RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Cerema
CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN

Documentation des Données foncières

Extrait de la documentation en ligne



DOCUMENTATION

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
Liberté
Égalité
Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Cerema
CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN

Le Cerema est un établissement public sous la tutelle du ministère de la Transition écologique, présent partout en métropole et dans les Outre-mer grâce à ses 26 implantations et ses 2 400 agents. Détenteur d'une expertise nationale mutualisée, le Cerema accompagne l'État et les collectivités territoriales pour la transition écologique, l'adaptation au changement climatique et la cohésion des territoires par l'élaboration coopérative, le déploiement et l'évaluation de politiques publiques d'aménagement et de transport. Doté d'un fort potentiel d'innovation et de recherche incarné notamment par son institut Carnot Clim'adapt, le Cerema agit dans 6 domaines d'activités : Expertise & ingénierie territoriale, Bâtiment, Mobilités, Infrastructures de transport, Environnement & Risques, Mer & Littoral.

Site web : www.cerema.fr

Avertissement

Ce document est extrait de la documentation en ligne, disponible sur le site https://doc-datafoncier.cerema.fr/, qui est mise à jour en continu. Ce document n'est donc valable qu'à un instant t, et le lecteur est invité à aller consulter la documentation en ligne pour bénéficier des dernières nouveautés.

Ce guide est un guide technique renseignant sur le contenu, les limites et la manière d'utiliser la base de données « Fichiers fonciers ». Pour d'autres questions (modalités d'accès, études réalisées…), le lecteur est invité à consulter le site https://datafoncier.cerema.fr

Cette documentation, évolutive, peut cependant encore contenir des erreurs ou coquilles. Si vous relevez une erreur dans celle-ci, n'hésitez pas à nous en faire part par mail via la boite datafoncier@cerema.fr

Table des matières

- Définitions liées à la propriété divisée en lots (copropriété)
  - Les propriétés divisées en lots
  - ❓ Définitions
  - Prise en compte dans les fichiers fonciers
  - Les lots
  - Les pdl multiparcellaires
  - Les tables des propriétés divisées en lots
  - Précautions d'usage

Définitions liées à la propriété divisée en lots (copropriété)

Les propriétés divisées en lots

Définitions

Une propriété divisée en lots (PDL) est un terme fiscal qui regroupe les copropriétés en lots, les divisions en volume, les biens non délimités, les propriétés en transparence fiscale et éventuellement tous les autres cas où un état descriptif de division est établi (nombre négligeable).

Prise en compte dans les fichiers fonciers

Les types de pdl

Dans les Fichiers fonciers, le type de pdl est caractérisé par ctpdl, selon les modalités suivantes :

- les **copropriétés en lots (CL)** régies par la loi du 10 juillet 1965, en lots de copropriété. Ce sont les copropriétés au sens commun du terme. C'est un partage de propriété d'un immeuble bâti ou groupements d'immeubles dont la répartition est régie par un règlement de copropriété. En France, la copropriété est obligatoire s'il y a plus de 3 propriétaires de biens sur une parcelle [1]. Il faut ensuite faire la différence entre les copropriétés en volume (type immeuble) ou horizontales (type lotissement). Chaque lot de copropriété comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes
- Les **copropriétés en volume (CV)** (2 % des pdl en France). La division en volume est un partage de propriété d'un immeuble bâti ou d'un groupement d'immeubles partagés selon des volumes, et n'ayant pas de parties communes. La superposition des volumes implique cependant la création de servitudes multiples (appui, passage, accrochage, surplomb, etc.) et d'un règlement rédigé par le géomètre-expert pour administrer l'immeuble, l'entretenir et prévoir une éventuelle reconstruction. La division en volumes est utilisée essentiellement lorsque le domaine privé et le domaine public se chevauchent, le domaine public ne pouvant pas faire partie d'une copropriété. En particulier, on retrouve ce système pour les logements sociaux sur le domaine public.

