JOURNAL DE LA SOCIÉTÉ STATISTIQUE DE PARIS

E. MICHEL

Révision et conservation du cadastre. - Livre foncier

Journal de la société statistique de Paris, tome 77 (1936), p. 452-461
<http://www.numdam.org/item?id=JSFS_1936__77__452_0>

© Société de statistique de Paris, 1936, tous droits réservés.

L'accès aux archives de la revue « Journal de la société statistique de Paris » (http://publications-sfds.math.cnrs.fr/index.php/J-SFdS) implique l'accord avec les conditions générales d'utilisation (http://www.numdam.org/conditions). Toute utilisation commerciale ou impression systématique est constitutive d'une infraction pénale. Toute copie ou impression de ce fichier doit contenir la présente mention de copyright.

NUMDAM
Article numérisé dans le cadre du programme
Numérisation de documents anciens mathématiques
http://www.numdam.org/

III

VARIÉTÉ

Revision et conservation du cadastre. — Livre foncier.

§ 1. — *Notes historiques.*

Le cadastre est à juste titre considéré comme l'une des garanties primordiales du droit de propriété et le désir, d'ailleurs très légitime, de tout propriétaire foncier d'avoir entre ses mains la preuve matérielle et la reproduction graphique de l'étendue et des limites de sa propriété remonte aux origines mêmes de la civilisation.

L'origine lointaine du cadastre est d'ailleurs indéniable, Hérodote rapporte que, dans les Républiques grecques de l'Asie Mineure, Darius avait fait mesurer le terrain pour fixer les contributions respectives de chaque propriétaire. En Egypte, l'impôt foncier était basé sur l'étendue des propriétés et leur revenu net et divers documents remontant au troisième ou quatrième millénaire avant l'ère chrétienne, prouvent également que l'emploi des plans cadastraux remonte à la plus haute antiquité.

Nous extrayons d'une brochure publiée en 1896 (1) par M. J. Oppert, membre de l'Académie, quelques notes sur un plan reproduisant les quinze lots d'un champ appartenant par moitié à une ville nommée Al Dungi Riu Kalama « Ville de Dungi, pasteur des peuples » ou Al Dungi tout court d'après le Père Scheil, l'un de nos savants les plus érudits sur ces questions.

Ce plan de 0 m. 127 sur 0 m. 108, déposé au Musée de Constantinople, provenait des ruines de Telloh ou Tello. Les quinze lots de terrain se composent de quatre surfaces rectangulaires, autour desquelles se groupent sur trois côtés onze parcelles plus petites se rapprochant des formes triangulaires et trapézoïdales. Les mesures linéaires sont fournies par 23 données et les surfaces par 24 évaluations aréales.

Les évaluations des quantités linéaires et aréales sont fournies par deux systèmes différents. Les lignes sont énoncées par les puissances de 60 (unités à la puissance 0) 60^2, 60^3, ou 60, 3.600 et 216.000. Les surfaces, au contraire, sont chiffrées par des *sar* 3.600) (2); *ner* (600); *sos* ou *soss* (60); et les quantités supérieures par les dizaines et les soixantaines de *sar;* les appoints des soixantaines ont une notation spéciale :

Les dizaines sont données par :

10 40

20

30 50

Les unités par 1 2 3 , etc...,

) désigne la moitié,

(désigne le quart,

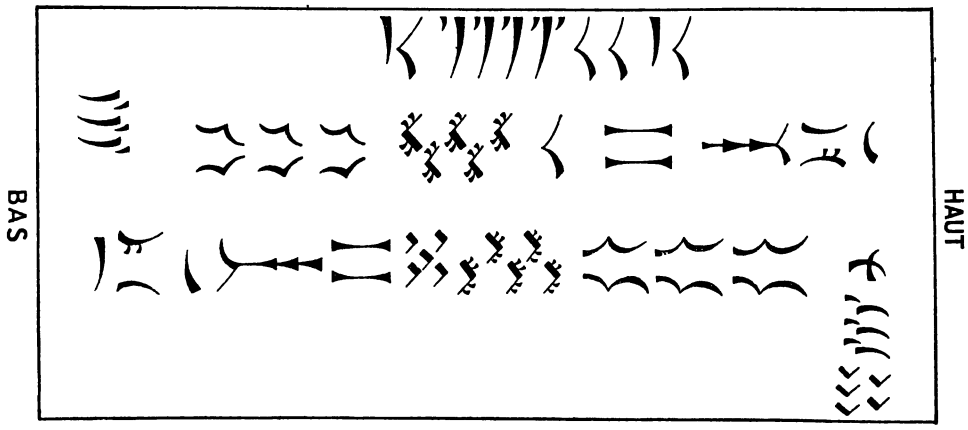
)(désigne les trois-quarts.

(1) Cadastre Chaldéen.

(2) 1 gar carré ou sar était, d'après l'éminent assyriologue M. Thureau-Dangin, une unité de mesure de 12 coudées de 0 m 295, soit 35 centiares 2836.

