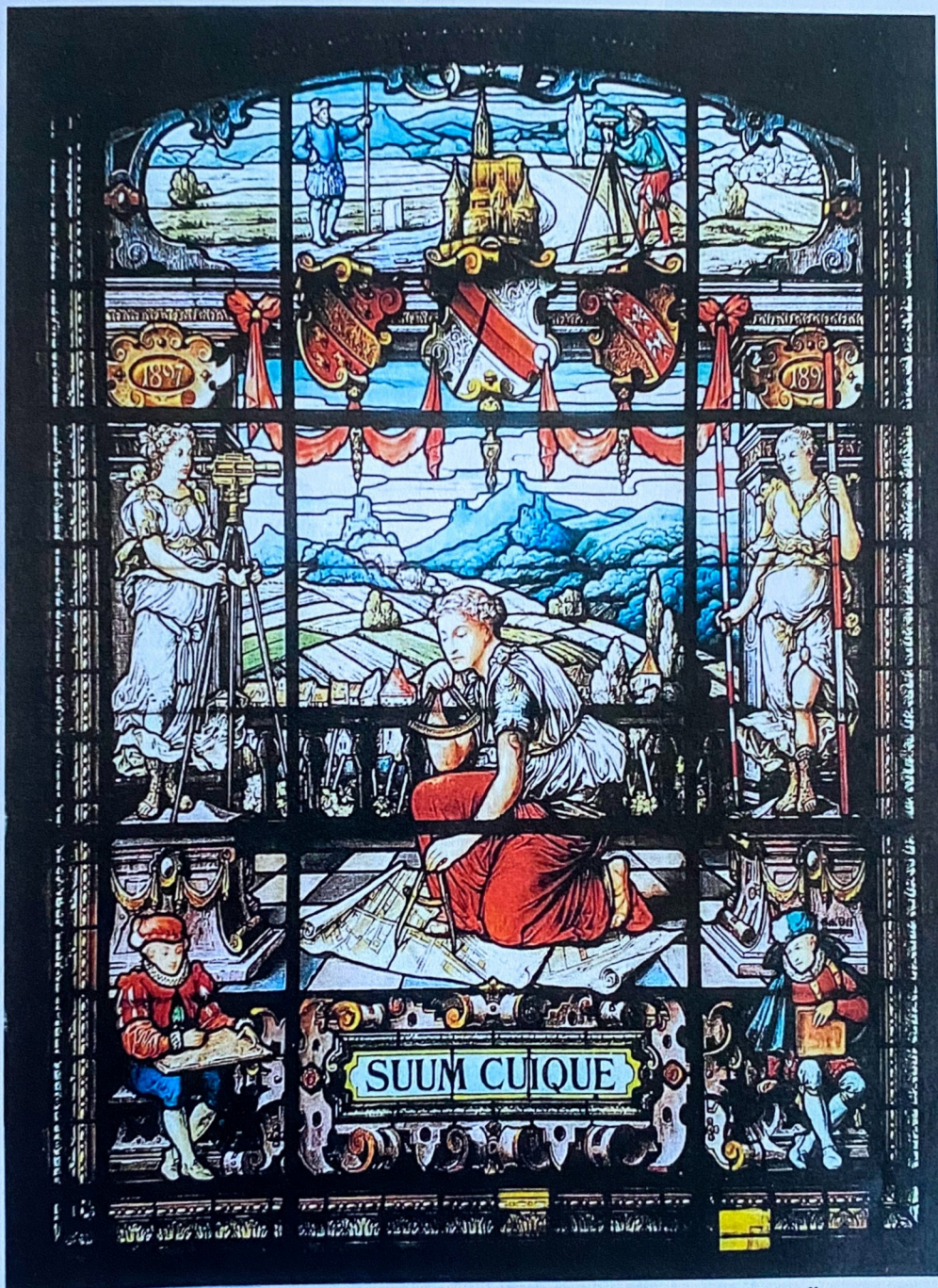


# LE CADASTRE D'ALSACE-MOSELLE

1884 – 2023

Auteur : Jean-Pierre SIEGRIST,  
Conservateur des hypothèques honoraire et ancien membre du CESER du Grand Est



Vitrail représentant, sous forme allégorique, le cadastre d'Alsace-Moselle  
situé dans l'immeuble du cadastre et des impôts directs 35-37 avenue des Vosges à Strasbourg  
*Les deux personnages en bas représentent « les frères jumeaux, le cadastre et le livre foncier »*

Et la création du portail du cadastre d'Alsace et de Moselle (<https://cadastre-alsace-moselle.fr/>) :

# LE CADASTRE D'ALSACE-MOSELLE

1884 - 2023

Jean-Pierre SIEGRIST

Conservateur des hypothèques honoraire,

Ancien conseiller économique social et environnemental de la Région Alsace et Grand Est.

**Sommaire**

**Indexe alphabétique**

**Points-clés**

**Bibliographie et documentation consultées**

**Annexes**

**Sommaire**

**nota** : *en italique* après les paragraphes, référence aux numéros des points dans le texte.

## **I. – Préambule :**

A. - Quelques définitions. (*1 à 22*)

B. - Le cadastre, loin dans l'histoire. (*1 à 3*)

## **II. – L'ancien cadastre napoléonien et l'introduction du nouveau cadastre en Alsace-Lorraine :**

A. - Les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle ont été dotés du cadastre napoléonien. (*4 à 6*)

B. - La loi de finances du 7 août 1850 rend possible une révision et un renouvellement du cadastre. (*7*)

C. - Elaboration et naissance du cadastre d'Alsace-Moselle : (*8 à 13*)

1 - La formation du projet d'un nouveau cadastre.

2 - Étapes législatives en vue de l'introduction du cadastre nouveau.

a) Nature des textes du droit local d'Alsace-Lorraine applicable en matière foncière.

b) Le maintien de la législation française pendant une période transitoire.

## **III. – Textes fondateurs du cadastre d'Alsace-Moselle. La loi du 31 mars 1884 et ses règlements d'application.**

A.- La loi sur le renouvellement du cadastre, la péréquation de l'impôt foncier et la conservation du cadastre en Alsace-Lorraine : (*14 à 23*)

1° - Un cadastre polyvalent, fiscal et juridique.

2° - Contenu de la loi.

3° - Le plan cadastral était accompagné d'une documentation littéraire

4° - Le renouvellement du cadastre.

5° - La réfection du cadastre par le mode de l'arpentage parcellaire.

6° - La rénovation du cadastre par le mode de la révision.

7° - La question de la traduction du texte de la loi.

B. - Règlements et instructions administratives d'application de la loi du 31 mars 1884. (24 à 30)

1° - Objet et portée des textes réglementaires pris en application de la loi.

2° - Les instructions les plus importantes qui complètent la loi.

- Instruction sur l'arpentage parcellaire du 30 janvier 1889.
- L'instruction du 2 octobre 1891 sur le remembrement.
- L'ordonnance du 14 octobre 1900 sur la conservation du cadastre refait.
- L'instruction du 4 novembre 1913 sur les tolérances.
- Le règlement du 29 juin 1914 sur les arpentages de conservation.

C.- La loi locale du 24 juillet 1889 sur la propriété foncière, le régime hypothécaire et les honoraires notariaux. (31)

D. - Une loi française du 17 mars 1898 proche de la loi locale du 31 mars 1884. (32)

#### IV. – Le cadastre d'Alsace-Moselle dans la législation et la réglementation françaises.

A.- Les lois du 17 octobre 1919 et du 1<sup>er</sup> juin 1924. (33 à 38)

1° - La loi du 17 octobre 1919.

2° - Les lois d'introduction de la législation civile en France du 1er juin 1924.

B. - La loi du 16 avril 1930. (39)

C. - La loi du 17 décembre 1941. (40 à 41)

D. - Deux textes réglementaires importants : (42 et 43)

1° - Le décret du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

2° - Le décret du 30 avril 1955 relatif à la rénovation et la conservation du cadastre.

E. - La loi du 9 mars 1941 sur la réorganisation de la propriété foncière et le remembrement. (44 et 45)

F. - La loi du 18 juillet 1974 sur le remaniement du cadastre : (46 à 53)

1° - L'objet général de la loi.

2° - La loi du 18 juillet 1974 sur le remaniement cadastral et la loi locale du 31 mars 1884.

G. - Instructions et notices relatives aux travaux cadastraux en Alsace-Moselle. (54 à 58)

1° - L'arrêté du 20 mai 1950 relatif à l'agrément des géomètres privés pour l'exécution des travaux cadastraux dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle.

2° - L'instruction sur la conservation cadastrale en Alsace-Moselle du 1er août 1979.

3° - La notice sur l'établissement des documents d'arpentage et des esquisses d'étage dans les départements d'Alsace et de la Moselle.

4° - L'instruction sur le remaniement du cadastre dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle.

## **V. – Spécificités du cadastre d'Alsace-Moselle.**

- A. - La délimitation et l'abornement des propriétés et des limites communales. (59 à 63)
- B. - L'arbitrage. (64 à 66)
- C. - Le croquis de levé. (67 à 69)
- D. - Le document d'arpentage en Alsace-Moselle. (70 à 75)
  - 1° - Fondement et contenu du document d'arpentage.
  - 2° - Nature et composition des documents d'arpentage.
  - 3° - Fin des documents d'arpentage « précédents et partiellement publiés ».
  - 4° - Assouplissement de la règle de l'abornement général et dérogations.
- E - Les esquisses d'étage et divisions en volume. (76 à 80)
- F - Aspects fiscaux historiques du cadastre d'Alsace-Moselle. (81 à 83)

## **VI. - Le plan cadastral d'Alsace-Moselle.**

- A. - Eléments qui composent le plan cadastral d'Alsace Moselle. (84 à 86)
- B. - Conservation du plan cadastral d'Alsace-Moselle. (87)
- C. - Triangulation du cadastre d'Alsace-Moselle. (88)
- D. - Représentation topographique et plans originaux du cadastre d'Alsace-Moselle. (89 à 91)
- E. - Lieux-dits, sections et numérotage des parcelles. (92)
- F. - Délimitation et parcellisation du domaine public. (93 à 95)
- G. - L'agrément "Alsace-Moselle" pour l'exécution des travaux cadastraux. (96 à 99)
- H. - La communication de la documentation cadastrale : (100 à 103)
  - 1° - La composition de la documentation cadastrale en Alsace-Moselle.
  - 2° - La mission générale de publicité pour les informations cadastrales.
  - 3° - La mission du cadastre auprès des géomètres-experts.

## **VII. - Cadastre et livre foncier.**

- A. - Introduction progressive du livre foncier en Alsace-Lorraine. (104 à 107)
  - 1° Le livre foncier provisoire.
  - 2° Le livre de propriété.
  - 3° Le livre foncier définitif.
- B. - Principes fondamentaux du livre foncier. (108 à 109)
- C. - Le principe de la concordance entre le cadastre et le livre foncier: (110 à 112)
  - 1° - Les missions respectives complémentaires du cadastre et du livre foncier.
  - 2° - Les échanges d'informations entre le cadastre et le livre foncier.

## **VIII. - Le cadastre d'Alsace-Lorraine et son adaptation dans le cadre du cadastre français.**

- A. – Aptitude du cadastre d'Alsace-Lorraine dans sa spécificité à se conformer au cadre français. (113 à 125)
- 1°- L'intégration du cadastre d'Alsace-Lorraine dans le cadre administratif français.
  - 2° - La perte des effets civils du cadastre d'Alsace et de Lorraine.
  - 3°- Modification de dispositions de la loi du 31 mars 1884 relatives au remaniement.
  