- Un immeuble peut être à la fois dans une **copropriété en lots et une division en volume (CLV)**. Par exemple, un supermarché en sous-sol et rez-de-chaussée fera l'objet d'une division en volume (avec des obligations d'entretien et d'acheminement d'eau, électricité, etc). Au-dessus, les logements font partie d'une copropriété en lots (répartition des charges d'ascenseur, d'entretien de la toiture, etc.). Cette propriété pourrait donc être à la fois une copropriété en lots et en volume. Ces cas sont très rares (1342 en France).
- Les **biens non délimités (BND)** . Ce sont « les parcelles appartenant à plusieurs personnes sans que l'assiette de leur droit respectif en puisse être clairement définie ». En général ce sont des terrains délimités par une rivière, ou un chemin forestier d'avant 1956. Les BND ne concernent que les propriétés non bâties.
- La transparence fiscale (TF) représente moins de 1000 propriétés en France, elle est soumise à l'article 1655 ter du CGI :

> « Aux termes de l'article 1655 ter du CGI, les sociétés qui ont pour unique objet, soit la construction ou l'acquisition d'immeubles ou de groupes d'immeubles en vue de leur division par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance, soit la gestion de ces immeubles ou groupes d'immeubles ainsi divisés, sont réputées, quelle que soit leur forme juridique, ne pas avoir de personnalité distincte de celle de leurs membres pour l'application des impôts directs, notamment, ainsi que des taxes assimilées. Il s'ensuit que les membres des sociétés immobilières de copropriété sont considérés comme propriétaires de l'immeuble ou de la fraction d'immeuble correspondant à leurs droits sociaux, et que – de même que pour les immeubles en copropriété - la taxe foncière doit être établie au nom de chaque associé pour la part qui lui revient.» [2]

type	valeur
Bien non délimité	23.7%
Copropriété en lot	71.7%
Transparence fiscale	0.1%
Copropriété en lot et en volume	0.1%
Non explicité	0.0%
Copropriété en volume	4.4%

Les lots

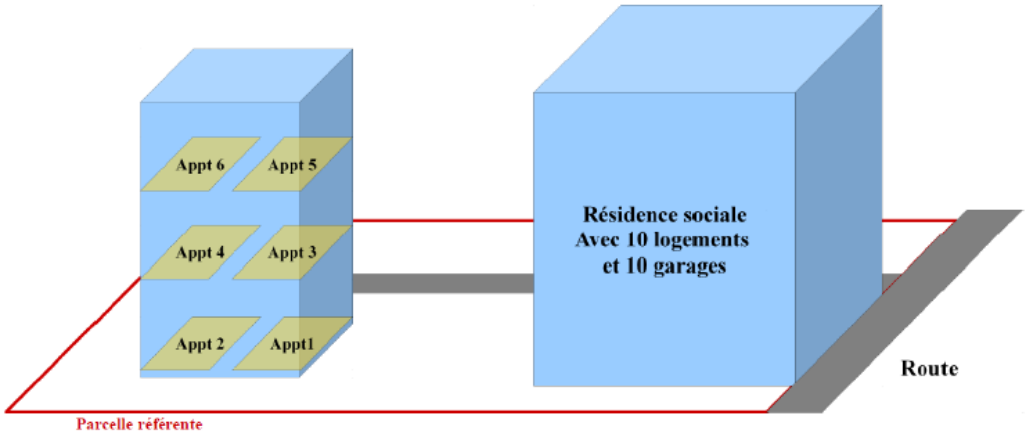
Comprendre ce qu'est un lot de copropriété dans les Fichiers fonciers

Un lot dans les Fichiers fonciers fait référence à une division de propriété avec un seul compte-propriétaire. Un lot peut être de plusieurs natures : bâti et non bâti par exemple.

Si la pdl est un bien non délimitée, ce lot est normalement non bâti. La relation du lot et des locaux concerne donc principalement les copropriétés ou les divisions en volume.

Un lot de pdl dans les Fichiers fonciers a un seul compte-propriétaire. Le lot n'est pas rattaché à un élément physique précis tel qu'un logement. Ainsi un lot peut contenir plusieurs logements. Par exemple, dans une copropriété contenant des logements sociaux et des logements privés, il est possible que les logements sociaux soient regroupés en un seul lot.