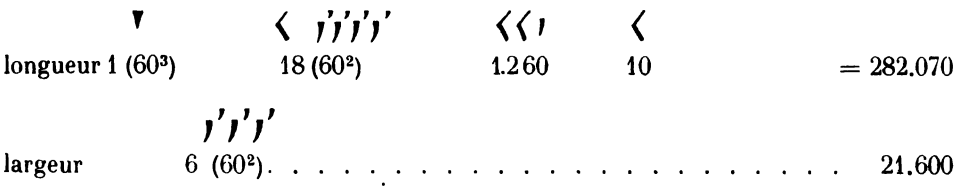
En dehors de ces évaluations se trouvent les signes *gan* ou *iglu* ou *iku* pour les plaines (ou (*klarsag* ou *sadu* pour les surfaces de montagne.

Voici l'un des rectangles dudit plan :



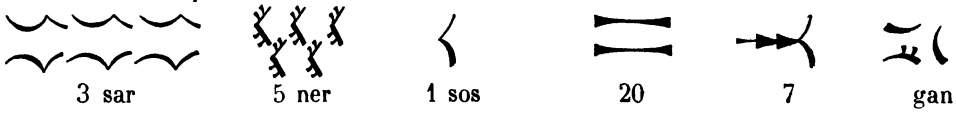
L'évaluation est scindée en deux parts : l'une est donnée horizontalement comme à l'ordinaire, l'autre est écrite avec des caractères renversés, c'est le partage inégal entre les deux parties qui devait reconstituer le total.

On avait d'une part :

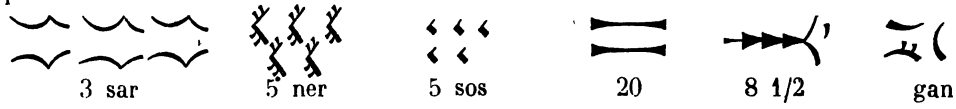


soit 6.092.712 unités carrées (si la figure correspondait à un rectangle parfait).

Mais les deux parts donnent :



pour les caractères ordinaires



pour les caractères renversés.

Soit au total : 7 sar, 4 ner, 6 sos, 55 1/2 gan.

ce qui laisserait supposer, dit M. J. Oppert, que la figure est un parallélogramme aux angles de 83°10′ et de 96°50′ et non un rectangle parfait.

M. Thureau Dangin qui a également examiné et étudié ce plan signale quelques divergences au sujet de l'interprétation des signes (1) mais les explications qu'il donne ne font que confirmer l'existence des plans cadastraux 2.285 ans avant notre ère.

Cette préoccupation d'identifier graphiquement les propriétés, ainsi que de déterminer aussi exactement que possible les contenances afférentes aux différentes parcelles remonte donc aux origines de la civilisation et, à toutes les époques, et, dans tous les pays on trouve trace de documents de cette nature.

---

(1) Un iku serait une mesure de 100 sar, — 6 iku correspondraient à 1 esha, 18 iku à 1 bur, soit 6 H 35 A 10 C, 48.

En Grèce, il existait une sorte de cadastre servant de base au cens et, d'après certains auteurs, des plans parcellaires auraient même été établis pour tout le territoire de ce pays.

A Rome, des registres spéciaux (*tabulæ censuales*) présentaient l'indication de la contenance des terres, leur nature de culture, leur qualité, leur produit et, enfin, les noms du fermier ou colon qui les cultivait. Pour la répartition de l'impôt, des livres appelés capitastra (d'où « catastra », puis cadastre) étaient rédigés à l'aide de déclarations des intéressés. Elles devaient indiquer la désignation de chaque fonds, sa contenance, son revenu pendant les dix dernières années et sa valeur en capital. Les déclarations étaient examinées par un fonctionnaire nommé « censitor » qui, en cas de doute sur leur exactitude ou leur sincérité, pouvait les faire vérifier par un « agrimensor », lequel procédait au lever du plan des propriétés litigieuses.

En Gaule, le premier recensement des immeubles fut exécuté sur les ordres d'Auguste et l'impôt romain ainsi que le système cadastral qui lui servait de base subsistèrent après la conquête du pays par les Francs.

Vers 580, Chilpéric fit opérer dans le royaume de Neustrie un recensement général qui permit l'évaluation des terres cultivées suivant leur classement, mais, en raison des troubles que ce travail provoqua et effrayé par la maladie de ses enfants dans laquelle il voyait une punition du ciel, Chilpéric brûla de sa main tous les registres cadastraux qui lui avaient été transmis.