  - 4° - Intégration du cadastre d'Alsace-Lorraine dans le cadre réglementaire et topographique du cadastre français.
    - a) Gestion de la documentation littérale.
    - b) Intégration dans le réseau géodésique de référence français Lambert.
    - c) Format des feuilles de plan cadastral, présentation des plans-minute, désignation des sections cadastrales.
- B. - Améliorations de procédures administratives et de pratiques techniques propres au cadastre d'Alsace-Moselle. (126 à 128)
- C. - Adaptation du cadastre en Alsace-Moselle aux évolutions techniques : (129 à 135)
- 1° - L'application des moyens modernes aux travaux topographiques sur le terrain.
  - 2° - L'achèvement de la rénovation en Alsace-Moselle.
  - 3° - La réédition « Alsace-Moselle » des plans cadastraux.
  - 4° - Constitution d'un plan régulier de qualité homogène en Alsace-Moselle.
- D.- Plan cadastral et numérisation, son ouverture à l'information géographique des collectivités et coordinations topographiques. (136 à 153)
- 1° - Technique de dématérialisation du plan cadastral.
  - 2° - Proposition pour le cadastre d'Alsace-Moselle.
  - 3° - La dématérialisation des documents d'arpentage.
  - 4° - La dématérialisation du plan cadastral.
  - 5° - La généralisation de PCI.
  - 6° - Rappel de la politique conventionnelle entre le cadastre et les collectivités territoriales.
  - 7°- Cadastre et systèmes d'information géographique en Alsace-Moselle.
  - 8°- La coordination de l'information géographique.
  - 9°- le cadastre d'Alsace-Moselle et l'informatisation du livre foncier.

## **IX. - Le droit applicable aux énonciations du cadastre d'Alsace-Moselle :**

- A. - Cadastre et droit civil en Alsace-Lorraine. (154 à 156)
- 1°- La force probante du cadastre repose sur la base de la loi du 31 mars 1884 :
  - 2° - par la fixation des limites de propriété par arpentage parcellaire,
  - 3° - et en procédure de remembrement en application de la loi du 2 octobre 1891, de la conservation et de la réfection cadastrale en Alsace-Lorraine.

B. - Perte de la présomption d'exactitude du cadastre d'Alsace-Moselle par la loi d'introduction du 1 juin 1924. *(157 à 158)*

1°- La loi sur le cadastre d'Alsace-Moselle du 31 mars 1884 dans la cadre du droit français.

2°- Une jurisprudence constante reconnaît la perte de la force probante du cadastre d'Alsace-Moselle.

C. - Tribunaux compétents pour les litiges relatifs au cadastre : *(159 à 161)*

1° - Compétence des tribunaux judiciaires.

2° - Compétence des tribunaux administratifs.

3° - Deux décisions judiciaires illustrent la compétence des tribunaux.

D. - Une présomption simple d'exactitude pour le cadastre d'Alsace-Moselle. Illustrations jurisprudentielles *(162 et 163)*

E. - La démarche pour la reconnaissance de la force probante d'origine du cadastre d'Alsace-Moselle. *(164 à 170)*

1° - Fondements pour rétablir la force probante du cadastre d'Alsace-Moselle.

2° - Vers le rétablissement de la force probante du cadastre d'Alsace-Moselle suite à une nouvelle définition du lotissement. .

3° - Démarche législative vers le rétablissement de l'art. 24 de la loi locale du 31 mars 1884.

## **X. – Nécessité de modernisation du cadastre d'Alsace-Moselle, actions entreprises.**

A. - Fondement de la démarche de modernisation du cadastre d'Alsace-Moselle : *(171 à 177)*

1°- Besoin de reconnaissance et de développement du droit local alsacien-mosellan.

2°- Nécessité de la dématérialisation des croquis de levés et de la documentation technique annexe.

3°- Avantages de la dématérialisation.

4°- Solutions techniques envisageables.

5° - Les documents à numériser.

6°- Objectifs recherchés par la numérisation.

B. - Démarche partenariale et coordonnée mise en œuvre. *(178 à 181)*

C. - Création du portail internet du cadastre d'Alsace-Moselle : *(182 à 185)*

1° - Convention du 13 janvier 2017, portail du cadastre d'Alsace-Moselle.

2° - La nouvelle convention-cadre du 23 septembre 2022.

3° - Développements possibles du portail du cadastre d'Alsace-Moselle.

## Index alphabétique

*Nota : les numéros en gras renvoient vers l'information principale*

Abornement ( bornage) : I-A6,30,32,52,**59 à 63**,67,71,72,74,75,93, 154,159, 162, annexes n° 13, annexes n° 13.

Abornement allégé : 60,75.

Agrément géomètres-experts:30, 55, 78,**96 à 99**.

Alsace-Lorraine, institutions :I-A21, I-A22, **8 à 11**,14,16,24,25,28,81 à 83,104 à 110.

AMALFI : I-A19,110,111,153.

Arbitrage, arbitre : 32,50, 59,62,**64,65**,117,118,156.

Arpentage de conservation : A5,4,**19**,30,32,59,60,62,155,157, annexes n°2.

Arpentage parcellaire :I-A5, 16,17,**19**,20,21,26,**26**,32,35,45,52,66,94,95,110,117,118,134,154,155.

Banque de données urbaines: voir système d'information géographique.

Cadastre d'Alsace-Moselle :I-A 1,Chapitres V et VI, 3, **10 à 18**,19,23,84,100,113,117,114,177,155.

Cadastre napoléonien : ,**4 à 6**,7,10,12,13,32,40, annexes 13.

Cadastre polyvalent : **91**,148, annexes n° 6-1a, 6-1b, 6-1c, 6-1d, 6-2.

Carroyage : 5,88,133.

CESER Alsace-Grand-Est : 169,179,180, annexes n° 14-1a.

CIGAL-DataGrandEst,: 148, 179.

Code civil allemand (*DGB*) : 12,104,105,106,156.

Code général des impôts (CGI) : 32,81,119.

Code napoléonien, code civil : 4,13,59,60,62,155, 157,159,162,168,169.170.

Code des procédures fiscales : 164.

Code de l'urbanisme : 19,44,45,162.

Comités Départementaux de l'Information Géographique (CDIG) : 149.

Commissaire-juré : 28,**63**,81,82,118.

Commissions administratives, fiscales : 7,9,18,19,39,41,45,63,64,97,99

Commissions de délimitation : 32,43.

Commissions parlementaires et extraparlamentaires: 9,32,35,39.

Départements (conseil général) : 2,7,13,184,182,187.

Communes, conseil municipal : 7,10,11,19,21,30,49,50,51,59,63,90,118,134,150,160.

Communication de documentation cadastrale :, **101 à 103**, 119,146,178,183,184.

Conservation /maintenance cadastrale : 6,28,32,39,43,56,73, **87**,100,156, annexes n°2, 9.

Conservation des hypothèques : voir service de la publicité foncière.

Contenances /surface : 5,19,**29**,57,71,**92**, 129, annexes n° 11.

Conventions PCI, démarches conventionnelles:146 à 152.

Croquis d'arpentage : **67**,69, **72**,155,172,177, annexe n° 2, annexes n° 5-1d, 5-2, annexes n° 11. annexes n° 14-3.

Croquis (plan) d'origine : **69**,83,86,89,90,100,172,177, annexes n° 5-1, 5-1a, 5-1b, 5 –2, 6-1, 9.

Croquis de conservation : 30,**69**,83,86,155,172,177, annexes n° 5-2b, 5-3 et 5-4, 9.

Croquis de levés cotés (appellation générale) : 19,20,59,**67**,**68**,71,100,155,172 à 178, annexes n° 5-2b, 6-1,5-3, 5-4, 9, 14-4.

Croquis de levé cotés, numérisation : **172 à 178**, annexes n°14-1a, 14-2 et 14-3.

Croquis de levé (délimitation) : 30,59,60, 65,69,**71**,72,90,155,156,159,177 ; annexes n° 9.

Croquis de reconnaissance (*Feldriss*) : 19,**69**, annexes n° 5-2a, annexes n°9.

DGFIP/DGI

- Administration fiscale :I-A14, I-A15,15,42, 80,98,113,114,122,142,146,179,182,184.

- Service du cadastre :I-A1,15,42,18,19,31,40,41,46,47,73,79,88,97,100,113-115,118,126,130,155,182, annexes n° 11.

Délimitation : 4,19,20,27,32,39 40,43,52,**59**,60,62,93,155,160,167, annexes n° 2.

Documentation littéraire (voir aussi Etat de section et matrice cadastrale) :I-A15,U-A16, **16**,20,42,100 à 102,**119**,153.

Document ou procès-verbal d'arpentage : 43,56,57,59,**70-74**,120,126,128,142,146,159,175,183,185, annexes n°9, annexe n° 11.

Documents d'arpentage dits « précédents » et « partiellement publiés » : **74**,120,128.

Domaine public: **93 à 95**.

Domaine (service, brigade des domaines) : 93,95,114.

Droit local alsacien-mosellan : **12**,24,25,26,33.

Echelle du plan : 41, 47,85,90,131,144,148.

EPELFI : I-A19,110,115,152,180.



Esquisse, *Riss*, esquisse d'arpentage : *Handriss*: 69,71,72,101, annexes n° 5-1c, 11.

Esquisse d'étage: 30,35, **76 à 80**,112,126,177,183,185, annexes n°9, annexes n° 12-1, 12-2, 14-4.

Etat descriptif de division : 35, **42**,76,77,79, annexes n° 9.

Etat de sections : **5**,17,20,30,**119**,160,164,178.181.

Evaluations cadastrales : 4,6,9,14,39,81 à 83.

Fidji : fichier informatisé des données juridiques sur les immeubles : 152.

Fiscalité : 4, 7,9,10,11,14,15,16,17,20,38,39,65,**81 à 83**,87.

Force probante / garantie juridique du livre foncier : 3,11,68,104,105,**108,154 à 158**,166,168.

Force probante du cadastre : 33,37 à 39,65,117,**154 à 158**,159,162,**164 à 170**, annexes n° 15-1, 15-2, 15-3, 15-4.

Frais d'arpentage et de bornage : 60, 61, 75,118, 156,159.

Géomètres-experts : IA-17,3,45,46,54,55,57,58,62,70,72,79,**96 à 99**, 102, 103,115, 126, 155, 156, 172, 179,180,182,184,187, annexes n° 11, annexes n° 14-1, annexes n° 14-3.

GILFAM : Groupement pour l'informatisation du livre foncier :I-A18, 152,153.

Historique du cadastre : **1à3, 8à11**.

Institut du droit local alsacien-mosellan : I-A23,3,7,12,23,25,33,156,157,161,169,171,179,182.

Instructions de l'Administration, effets : 25,26,34,35,54.

Institut géographique national (IGN) : 41,124.

Lambert / Lambertisation : voir systèmes de coordination.

Levé terrain : **59**,67,**68**,71,129,155,161, annexes n°2.

Livre foncier: 11,16,27,31,32,34,36,42,73,**104 à 112**,115,154,157,168, annexe n°3,11, et n° 14-3, annexes n° 11.

Livre foncier, numérisation, dématérialisation : **152,153**.

Lois d'introduction de 1924: 33, **34 à 38**,107,152,157,166,171, annexes n° 3.

Loi sur le cadastre en Alsace-Lorraine du 31 mars 1884: 3,**11à20, 17à23**,25, 32,35,36,48,84,87,91,96,101,108,119,126,130,134,143,154 à 159, 168 à 170, annexes n°1,9.

Matrice cadastrale : 5,6,16,20,30,**119**,164,166.

Maires: voir communes.

MAJIC : I-A15,73,100,119,120,128,140, annexes n° 11.

Mesurage, mensuration (voir aussi arpentage de conservation) : 5,27,156.

Microfilmage des croquis : 173.

Mise à jour : voir révision.

Notaires (notariat) : 31,57,70,77,79,80,96,104,108,112,152, annexes n° 11.