Exemple d'un lot et plusieurs locaux associés



Le schéma représente une copropriété avec 2 bâtiments :

- 26 locaux (dont 16 appartements, 10 dépendances)
- 7 lots

Ceci s'explique car les 10 logements sociaux et les 10 garages sont regroupés en 1 seul lot de copropriété (et sous un compte-propriétaire).

À l'inverse, un local peut contenir plusieurs lots. Par exemple, des particuliers peuvent détruire des murs entre deux appartements pour en faire un plus grand. On donc ici un

local mais deux lots dans la même copropriété, qui correspondent aux 2 locaux d'origine. Dans ce cas, le propriétaire n'a que peu d'intérêt financier à mettre à jour le règlement de copropriété. En effet la mise à jour oblige un passage devant notaire (honoraires à prendre en compte), devant l'assemblée générale de la copropriété (temps d'attente nécessaire) et surtout ne permet plus de revenir en arrière. Or si le propriétaire désire revendre, il peut choisir de revendre deux logements qu'un seul. De ce fait, un local peut être composé de plusieurs lots.

> ⚠ **Important**
>
> Au final, il est fortement conseillé de travailler sur les locaux plutôt que les lots, même lorsque l'étude menée a pour objet les copropriétés. Ainsi, pour repérer les locaux en copropriété, il est possible de travailler sur la table des locaux, en filtrant les locaux pour lesquels le champ ctpdl vaut CL, CLV, ou éventuellement CV

Les pdl multiparcellaires

Les pdl multiparcellaires

Une pdl est systématiquement associée à au moins une parcelle. Une propriété divisée en lots (pdl) multi-parcellaires est une pdl spécifique, car située sur plusieurs parcelles. Dans ce cas, les Fichiers fonciers centralisent les informations des lots (tantième, caractère bâti, etc.) sur une seule parcelle dite de référence. Les autres parcelles de la pdl dites composantes n'ont aucune information sur les lots mais sont reliées à la parcelle référente par la variable idparref.

La parcelle de référence comptabilise tous les locaux de la copropriété, qu'elle ait ou non effectivement ces locaux sur son emprise. En pratique, il s'agit d'un problème semblable aux unités foncières. Pour y répondre, le Cerema a créé la table des TUP qui agrége les propriétés sur plusieurs parcelles.