Au moyen age, les documents cadastraux, n'étant plus tenus à jour, furent peu à peu abandonnés; mais les seigneurs, les couvents et les abbayes, pour percevoir les redevances, firent dresser des descriptions détaillées de leurs domaines. Ces descriptions prirent le nom de terriers, de polyptyques, de pouillés, etc... Ces anciens cartulaires ou livres terriers, établis avec un soin extrême, sont restés de précieuses sources documentaires pour l'histoire. L'un des plus anciens est le Polyptyque de l'abbaye de Saint Germain des Prés, à Paris, donnant, pour le IXe siècle, aux débuts de la Féodalité, la liste des tenanciers pour un territoire de 300.000 hectares. Le terrier de la seigneurie de Coulombs, appartenant à l'abbaye de Chelles, dressé en 1509, donne le détail de 3.195 arpents, divisés en 5.469 parcelles réparties entre 480 tenanciers. Le terrier de la paroisse de Paroy, canton de Donnemarie, dressé en 1768, donne 3.089 parcelles, dont 127 d'ensemble 440 arpents pour le château.

Jusqu'au début du XIXe siècle, le cadastre conserva en France un caractère essentiellement local et son objet fut toujours l'établissement de la taille qui frappait les biens roturiers — à l'exclusion des biens nobles — dans les provinces où les tailles étaient réelles. Pendant très longtemps, les pays de taille réelle — pour la plupart d'influence latine — furent seuls à posséder un cadastre. Des efforts furent tentés à diverses reprises, par Colbert notamment, pour introduire cette institution dans les autres parties du territoire, en vue d'assurer une meilleure répartition d'un impôt dont l'assiette soulevait de vives critiques, mais, malgré le vif désir des hommes d'État et des esprits les plus éclairés de cette époque, le principe d'un cadastre général ne fut admis que par l'Assemblée nationale en 1790, pour n'entrer finalement dans la voie d'exécution qu'en 1808.

En 1790, on employait encore, pour asseoir l'impôt sur les immeubles, le même mode que celui prescrit par le code théodosien : c'était toujours d'après la déclaration des propriétaires, sous la surveillance de commissaires, que la contenance et le revenu des immeubles étaient déterminés. Ce système, si imparfait qu'il fût, subsista jusqu'au moment où il fut remplacé par le cadastre parcellaire, c'est-à-dire, pour certaines communes, jusqu'en 1850.

La loi du 15 septembre 1807 créa le cadastre parcellaire général et l'exposé des motifs de cette loi, due à l'initiative de Gaudin, duc de Gaete, ministre des Finances, précisait ainsi qu'il suit le but et la portée de l'opération :

« Mesurer sur une étendue de plus de sept mille neuf cent et un myriamètres carrés plus de cent millions de parcelles...; confectionner, pour chaque commune, un plan où sont rapportées ces cent millions de parcelles, les classer toutes d'après le degré

de fertilité du sol; évaluer le produit imposable de chacune d'elles; réunir ensuite sous le nom de chaque propriétaire les parcelles éparses qui lui appartiennent; déterminer, par la réunion de leurs produits, son revenu total, et faire de ce revenu un allivrement qui sera désormais la base de son imposition..., tel est l'objet de cette opération. »

Les renseignements fournis par le cadastre sont consignés dans trois documents principaux : *le plan*, qui représente aux yeux l'image du terrain avec toutes ses divisions au jour de l'arpentage; *l'état de section*, qui forme la légende du plan et où sont indiqués, dans l'ordre topographique, le nom du propriétaire, la situation, la nature, la contenance et le revenu imposable de chaque parcelle; *la matrice* qui, avec les mêmes détails, indique pour chaque propriétaire, en un article ou folio distinct, l'ensemble de toutes les parcelles que ledit propriétaire possède dans la commune.

Commencé en 1808, mené plus rapidement depuis 1821, grâce à l'allocation de crédits spéciaux, le cadastre parcellaire de la France continentale a été terminé en 1845, mais à peine était il achevé que l'on s'apercevait qu'il comportait une grosse lacune : l'absence d'une mise à jour périodique, c'est à-dire d'une « conservation ». L'exposé des motifs d'un projet de loi de 1846 mit en évidence cette lacune et, en 1850, une loi autorisa les communes à procéder à la revision de leurs documents cadastraux, mais... à leurs frais, ce qui explique que son application soit demeurée, dans la pratique, extrêmement limitée.

En 1891, M. Rouvier, ministre des Finances, fit nommer une grande commission extra parlementaire avec mission d'étudier les conditions de réfection du cadastre; cette commission siégea quatorze ans, mais aucun projet ne fut jamais soumis au Parlement. Entre temps fut toutefois votée la loi du 17 mars 1898 tendant à rendre plus rapide et plus économique la réfection du cadastre pour les communes qui désireraient procéder à cette opération. Comme la précédente, cette loi de 1898 n'a pas donné les résultats qu'en attendaient ses promoteurs, car, en dehors des communes du département de la Seine, — Paris excepté, — 140 communes seulement ont profité des dispositions de ladite loi.