Parcelles : I-A4,5,16,30,56,59,60,65,67,70,**92**, 93 à 95,103,110,111,120,128,156,157.

Photogrammétrie : 46,53, annexes n°9.

Plan cadastral : I-A2, I-A3, chapitre VI, 32,81,84,85,125,129,134,140,157, annexes n° 5-1, 5-1a, 5-1b, 7-1, 7-2

Plan cadastral informatique (PCI) : 85,**144,145**,141,172.

Plan minute de conservation (PMC) : 20,30,82,84,**85**,87,100,125,134,157, annexes n°8, 9.

Plan cadastral napoléonien (plan ancien) : **4à7**,13,31,39.

Plan cadastral numérisation, dématérialisation : 70,85,136 à 140,141,142 à 144,145,146,153 et 154.

Plan polyvalent : voir cadastre polyvalent, systèmes d'information géographiques.

Plan cadastral, réédition : 47,**131 à 133**.

Plan cadastral régulier et non régulier : 129,132,134,135,155,156,157.

Plan image (scannage) : 101,**136**,143,145,147,181.

Plan vecteur (vectorisation) : 101,130,**137,138**,139,140,143,145,147.

Plan tableau d'assemblage : **85**,132, annexes n° 71, 7-2.

Procès -verbal d'arpentage : voir aussi document d'arpentage.

Portail / plate-forme cadastre AM : 80,101,103,125,142,181,**183,184**, annexes n° 14-2, 14-3, 14-4

Publicité, communication (voir aussi portail) : 45,**100-103**,107,109,110,158,161, annexes n°14-3.

Réclamations / contentieux : voir tribunaux.

Région Alsace, Grand Est : 3,150,179,182,183,184,187, annexes n° 14-1b.

Réfection du cadastre : I-A10, 32,39, 43,51,**52**,156.

Régime/registre hypothécaire : voir conservation des hypothèques.

Remaniement :I-A13, **46 à 53**,58,99,118,129,156, annexes n° 10-2.

Remembrement : I-A12,27,43,**44,45**,99,101,156,160, annexes n° 9.

Renouvellement : I-A8,I-A9,17,18,**39**,43.

Rénovation du cadastre (droit général) :I-A7, 17,32,43,48,52,101,130,annexes n° 9.

Rénovation du cadastre d'Alsace-Moselle : 11,**18,19**,27,43,90,130,135.

Révision, mise à jour :I-A11, 7,11,19,**20 à 22**,39,40,52,118.

Représentation cadastrale parcellaire unique (RPCU) : **141**.

Sanctions, dispositions pénales : 6,17,35,63,81,118, annexes n° 11.

Sections cadastrales : 5,27,**92**,125,133.

Serveur professionnel de données cadastrales : 122.

Service de publicité foncière ( conservations des hypothèques), registres hypothécaires : 13,31,32,35,**42,43**,122.

Signes conventionnels / démarcatifs : 68,75,82,85,89,131,132,143.

Surface : voir contenance.

Systèmes de coordonnées, géoréférencement, triangulation : 59,88,**123**,124,151.

Systèmes d'information géographique, mutualisation : 46,47,146 à 148 à 150, annexes n° 6-2.

Textes réglementaires en annexe à la loi du 31 mars 1884 sur le cadastre AM : **24 à 30**, 156. annexes n°2.

Traductions : 23,27.

Travaux cadastraux transfrontaliers : 88,114, annexes n° 10-1.

Travaux topographiques, géodésie : 4,18,27 à 30,54,59,67,**88**, 96,114,**123**,129,130,151.

Tribunaux : 65,66,156, **159 à 161**,165.

### Points-clés :

- 1) Produit de notre histoire, le cadastre d'Alsace-Moselle a la particularité d'avoir été conçu avec une exigence élevée d'exactitude en lien avec la création d'un livre foncier (v. n° 8 à 30).
- 2) Partie vivante du droit local alsacien-mosellan, il a su s'intégrer au cadre juridique et administratif français et aux évolutions techniques qui ont suivi (v. n° 113 à 115) (v. n° 119 à 121, 123 et 124).
- 3) Il se distingue par les spécificités juridiques et techniques remarquables que lui confère la loi locale sur le cadastre de 1884 et les règlements annexes qui la complètent, toujours appliqués (v. n° 15 à 19, 26 à 30, 154 à 156) (ann. n° 9).
- 4) en particulier, la capacité de rétablir sur le terrain avec la précision d'origine les éléments figurant sur le plan, un des fondements de sa force probante (v. n° 67, 68, 70, 155).
- 5) Les croquis cotés sont partie intégrante du plan cadastral en Alsace-Moselle. Leur numérisation était une exigence pour les préserver, assurer la modernisation de la gestion du plan et pour permettre au public et aux collectivités utilisateurs du plan, de les consulter directement par internet (v. n° 67,68,173).
- 6) Une remarquable action collective portée par la volonté d'aboutir, à permis cette modernisation (v. n° 179 à 181) et de restituer au cadastre d'Alsace-Moselle la force probante de ses énonciations supprimée par les lois d'introduction de 1924 (v. n°168 à 170).

La pérennisation du cadastre Alsace-Moselle est dès lors assurée.

## I.- Préambule.

### A.- Quelques définitions :

1° Le **cadastre** peut se définir comme l'inventaire général et permanent des immeubles bâtis et non bâtis sur un territoire. C'est une représentation graphique, complétée par des éléments descriptifs littéraux qui portent sur les immeubles et sur l'identification de leur propriétaire.

« Cadastre » peut aussi se lire comme « service du cadastre », en France, service public de l'Etat, faisant partie de la direction générale des Finances publiques (DGFIP) au sein du Ministère chargé des comptes publics. Il exerce à la fois une mission fiscale, technique et foncière.

2° Le **plan cadastral**, tenu par le service du cadastre est la représentation graphique parcellaire au niveau de la commune, l'inventaire de ses propriétés foncières ainsi que l'emprise au sol des bâtiments qui les occupent. Il représente également les limites administratives, les chemins et voies de communication, l'hydrographie, la toponymie ainsi que certains détails topographiques représentés par des signes conventionnels. Le plan cadastral est **conservé**, c'est à dire régulièrement tenu à jour des changements affectant les parcelles, les immeubles bâtis et l'identité de leur propriétaire et du redevable des impôts fonciers. Dans le cadastre d'Alsace-Moselle est dual, il se compose du plan minute de conservation à l'échelle et des croquis de levé cotés.

3° Les **plans** sont soit **cotés**, c'est-à-dire comportant entre deux sommets d'une parcelle ou d'un bâtiment les mesures prises sur le terrain, soit **à l'échelle** permettant d'établir une correspondance entre les distances mesurées sur le terrain et celles qui sont représentées sur le plan. Ils sont **carroyés** : constitution par les parallèles aux axes d'ordonnées et d'abscisses du système de projection qui permet de positionner les points représentés sur le plan dans le cadre d'un système de coordonnées géographiques.

4° La **parcelle** est l'unité foncière du cadastre affectée à une même utilisation ou à une même nature de culture et appartenant à un même propriétaire. La référence cadastrale est le code d'identification d'une parcelle. Elle est composée du nom de la commune, de la section dans laquelle elle est située et d'un numéro, peut s'y ajouter le nom du lieu-dit.

5° Un **arpentage** permet de lui attribuer une surface (ou contenance).

6° **Bornage et abornement.** En référence à l'article 646 du Code Civil, le **bornage** consiste à effectuer une délimitation (contradictoire dans le cas de parcelles contigües appartenant à des propriétaires différents avec rédaction d'un procès-verbal) suivi de la fixation matérielle des limites de propriété et sa représentation par des repères durables au moyen d'un **abornement**, implantation de bornes, croix gravées ou boulons, à l'exclusion de piquets ou marques de peinture qui ne peuvent être assimilés à des matérialisations stables et pérennes (article 52 de la loi du 31 mars 1884).

7° La **rénovation** est le terme général qui recouvre les vocables réfection, révision et renouvellement. Il désigne la réalisation de plans neufs ou la mise à jour de plans existants. La rénovation d'un plan peut se faire selon des modes opératoires plus ou moins élaborés. Le plus élaboré, la voie de la réfection repose sur un nouvel arpentage parcellaire avec la création d'un plan refait. Le plus sommaire, la révision, est une simple mise à jour du plan cadastral existant. Le **renouvellement en cadastre français hors Alsace-Moselle** est la réfection du plan sans délimitation, mode intermédiaire depuis 1850, entre la réfection et la révision avec des opérations de lever sans l'intervention de commissions de délimitation.

8° Le **renouvellement dans l'appellation de la loi locale du 31 mars 1884** est la traduction impropre en français du mot original *Bereinigung* qui désigne en réalité la rénovation du plan cadastral, soit par arpentage parcellaire, soit par révision du plan existant.

9° La **réfection** est la confection d'un plan neuf (plan refait) comportant une délimitation de l'ensemble des propriétés. La loi locale sur le cadastre pour l'Alsace-Moselle définit un mode comparable à la réfection : **l'arpentage parcellaire** qui comporte en plus l'obligation de l'abornement des limites parcellaires.

10° La **révision** selon la loi locale du 31 mars 1884 pour le cadastre d'Alsace-Moselle consiste à actualiser le plan existant, s'il est de valeur acceptable et à y intégrer les éléments nouveaux qui n'y figurent pas encore. C'est l'équivalent dans les autres départements du mode de la **mise à jour**.

11° **Le remembrement** consiste à la réunion de parcelles afin d'en diminuer le nombre et *d'améliorer en particulier les conditions d'exploitation agricole ou forestière*. Il a été, plus récemment étendu à d'autres domaines, la création d'autoroutes par exemple.

12° Le **remaniement** en application de la loi du 18 juillet 1974 consiste à refaire des plans déjà antérieurement rénovés dans les communes dont la qualité du plan ou son échelle ne sont plus adaptées à sa gestion et à sa conservation.

13° **DGFIP** : La **Direction Générale de Finances Publiques** est l'administration publique issue de la fusion de la **Direction Générale des Impôts (DGI)** et de la **Direction Générale de la Comptabilité Publique (DGCP)** en 2008. Avant cette date, la DGI se composait sur le territoire national de services départementaux: les directions des services fiscaux et régionaux, les directions régionales des impôts. la DGFIP se décline désormais en directions interrégionales des finances publiques et en directions départementales ou régionales des finances publiques.

14° **MAJIC** : **Mise A Jour des Informations Cadastrales** est le système de gestion informatique des données littérales et graphiques du cadastre en France avec des développements successifs.

15° **Bulletin Officiel des Impôts BOI** : comporte les directives de service de l'Administration fiscale et les prescriptions administratives ou techniques à exécuter par les services. Appelé BODGI (bulletin officiel de la Direction Générale des Impôts) jusqu'en 2007 il est actuellement nommé BOFIP (bulletin officiel des finances publiques – depuis la fusion entre la DGI et la DGCP).

16° **CROGE**: **Conseil Régional de l'Ordre Géomètres-Experts** de la région de Strasbourg. Association de droit local représentative et de soutien des activités professionnelles des géomètres-experts des départements d'Alsace et de Moselle.

17° **GILFAM** : Le **Groupement pour l'Informatisation du Livre Foncier d'Alsace-Moselle** a été le maître d'ouvrage du projet d'informatisation du livre foncier (2000 à 2008).

18° **EPELFI** : **Etablissement Public d'Exploitation du Livre Foncier Informatisé** crée par décret du 26/12/2007 assure le fonctionnement du livre foncier sous tutelle du Ministère de la justice.

19° **AMALFI** : **Alsace-Moselle Application pour un Livre Foncier Informatisé**: outil informatique de gestion de la documentation du livre foncier et de la prise en charge du processus de publicité foncière dans les Départements d'Alsace-Moselle.