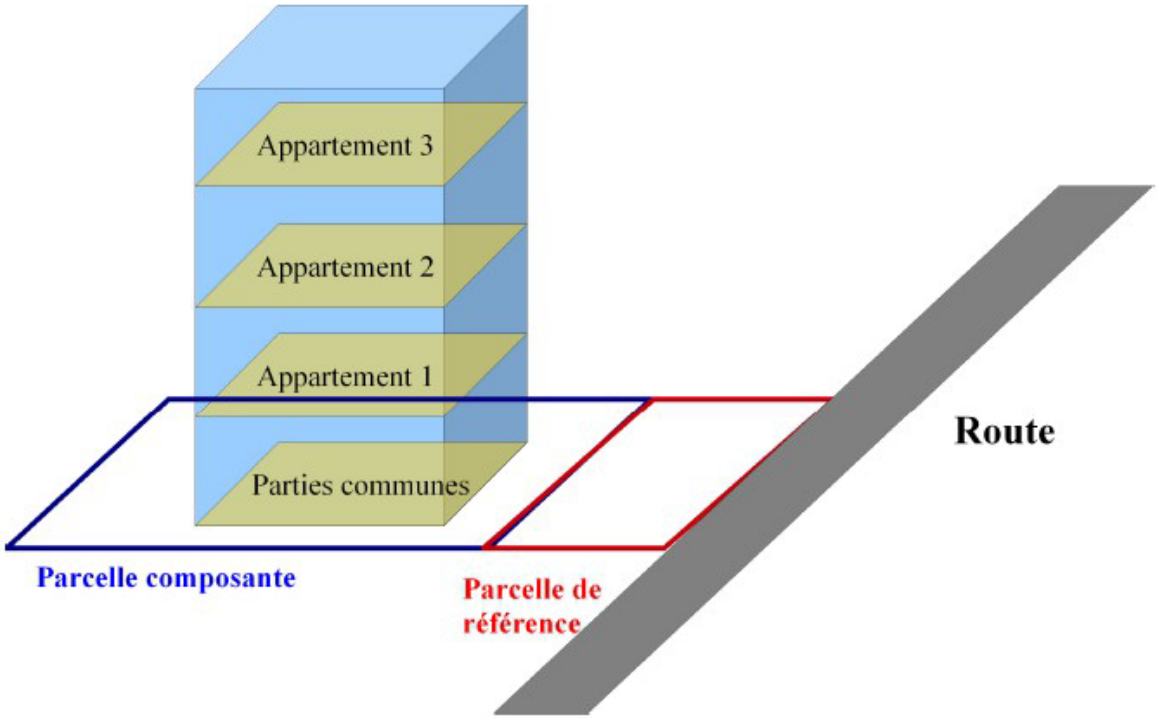
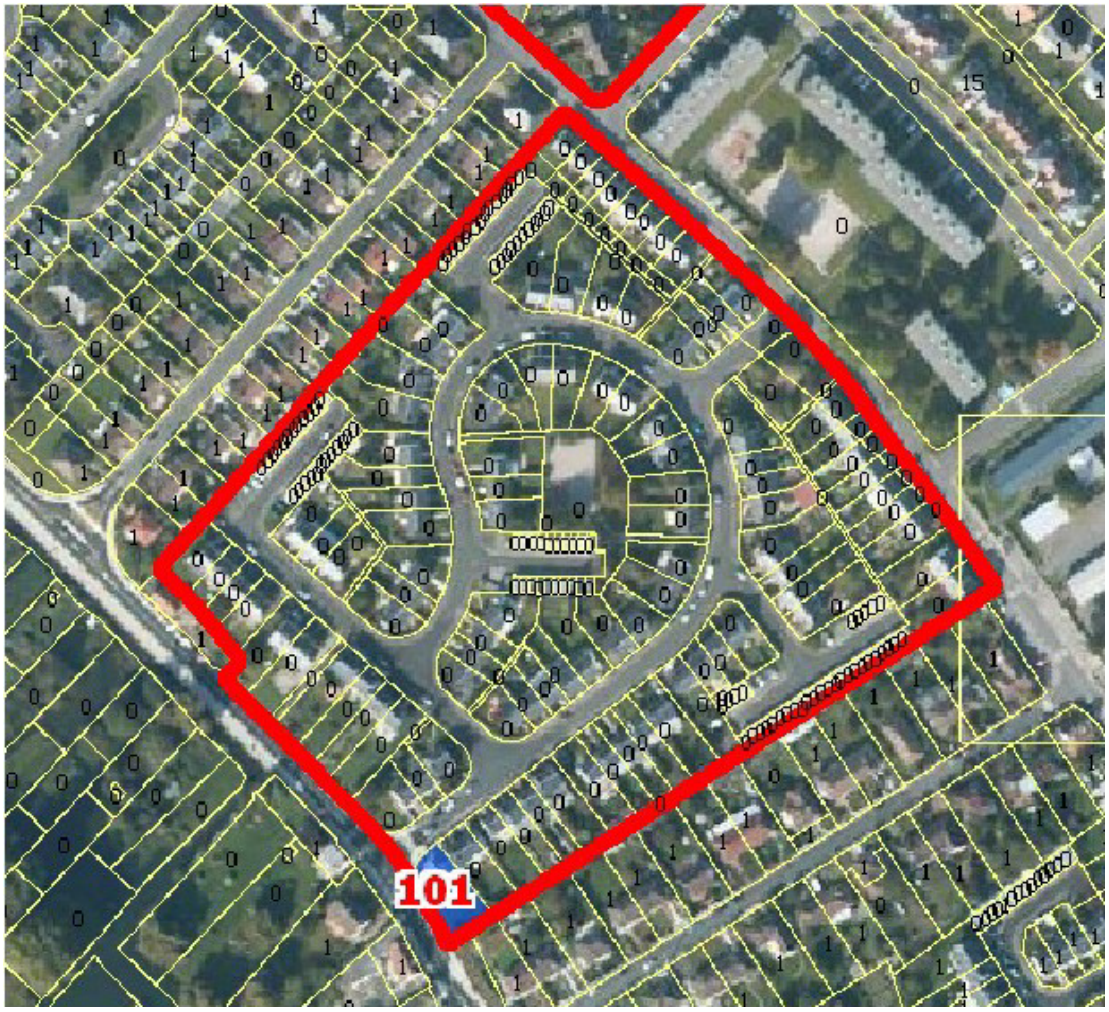


