



Comment retrouver ma parcelle ?

Un propriétaire forestier est parfois désemparé ! Soit il ne sait pas où est sa parcelle, soit il n'est pas sûr d'être chez lui quand il croit y être. De peur d'être chez le voisin, il n'entreprend rien ! Pourtant, de nombreux outils et "petits trucs" s'offrent à lui pour retrouver les limites de ses parcelles. Quelques documents officiels l'aideront dans sa recherche : l'acte notarié, la matrice et les plans cadastraux. Ce dossier aborde également certains aspects juridiques et fiscaux.

Ce dossier propose en trois étapes une méthode pour retrouver sa parcelle :

- s'appuyer sur l'acte notarié,
- récupérer les documents cadastraux,
- chausser les bottes et aller sur le terrain.

L'acte notarié de propriété

Tout propriétaire doit normalement disposer de ce document. À défaut, vous pouvez obtenir copie de celui-ci auprès de votre notaire, même s'il n'est pas le rédacteur de l'acte original. Ce document essentiel permet d'authentifier la nature de votre bien. Il mentionne l'identité du (ou des) propriétaire(s), les droits (usufruit, indivision, pleine propriété...) et définit la composition exacte et les caractéristiques de la propriété :

- les références cadastrales, la nature du terrain, la surface,
- la valeur à la date de l'acte,
- les servitudes et les contraintes éventuelles.

Du point de vue juridique, c'est le seul document ayant valeur officielle pour garantir le droit de propriété.

Les documents cadastraux

En pratique, ces documents sont disponibles gratuitement auprès de la Mairie de la commune de localisation du bien ou du service du cadastre, généralement localisé au Centre Départemental des Impôts. Il faut savoir que ces éléments ont été établis à l'origine pour permettre le calcul de l'impôt foncier. Ils ne peuvent, en aucun cas, servir à justifier de la propriété d'un bien.

Deux documents distincts sont à demander :

- **la matrice cadastrale (ou relevé de propriété)** : elle fournit la liste des parcelles composant la propriété. Sont précisées les principales caractéristiques (commune, section, numéro de parcelle, adresse ou lieu-dit, nature de culture, surface et revenu cadastral, exonération éventuelle d'imposition),
- **l'extrait du plan parcellaire** : il localise, à une échelle définie, chacune des parcelles de

vos propriétés par rapport aux autres parcelles et aux principaux accès. L'indication du nord permet d'orienter le plan et s'avère essentiel pour la recherche sur le terrain.

L'extrait du plan parcellaire peut également être téléchargé sur le site internet www.cadastre.gouv.fr qui propose l'ensemble du parcellaire national, mis à jour régulièrement. En revanche, la matrice cadastrale ne peut être obtenue par ce biais, car il faut s'identifier en qualité de propriétaire.

Il est souvent utile de posséder également les anciens documents pour retrouver des parcelles initiales avant regroupement ou découpage.



Découvrir le terrain

Avant de partir, il convient de se munir de quelques outils indispensables pour trouver ses parcelles et repérer leurs limites :

- **la carte IGN au 1/25.000^{ème}** permet une localisation simple et rapide à partir des éléments repérables, comme les routes, chemins, bâtiments, cours d'eau et massifs boisés, haies...
- **les photos aériennes** apportent des précisions supplémentaires (individualisation de nombreux repères : arbres, alignements, points d'eau, coupes de bois...). L'obtention de ces supports n'est pas toujours aisée, mais il est possible de visualiser ces éléments par l'intermédiaire du site internet Géoportail (www.geoportail.fr), sur lequel on peut superposer le parcellaire cadastral,
- **le plan cadastral**, sur lequel il est judicieux de reporter :
 - le (ou les) point(s) de repère, un bâtiment, un pont, un croisement de route... également déterminable(s) sur la carte IGN,
 - les angles de cheminement à partir du nord ou d'un élément linéaire facilement identifiable sur le terrain (route, muret...),
 - les distances correspondantes, à l'aide d'un kutch (ou règle d'échelle). Le cas échéant, ces distances sont à corriger selon la pente.
- **le petit matériel indispensable :** décamètre, boussole, kutch, rapporteur, toposfil, clisimètre, peinture...

Sur le terrain, il faut être attentif aux éléments naturels traditionnellement utilisés pour matérialiser les limites de parcelles : talus, ruisseaux, fossés, chemins, murets, alignements... D'autres indices sont apportés par les différences d'aspect entre les peuplements (essences, âges, hauteurs...) ou

par des arbres particuliers, plus âgés ou « corniers », volontairement préservés à cette fin. Dans le meilleur des cas, les angles de votre parcelle peuvent encore être repérés par une « borne », en général une pierre dressée et enterrée. Localement, 2 pierres plus petites, appelées « témoins », sont accolées de part et d'autre. Si vous trouvez ces bornes, il peut être utile de les dégager et de les repérer en les peignant ! Si votre forêt est voisine d'un domaine forestier public, vous pourrez vous fier aux bornes existantes ou à la matérialisation nette de son périmètre à la peinture, souvent par 2 traits horizontaux sur les arbres. Par ailleurs, le GPS peut vous aider à vous rapprocher et à vous situer.

Toutefois, si vous ne parvenez pas à trouver vos limites, une solution simple consiste à demander à un ancien de la commune qui a l'habitude d'arpenter les bois, de vous assister dans votre quête. Vous pouvez également contacter un géomètre expert qui, par des moyens de mesures modernes, et en accord avec vos voisins, définira les limites précises et apposera de nouvelles bornes..



Quelques notions juridiques et fiscales

Prescription trentenaire : attention, si vous ne vous manifestez pas en tant que propriétaire foncier durant 30 années consécutives, votre bien peut être approprié par celui qui apporte la preuve d'une utilisation certaine et continue pendant cette période.

Revenu cadastral : base d'imposition forfaitaire applicable à chaque parcelle et figurant sur la matrice cadastrale. Tout propriétaire doit le mentionner dans sa déclaration annuelle d'impôt sur le revenu. Ce revenu cadastral est calculé en fonction de la nature de culture et du classement de la parcelle. Il peut, dans certains cas, faire l'objet d'une exonération temporaire et partielle.

Changement de nature de culture : le revenu cadastral des parcelles n'étant pas le même en fonction de la nature de culture, il est obligatoire, voire judiciaire, de demander aux impôts une modification de cet état. Par exemple, une parcelle en nature de prairie, supporte un revenu cadastral supérieur à celui de la forêt. Dans le cas d'une parcelle qui s'est boisée naturellement, il est avantageux de déclarer ce changement.

Les servitudes : aucune parcelle ne peut être enclavée. Même en l'absence d'un chemin d'accès ; tout propriétaire peut obtenir une autorisation ponctuelle de passage sur les parcelles riveraines jusqu'à la jonction avec un chemin ou une route.

Connaître les limites de ses bois constitue un préalable indispensable à tout acte de gestion. Une fois ces limites bien matérialisées, le propriétaire aura intérêt à les entretenir et à transmettre cette connaissance à ses enfants. Ce travail peut être l'occasion de rédiger un document de gestion (Plan Simple de Gestion, Code des Bonnes Pratiques Sylvicoles...). Un tel document permettra non seulement de pérenniser et de transmettre ces acquis mais, aussi et surtout, d'engager une gestion durable de votre patrimoine.

Yann Clément
Jean-Michel Faucher
CRPF Midi-Pyrénées

