

Odile HALBERT
bâtiment les Acacias
19 rue du Génétay
44230 Saint-Sébastien-sur-Loire

blog : <http://www.odile-halbert.com/wordpress/>
site : <http://www.odile-halbert.com/>

Objet : SUPERFICIE DE LA COPROPRIÉTÉ du Genetay au fil du temps...

éléments juridiques et fiscaux.....	1
Le plan cadastral a t-il une valeur juridique ?.....	1
Le plan cadastral est-il utile en cas de litige de propriété ?	2
Taxe foncière et copropriété	2
Taxe foncière sur le bâti et SCPI	2
législation actes de vente	2
historique terrain copro « Genetay »	3
avant 1980 tenue maraîchère	3
17 246 m ² le 3 octobre 1980 vente SCI Genetay	3
17 246 m ² le 3 septembre 1988 vente Aubert à Egret	3
11 mars 1993 vente Egret à Halbert.....	4
16 783 m ² sur les actes de vente depuis 2001	4
rue projetée depuis longtemps pas la mairie.....	4
historique du cadastre.....	4
1833 : le cadastre « Napoléonien » est terminé	4
le cadastre rénové	4
cadastre actuel numérique.....	5
mon calcul en ligne.....	5
CONCLUSION	6

Celle qui vous écrit ces lignes a retranscrit et analysé bénévolement plus de 6 000 ventes, baux etc... depuis 1419, et les a mis sur son site.

éléments juridiques et fiscaux

[Le plan cadastral a t-il une valeur juridique ?](#)

« Le plan cadastral¹ 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 propriété. »

¹ <https://www.cadastre.gouv.fr/scpc/html/QuestionsReponses.html>

Le plan cadastral est-il utile en cas de litige de propriété ?

« La résolution d'un litige de propriété² entre deux personnes privées reste toujours de la seule compétence des juridictions civiles. Dans ce cadre, les indications du cadastre peuvent être retenues par le juge dans certains cas, comme présomption de propriété. »

Taxe foncière et copropriété

Dans le cas d'une copropriété, il y a **deux taxes foncières sur le bâti**.

D'un côté, celle due par tous les copropriétaires pour leur propre logement. Celle-ci est **payée individuellement**.

De l'autre, la **taxe due au titre des parties communes**. Celle-ci est établie pour le compte du syndic de copropriété.

Taxe foncière sur le bâti et SCPI

Les **associés d'une société immobilière de copropriété** n'échappent pas au paiement de la taxe foncière.

Celle-ci n'est pas établie pour la **SIC** mais pour chaque associé au prorata des parts qu'il détient. Cette règle ne s'applique pas aux cas de SIC en multipropriété ou pour les logements en temps partagé.

législation actes de vente

Le notaire demande **un extrait de la matrice cadastrale**. Tout bien immobilier a une adresse cadastrale connue sous des références cadastrales, mentionnées **sur le fichier immobilier tenu à la conservation des hypothèques**. Ce document sera indispensable pour accomplir les formalités de publicité foncière. Un certificat d'urbanisme est demandé par le notaire.

Le vendeur a une obligation de délivrance à l'égard de l'acquéreur,

Aux termes de l'article 1616 du code civil, " le vendeur est tenu de délivrer la contenance portée au contrat. L'incidence d'une différence de contenance entre le terrain délivré et le terrain désigné dans l'acte varie selon que la vente ait été faite pour un prix global ou un prix au m².

Il semble en l'espèce que la vente a été faite pour un prix global, le défaut de contenance en général n'est pas retenu, au motif que le mode de fixation du prix révèle que la contenance du terrain n'était pas déterminante dans l'intention des parties.

Cependant les articles 1619 et 1620 du code civil prévoient que si la différence est au moins 1/20ème, (contenance moindre) l'acheteur a droit à une diminution du prix. Délai pour agir : 1 an. article 1622 du code civil ..

Article 1619³

- Créé par Loi 1804-03-06 promulguée le 16 mars 1804

Dans tous les autres cas,

Soit que la vente soit faite d'un corps certain et limité,

Soit qu'elle ait pour objet des fonds distincts et séparés,

Soit qu'elle commence par la mesure, ou par la désignation de l'objet vendu suivie de la mesure,

L'expression de cette mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix, en faveur du vendeur, pour l'excédent de mesure, ni en faveur de l'acquéreur, à aucune diminution du prix pour moindre mesure, qu'autant que la différence de la mesure réelle à celle exprimée au contrat est d'un vingtième en plus ou en moins, eu égard à la valeur de la totalité des objets vendus, s'il n'y a stipulation contraire.