Schéma de copropriété multi-parcellaires. Même si le bâtiment est sur une parcelle composante, toutes les informations concernant le bâti sont ramenées à la parcelle de référence.

i Il est donc important de repérer les pdl multi-parcellaires pour savoir quels bâtiments sont susceptibles de ne pas être « bien » géolocalisés et surtout pour comptabiliser la bonne surface et la bonne densité des bâtis.

Exemple de copropriété multi-parcellaires sur Amiens



Les contours jaunes donnent le contour des parcelles. Le contour rouge épais dessine l'ensemble des parcelles de la copropriété. La parcelle bleue en bas est la parcelle de référence de la copropriété. Le nombre en rouge donne le nombre de maisons sur la parcelle enregistré dans les Fichiers fonciers. La carte montre clairement un ensemble de parcelles bâties ne comportant pourtant aucune maison dans les Fichiers fonciers. Seule la parcelle de référence, mesurant 513 m², (`idpar = '80164000AC0518'`) enregistre les 101 maisons de la copropriété. Sa densité est donc de 1970 logements par hectare ce qui constitue une donnée aberrante.

La table des propriétés divisées en lots multiparcellaires (pdlmp)

La reconstitution des propriétés divisées en lot (pdl) multi-parcellaires s'effectue grâce à un identifiant de pdl présent dans les Fichiers fonciers. Cette reconstitution a été effectuée par

le Cerema lors du retraitement des Fichiers fonciers. La table des pdlmp (anciennement cmp) est contenue dans les tables agrégées livrées (ff_annexes_metropole).

De plus, repérer le contour exact des pdl multi-parcellaires permet d'éviter des erreurs sur les surfaces (notamment pour la mesure de surfaces mobilisées ou consommées pour la construction de logements ou de locaux d'activités) et donc en particulier sur des densités.

La TUP

Depuis 2016, la table agrégée dite TUP regroupe à la fois les copropriétés multiparcellaires, les unités foncières et les parcelles simples, pour créer une table couvrant la totalité de l'espace cadastré. Il est conseillé d'utiliser cette table pour toutes les études dans le champ de l'urbanisme et de l'occupation des sols réalisées à l'échelle de la parcelle.

Les tables des propriétés divisées en lots

Il existe cinq tables dans les Fichiers fonciers sur les propriétés divisées en lots (pdl).

Nom de la table	Description
pdl10_pdl	Cette table désigne la parcelle de référence et donne des renseignements sur la pdl (type, etc.)
pdl20_parcellecomposante	Cette table ne sert qu'à relier les parcelles composantes à la parcelle référente pour les propriétés divisées en lots multi-parcellaires. Si on regarde les données bâties sur ces parcelles (via la table des parcelles), on ne trouvera rien. Toutes les informations bâties sont regroupées sur la parcelle de référence.
pdl30_lots	Cette table donne, pour chaque lot, les informations connues, dont les tantièmes (dnumql/ddenql) et le caractère bâti du lot (cconlo).
lots_locaux	Cette table fait la jonction entre les locaux et les Lots.
pdlmp	table des propriétés multiparcellaires dans les tables agrégées

La table des parcelles, des TUP et celle des locaux reprennent le type de pdl, (champ ctpdl). Il est conseillé d'utiliser en priorité ces tables pour repérer les parcelles ou locaux en copropriété.

Précautions d'usage

Travailler sur les locaux plutôt que les lots

Pour rappel, il est fortement conseillé de ne travailler que sur les locaux et non les lots. La création des lots n'est pas normalisée par les services fiscaux. Ils sont créés par les géomètres qui ont des pratiques parfois différentes d'un territoire à l'autre.