20° **Alsace-Lorraine** : Unité administrative du territoire des actuels départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, intégré entre 1870 et 1918 à l'Empire allemand.

Le cadastre local s'appelait le cadastre d'Alsace-Lorraine jusqu'en 1918. Nous utiliserons la dénomination de « cadastre d'Alsace-Moselle » ou « cadastre alsacien-mosellan » à partir de son intégration en 1918 à l'espace métropolitain français.

21° **Le Landesausschuss (Délégation Alsace-Lorraine)** : assemblée composée de 58 notables délégués des trois *Bezirke* : Haute et Basse-Alsace, Lorraine (actuel département de la Moselle), et des Villes de Strasbourg, Mulhouse, Metz et Colmar. Installé à Strasbourg par décret impérial en octobre 1874, le rôle consultatif initial du *Landesausschuss* a été étendu par les lois du 3 mai 1877 et du 4 juillet 1879 aux affaires d'Alsace-Lorraine dans les domaines législatif et budgétaire avec droit d'initiative. Ses décisions étaient néanmoins soumises à l'approbation du *Bundesrat*, le Conseil fédéral. Par loi d'Empire du 31 mai 1911, Le *Landesausschuss* a été transformé en *Landtag*, véritable Parlement de deux chambres dans le cadre de la nouvelle constitution accordée à l'Alsace-Lorraine, C'est le *Landesausschuss* qui a adopté le 31 mars 1884 la loi sur le renouvellement du cadastre, la péréquation de l'impôt foncier et la conservation du cadastre en Alsace-Lorraine.

22° **IDL** : Institut du Droit Local alsacien-mosellan: centre de documentation, organisme de veille juridique, de conseil, de promotion du droit local et d'accompagnement aux évolutions indispensables pour en assurer la pérennité. Il a été créé en 1985 et reconnu d'utilité publique en 1995.

## **B.- Le cadastre, loin dans l'histoire...**

- 1 - Le cadastre est né du besoin des peuples de percevoir l'impôt sur un élément de la fortune facile à appréhender: la terre. Vers la fin de l'Empire romain apparaît un inventaire qui permettait de constater la contenance des propriétés et d'en appréhender le revenu. Il deviendra un registre public le "capistratum" ou "capitastra" pour répartir les charges communes par tête ou par famille. Il contenait la liste des propriétés et leurs caractéristiques.

Entre 16 et 14 avant JC, le territoire de l'Alsace où existe l'important camp d'Argentorate (Strasbourg) et la région de Metz ont été intégrés dans le district militaire de Germanie supérieure avec comme capitale Trèves. Cette colonisation romaine était accompagnée par la création d'un important réseau de voies de communication et par l'établissement d'un cadastre à l'image de celui de Rome. Les terres étaient classées en catégories, réparties en lots distribués à des vétérans de l'armée ou à des colons venus de régions de la Gaule déjà romanisées. La vocation fiscale du cadastre se précise.

Mais bien avant Rome, à l'aube de l'histoire en Egypte et en Orient, images, tablettes, textes et codes anciens attestent de la réalité du mesurage du sol. Une tablette chaldéenne d'environ 4000 ans avant JC a été découverte avec des figures géométriques représentant des lots de terrains mesurés, déterminés par leurs cotes et leur surface. Pour des sociétés qui s'installent sur un territoire, poser des bornes ou des marques distinctives aux limites d'une terre ou d'un lieu pour sceller un accord, marquer les confins d'un territoire ou d'une possession de terrain, répond aux nécessités de la vie sociale. Dans le livre du Deutéronome (VIIIème siècle avant JC) il est écrit: « *tu ne reculeras pas les bornes de ton voisin, posées par les ancêtres* ». C'est le cadastre foncier qui prend vie dans la nuit des temps.

- 2 - En France sous l'Ancien Régime, sont apparus des «livres terriers», premiers inventaires de propriétés foncières. Pour établir l'impôt de la taille, on trouve quelques esquisses géométriques de plans avec numéro de parcelles, nature de culture et nom des propriétaires. De premières ébauches ont été réalisées dans le Languedoc, plus tard perfectionnées en Savoie. Des tentatives pour généraliser dans tout le royaume un véritable inventaire foncier n'ont jamais abouti.

En 1789 comme d'ailleurs dans d'autres bailliages du royaume, le cahier de doléances rédigé par les représentants du tiers état de la Ville de Strasbourg, reflète principalement des préoccupations

pations des notables bourgeois, des maîtres artisans, de leurs corporations et de l'université protestante, comporte la demande d'un « *registre foncier complété par un plan des propriétés pour une égale répartition des impôts* ». En France ce n'est qu'avec la loi du 15 septembre 1807 que sera réalisé un véritable cadastre parcellaire, le cadastre dit napoléonien, grande œuvre nationale.

- 3 - Plus proche de nous dans l'histoire, en Alsace-Moselle il y a presque 140 ans, d'une loi locale remarquable : la loi sur le renouvellement du cadastre, la péréquation de l'impôt foncier et la conservation du cadastre en Alsace-Lorraine du 31 mars 1884, est né un cadastre en avant-garde sur son époque en lien étroit avec un livre foncier à créer (v. *l'illustration symbolique du vitrail sur le cadastre d'Alsace-Lorraine en tête des annexes*).

Elle a posé les principes d'un cadastre nouveau dont les spécificités ont gardé à ce jour toute leur pertinence et leur vitalité et qui ont su s'adapter aux évolutions législatives et aux progrès techniques de notre temps. Après l'armistice de 1918, elles ont été maintenues au sein du cadastre français, certaines modifiées, d'autres simplement adaptées (v. *chapitre VIII*).

En 2017 suite à une action résolue et collective portée par les géomètres experts et les services du cadastre d'Alsace et de Moselle, coordonnée par les services de la région Alsace puis Grand Est et soutenue par les trois conseils départementaux du Rhin et de Moselle, une nouvelle page de l'histoire séculaire du cadastre d'Alsace-Moselle s'est ouverte. Une gestion modernisée, dématérialisée d'une partie de sa documentation spécifique a été mise en place et avec le concours de l'Institut du droit local alsacien-mosellan et le soutien de parlementaires alsaciens, le recouvrement pleinement justifié de sa force probante perdue a été obtenu.

Il est donc utile de rappeler ci-après les étapes historiques du cadastre d'Alsace-Moselle, ses qualités particulières avec les principaux textes qui le fondent, puis de décrire les grandes étapes de son évolution qui font qu'aujourd'hui il a su se moderniser et s'intégrer dans le cadastre en France tout en maintenant les avantages que lui apporte sa spécificité.

## **II.- L'ancien cadastre napoléonien et l'introduction du nouveau cadastre en Alsace-Lorraine.**

### **A. - Les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle ont été dotés du cadastre napoléonien**

- 4 – Le territoire des départements du Bas-Rhin, du Haut Rhin et de Moselle a été doté du cadastre napoléonien appelé aussi « ancien cadastre », comme l'ensemble du territoire français suite à la loi du 15 septembre 1807 et par règlement impérial du 27 janvier 1808.

En juillet 1807, au retour de Tilsit, l'empereur Napoléon déclarait à son ministre du trésor Mollien: « *Les demi-mesures font toujours perdre du temps et de l'argent. Le seul moyen de sortir d'embarras est de faire procéder au dénombrement général des terres dans toutes les communes de l'Empire, avec arpentage et évaluation de chaque parcelle de propriété. Un bon cadastre parcellaire sera le complément de mon code, en ce qui concerne la possession du sol. Il faut que les plans soient assez exacts pour servir à fixer les limites des propriétés et empêcher les procès* ». Les articles 23 à 33, la loi du 15 septembre 1807 ordonnent la formation d'un cadastre parcellaire complété d'un registre des propriétés avec leur évaluation.

Les travaux ont été rapidement entrepris sur la base des instructions du 1<sup>er</sup> décembre 1807 et du 20 avril 1808 complétées par des décrets, règlements et instructions de 1811 sur le cadastre, ils seront achevés en France continentale vers 1850.

### **Le cadastre napoléonien aussi appelé ancien cadastre est composé:**

- 5 - **du plan cadastral** réalisé par mesurage des parcelles dans toutes les communes de France. Le ban communal est divisé en sections, les sections en lieux-dits et les lieux-dits en parcelles numérotées. Chaque parcelle conserve son numéro primitif. En cas de division parcellaire, un numéro d'ordre est simplement ajouté sous forme de fraction ce qui est une cause de confu-



sion. Ces plans qui n'étaient pas rattachés à un système de référence géographique et donc pas carroyés (v. *supra III*) ne se raccordaient pas exactement d'une commune à l'autre.

- **d'annexes au plan cadastral** : l'état des sections et la matrice cadastrale.

**L'état de section** est la légende du plan. Il comprend le tableau des propriétaires et le tableau des propriétés foncières. Le tableau des propriétés foncières indique la contenance, la nature et le classement des propriétés selon un critère de qualité qui détermine le revenu attaché à chaque parcelle.

**La matrice cadastrale** comporte un feuillet pour chaque propriétaire avec la liste des parcelles lui appartenant ainsi que, pour chacune d'elles, leurs caractéristiques (section, numéro, nature de culture et superficie) mais aussi les dates d'achat et de vente de chaque propriété immobilière.

**La valeur technique des plans** était différente selon qu'ils ont été réalisés en début ou en fin de période. Les grandes villes en Alsace-Moselle ont été dotées du plan napoléonien autour de 1830, Mulhouse en 1827, Strasbourg en 1830. Vers le milieu du XIX<sup>ème</sup> siècle l'objectif des législateurs de 1807 a été atteint. La France est le premier pays à disposer d'un véritable cadastre à l'échelle de son territoire. Malgré ses imperfections, le cadastre napoléonien a servi d'exemple dans d'autres pays, en Belgique, dans les Pays-Bas, en Bavière, en Westphalie, dans les Provinces Rhénanes de la Prusse, en Lombardie et dans les cantons suisses de Genève et de Vaud.

## 6 - Son défaut, ce cadastre n'était pas conservé.

Remarquablement et rapidement exécuté sur l'ensemble du territoire métropolitain, ce cadastre à vocation fiscale avait pourtant un grave défaut, son immuabilité. Ni le plan, ni l'état de sections n'avaient vocation à être mis à jour ou conservés. Il n'y avait pas de sanction en cas d'inaction des propriétaires. Seule la matrice cadastrale déposée en mairie était annotée des changements de propriété à la suite d'une déclaration libre faite à la mairie par les propriétaires.

De même, pour la détermination du revenu foncier imposable, le principe était la fixité des évaluations cadastrales (art. 37 de la loi du 15 septembre 1807). Inaperçues lorsque la propriété foncière, essentiellement agricole, connaissait peu de mutations, ces deux tares sont devenues évidentes après le milieu du XIX<sup>ème</sup> siècle avec le développement considérable des infrastructures, le début de la spéculation foncière, les changements dans l'utilisation des sols et l'augmentation du revenu des terres, conséquence de la modernisation de l'agriculture. Le décalage entre les besoins du pays et l'état du cadastre allait en s'amplifiant. Enfin, et Napoléon le reconnaîtra lui-même à la fin de sa vie, « ...le cadastre...eût pu être considéré comme la véritable constitution de l'Empire, la véritable garantie des propriétés et la certitude de l'indépendance de chacun » (Mémorial de Saint Hélène, 29 février 1816).

## B. - La loi de finances du 7 août 1850 rend possible un renouvellement du cadastre.

### 7 - Une tentative pour réviser le cadastre napoléonien.

L'égalité dans la répartition des impôts fonciers était déjà compromise entre les régions françaises et même à l'intérieur de certains départements. De nombreux conseils généraux, confrontés à la difficulté d'asseoir les impôts fonciers sur des bases actualisées, ont demandé au gouvernement une mise à jour du cadastre napoléonien afin d'en corriger les insuffisances. Dans un projet rédigé en 1837 par l'une des commissions spécialement créées pour faire des propositions, on avait déjà renoncé à l'idée, pourtant évoquée, d'un cadastre nouveau lié à un livre foncier.