Enfin, quatre-vingts ans après avoir constaté l'utilité d'une réfection et d'une conser vation du cadastre, le Parlement votait la loi du 16 avril 1930 qui prescrivait la revision des évaluations foncières des propriétés non bâties et entraînait *ipso facto* la mise à jour des plans cadastraux et, en cas d'impossibilité, la réfection intégrale du cadastre.

A l'heure actuelle, le travail est en cours et tout laisse espérer qu'il sera mené à bonne fin et assez rapidement pour être suivi à bref délai de l'établissement du Livre foncier.

§ II. — *Revision actuelle.*

La revision du cadastre est une opération dont l'utilité a été reconnue depuis longtemps, mais dont la réalisation, par suite du travail considérable qu'elle nécessite et des dépenses élevées qu'elle entraîne, avait été ajournée jusqu'à ces dernières années. Finalement, cette œuvre s'est cependant imposée, non seulement pour des raisons fiscales, mais aussi parce qu'elle correspond de nos jours à des préoccupations diverses, à la fois d'ordre juridique, d'ordre économique et d'ordre social.

En effet, la revision du cadastre permet tout d'abord d'asseoir l'impôt foncier sur des bases plus équitables pour chaque propriétaire; ensuite, elle est la première étape par laquelle on s'achemine vers la conservation du cadastre, c'est-à-dire la mise à jour périodique des documents cadastraux (plans, matrices cadastrales et états de sections); enfin elle doit conduire ultérieurement à l'institution du *Livre foncier*.

Comme on le sait, le Livre foncier existe dans plusieurs pays du monde, notamment en Allemagne, en Suisse, en Australie, au Canada et dans plusieurs de nos colonies et pays de protectorat, comme la Tunisie, le Maroc, Madagascar et la Syrie.

Bien que dans un vieil État comme la France, où la propriété est, en général, très divisée et souvent morcelée, la création d'un Livre foncier doive présenter de nom-

breuses difficultés et demander de longs délais, il est indispensable qu'à une époque de progrès économique et social, comme celle dans laquelle nous vivons actuellement, notre nation ne reste pas, sous ce rapport, en arrière de pays venus plus tard à la civilisation.

Pour cela, il suffit de s'inspirer de ce qui a été fait dans ces pays. Quand, après la guerre mondiale 1914 1918, les provinces recouvrées d'Alsace et de Lorraine furent rattachées à la mère patrie, nous avons eu l'occasion d'y étudier sur place les modalités du fonctionnement du Service du Livre foncier, tel que l'avait organisé le gouvernement allemand. S'il est vrai que des particularités intéressantes sont à retenir de cette institution, on peut cependant affirmer qu'au point de vue cadastral proprement dit le système allemand ne présente aucune supériorité sur celui qui est en vigueur en Tunisie, au Maroc et à Madagascar; ce dernier nous paraît même plus souple et aussi pratique. C'est donc principalement en prenant exemple sur ces territoires de notre empire colonial qu'il convient de poursuivre l'organisation du Livre foncier dans la métropole.

A cet effet, trois stades sont, à notre avis, nécessaires :

a) Pendant le premier doit s'effectuer le travail préliminaire de la revision cadastrale.

Comme nous l'indiquerons tout à l'heure, celle ci est déjà terminée dans plus de 12.250 communes sur 36.294 qu'en compte le territoire français (anciens départements), soit dans 33,75 %.

b) Au cours du deuxième stade doit être réalisée la conservation du cadastre.

Ce service commence déjà à fonctionner dans les communes revisées.

c) Enfin, dans les communes où la revision cadastrale sera achevée et où fonctionnera régulièrement la conservation du cadastre, il faudra, pour parvenir à l'institution même du Livre foncier, que le législateur édicte des mesures pour rendre obligatoire l'adjonction à tout acte de mutation à titre onéreux ou à titre gratuit d'un extrait du nouveau plan cadastral sur lequel figureront la ou les parcelles faisant l'objet de la mutation.

Dans une étude publiée en avril 1935 par le *Journal des Géomètres*, nous disions : « Il serait même désirable que l'on crée dès maintenant le carnet cadastral individuel avec plan, c'est-à dire l'embryon du Livre foncier. Ce carnet serait établi pour chaque propriétaire par commune et au besoin pourrait être subdivisé par immeuble à la demande des intéressés; il serait obligatoirement présenté à l'appui de chaque transaction et mis à jour par le Service de la conservation du cadastre. »

Or, à l'heure actuelle, cette mesure est presque à point, mais pour qu'elle soit complètement acceptée et appliquée par les intéressés, il est indispensable que l'Administration des Contributions directes mette à la disposition du public, à un prix raisonnable, des reproductions sur papier mince des diverses feuilles du nouveau plan cadastral à une échelle choisie de telle manière que le format de chaque feuille reproduite soit sensiblement le même que celui du papier utilisé par les notaires pour la rédaction des actes de mutation.

Des essais de reproduction dans ces conditions ont déjà été tentés et les résultats obtenus ont été très satisfaisants. On pourrait donc, dès aujourd'hui, si on le voulait, appliquer les mesures dont nous venons de parler.