De plus la notion de « lot » des Fichiers fonciers n'a pas systématiquement une représentation physique définie. Ainsi un lot de copropriété dans les Fichiers fonciers peut représenter un logement, plusieurs logements, ou encore une partie non définie d'un logement. Par exemple, un particulier a créé une copropriété en deux lots pour permettre de séparer sa maison et son toit qui accueillait des panneaux photovoltaïques.

Cas particulier à connaître : un local dans deux copropriétés

Il est possible qu'un local soit dans deux lots de copropriétés différentes. Par exemple, un propriétaire qui détruit un mur entre deux immeubles adjacent pour faire un seul logement pourra être deux copropriétés. On aura un local, 1 lot dans une copropriété, et 1 lot dans une autre copropriété. Un cas plus fréquent est un propriétaire qui rachète un terrain en copropriété accolé à sa maison ou à son appartement en rez-de-chaussé (déjà dans une autre copropriété) pour agrandir sa maison/appartement. Dans ce cas, on aura un local pour deux copropriétés.

Cas particuliers de lots dans les Fichiers fonciers

Une loge de gardien peut soit être considérée comme une partie commune, soit être considérée comme un local appartenant au syndicat de copropriété. Lorsqu'elle est considérée comme une partie commune, elle n'apparaîtra pas dans les Fichiers fonciers. Lorsque la loge de gardien est référencée au nom du syndicat de copropriété, on constate alors que le local est divisé en un nombre de lots égal au nombre de comptes-propriétaire.

En général, en copropriété, un local correspond à un lot. Lorsqu'un local est soumis à un montage financier tels que les SCPI (société civile de placement immobilier), la copropriété attribuera non pas un lot à ce local, mais plusieurs lots, égaux au nombre d'actionnaires [3].

Cas particuliers des copropriétés "de fait"

Certaines structures peuvent être considérées comme des copropriétés, mais sans en avoir le statut juridique. A titre d'exemple, un chemin commun d'accès à 3 maisons peut être possédée par une personne morale privée, nommée "indivisionnaires de la parcelle XXX". Cependant, dans les faits, il s'agit d'une personne morale possédée par les 3 propriétaires

des maisons. La struture est donc bien créée pour gérer des biens en commun, mais ne possède pas le statut juridique (et les obligations) d'une copropriété.

Copropriétés sans logement

Le régime de copropriété peut regrouper plusieurs types de locaux (activité, dépendances, logements). Il est ainsi normal, par exemple pour un immeuble de bureau, de retrouver des copropriétés contenant plusieurs locaux mais aucune habitation. Si l'objectif est d'étudier les copropriétés à usage d'habitation, il est nécessaire de faire le tri sur les TUP possédant au moins un logement, et d'exclure (ou non) les copropriétés mixtes habitat / activité.

Une TUP peut regrouper plusieurs copropriétés

Une TUP en copropriété (champ ctpdl égal à CL, CV ou CLV) n'est pas toujours égal à une seule copropriété dans les faits. L'appariement avec le RNIC (registre national des copropriétés) a permis de chiffrer ces différences. En pratique, environ 4% des TUP sont liées à plusieurs copropriétés du registre national.

---

1. En théorie, la copropriété doit exister dès lors qu'il y a deux propriétaires partageant des parties communes mais l'ordonnance du 30 octobre 2019 suite à la loi ELAN a adapté et allégé le cadre prévu par la loi de 1965 avec un certains nombre de règles dérogatoires (ex: prendre des décisions sans faire d'AG). En pratique, dans les Fichiers fonciers, on trouve des copropriétés à 2 personnes, mais aussi d'autres statuts (copropriété de fait). ↩

2. Réponses apportées par la DGFiP le 31 août 2015. ↩

3. Si tous les locaux d'un immeuble sont dans la même Société Civile de Placement Immobilier, on n'est pas en copropriété, mais en monopropriété. Il n'y aura alors ni de copropriété ni de « lots ». ↩