

BULLETIN OFFICIEL DES IMPÔTS

DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS

11 C-1-04

N° 58 du 26 MARS 2004

CONSERVATION CADASTRALE ET PUBLICITE FONCIERE. CONTROLES PREALABLES A UNE REUNION DE PARCELLES ET AU PASSAGE D'UNE PARCELLE AU DOMAINE NON CADASTRE.

NOR : BUD L 0400044 J

Bureau F1

Résumé

La publication au fichier immobilier des réunions de parcelles par procès-verbal de changement de numérotage (6493) ou par procès-verbal de remaniement (6498) a été simplifiée à l'occasion de l'informatisation des conservations des hypothèques. Désormais, dans toutes les conservations des hypothèques, les procès-verbaux du cadastre en matière de remaniement, de réunions ou de divisions de parcelles sont publiés de façon purement réelle : en effet, ces procès-verbaux ne modifient pas les droits réels immobiliers sur les parcelles concernées. C'est pourquoi, lors de la saisie de ces formalités dans Fidji, seuls les immeubles sont identifiés, sans se préoccuper des titulaires de droits concernés.

Antérieurement, le service du cadastre vérifiait l'opportunité de ces réunions en examinant le respect de conditions relatives aux parcelles à réunir et aux charges grevant celles-ci. La conservation des hypothèques procédait ensuite à la même vérification lors de l'annotation du fichier immobilier. Dans un souci de simplification des procédures et pour éviter des travaux lourds et redondants, les contrôles préalables aux réunions de parcelles sont à présent du seul ressort des CDIF.

La présente note énonce les conditions de fond devant être vérifiées préalablement à la publication d'une réunion de parcelles ou du passage d'une parcelle au domaine non cadastré, et précise certaines modalités pratiques.

Les dispositions qui régissaient jusqu'à présent les conditions de fond pour réunir des parcelles sont rapportées, tant en conservation cadastrale (BOI 11 C-1-88 et BOI 11 C-1-90 portant instruction-cadre sur la maintenance du plan cadastral) qu'en remaniement (documentation de base 11 B 1323).

•

CHAPITRE 1 : VERIFICATIONS PREALABLES

Section 1 : Réunions de parcelles

1. Conditions relatives aux parcelles

Conditions antérieures :

Les parcelles à réunir devaient remplir, simultanément les trois conditions suivantes :

- appartenir à un même propriétaire ou à une même indivision ;
- être contiguës ;
- présenter une situation identique au regard de leur publication au fichier immobilier (toutes publiées ou toutes non publiées), et être de même nature (immeuble urbain ou rural).

Conditions nouvelles :

La distinction entre immeubles ruraux et immeubles urbains n'est plus nécessaire pour la gestion des immeubles dans le fichier immobilier informatisé (BOI 10 D-2-98). Aussi, il n'y a plus lieu de vérifier cette dernière condition. Les autres conditions (appartenance à un même propriétaire, contiguïté, situation identique au regard de la publication) doivent toujours être vérifiées.

2. Conditions relatives aux droits ou charges grevant les parcelles à réunir

Conditions antérieures :

Il convenait d'éviter de réunir des parcelles entraînant, au fichier immobilier, une ambiguïté sur l'emprise des biens concernés par des droits ou charges précédemment publiés. C'est pourquoi on s'abstenait jusqu'à présent de réunir des parcelles grevées différemment des droits ou charges suivants, publiés au fichier immobilier :

- droits d'usufruit ;
- droits de superficie ;
- baux emphytéotiques ;
- baux à construction ;
- concessions immobilières de droit privé ;
- baux de plus de 12 ans ;
- saisies immobilières.

En revanche, pouvaient être réunies les parcelles grevées différemment des droits suivants, publiés au fichier immobilier :

- privilèges et hypothèques ;
- toutes servitudes ;
- droits d'usage et d'habitation.

Conditions nouvelles :

Pour revenir à une situation plus claire au regard des réunions de parcelles grevées de charges, il conviendra désormais de ne réunir des parcelles que dans les deux situations suivantes :

- les parcelles à réunir ne sont grevées d'aucune charge ou sont grevées uniquement de servitudes ;
- les parcelles à réunir sont grevées de droits ou de charges identiques.

Par conséquent, des parcelles grevées (ou bénéficiant) de droits et de charges différents, à l'exception des servitudes, ne devront plus être réunies.

Section 2 : Passage d'une parcelle au domaine non cadastré

Il convient de contrôler, outre l'appartenance à une collectivité publique et l'affectation des parcelles dont le passage au domaine non cadastré (improprement appelé « passage au domaine public ») est requis, que ces parcelles ne sont pas grevées de charge ou de servitude.

En effet, le passage d'une parcelle au domaine non cadastré entraîne la suppression de la parcelle concernée et la radiation des charges qu'elle supporte.