Sans doute, les contrats tels qu'ils sont actuellement établis sont, dans la majorité des cas, une sauvegarde très suffisante du droit de propriété; cependant, l'incontestabilité de ce droit ne saurait être tout à fait parfaite que si le contrat qui le sanctionne désigne d'une manière très précise le bien sur lequel il porte. Or, seul, le cadastre régulièrement tenu à jour peut donner à cet égard tous apaisements et toutes garanties.

On peut dire que, du moment où les titres de propriété mentionneront d'une manière complète et explicite — avec reproduction du plan cadastral à l'appui les numéros du nouveau cadastre, un grand pas aura été fait pour la création du Livre foncier de France et, par suite, pour la mobilisation de la propriété foncière réclamée par un certain nombre d'économistes réputés.

Les idées que nous venons d'exposer en ce qui concerne le cadastre et le Livre foncier ne sont pas nouvelles. Dès 1908, dans notre étude sur la Propriété, nous avions formulé le vœu ci après :

« Il faudra créer le titre foncier et rendre obligatoire la désignation détaillée et cadastrale, l'inscription des servitudes actives et passives et celles des hypothèques légales, enfin l'organisation d'une double publicité hypothécaire réelle et personnelle. »

. . . . . .

« La revision du cadastre, telle qu'elle a été conçue par la commission extra-parlementaire du cadastre, est d'exécution très difficile et entraînerait de nombreuses erreurs; il lui faut une période transitoire. On a prétendu que le lever d'un nouveau plan était la première opération, nous croyons au contraire qu'elle doit être la dernière; il s'agit bien moins de savoir si tel immeuble a exactement 29 ha. 10 a. 02 ou 29 ha. 15 a. que de connaître approximativement sa contenance et d'avoir sa désignation claire et précise tant au point de vue de sa consistance matérielle que de son état juridique, etc...; l'ancien plan cadastral est suffisant, il suffit de le mettre au courant (1). »

Il est à souhaiter que les diverses étapes que nous avons indiquées comme nécessaires pour arriver à l'institution du Livre foncier soient franchies le plus rapidement possible.

Malheureusement, même en ce qui concerne la première d'entre elles, celle au cours de laquelle doit être effectuée la revision cadastrale pour l'ensemble du territoire, il reste beaucoup à faire.

En 1935, le nombre total des communes revisées ou en cours de revision s'est élevé à plus de 13.500; mais, pour les années 1934 et 1935, les crédits accordés ayant été inférieurs de plus de 20 millions à ceux de 1933, il en est résulté une diminution du travail annuel effectué dans les années précédentes. Il n'a été en effet possible de reviser et de mettre à jour les documents cadastraux que pour 2.517.000 hectares en 1934 et 2.530.000 hectares en 1935, au lieu de 3.765.533 hectares en 1933.

Au 31 décembre 1934, le nombre des communes entièrement revisées s'élevait à 10.500 pour une superficie totale de 10 millions d'hectares, correspondant à 29 millions de parcelles et à 2.200.000 propriétaires. Au 31 décembre 1935, le nombre total des communes revisées s'élevait à 12.254 pour une superficie totale de 12.430.000 hectares, correspondant à 33.750.000 parcelles, à 2.460.000 propriétaires et 105.800 feuilles de plans.

Mais en quoi consistent en fait les opérations de revision cadastrale ainsi entreprises?

Théoriquement, la rénovation des divers documents cadastraux (plans, matrices et états de section) peut se concevoir de trois manières différentes : par la *réfection intégrale* de ces documents, par leur *revision* — au sens technique du mot — ou par leur *simple mise à jour*.

La *réfection* conduit naturellement à reprendre à la base tout le travail auquel a donné lieu à l'origine l'établissement du cadastre : délimitation intercommunale, triangulation, polygonation, lever des détails, calcul des contenances, plus de nombreuses formalités administratives. Elle aboutit à la confection de documents nouveaux qui n'ont aucun lien avec ceux auxquels ils se substituent. Pour ce travail de réfection intégrale, le prix de revient moyen à l'hectare s'établirait actuellement sur la base de 100 francs.

La *revision* proprement dite ou technique, telle que l'ont envisagée divers projets de lois successifs et telle que l'a définie la loi du 17 mars 1898, est une opération plus simple que la précédente en ce qu'elle ne nécessite pas de nouvelle triangulation, le lever des détails étant appuyé sur le canevas conservé de l'ancien plan. Mais, à cette différence près, elle comporte toutes les opérations prévues en matière de réfection et, comme cette dernière, conduit à l'établissement de documents qui n'ont aucune corrélation avec ceux qui les ont précédés. Le prix moyen à l'hectare pour des opérations de revision de cette nature ressortirait à 80 francs.

(1) *La Propriété*, page 41 et suivantes (Berger Levrault, éditeurs).