Un autre projet proposait le renouvellement du cadastre napoléonien sur tout le territoire national. La loi du 7 août 1850 portant fixation du budget des recettes pour 1851, a conféré finalement aux seules communes la décision de réaliser, et à leurs frais, un nouveau plan après

avis favorable du Conseil Général du département. Cette loi dispose dans son article 7: « Dans toute commune cadastrée depuis trente ans au moins, il pourra être procédé à la révision et au renouvellement du cadastre...à charge, par la commune de pourvoir aux frais des nouvelles opérations ». Elle avait, d'autre part, une portée incomplète car elle ne prévoyait toujours pas la conservation des nouveaux plans. En l'absence d'aide financière de l'Etat aux communes, en réalité peu d'entre elles ont donné suite aux possibilités offertes par cette loi. En Alsace, parmi les communes importantes, seule la ville de Mulhouse a demandé en 1859 le renouvellement de son plan napoléonien de 1827.

Il est toutefois intéressant de relever qu'après l'annexion de 1870, c'est à partir des possibilités offertes aux communes par cette loi française de 1850, que les membres de la Délégation d'Alsace-Lorraine (cf. *Comptes-rendus des débats – collection IDL*) ont entrepris la réflexion qui devait finalement aboutir à la loi sur le renouvellement du cadastre en Alsace-Lorraine du 31 mars 1884 promulguée par l'Empereur d'Allemagne qui organise la conservation du plan cadastral et l'actualisation de la documentation littérale qui l'accompagne !

## C. - Elaboration et naissance du cadastre d'Alsace-Lorraine.

### 1° La formation du projet d'un nouveau cadastre pour l'Alsace-Lorraine.

#### 8 - Le pouvoir législatif en Alsace-Lorraine:

A la suite de la ratification du traité de Francfort le 10 mai 1871, les territoires cédés par la France sont intégrés dans l'Empire allemand. Les lois d'Empire du 19 juin 1871 et du 30 décembre 1871 relatives à l'organisation politique en Alsace-Lorraine instituent un président supérieur « *Oberpräsident* » d'Alsace-Lorraine, haut-fonctionnaire en lien direct avec les institutions centrales de l'Empire. Suite à la loi du 4 juillet 1879, il est remplacé par le « *Statthalter* », sorte de gouverneur assisté par des secrétaires d'Etat, à la tête de départements ministériels pour l'Alsace-Lorraine.

Le « *Landesausschuss* » (v. *supra* I A 28), la « Délégation d'Alsace-Lorraine », était la première assemblée représentative pour l'Alsace-Lorraine, mise en place avec voix consultative par l'ordonnance impériale du 29 octobre 1874. Elle était composée de notables délégués des *Bezirke* de Haute et basse Alsace et de Lorraine (circonscriptions qui correspondent aux actuels départements du Bas-Rhin, du haut Rhin et de Moselle) et des grandes villes.

Les compétences de la Délégation d'Alsace-Lorraine ont été élargies par la loi du 2 mai 1877 au plan législatif et des finances pour les affaires d'Alsace-Lorraine non régies par les lois de l'Empire. Les lois votées par la Délégation d'Alsace-Lorraine, après approbation par le conseil des Etats de l'Empire allemand (*Bundesrat*), étaient promulguées par l'Empereur. Toutefois, des lois françaises ont continué à s'appliquer dans les matières non encore régies par les lois d'Empire ou par les lois locales.

#### 9 - Pour une réforme du cadastre napoléonien.

Les conseils des « *Bezirke* » d'Alsace-Lorraine et la Délégation d'Alsace-Lorraine sitôt installés ont été rapidement confrontés aux nécessités budgétaires. L'état du cadastre napoléonien ne permettait plus de déterminer les bases de l'impôt foncier perçu aussi bien au profit de l'Etat que des communes.

Dès sa première séance plénière du 17 juin 1875, la Délégation d'Alsace-Lorraine s'était préoccupée d'améliorer le rendement des impôts locaux et une répartition plu juste de son assiette (v. *infra* 81).

Au sein de la Délégation, une commission du cadastre a été constituée pour élaborer un projet et de le faire adopter par l'assemblée. Lors des discussions à la 2ème session du parlement local, le délégué Jean-Jacques Kempf, propriétaire à Koetzingue affirme: «...plus de trente ans nous séparent de l'établissement du cadastre. Depuis lors, les pentes en friches sont devenues

*des vignobles florissants, les marécages et marais ont fait place à des prés verdoyants et les taillis et terrains vagues se sont transformés en terres fertiles. Une prompte révision du classement et du revenu serait souhaitable pour arriver à une péréquation plus exacte en attendant un nouveau mesurage basé sur les instructions relatives à la loi du 7 août 1850*”. Le délégué Edouard Kœchlin, fabricant et maire de Willer-sur-Thur estime: « *qu'on double les difficultés si l'on ne révisé que les propriétés sans établir un nouveau cadastre*”. Le délégué Jean-Baptiste Rudolf, propriétaire foncier à Ensisheim estime que « *l'impôt sur le revenu est le meilleur moyen pour réaliser des économies. On doit chercher de l'argent non pas dans les terres, mais dans les bourses* ».

### **Deux conceptions se sont opposées:**

10 - **Soit de mettre rapidement le cadastre napoléonien existant à jour** pour répartir au mieux l'impôt foncier sur des bases rapidement rectifiées, ou

- **établir un cadastre nouveau** « *avec un tel degré de perfection pour que l'Etat et les propriétaires puissent également s'en servir* ».

Le rapport de présentation du budget de l'Alsace-Lorraine pour 1877 et un mémoire annexé à celui de l'exercice 1879/1880, préconisent une simple réfection du cadastre napoléonien. La proposition consistait à faire entreprendre par les communes, et à leur initiative sur le fondement de l'article 7 de la loi française du 7 août 1850, la mise à jour du cadastre existant avec un nouveau classement des propriétés foncières pour une répartition plus juste de l'impôt. Une aide financière devait être accordée aux communes et des crédits pour engager des études préparatoires à la réfection du cadastre ont été votés.

11 – Le concept d'**un nouveau cadastre** susceptible de répondre également aux exigences d'un livre foncier de propriété, comme il en fonctionnait déjà dans certaines parties de l'Empire (Bade, Bavière, Hesse, Prusse), **s'est finalement imposé** peu à peu. A la suite de vifs débats, les délégués, malgré certaines oppositions devant le coût élevé d'un tel cadastre, avaient reconnu les avantages durables qu'il pourrait apporter à la sécurité des transactions immobilières. Il n'était dès lors pas non plus possible d'introduire un livre foncier ayant force probante de la propriété sans avoir, au préalable, un cadastre véritablement rénové (v. *infra* 110 à 112) qui en serait le fondement.

Entre 1879 et 1882, le parlement local avait fait entreprendre des travaux expérimentaux dans diverses communes pour retenir les options techniques les plus pertinentes sans écarter une simple rénovation du plan napoléonien. Le gouvernement d'Alsace-Lorraine a finalement retenu le principe d'un cadastre nouveau adapté et tenu à jour, à la fois aux besoins d'une fiscalité juste et aussi de grande exactitude pour permettre l'introduction d'un livre foncier à mettre en place pour sécuriser le droit foncier. Un projet de loi sur le renouvellement du cadastre conforme à l'attente des élus a été élaboré. Ce projet a été discuté puis adopté par la Délégation d'Alsace-Lorraine dans sa 11<sup>ème</sup> session (1883-1884).

Afin de donner à cette entreprise une base juridique solide sur l'ensemble du territoire d'Alsace-Lorraine, le parlement local avait choisi la voie législative à compléter par des textes réglementaires pour mettre la loi en application. La loi sur le renouvellement du cadastre, la péréquation de l'impôt foncier et la conservation du cadastre en Alsace-Lorraine du 31 mars 1884 a été promulguée le 31 mars 1884 (v. *annexes n° 1*).

C'est une loi locale d'Alsace-Lorraine et non pas une loi d'Empire qui a créée ce nouveau cadastre.

En même temps, une méthode souple et pragmatique a été retenue pour tenir compte des réticences que ce chantier était susceptible de rencontrer auprès de certains édiles municipaux dans la mesure où il dépassait les besoins fiscaux des communes. Les contraintes budgétaires prévisibles pour réaliser le renouvellement du cadastre ont également amené les parlementaires à donner la possibilité d'une simple mise à jour du plan existant par un mode simplifié moins coûteux si le plan existant était de qualité suffisante pour être conservé. Dès la promul-

gation de la loi et la sortie des premiers textes réglementaires d'application, les travaux sur le terrain allaient commencer (v. *infra* 130,135) (v. *annexes n° 5-1 et 5-1-a*).

L'objectif était de réaliser la rénovation du cadastre avec un haut niveau d'exactitude, et de l'achever dans un délai estimé entre 40 à 50 ans. En réalité, cet objectif ne peut être considéré avoir été atteint en Alsace-Moselle qu'au bout de 100 ans (v. *infra* 130) avec la mise en œuvre du remaniement des plans communaux suite à la loi du 18 juillet 1974 (v. *infra* 46 à 53) dont les principes et la finalité avaient déjà été anticipés par la loi locale du 31 mars 1884 (v. *infra* 49).

## 2° Étapes législatives en vue de l'introduction du cadastre nouveau

### a) Nature des textes du droit local d'Alsace-Lorraine applicable en matière foncière:

12 - Le droit local applicable en même temps que le droit français dans les départements d'Alsace et de Moselle est un droit composite (Droit Alsacien-mosellan, Jurisclasseur – 2003 fasc. 100 Alsace-Moselle par Jean-Marie Woehrling). Le Conseil constitutionnel dans sa décision du 5 août 2011 «Société Somodia», limite son extension mais reconnaît l'existence du droit local du fait de la situation particulière et historique de l'Alsace-Moselle. Il le place dans le contexte d'un système juridique du droit français non unifié où existent également d'autres particularismes juridiques. C'est un droit composite. Concernant le cadastre et le droit foncier, il comprend:

- du droit français non abrogé qui portait sur le cadastre napoléonien, le régime foncier et les registres hypothécaires,
- les lois locales d'Alsace-Lorraine, dont la loi du 31 mars 1884 sur le renouvellement du cadastre complétée par des règlements d'application, la loi locale du 24 juillet 1889 (v. *infra* 31), premier pas vers l'introduction du livre foncier et la loi du 22 juin 1891 (v. *infra* 104) qui introduisait le livre foncier dans les communes à cadastre renouvelé,
- des lois de l'Empire allemand: en particulier la loi d'introduction du livre foncier allemand du 18 août 1896 (v. *infra* 105).

### b) Le maintien de la législation française pendant une période transitoire.

13 - Le plan napoléonien ainsi que les registres hypothécaires français ont été provisoirement maintenus dans les communes d'Alsace-Lorraine non encore pourvues d'un cadastre rénové. Les textes relatifs à la tenue du cadastre napoléonien, en particulier le « *recueil méthodique sur le cadastre en France de 1811* », sont restés applicables. De même, en attendant l'introduction progressive du livre foncier, le code napoléonien ainsi que la loi du 23 mars 1855 qui améliore le fonctionnement des registres hypothécaires français hérités de l'Ancien Régime sont restés en vigueur en Alsace-Lorraine. La loi française du 23 mars 1855 rendait, certes, obligatoire la publication des actes et jugements translatifs ou constitutifs de droits réels immobiliers, mais cette publicité était incomplète car ni les mutations par décès, ni les partages, ni certains droits tels que les droits de superficie ou l'emphytéose n'étaient inscrits. Les inscriptions faites sous la responsabilité personnelle du conservateur étaient de qualité très inégale et considérées par le public comme peu sûres. La publicité était prescrite, non pour conférer la validité des actes, mais seulement en assurer une inopposabilité aux tiers.

