

DÉMONSTRATION / RAPPORT CADASTRAL : UNE MAISON AVEC JARDIN

Le terrain et ses bâtiments

Maison des Tilleuls — scénario de démonstration. Deux parcelles réunissent une maison, son annexe et le jardin.

Démonstration fictive préparée pour montrer l'organisation et l'usage du dossier. Aucun bien ni dossier client réel. Ce document n'est pas un rapport issu d'un traitement IA validé ; les règles chiffrées du PLU sont inventées. Le rapport commandé dépend des données et pièces disponibles.

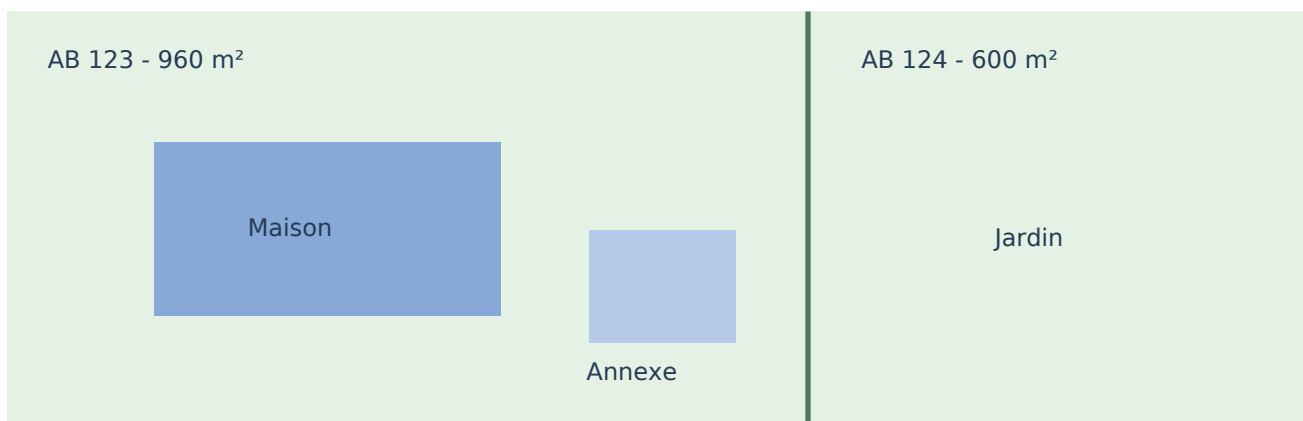


Schéma pédagogique sans échelle. Aucune implantation validée.

Les repères du dossier

Repère	Donnée fictive	Lecture utile
Parcelles	AB 123 : 960 m ² ; AB 124 : 600 m ²	1 560 m ² cumulés ; vérifier les deux références dans la vente.
Maison	104 m ² d'emprise indicative	Localiser le bâtiment et le rapprocher du plan fourni.
Annexe	28 m ² d'emprise indicative	Identifier son usage et les documents relatifs aux travaux.

La surface à ne pas confondre

132 m² est ici l'emprise cumulée des deux constructions. Ce n'est ni la surface habitable ni la surface Carrez. Les références et le plan cadastral n'établissent pas les limites réelles de propriété.

Urbanisme, risques et servitudes

Ces rubriques réunissent des informations différentes. Un signal donne un sujet à consulter dans sa source ; il ne constitue pas à lui seul une conclusion sur le bien.

Extrait de lecture — données inventées

Rubrique	Dans le scénario	À consulter ou demander
Urbanisme	AB 123 en zone fictive UA ; AB 124 en zone fictive UB	Règlement, plan de zonage et prescriptions de chaque parcelle.
Prescription	Protection paysagère fictive sur une partie du jardin	Périmètre exact et dispositions associées.
Risque	Signal fictif relatif au retrait-gonflement des argiles	Documents officiels, informations du vendeur et études disponibles.
Servitude	Servitude d'utilité publique fictive repérée	Pièce officielle décrivant son tracé et sa portée.

Ce que le dossier permet de partager

Vous pouvez montrer précisément les références et les sujets repérés lors d'une visite. La synthèse évite de chercher ces éléments dans plusieurs onglets. Elle ne remplace pas un état réglementaire des risques ni une instruction juridique.

Les ventes et l'évolution du terrain

Le dossier replace le terrain parmi les références retrouvées. Les montants ci-dessous sont entièrement fictifs.

Extrait des ventes à proximité

Référence fictive	Année / distance	Montant et contexte
Vente A	2025 / 280 m	248 000 € ; maison de 115 m ² déclarés.
Vente B	2024 / 520 m	207 000 € ; maison de 98 m ² déclarés.
Vente C	2024 / 850 m	273 000 € ; maison de 140 m ² déclarés.

Comparer des ensembles, pas seulement des nombres

Les surfaces, annexes, parcelles comprises et caractéristiques peuvent différer. Ces références servent à préparer une comparaison documentée ; elles ne donnent pas automatiquement la valeur du bien étudié.

Lire l'historique avec ses limites

Un changement visible entre deux vues anciennes peut suggérer une question sur l'évolution du bâti. Il ne prouve ni la date exacte des travaux ni l'existence d'une autorisation. Dans ce PDF, aucune photographie réelle n'est rattachée au terrain fictif.

DÉMONSTRATION / RAPPORT CADASTRAL : UNE MAISON AVEC JARDIN

Un dossier à emporter en visite

La valeur du rapport cadastral est d'avoir les informations retrouvées réunies et leurs références sous la main.

Trois questions précises

- Les références AB 123 et AB 124 sont-elles toutes les deux comprises dans la vente ?
- Quel est l'usage actuel de l'annexe et quels documents le décrivent ?
- Quelles pièces complètent les informations d'urbanisme, de risques et d'historique retrouvées ?

Les autres rubriques, selon disponibilité

Relief, accès, données énergétiques, autorisations recensées et historique cadastral complètent le dossier lorsque les sources les renseignent. Une donnée manquante doit rester identifiable comme manquante.

Sources d'un dossier réel

Les familles de sources comprennent le cadastre, DVF, le Géoportail de l'urbanisme, Géorisques et les données publiques disponibles sur les bâtiments et l'historique. Les valeurs de cette démonstration proviennent d'un scénario fictif, pas d'une interrogation de ces bases pour un bien réel.

Découvrir le rapport cadastral sur SurfaceCadaastre.fr

[Consulter la démonstration HTML](#)