En marge de ces deux procédés, qui, l'un et l'autre, font table rase du passé, se place la simple *mise à jour*, laquelle consiste, en partant des éléments invariés de l'ancien plan à procéder à une conservation différée, opération qui maintient la correspondance complète (en ce qui concerne les contenances notamment) entre les données du cadastre primitif et celles de ce même cadastre après mise à jour.

Pour cette mise à jour, le prix de revient s'est élevé en 1930, pour les 340 communes dans lesquelles ce travail a été effectué à 96 francs par hectare; il s'est abaissé en 1931 pour 1.363 communes à 51 francs, en 1932 pour 3.095 communes à 32 francs et il n'a pas dépassé en 1933, pour 3.599 communes, le chiffre de 22 francs à l'hectare; mais l'abaissement du prix de revient étant essentiellement fonction du rendement, la diminution des crédits a eu pour résultat, en 1934 et 1935, et malgré tous les efforts, d'amener un relèvement du prix à la production, lequel s'est établi entre 23,5 et 24 francs, dont 10 à 12 francs l'hectare pour le travail sur le terrain. Avec des crédits annuels normaux et suffisants, le prix de revient n'excéderait pas 20 francs à l'hectare; c'est d'ailleurs au chiffre de 20 fr. 50 l'hectare que s'est élevé le prix des remembrements dans le département des Ardennes.

Si, en théorie, il apparaît que la meilleure solution était une réfection intégrale du cadastre, dans la pratique on ne pouvait en envisager l'application, d'abord, et à quelque point de vue que l'on se plaçait, en raison des délais beaucoup trop longs qu'elle exigerait et, en second lieu, de la dépense considérable qu'il y faudrait consacrer. Et puis, pourquoi engager les frais d'une réfection systématique alors qu'il est manifeste que cette réfection ne s'impose nullement dans bien des cas où, en considération, soit de la faible valeur des biens fonds, soit de leur moindre transformation, soit pour toute autre cause, le plan cadastral mis au point pourra longtemps encore répondre aux besoins des populations rurales.

Au surplus, le système de la mise à jour présente plus d'avantages qu'il n'apparaît à première vue. Indépendamment des améliorations qu'il apporte en matière fiscale, ce système fournit une documentation très appréciée par divers services, notamment par le Service géographique de l'armée pour la revision de la carte d'État-major, et par tous ceux qui, chaque jour, s'occupent des questions immobilières (notaires, experts, Crédit Foncier, etc...).

D'un autre côté, on doit remarquer que la mise à jour des plans est suffisante pour rendre parfaitement possible, à l'exemple de ce qui est actuellement pratiqué en Alsace et Lorraine — même là où subsiste encore l'ancien cadastre — l'institution, sur tout le territoire, d'un Livre Foncier.

Bien entendu, l'œuvre de mise à jour des plans ne pourra porter ses fruits qu'à la condition d'être poursuivie par des opérations de conservation annuelle bien comprises. Réclamée de divers côtés et avec une insistance toute particulière par les Chambres d'agriculture, cette conservation est maintenant en voie d'exécution et portera dorénavant chaque année sur toutes les communes revisées. D'ores et déjà, on est en mesure d'affirmer que le travail est très favorablement apprécié par les populations rurales, et qu'en dehors des avantages directs que l'on constate, il va permettre, sous l'impulsion du nouveau règlement d'administration en préparation d'activer et d'intensifier les opérations de *remembrement*, dont l'intérêt pour l'économie rurale n'est plus à démontrer puisque, dans les communes où cette opération a été réalisée, on a constaté une réduction des frais d'exploitation variant de 1/10 à 1/4 et que la plus value de rendement à l'hectare s'est élevée, suivant les régions, de 1/10, 1/7, 1/6, 1/5 à 1/4. Le premier travail nécessaire pour le remembrement étant la mise à jour du plan, il se trouve réalisé par les nouvelles opérations cadastrales entreprises. C'est là un premier résultat qu'il est intéressant de souligner. Ainsi, au 31 décembre 1935, les 33.750.000 parcelles existantes avant la revision se sont trouvées réduites à 20.040.000, ce qui souligne le désir et l'effort général de remembrement.

***

Au point de vue statistique, la conservation et la mise à jour du cadastre constitueront une mesure de première utilité et nous sommes persuadé que nombreux seront les statisticiens qui auront dorénavant recours à ces documents, car ils seront la base de tous les travaux concernant la propriété foncière, les questions du logement, les répartitions des cultures et la constitution de la fortune immobilière.

***

§ III. — *Nécessité d'un cadastre tenu à jour.*

Il suffit de rappeler que l'on évalue le nombre des propriétaires fonciers à plus de 8 millions et que le nombre de parcelles dépasse 150 millions pour souligner l'importance du cadastre qui en constitue la nomenclature, le classement et le relevé graphique. Si l'on constate, en outre, qu'en 1914 la valeur immobilière représentait la moitié de la fortune privée des Français, il ne peut subsister aucun doute sur l'utilité du document qui sert de base à cette importante fraction de la fortune française.