Ce n'est qu'avec le décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 (v. *infra* 42) qu'une publicité foncière fiable a été instituée en France avec des caractéristiques proches de celles du livre foncier, en dehors des départements du Bas-Rhin, de Haut-Rhin et de la Moselle qui en disposaient déjà.

### **III. – Textes fondateurs du cadastre d’Alsace-Moselle. Loi locale et règlements d’application.**

#### **A.- La loi sur le renouvellement du cadastre, la péréquation de l’impôt foncier et la conservation du cadastre en Alsace-Lorraine du 31 mars 1884.**

##### **1° Un cadastre polyvalent, fiscal et juridique**

14 - Pierre angulaire du cadastre d'Alsace-Moselle, la loi sur le renouvellement du cadastre, la péréquation de l'impôt foncier et la conservation du cadastre en Alsace-Lorraine du 31 mars 1884 (v. *annexes n°1*), a été votée le 31 mars 1884 lors de la 11<sup>ème</sup> session 1883-84, promulguée le 31 mars 1884 et publiée au *Gesetzblatt* : répertoire des lois locales année 1884 section 4 pages 59 et suivantes) (*traduction à l'annexe n°1*). Fondement d'un nouveau cadastre pour répondre à la fois aux besoins fiscaux et à ceux d'un livre foncier de propriété, cette loi, il devait être mis en place sur l'ensemble du territoire d'Alsace-Lorraine comme une étape préalable et nécessaire en vue de l'introduction progressive du livre foncier.

La loi sur le renouvellement du cadastre, la péréquation de l'impôt foncier et la conservation du cadastre en Alsace-Lorraine « *Gesetz betreffend die Bereinigung des Katasters, die Ausgleichung der Grundsteuer und die Fortührung des Katasters* », énonce clairement la triple finalité que ses auteurs ont voulu assigner au nouveau cadastre:

- un **renouvellement** (*Bereinigung*) **du cadastre**, le mot “renouvellement” serait aujourd’hui mieux traduit par « rénovation » qui inclut à la fois la mise à jour fiscale du cadastre (des natures de culture) et celle du plan cadastral par deux modes opératoires que sont l’arpentage parcellaire (*Stückvermessung*) et la révision (*Berichtigung*).

- une **répartition équitable de l’impôt foncier**

- la **conservation du cadastre.**

##### **15 - Une autorité est instaurée pour mettre en application la loi sans tarder.**

L’article 1<sup>er</sup> de la loi indique clairement l’objectif que vise le législateur, « *Dans toutes les communes du pays et pour chaque banlieue, le cadastre sera remanié (rénové)* ».

Commencer par la réalisation rapide d’un cadastre rénové sur l’ensemble du territoire de l’Alsace-Lorraine (v. *annexes n° 5-1, 5-1a, 5-1b, 6-1*) constituera la base d’une juste répartition de l’impôt foncier et permettra, par la suite, une conservation efficace de ce nouveau cadastre. Pour cela la loi désigne à l’article 15, une autorité publique qui sera chargée de mettre la loi en œuvre : *la commission du cadastre*, une autorité qui émane des élus de la Délégation d’Alsace-Lorraine. Mais, l’article 11 de la loi de finances pour l’Alsace-Lorraine du 26 mars 1891, a nommé le directeur des contributions directes, dont dépend l’Administration du cadastre, pour assurer un suivi plus efficace et opérationnel de la loi. Pour cela, il était assisté par un inspecteur principal « *Oberinspekteur* » assisté de contrôleurs pour l’encadrement technique et la vérification des travaux des géomètres, eux même accompagnés d’arpenteurs. Un processus de vérification de la qualité des travaux est institué. Leurs travaux sont organisés avec méthode et précision comme le montre la note de service « *Bestimmungsvorschrift* » du 15 juin 1905 qui récapitule, dans le détail, l’organisation qui a été mise en place.

##### **16 - Ce nouveau cadastre est destiné à assurer des missions de service public, fiscal, juridique et technique.**

Il doit également répondre aux attentes exprimées par les propriétaires fonciers représentés dans le parlement local et contribuer à améliorer la sécurité des transactions immobilières. L’essor économique et social de la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle accompagné d’un marché immobilier en pleine croissance prenait alors de nouvelles dimensions. Les prescriptions techniques et administratives strictes sur le cadastre que contient la loi du 31 mars 1884 confèrent un

haut degré d'exactitude aux énonciations d'un cadastre destiné à être associé au fonctionnement d'un livre foncier de propriété. Dans cette perspective, la conservation cadastrale doit être faite avec la même rigueur que celle qui est exigée pour la constitution des plans neufs par voie d'arpentage parcellaire (v. *annexes art 6 du règlement du 29 juin 1914 sur les arpentages de conservation*) (v. *infra 19*) (v. *annexes n° 2*) (v. *annexes n° 5-1b*).

L'intitulé complet de la loi : « *loi sur le renouvellement du cadastre, la péréquation de l'impôt foncier et la conservation du cadastre en Alsace-Lorraine* » illustre bien l'équilibre des missions que la loi veut donner au cadastre : réaliser un cadastre nouveau, permettre une répartition équitable de l'impôt, donc une mission fiscale (v. *infra 81 à 83*) et maintenir ce cadastre à jour des changements à venir. La mission foncière et technique de ce nouveau cadastre est plus souvent évoquée que la recherche d'une juste répartition de l'impôt également voulue par la loi de 1884 (v. *infra 83*).

Une loi **relative à l'impôt foncier** relative tout particulièrement à la constatation des changements de nature de culture ayant une incidence sur l'impôt foncier dû par les propriétaires en application de l'article 49 de la loi sur le cadastre du 31 mars 1884 a été votée le **14 juillet 1903** (v. *infra 81*).

## 2° Le contenu de la loi :

17 - Elle comprend 63 articles et divisée en 3 sous-titres:

- a) le renouvellement du cadastre (art 1 à 24) (*Bereinigung*).
  - de la révision (*Berichtigung*)
  - de l'arpentage parcellaire (*Stückvermessung*)
- b) la péréquation de l'impôt foncier (art 25 à 48) (*Ausgleichung der Grundsteuer*).
- c) la conservation du cadastre (art 49 à 56) (*Fortführung*)
  - dispositions pénales (art 57 à 60)
  - dispositions finales (art 61 à 63)

## 3° Le plan cadastral était accompagné d'une documentation littéraire (v. *infra 119*) :

- a) Le *Flurbuch* (état de sections) comprend la liste et la composition des propriétés immobilières par section, complété par deux états auxiliaires récapitulatifs par commune (paragraphe 29 de l'instruction du 3 juillet 1886 sur la conservation cadastrale) ;
- b) le *Nummerverzeichnis* (relevé des parcelles) liste, par année et dans l'ordre chronologique, de l'ensemble des parcelles créées ou modifiées avec, pour chacune d'elles, son identification cadastrale, sa surface et le numéro du croquis correspondant, distinction étant faite entre le domaine public et les propriétés privées ;
- c) le *Nummerregister* , registre qui indique la numérotation par année des parcelles;
- d) la *Mutterrolle* , matrice cadastrale. A l'origine elle comportait deux parties, l'une pour les propriétés bâties, l'autre pour les propriétés non bâties. Conçue avec une reliure mobile pratique, elle était maintenue à jour en permanence. Elle comprenait la liste alphabétique par commune des débiteurs de l'impôt foncier. Pour être en concordance avec le livre foncier, la matrice faisait la distinction entre le propriétaire réel inscrit au livre foncier et le débiteur de l'impôt. Une seule personne pouvait administrer un compte fiscal comprenant un ensemble de biens propres à deux époux et des biens en communauté. A la suite des travaux de la révision des évaluations foncières de 1953, la présentation de l'état de section et de la matrice ont été rendus conformes avec ceux en service dans les autres départements, tout en maintenant les particularités nécessaires pour assurer la concordance des énonciations du cadastre avec le livre foncier (v. *infra 120*).

#### 4° Le renouvellement du cadastre

18 - Pour permettre d'engager rapidement les travaux dans un maximum de communes, la loi prévoit deux modes de rénovation du cadastre, la réfection du plan par le mode de l'arpentage parcellaire et la simple révision du cadastre existant.

Mais déjà l'article 23, anticipe, il prévoit la possibilité d'une réfection du plan rénové lorsque la rénovation aura trouvé son achèvement sur l'ensemble du territoire de l'Alsace-Lorraine. C'est, 90 années plus tôt, le principe du remaniement cadastral institué par la loi du 18 juillet 1974 (v. *infra* 47 à 49) qui est posé.

#### 5° La réfection du plan par le mode de l'arpentage parcellaire

19 - L'arpentage parcellaire (*Stückvermessung*) (art 12 à 21 de la loi), est un mode de rénovation adapté aux besoins d'un livre foncier de propriété. De toutes les dispositions contenues dans la loi du 31 mars 1884 complétée par les règlements d'application, celles qui portent sur l'arpentage parcellaire (v. *infra* 19, 26, 155) marquent indiscutablement une des plus remarquables spécificités du cadastre d'Alsace-Moselle. L'ensemble des dispositions spécifiques du cadastre d'Alsace-Moselle sont rappelées au chapitre V "Les spécificités du cadastre d'Alsace-Moselle".

La réfection du cadastre par voie d'arpentage parcellaire s'accompagne toujours d'une délimitation contradictoire en présence des propriétaires concernés. Le plan cadastral en Alsace-Moselle diffère du procédé de la réfection pratiquée dans les départements par l'existence abornement obligatoire (v. *définitions*) (v. *infra* 60 à 62 159) préalable au levé des limites. Les opérations de levé donnent lieu à l'établissement d'un plan coté, le croquis de levé (v. *infra* 67 à 69) (v. *annexes n° 5-2b*) résultant d'un mesurage terrain de précision, le levé terrestre (v. *infra* 53) dont sera issu le plan graphique (v. *infra* 85) (v. *annexes n° 5-1b, 5-1c, 6-1*).

Les géomètres réalisent au préalable des croquis de reconnaissance (*Feldriss*) (v. *annexes n° 5-2a*) (v. *annexes n° 9*) qui comportent les observations faites sur le terrain en vue de la confection du croquis (v. *infra* 67 à 69) (v. *annexes n° 5-1c, 6-1*). Les articles 14 à 24 contiennent les modalités selon lesquelles sont conduites les opérations de mensuration (*Bemessungen*) appuyées sur une délimitation contradictoire des propriétés (art. 15 de la loi locale du 31 mars 1884).

Si la qualité du plan ancien d'une commune ne permet pas de procéder à une simple révision, sa réfection par voie d'arpentage parcellaire est décidée d'office par la commission du cadastre, et à partir de 1891 par le directeur des contributions directes. L'article 13 de la loi permet également au conseil municipal et, sous certaines conditions aux propriétaires, de demander directement la rénovation du cadastre de leur commune. Les propriétaires peuvent ainsi manifester l'intérêt qu'ils portent à un « bon » cadastre s'ils représentent une majorité de propriétaires possédant les deux tiers au moins de la superficie de la commune. Ils engagent dans ce cas l'ensemble des autres propriétaires.

Cette possibilité à l'initiative des propriétaires n'avait pas été reprise 90 ans plus tard, par la loi du 18 juillet 1974 sur le remaniement cadastral en France qui laisse cette décision entre les mains du conseil municipal. (v. *infra* 51). Mais on la trouve aujourd'hui dans son principe dans le titre Ier du livre Ier code de l'urbanisme pour la procédure du remembrement rural (v. *infra* 44 et 45) des communes déjà remembrées. Trois quarts des propriétaires représentant les deux tiers de la surface ou les deux tiers des propriétaires représentant les trois quarts de la surface peuvent demander un nouveau remembrement, à condition que les propriétaires et exploitants intéressés prennent en charge la totalité des frais engagés.

