties

Elles sont évaluées en fonction de leur superficie (exprimées en m²) ou de leur élévation dans le cas d'immeubles.

Les propriétés bâties peuvent être des maisons, des granges, écuries, greniers, caves, celliers des forges, moulins, usines, manufactures ou encore pressoirs.

2. L'état de section :

L'état de sections est un tableau organisé par sections et qui, dans l'ordre numérique des parcelles du plan de section, répertorie les différentes propriétés. Chaque parcelle est associée au nom de son propriétaire identifié au moment de l'établissement du lever d'arpentage.

L'état de section renseigne également sur la nature de la parcelle (vigne, pré...), sa contenance et la valeur fiscale du bien.

3. 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

- Les plans sont classés en deux catégories :
 - les plans « mis à jour » ont fait l'objet d'une actualisation rapide et conservent la précision du plan ancien
 - 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 :
 - Le répertoire informatisé des voies et lieux-dits
 - Le fichier des propriétaires : il présente tous les renseignements sur les propriétaires fonciers par commune
 - 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
 - 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.

La répartition des documents cadastraux dans les centres des impôts fonciers est fournie sous forme de liste téléchargeable en bas de page.

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 50 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 matrices.

Mener 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.

Avant de se lancer dans une recherche au sein du cadastre, quelques rappels préalables nécessitent d'être posés.

En premier lieu, il faut ne jamais perdre de vue que le cadastre est un outil à vocation fiscale. En conséquence, des éléments tels que le prix de vente d'une parcelle ou des informations liées à un partage après succession ne figureront pas dans ces documents.

Par ailleurs, le cadastre est à distinguer des dossiers de permis de construire. On ne trouve aucun plan de maison ou d'immeuble dans le cadastre. De même, les noms de rues n'y sont pas mentionnés, à l'exception des très grandes artères.

Enfin, le cadastre ne constitue pas preuve de propriété. En effet, la publicité et la justification de droits réels sur un bien foncier relève des missions du Livre foncier.

Mener une recherche dans le cadastre nécessite, pour point de départ, d'identifier :

- un numéro de parcelle sur un plan,
- ou, à défaut, de connaître le nom du propriétaire de la parcelle.

Pour illustrer de manière plus précise les différentes étapes que nécessitent ces recherches, vous pourrez utilement vous aider des deux exemples de recherche détaillés dans les 2 fiches en annexe :

- une recherche dont le point de départ est le propriétaire d'un terrain
- une recherche dont le point de départ est un terrain.