D'après l'évaluation des propriétés bâties de 1879 1 81, le nombre de propriétaires fonciers s'élevait à 8.454.218, correspondant à 61.746.120 lots de propriétés (enquête du 30 juillet 1891) et à 150.429.961 parcelles non bâties et 10.099.565 parcelles bâties (enquête du 7 mai 1901).

Aucune hésitation ne peut donc exister et le Parlement lui même a le devoir de faciliter toutes les opérations ayant pour but d'asseoir le droit de propriété, c'est à dire de connaître exactement le propriétaire de chaque parcelle et d'avoir pour chacune d'elle une désignation précise et toujours à jour, ce qui est d'ailleurs indispensable pour une répartition équitable de l'impôt foncier.

Pour mieux préciser l'importance du cadastre, il n'y a d'ailleurs qu'à constater le mouvement annuel des mutations immobilières tant en nombre qu'en valeur.

ANNÉES	NOMBRE d'extraits d'actes translatifs relevés par l'Administration des Contributions directes	PROPRIÉTÉS BATIES Nombre de		PROPRIÉTÉS NON BATIES Nombre de	
		Feuilles de mutation	Parcelles mutées	Feuilles de mutation	Parcelles mutées
1912 1913	956 975	505 075	628 448	1 723 894	5.245.146
1913 1914	915 909	490 138	617 353	1.628.914	4.969.969
1918 1919	444 710	222 376	283.612	512.548	(1) 1.976.293
1919 1920	1.036 360	262 311	293.023	689 334	2 544.210
1920 1921	1 379 483	541 157	705.563	1.723.758	5.894 019
1921 1922	1 182 116	637 463	778 812	1.891 565	6 658 961
1922 1923 . . .	1.133 163	579 482	802 752	1.889 015	6 390 723
1923 1924	1 137 793	732 606	919 369	2.168 344	6.861 368
1924 1925	1.124.632	687 857	858 077	1.866 011	6 031.188
1925 1926	1 035 455	1.128.281	1.346 843	1.871.947	5 813.055
1926 1927	965.981	500.142	590 081	1.686 330	5 544.275
1927 1928	839 628	487 075	566 369	1 621 857	5 209 523
1928 1929	877 057	444.541	588 966	1.570.749	5.284.718
1929 1930	1 078 771	431.174	528 956	1 578.217	5 089.149
1930 1931 . . .	818 476	434 709	565 390	1.572.899	5 025.833
1931 1932	790.962	423 757	538.760	1 472 442	4 618.028
1932 1933	599 451	392 855	507 641	1.330.909	4 172 147
1933.	811 582	380 880	476 344	1.241 413	3 849.729
1934.	712 087	411 079	556.305	1 328.450	4 138 678

(1) Non compris les trois départements de Moselle, Bas Rhin Haut Rhin.

Valeurs immobilières comprises dans les mutations à titre onéreux
(en millions).

PÉRIODES	MOYENNE ANNUELLE de la période	PÉRIODES	MOYENNE ANNUELLE de la période
1826 1828	1.137	1885-1889	2.063
1830 1834	1.220	1890 1894	2.159
1835 1839	1.410	1895 1899	2.144
1840 1844	1.567	1900-1904	2.081
1845 1849	1.431	1905 1909	2.214
1850-1854	1.493	1910 1914	2.459
1855 1859	1.879	1920 1924	9.466
1860 1864	2.062	1925 1929	10.454
1865 1869	2.228	1930	13.080 (1)
1870 1874	1.981	1931	10.322
1875 1879	2.359	1932	8.999
1880 1884	2.553	1933	9.704
		1934	7.693 (2)

(1) Pour quinze mois
(2) Échanges, 45 millions, licitations, 256; achats en vue de reventes, 15, ventes ordinaires, 7.377.

En ce qui concerne les valeurs immobilières comprises dans les déclarations annuelles des successions, le dernier chiffre connu est de 1928 pour 7 milliards 262 millions.

Ces quelques données suffisent pour démontrer l'utilité d'avoir des documents cadastraux donnant d'une façon aussi précise que possible la superficie, la nature et la valeur locative des parcelles bâties et non bâties, avec l'indication de leur détenteur. Mais non seulement ces données sont indispensables pour la rédaction des actes translatifs de propriété et assurer leur sécurité et leur sincérité, mais elles constituent aussi la base des impôts fonciers et comme telles présentent un grand intérêt pour la répartition équitable des charges fiscales.

On pourrait citer de nombreux articles de techniciens, d'économistes, d'agriculteurs, d'urbanistes, etc..., qui, depuis plus de cinquante ans, réclament cette revision, et on peut dire que tous les usagers du cadastre : contrôleurs, experts, architectes, gérants et régisseurs, répartiteurs, notaires, géomètres, etc..., sont unanimes pour approuver le travail en cours; on n'entend qu'une seule réclamation : c'est qu'il se fasse au ralenti.