La rénovation par arpentage parcellaire ne peut être entreprise à l'initiative du conseil municipal que si les moyens financiers et matériels pour y procéder sont réunis dans la commune. La répartition de la charge financière entre l'Etat et la commune est fixée à l'article 21 de la loi du 31 mars 1884. Si la réfection est entreprise d'office, la part de la commune se limite à 30% de la dépense. Si la réfection est entreprise à l'initiative du conseil municipal ou par les propriétaires, l'article 21 prévoit un financement à coûts partagés. Le mode de l'arpentage parcellaire a été entrepris d'office par l'Etat dans les communes où la valeur moyenne des terres était élevée, dans les parties agglomérées des communes et dans les parties des communes où le parcellaire a subi d'importantes modifications. Il est devenu ensuite le mode normal de la rénovation du cadastre en Alsace-Moselle.

Le levé terrestre issu des opérations de réfection du cadastre, donne lieu à l'établissement d'un plan-minute de conservation nouveau qui se substitue au plan ancien trop défectueux pour permettre sa conservation, notamment des plans napoléoniens de la première période de leur réalisation (années 1808 à 1821). Le plan refait par arpentage parcellaire comporte à la fois une composante graphique, le plan plan-minute de conservation dessiné à l'échelle et une composante numérique, les croquis cotés avec l'ensemble des cotes et les coordonnées issues du mesurage terrain (v. *annexes n° 5-1b, 5-1c, 6-1*).

## **6 °La rénovation du cadastre par le mode de la révision.**

20 – Le mode de la révision (*Berichtigung*), art 3 à 11 de la loi

C'est une simple actualisation du plan napoléonien avec intégration dans l'ancien plan des éléments nouveaux détectés, à condition que la qualité de celui-ci soit jugée suffisante pour qu'il puisse être conservé, et si le parcellaire n'avait subi que peu de modifications. Aussi bien techniquement qu'administrativement, le mode de la révision se rapproche de la « mise à jour » pratiquée dans les autres départements français, procédé prévu par la loi du 16 avril 1930.

C'est donc pour réduire la dépense nécessaire pour la rénovation du cadastre dans les communes disposant d'un plan de qualité suffisante pour être conservé, que la loi envisage, à côté du mode de l'arpentage parcellaire, un mode de rénovation simplifié : la révision des plans existants. A noter que les recherches concernant l'identité des propriétaires et la nature des cultures (aspect fiscal du cadastre) sont les mêmes, qu'il s'agisse de la révision ou de l'arpentage parcellaire.

Les données du plan d'origine sont maintenues. Après avoir identifié les éléments de l'ancien plan qui subsistent, les nouvelles limites sont recherchées, mises en place et incorporées dans le plan existant par interpolation. Le plan d'origine (plan-minute de conservation) n'est pas amélioré, il est simplement complété et rendu conforme à la situation actuelle. L'abornement est facultatif.

Contrairement au plan réalisé par arpentage parcellaire qui comporte une composante graphique (le plan-minute de conservation) et les éléments de levé (les croquis cotés), le plan révisé ne comporte que la composante graphique (le plan-minute de conservation). Le coût des travaux est pris en charge par l'Etat.

Le mode de la révision consolide l'état de possession. Les propriétaires sont recherchés, distinction étant faite entre le propriétaire réel et le débiteur de l'impôt foncier. Le libellé du compte de propriétaire porté sur la matrice cadastrale comporte la désignation du propriétaire réel et celui du débiteur de l'impôt. Un état de section est établi accompagné d'un registre parcellaire et d'une matrice cadastrale avec la liste à jour des propriétaires inscrits par ordre alphabétique (v. *supra 16*).

Seuls les dégâts éventuellement causés aux récoltes, les salaires des indicateurs et de l'arbitre ainsi que le coût des copies de la documentation cadastrale qui sera remise à la commune à l'issue des travaux seront à la charge de la commune (art. 9 de la loi).



## 21.- L'application dans les communes du mode de la révision.

L'instruction sur l'arpentage parcellaire du 30 janvier 1889 prise en exécution de la loi du 31 mars 1884 dispose, dans son article 2, que le mode de la révision s'applique aux « *forêts d'étendue assez importante et non morcelées. Les pâturages, étangs et autres immeubles de même nature pourront, sur l'ordre du directeur des contributions directes et du cadastre, être exclus des opérations d'arpentage parcellaire. Les plans cadastraux existants pourront être rendus utilisables par une simple révision* ».

Le mode de la révision n'a été retenu que pour des terrains de faible ou de moyenne valeur, et dans des zones fortement boisées et forestières. C'était une alternative pour hâter l'introduction du livre foncier et entreprendre le renouvellement du cadastre dans les communes qui ne voulaient pas prendre en charge les frais importants inhérents au mode de l'arpentage parcellaire. Toutefois, dès 1900, la méthode de la révision n'a satisfait ni les municipalités, ni les propriétaires. Après l'introduction du livre foncier, ces derniers ont vu dans le cadastre plus qu'un instrument d'équité fiscale ce qui a incité les communes à demander l'arpentage parcellaire malgré la dépense induite.

Le législateur, déjà conscient de l'imperfection de la méthode de la révision, a aussitôt prévu à l'article 11 de la loi du 31 mars 1884 que, « *si les immeubles sur les anciens plans ont subi des changements notables ou si des erreurs matérielles sont constatées, un arpentage privé (traduction de G. Gunzert) ou particulier (autres traductions) peut être effectué à l'initiative des propriétaires* » (v. *supra* 19). La loi précise que si cet arpentage doit être « *exécuté par des personnes assermentées et agréés par l'autorité compétente et que les opérations auront été soumises à la surveillance et à la vérification de l'autorité d'arpentage, les résultats seront incorporés dans les mêmes conditions que pour la conservation d'un cadastre refait* ».

## 22.- Entrée en désuétude du mode de révision.

Après 1900, année d'introduction du livre foncier allemand (*Grundbuch*), le mode de la révision a été abandonné, la méthode de l'arpentage parcellaire devenant la règle. Sur les 627 communes achevées en 1919, on ne compte que 157 à cadastre révisé ou partiellement révisé (l'essentiel des cadastres révisés l'ont été avant 1900), et de 1920 à 1961, 17 communes seulement ont eu leur cadastre révisé alors que l'on procédait à l'arpentage parcellaire dans 284 autres communes (*note du 30 juin 1961 du directeur technique régional du cadastre de Strasbourg – archives Services fiscaux du Bas-Rhin, Strasbourg*). Après 1961, devant la nécessité d'accélérer la rénovation du cadastre très en retard dans les trois départements par rapport au reste de la France, le procédé de la révision a été à nouveau plus largement préconisé par l'Administration et mis en œuvre dans un objectif essentiellement fiscal. La révision a été effectuée principalement dans les zones non bâties des communes où des remembrements étaient susceptibles d'intervenir par la suite. Dans certaines communes à cadastre révisé, il a été toutefois procédé à un levé régulier des confins, des chemins et des limites communales.

## 7 ° La question de la traduction du texte de la loi.

23.- Il existe plusieurs traductions de la loi sur le renouvellement du cadastre en Alsace-Lorraine du 31 mars 1884. Les textes d'origine de la loi sur le renouvellement du cadastre en Alsace-Lorraine du 31 mars 1884 et de l'ensemble des dispositions réglementaires qui l'accompagnent jusqu'en 1919 sont rédigées en allemand. On peut citer les traductions suivantes:

- Guillaume Gunzert (Vice-Président du tribunal civil de Strasbourg) "*Das Elsass-Lothringische Katastergesetz*" (1884) - traduction complète avec notes.
- Traduction par le service du cadastre (ENTS 1947-1949)
- Herbin et Pébereau, "Le cadastre français" Editions Francis Lefèbvre (1953)

- Le Livre foncier, Recueil de textes. Brochure J.O. N° 1526 (1983)
- Traduction par les éditions du JurisClasseur. Texte non publié au J.O. (1995)

Les textes originaux des instructions administratives qui complètent la loi du 31 mars 1884 en allemand ont été traduits par la direction du cadastre d'Alsace à Strasbourg entre 1919 et 1925. L'article 12 de la loi d'introduction du 1er juin 1924 précise que « *les textes des lois locales seront publiés en français à titre documentaire* ». En cas de difficulté ou de litige relatifs aux textes en français, le texte d'origine en langue allemande fait foi. Voir l'étude de cette question dans le cadre plus général du droit local dans : JurisClasseur –Administratif Alsace-Moselle 2003 fasc. 122 le Droit Alsacien-mosellan par Jean-Marie Woehrling, IDL §104 traduction des lois locales page 38. Les textes d'origine sont conservés à la bibliothèque de l'IDL.

## **B.- Les règlements et instructions administratives d'application de la loi du 31 mars 1884.**

### **1° Objet et portée des textes réglementaires pris en application de la loi**

24.- La loi est brève, concise. Elle a donc prévu des textes d'application pour la compléter utilement. L'article 63 de la loi du 31 mars 1884 précise: "*Le ministère prendra les dispositions d'application de la loi (Ausführungsbestimmung)*". Sur ce fondement, une première série de 6 instructions d'application de la loi relative à la conservation du cadastre a été prise le 3 juillet 1886. Diversement dénommés: *Ausführungsbestimmung, Ordnung, Anweisung*, et tous signés par le secrétaire d'Etat (*Staatssekretär*), titulaire d'un ministère en Alsace-Lorraine.

Ces textes contiennent des prescriptions d'application les plus diverses : relatives aux travaux de conservation, sur le statut des personnels, sur la présentation et le contenu des documents cadastraux et les tarifs pour la vente des extraits et productions cadastrales. Par la suite d'autres textes réglementaires ont été pris pour apporter les précisions et compléments techniques indispensables pour l'exécution des travaux cadastraux en application de la loi. Elles portent sur la nature des travaux à accomplir par l'administration du cadastre, les obligations des communes et les missions confiées aux géomètres privés, voire au greffe du livre foncier.

L'ensemble de tous ces textes constitue un véritable « code du cadastre alsacien-mosellan » toujours appliqué quotidiennement par les praticiens du cadastre d'Alsace-Moselle, les services du cadastre, et les géomètres-experts qui participent à la conservation du plan cadastral d'Alsace-Moselle. Leur application n'a jamais été contestée à ce jour.

Toutefois, dans la mesure où il n'existe pas de correspondance directe pour ces textes réglementaires annexés à la loi du 31 mars 1884 entre les normes juridiques de l'époque et celles du droit français, peut se poser la question de leur valeur juridique en droit actuel français.

### **25- La diversité des textes d'application et leur valeur juridique en droit français.**

Ces textes d'application sont toujours signés par le représentant du ministère compétent pour les questions relatives aux dispositions qu'ils contiennent. Par exemple, l'instruction d'application du 3 juillet 1886 (*Ausführungsbestimmung, Anweisung*) est signée par le secrétaire d'Etat von Hofmann, du ministère d'Alsace-Lorraine. Le règlement du 29 juin 1914 (*Fortführungsvermessungsordnung*) concernant les arpentages de conservation (v. annexes n° 2) est signé, pour le ministre des finances, du commerce et des domaines par le sous-secrétaire d'Etat M. Koehler. *Bekanntmachungen*. Ce sont des ordonnances pouvant être assimilées à des décrets ministériels d'application.