² *idem*

³ <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode>

Article 1620

- Créé par Loi 1804-03-06 promulguée le 16 mars 1804

Dans le cas où, suivant l'article précédent, il y a lieu à augmentation de prix pour excédent de mesure, l'acquéreur a le choix ou de se désister du contrat ou de fournir le supplément du prix, et ce, avec les intérêts s'il a gardé l'immeuble.

historique terrain copro « Genetay »

avant 1980 tenue maraîchère



IGN photographie aérienne 1963

En 1963 la tenue maraîchère jouxte la Courneuve dont on voit très bien l'orangerie le long de la rue du Génétay (bâtiment faisant un angle). On voit également le chemin à l'est, qui est de la Savarière.

La SCI Genétay n'a pas acquis la totalité de la tenue maraîchère. M. Rivet a gardé en 1979 maison et terrain rue du Génétay, et à son décès sa maison a été démolie et un immeuble y a été construit.

17 246 m² le 3 octobre 1980 vente SCI Genetay

n°228 vente Rivet à SCI Genetay (une partie de la tenue maraîchère relevant de la Courneuve)

n°255 vente Robert et Mauriceau à SCI Genetay (chemin relevant des Savarières, pour servir de seconde entrée car la municipalité jugeait la rue du Genetay trop étroite pour 148 logements) → rue du Château de l'Isle.

superficie de la SCI Genetay

n°228 rue du Génétais 1 ha 64 a 21 ca

n°255 la Savarière 8 a 25 ca

superficie totale 1 ha 72 a 46 ca

17 246 m² le 3 septembre 1988 vente Aubert à Egret

cadastre rénové section AS

n°228 rue du Génétais 1 ha 64 a 21 ca

n°255 la Savarière 8 a 25 ca
superficie totale 1 ha 72 a 46 ca

11 mars 1993 vente Egret à Halbert

même superficie que ci-dessus

16 783 m² sur les actes de vente depuis 2001

sur achat Belloche à Besson :

N° 44 = 1 ha 59 a 58 ca
N° 50 = 8 a 25 ca
Soit un total de 1 ha 67 a 83 ca

Mêmes superficies observées par M. Badeau sur d'autres documents récents.

rue projetée depuis longtemps pas la mairie

La mairie a eu il y a des années, et a sans doute encore en sous-mains, l'idée d'une rue dans le prolongement de celle du Château de l'Isle qui nous appartient.

La parcelle qui est le chemin nous séparant de l'immeuble notre voisin, appartient probablement à la mairie car elle n'a aucun numéro au cadastre. Ce chemin longeait autrefois la tenue maraîchère Rivet et on le voit clairement sur la photo aérienne de 1936 (ci-dessus)

La mairie pense ou a pensé nous exproprier d'un morceau de notre copropriété pour aligner cette rue probable. J'ignore si ce projet existe encore.

historique du cadastre

1833 : le cadastre « Napoléonien » est terminé



cadastre 1833, dit « Napoléonien » (commencé sous Napoléon)

le cadastre rénové

Le cadastre dit « rénové », réalisé de 1930 à 1955, a fait suite au cadastre Napoléonien, qui avait lui-même demandé des décennies de travail.

Il a été remplacé en 2001 par le cadastre numérisé GPS terminé en 2006.

Les géomètres mesurent physiquement la superficie sur le terrain, pas sur le plan cadastral, même si leurs outils se sont modernisés au fil du temps.

cadastre actuel numérique

Le cadastre numérisé utilise les données GPS

Sur Geoportail (IGN) qui relève du Gouvernement, même chose que sur le site du cadastre du gouvernement (ils fonctionnent ensemble). L'ordinateur calcul à partir des données GPS



mon calcul en ligne

sur le site du gouvernement, on peut calculer la superficie d'un terrain, il suffit d'entrer l'adresse postale du propriétaire