La dépense, qui est engagée, est largement compensée par les résultats déjà acquis et, dans l'avenir, les frais de conservation pourront sans doute être en grande partie couverts, au fur et à mesure des mutations, par tous les intéressés eux mêmes, usagers et propriétaires qui, de plus en plus, acquerront ou feront mettre à jour des livres cadastraux et des extraits de plans. Depuis plus de quarante ans, nous travaillons sur le cadastre et nous pouvons affirmer que la réforme qui est en cours sera profitable à la collectivité et fait honneur aux chefs de service qui l'ont entreprise et à ceux qui leur en ont donné les moyens.

A notre avis, il est indéniable que cette réforme, qui intéresse plus de 8 millions de citoyens, obtienne l'agrément unanime de la nouvelle Chambre, car elle est populaire dans la véritable et saine interprétation de ce mot.

§ IV. — *Documents cadastraux*

Il n'entre pas dans le cadre d'un exposé aussi sommaire de traiter à fond la question cadastrale, mais il nous paraît nécessaire, pour clore cette étude, de donner quelques indications complémentaires sur les trois documents principaux constituant le cadastre :

1° Le plan parcellaire;
2° Les états de section;
3° Les matrices cadastrales.

1° *Le plan parcellaire* est la représentation graphique du terrain; il est divisé par communes, sections de communes, lieu xdits et parcelles.

Le lieu dit correspond ordinairement à une désignation locale et souvent à un groupe de terres de qualité assez homogène. Il se subdivise en parcelles auxquelles on a attribué un numéro d'ordre dans chaque section. Dans le cadastre actuel, ce numéro, ainsi que la représentation graphique, étaient immuables; dans le nouveau système de conservation cadastrale, la parcelle sera toujours en concordance avec le titre de propriété et par suite pourra se subdiviser ou être réunie avec des fractions de parcelles voisines, ce qui nécessitera un nouveau mode de numérotage. Mais il sera indispensable que la matrice cadastrale donne les indications suffisantes pour se référer aux précédents titres de propriété.

2° *Les états de section* constituent la légende du plan et chaque parcelle y figure dans son ordre numérique avec l'indication de la lettre de section, du numéro d'ordre, du lieu dit, de la contenance, de la nature de culture, du classement, du revenu imposable et du nom du propriétaire au moment de l'établissement des plans et états de section.

3° *Les matrices cadastrales* comportent un feuillet ou folio par propriétaire qui reproduit pour chaque parcelle possédée par lui les indications ci dessus de l'état de section.

Au fur et à mesure des mutations, le contrôleur des Contributions directes tenait ces folios à jour, mais faute d'indications suffisantes dans les actes les matrices contiennent maintenant de nombreuses erreurs. Dans l'intérêt même des propriétaires, il faut donc exiger, aussi bien pour les transmissions à titre gratuit que pour les transactions à titre onéreux, que les actes ou autres documents donnent le relevé précis des parcelles ou fractions de parcelles devant faire l'objet des mutations.

La création du *Livret Cadastral* va faciliter cette mise à jour et donner plus de sécurité pour les transmissions de propriété et si l'on y adjoint des plans réduits des feuilles du plan cadastral, ce carnet cadastral constituera l'embryon du *Livre Foncier*, c'est-à dire du véritable titre de propriété, en outre, il permettra une plus étroite collaboration des intéressés pour les révisions périodiques des classements et des évaluations qui servent de base à l'impôt foncier.

Le livret cadastral mettra entre les mains des propriétaires, sous une forme pratique, tous les renseignements d'ordre cadastral et autres concernant leurs biens. Associé aux plans cadastraux, il constituera un dossier complet de leurs propriétés foncières d'une mise à jour facile et peu coûteuse. Pour les notaires, il permettra, lors de l'établissement des actes relatifs à la propriété immobilière, d'identifier aisément les biens fonds et d'en faire une exacte désignation conformément à l'obligation imposée par l'article 8 de la loi du 16 avril 1930 (1).

Le travail en cours est donc profitable à tous les points de vue et il importe qu'il soit soutenu et encouragé, non seulement par les Pouvoirs publics, mais aussi par tous les usagers du cadastre.

E. Michel.

---

(1) Dès 1892, préoccupé de voir combien les mutations foncières étaient mal faites, nous avions soumis au ministère des Finances un projet de mise à jour (au fur et à mesure des transmissions foncières) des matrices cadastrales à l'aide de relevés spéciaux des folios cadastraux qui devaient être annexés d'office à tous les actes translatifs de propriété, soit à titre gratuit, soit à titre onéreux. Ce projet, transmis par la Direction de la Comptabilité générale au service des Contributions directes, ne fut pas accepté parce qu'il prévoyait le refus d'enregistrement de tous les actes qui ne seraient pas accompagnés de cette pièce. Il y avait cloison étanche entre ces administrations.