CHAPITRE 2 : PROCEDURES A SUIVRE

Section 1 : Consultation du fichier immobilier informatisé

Il appartient au service du cadastre d'examiner les conditions relatives aux parcelles à réunir et aux charges grevant celles-ci.

Le responsable du centre des impôts foncier désignera un ou plusieurs agents pour opérer les contrôles préalables aux réunions de parcelles. Il conviendra de veiller à ce que ces agents soient matériellement en mesure d'accéder à l'application FIDJI :

- par la mise à disposition d'un poste de consultation dédié, à la conservation des hypothèques ;
- ou par l'installation d'un poste excentré au centre des impôts foncier lorsque la configuration des locaux le permet.

A cet égard, la note n° 8141/01-270 du bureau F 2 en date du 9 octobre 2001 rappelle aux directions les pré-requis techniques et organisationnels nécessaires à l'installation d'un poste hors des locaux de la conservation pour la consultation du fichier immobilier.

Section 2 : Accord et information des propriétaires

Lorsque les conditions énoncées précédemment sont vérifiées, le service peut, de sa propre initiative, réunir des parcelles ou faire passer des parcelles dans le domaine non cadastré, comme suit :

- recueil de l'accord des propriétaires concernés à l'aide de l'imprimé n° 6505 ;
- après acceptation expresse ou tacite (absence de réponse dans le mois) du propriétaire, établissement d'un procès-verbal de changement de numérotage n° 6493 en deux exemplaires et transmission à la conservation des hypothèques pour publication ;
- après publication et transmission en retour d'un exemplaire du procès-verbal par la conservation des hypothèques, information du propriétaire sur les nouveaux numéros parcellaires en vigueur dans le cas des réunions de parcelles par envoi d'un imprimé 6506.

En procédure de remaniement, l'accord des propriétaires est recueilli à l'aide de l'imprimé 6505 Rem, la publication se fait par un procès-verbal n° 6498 et les propriétaires sont finalement informés lors de la communication des résultats du remaniement au travers des relevés individuels n° 6210.

Cas particulier des parcelles dites « éclatées » : dans ce cas précis, les services peuvent se dispenser de recueillir l'accord préalable des propriétaires, car ces particularités cadastrales sont indépendantes de la volonté des propriétaires. En revanche, les nouveaux numéros parcellaires doivent naturellement être portés à la connaissance des propriétaires par l'envoi de l'avis 6506 (note n° 02/1A/0175 du 13 février 2002 du bureau F 1).

Section 3 : Procès-verbal rectificatif

Dans l'hypothèse où des parcelles auraient été réunies à tort et que le procès-verbal de changement de numérotage correspondant a été publié à la conservation des hypothèques, il conviendra de rectifier cette erreur en procédant comme suit :

Rectification dans Majic2 :

Le lot d'analyse correspondant doit être supprimé par le biais de l'activité 3R tâche 03 («Suppression d'un document de filiation») :

- les parcelles mères redeviennent actives. Il faut saisir la contenance, le caractère urbain, le code d'arpentage, le numéro de parcelle primitive, le code NFP, les adresses ;
- les parcelles filles sont supprimées.

Une tâche exécutée en temps différé répercute automatiquement certaines informations des parcelles filles vers les parcelles mères :

- toutes les parcelles mères reçoivent la lettre de série rôle de la parcelle fille ;
- toutes les parcelles mères reçoivent la référence au chantier de remaniement ou de remembrement de la parcelle fille ;
- si la parcelle fille n'a qu'une subdivision fiscale, toutes les parcelles mères ont une subdivision fiscale de même groupe et de même classe de nature de culture ;
- les liens entre parcelles et personnes sont reportés sur toutes les parcelles mères ;
- si la parcelle fille est composante d'une PDL, toutes les parcelles mères seront composantes de la PDL ;
- les bâtiments ayant pour parcelle de référence la parcelle fille seront identifiés par la parcelle mère de plus petit numéro.

Rédaction d'un procès-verbal rectificatif :

Il convient de rédiger manuellement un procès-verbal rectificatif indiquant le retour à la situation initiale. Ce nouveau procès-verbal mentionnera explicitement qu'il annule et remplace le précédent. Signé par le responsable du CDIF, il sera ensuite transmis à la conservation des hypothèques pour publication.

Exemple :

Les parcelles AB 15 et AB 16 ont été réunies à tort sous la référence cadastrale AB 100. Le procès-verbal correspondant a été publié à la Conservation des hypothèques.

La réunion est annulée dans Majic2 par l'activité 3R, tâche 03 : les parcelles AB 15 et AB 16 redeviennent actives et la parcelle AB 100 est supprimée.

Un procès-verbal rédigé manuellement indique que la parcelle AB 100 redevient AB 15 et AB 16 avec la mention : « Ce PV annule et remplace le PV de changement de numérotation n°... publié le ... sous la référence... ». Il est ensuite transmis à la conservation des hypothèques.

L'Administrateur de l'INSEE,
Chef du Bureau F 1,

Pierre Jaillard