<https://www.cadastre.gouv.fr/scpc/rechercherPlan.do#>

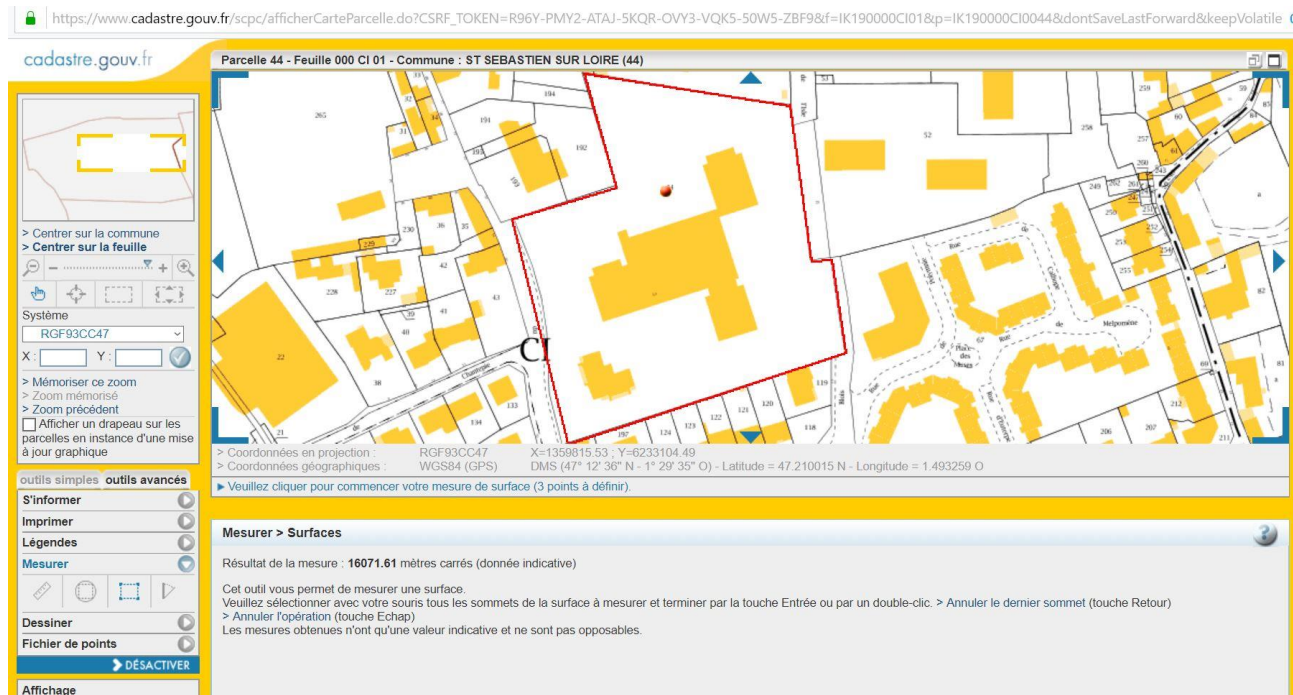
aller à « outils avancés – mesure – surface »

En entrant l'adresse postale « 19 rue du Genetay » on obtient immédiatement les 2 parcelles 44 et 55 et j'ai calculé, et voici ce que j'ai trouvé :

parcelle 44, les 4 immeubles	16 071,61
parcelle 55 la rue du Château de l'Isle	809,38
TOTAL	16 880,99

Cette mesure perso n'est pas opposable. Il faut obtenir la feuille de la matrice auprès des impôts comme font les notaires. Mon calcul en ligne n'a qu'une valeur indicative.

La ligne courbe qui borne la rue du Génétay doit être prise comme j'ai fait (selon le manuel électronique de l'arpenteur, on trace une droite qui restitue d'un côté ce qu'on enlève de l'autre)



cadastre.gouv.fr

Parcelle 44 - Feuille 000 CI 01 - Commune : ST SEBASTIEN SUR LOIRE (44)

RGF93CC47

X: Y:

Coordonnées en projection : RGF93CC47 X=1359815.53 ; Y=6233104.49
Coordonnées géographiques : WGS84 (GPS) DMS (47° 12' 36" N - 1° 29' 35" O) - Latitude = 47.210015 N - Longitude = 1.493259 O

Veillez cliquer pour commencer votre mesure de surface (3 points à définir).

Mesurer > Surfaces

Résultat de la mesure : 16071.61 mètres carrés (donnée indicative)

Cet outil vous permet de mesurer une surface.
Veuillez sélectionner avec votre souris tous les sommets de la surface à mesurer et terminer par la touche Entrée ou par un double-clic. > Annuler le dernier sommet (touche Retour)
> Annuler l'opération (touche Echap)

Les mesures obtenues n'ont qu'une valeur indicative et ne sont pas opposables.

CONCLUSION

1. les actes de vente depuis 2001 tiennent compte de la superficie du cadastre actuel et les notaires ont fait correctement leur travail
2. la différence de superficie avec mon calcul en ligne n'est pas significative : ma main est sûrement moins experte que « celle » de l'ordinateur, donc mon calcul confirme le chiffre officiel obtenu et donné par les notaires
3. la superficie donnée avant 2001 est celle de la vente par M. Richet de partie de sa tenue maraîchère, tenue qu'il a divisée en plusieurs lots, dont celui de la SCI Genetay.
4. M. Richet a manifestement vendu ses lots au m² et non à un prix global. Ce type de calcul lui était plus favorable avec l'aide de l'expert géomètre.
5. la différence de superficie entre avant et après 2001, date du nouveau cadastre, représente 2,8 % de la superficie. Or, pour agir contre un défaut de superficie il faut au minimum 5 % de défaut, et en outre un an de délai pour agir

En conclusion, il n'y a aucun problème de superficie de la copropriété Genetay.