Les *Dienstanweisungen, Vorschriften* par contre, sont l'équivalent, en droit français, des instructions et notes de service de l'Administration d'application plus limitée dans le temps ou pour une catégorie restreinte de destinataires. On peut citer comme exemple :

- l'instruction du 13 juin 1903 sur le service des géomètres du cadastre (*Vorschrift vom 13 juni 1903 betreffend des Katastervermessungsdientes*) qui prescrit dans le détail le travail des géomètres avec, en annexe, des exemples de documents littéraires et cartographiques à établir dans le cadre de leur mission, également

- le règlement sur la mission des contrôleurs des travaux du cadastre du 31 décembre 1913.

Ces instructions sont susceptibles d'être modifiées plus rapidement que les textes réglementaires, en fonction de l'évolution des techniques et des procédures administratives applicables.

La question de la portée juridique des diverses natures de textes réglementaires a fait l'objet d'une étude dans: JurisClasseur Administratif – Alsace-Moselle 2003 fasc. 122 le Droit Alsacien-mosellan par Jean-Marie Woehrling IDL§ 59.- Domaine réglementaire local, Page 19: « ...il faut distinguer deux variétés de textes édictés par ces autorités réglementaires: les règlements, véritables décisions normatives prises pour l'application des lois, en vertu d'une habilitation légale; les instructions administratives, sortes de directives régissant des matières techniques ou subordonnées et trouvant leur fondement dans le pouvoir hiérarchique des autorités qui les édictent. Il a été souvent admis que, transférée dans l'ordre juridique français, la première catégorie de ces actes réglementaires ne peut être modifiée que par voie de décret ; la deuxième catégorie semble pouvoir en règle générale faire l'objet d'une modification par la voie d'arrêtés des ministères compétents, sur la base d'une délégation spécifique à ces ministres (sous réserve de la compatibilité avec la Constitution) ».

Dans une réponse à une question posée sur la valeur juridique du « règlement sur les arpentages de conservation du 29 juin 1914 pris en application de la loi locale du 31 mars 1884 », l'Institut de droit local (Laurence Grisey-Martinez) a répondu le 1<sup>er</sup> février 2000 que l'intitulé « *Fortführungsvermessungsordnung, alors que la matière est essentiellement constituée d'instructions (Bekanntmachung, ou Anweisung), signe que les gouvernants d'alors ont voulu lui donner une force particulière. Il s'agirait donc, dans la hiérarchie des normes de l'époque, d'une ordonnance improprement traduite en règlement* ». Elle ajoute pour « *certaines dispositions de ce règlement (en réalité une ordonnance) « ...interprétations de la loi, ne sauraient être modifiées sans modification préalable de la loi* ». De plus, il est souligné (fort justement et à propos) dans cette réponse, « *... que nombre d'articles de ce règlement (du 29 juin 1914) contiennent (également) des prescriptions relatives au livre foncier...l'article 58 du décret du 18 novembre 1924 requiert une parfaite concordance entre le livre foncier et le cadastre* » (v. *infra* 110 à 112).

Aucune des instructions de portée générale sur les travaux cadastraux en application de la loi du 31 mars 1884 n'a fait l'objet d'une contestation auprès des juridictions administratives. Reposant sur la signature des autorités ministérielles d'Alsace-Lorraine, elles restent applicables par la pertinence de la portée civile des procédures et la précision des opérations techniques qu'elles contiennent, aptes à s'adapter sans difficulté aux évolutions technologiques considérables intervenues depuis la création de la loi locale du 31 mars 1884. Sans perdre ses remarquables spécificités, la loi sur le renouvellement du cadastre, la péréquation de l'impôt foncier et la conservation du cadastre en Alsace-Lorraine du 31 mars 1884 a elle aussi, su s'intégrer sans difficulté dans l'environnement légal et administratif français (v. *infra* 35) (v. *infra* 116 à 121) suite au recouvrement des territoires annexés.

Certains points des textes d'application et de la loi locale du 31 mars 1884 ont été repris ultérieurement dans des instructions relatives au livre foncier ou intégrés dans des instructions de l'Administration centrale pour le cadastre (v. *infra* 119,120). Une attention particulière a été portée sur la mise en œuvre des procédures du mode de l'arpentage parcellaire, indissociable du cadastre d'Alsace-Moselle (v. *supra* 19) et objet de l'instruction du 30 janvier 1889 (v. *infra* 26) et de ses annexes. Elles ont été reprises intégralement dans l'instruction sur le remaniement du cadastre dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle (février 1999) (v. *infra* 58), et intégrés dans la notice sur l'établissement des documents d'arpentage et des esquisses d'étage de 1998 actualisée en 2023 (v. *infra* 57) (v. *annexes n°11*).

D'autres mesures sont tombés en désuétude ou ont été adaptés pour s'intégrer aux procédures et aux bases documentaires du cadastre en France (v. *infra* 35, 116 à 121).

## 2° Les instructions les plus importantes qui complètent la loi du 31 mars 1884:

### a) L'instruction sur l'arpentage parcellaire du 30 janvier 1889.

26.- Volume de 495 pages, l'instruction sur l'arpentage parcellaire (*Anweisung für die Kataster Stückvermessung*) du 30 janvier 1889, reprend, détaille et complète la série des six instructions ministérielles d'application de la loi du 31 mars 1884 publiées le 3 juillet 1886. Véritable manuel de travail et ouvrage de référence pour l'arpentage parcellaire (v. *supra* 19), l'instruction détaille avec précision l'ensemble des opérations relatives aux travaux topographiques, techniques et administratives liés au renouvellement (rénovation) du cadastre par voie d'arpentage parcellaire. La méthode mise en œuvre vise la perfection, l'exactitude. Elle porte en particulier sur:

- les règles du rattachement des levés de détail au réseau des points trigonométriques de l'état-major de l'armée allemande et au réseau polygonal d'Alsace et de Lorraine (v. *infra* 88) ;
- la méthode de lever par alignements avec mesurages de contrôle ; les coordonnées des sommets des lignes d'opérations tracées sur les croquis sont calculées ;
- l'établissement des croquis d'arpentage (périmètre, échelle, cotes...) (v. *infra* 67,68, 71)
- l'ordre hiérarchique des levés sur les croquis d'arpentage pour permettre de rétablir avec sûreté les bornes et les limites de chaque propriété sur le terrain ;
- les normes de précision pour les mesures (tableaux de tolérance) (tables trigonométriques...);
- les règles à appliquer pour la division du territoire communal en sections, parcelles et la confection et la vérification de la documentation littérale complémentaire au plan;- les règles à appliquer pour les calculs de vérification des surfaces des parcelles, précisions sur l'utilisation des différents modes de calcul des contenances, calculs semi-graphiques ou au planimètre calcul graphique ;
- les précisions pour la confection des cartes et plans et les modalités de leur diffusion.

Au sujet de l'établissement des croquis d'arpentage (v. *infra* 71) (v. *annexes n° 5-1b, 5-2*), l'article 88 de l'instruction résume l'esprit général qui donne sa nature au cadastre d'Alsace-Moselle, il précise : « *Les croquis d'arpentage seront établis en tenant compte du nombre, de la forme et de l'étendue des parcelles et autres objets à reproduire à une échelle telle que les côtes, les limites et autres objets puissent y être portés avec une complète netteté et qu'il ne puisse subsister aucun doute au sujet de la signification des cotes qui s'y trouvent et des points auxquelles elles se rapportent* ».

Des annexes à la fin de l'instruction du 30 janvier 1889 comportent en particulier :

- les tables des écarts maximums de mesurage de distances et d'angles tolérés pour les travaux de terrain par rapport au plan (mesurages des cheminements polygonaux et arpentages; écarts entre les résultats du calcul de contrôle des mesures relevées sur le plan) compte tenu de circonstances et de catégories de terrain et de l'échelle de la carte ;
- des descriptifs précis pour la détermination des limites intercommunales et des propriétés, la pose des bornes, leur description, dimensions et marques gravées ;
- le texte d'une ordonnance ministérielle du 25 septembre 1889 en application de l'article 63 de la loi du 31 mars 1884, complétée par un règlement du 25 octobre 1889, relative aux mesures d'exécution pour l'abornement et la fonction de « *poseurs de bornes* ».

L'instruction est complétée et tenue à jour par la publication de fascicules annexes (*Nachträge*).

Une traduction en français de l'instruction a été réalisée en 1925 par les services du cadastre d'Alsace et de Moselle avec une partie des annexes de l'instruction d'origine.

L'instruction sur l'arpentage parcellaire du 30 janvier 1889 a été complétée peu après sa publication par 4 suppléments (*Nachträge*), le premier en 1892, le dernier en 1914. Ils contiennent des précisions complémentaires sur des sujets techniques et des procédures administratives. Un classeur complète l'ensemble. Il contient en pièces jointes (*Anlagen*) des exemples de croquis de conservation ou d'arpentage (v. *annexes n° I-c*), de cartes et de documents-type littéraires du cadastre.

#### **b) L'instruction du 2 octobre 1891 sur le remembrement.**

27.- L'instruction édictée sous le double timbre du ministère de l'agriculture pour mesures techniques sur le remembrement, et du ministère des finances pour les opérations cadastrales, porte sur :

- les dispositions relatives à la constitution des unités foncières dans leurs finalités agricoles: « *Il n'est aucune mesure susceptible d'agir plus profondément sur l'économie agricole que le remembrement qui donne à l'agriculteur, les moyens d'adapter son exploitation aux temps modernes et de tirer de ses propriétés le maximum de rendement* », et:
- sur la réalisation des plans de remembrement dans le cadre des principes de l'arpentage parcellaire. Les opérations cadastrales relatives au remembrement sont exécutées en application de la loi sur le cadastre du 31 mars 1884. L'article 7 de l'instruction préconise: « *de lier, autant que possible, les opérations de remembrement aux opérations de renouvellement du cadastre* ». Trois instructions (*Bestimmungen*) du 1<sup>er</sup> et du 2 octobre 1891 et du 7 décembre 1905 sur les associations syndicales autorisées pour l'aménagement des chemins d'exploitation et l'exécution des travaux de drainage complètent l'instruction du 2 octobre 1881 sur le remembrement en liaison avec le renouvellement du cadastre.

#### **c) L'ordonnance du 14 octobre 1900 sur la conservation du cadastre rénové**

28- Cette ordonnance (*Bestimmung betreffend der Fortführung des bereinigten Katasters*), détaille les travaux des géomètres pour assurer la conservation du cadastre dans les communes pourvues d'un cadastre rénové. Ils portent sur les changements qui affectent :

- les propriétaires et les redevables de l'impôt foncier ;
- les parcelles, (modification de propriété, de consistance...) ;
- les natures de culture ;
- les constructions (addition, changement de destination, d'utilisation...) ;
- les limites du ban communal ;
- l'exactitude de la documentation du service: correction des erreurs de l'Administration (*voir détails, article 20 de la loi locale du 31 mars 1884*) (v. *infra* 66).

L'ordonnance donne une description détaillée des travaux de terrain, cartographie, dessin et mise à jour de la documentation littérale du géomètre en commune et des modalités de la vérification de son travail par le contrôleur. Elle comporte également un règlement détaillé sur la fonction des commissaires-jurés en commune (v. *supra* 63).

L'essentiel de son contenu a été repris ultérieurement dans le règlement du 29 juin 1914 sur les arpentages de conservation (v. *infra* 30).

#### **d) L'instruction du 4 novembre 1913 sur les tolérances.**

29.- Cette instruction resserre les tolérances édictées par l'instruction du 30 janvier 1889 et exige la détermination des contenances des surfaces des parcelles au moyen de trois calculs (deux calculs semi-graphiques ou calcul au planimètre et un calcul graphique) effectués par des personnes différentes. Ces obligations qui visent à une grande exactitude des données

du cadastre sont à rapporter à la mission foncière du cadastre en liaison avec le livre foncier détenteur de la force probante absolue.

#### e) Le règlement du 29 juin 1914 sur les arpentages de conservation.

30.- Véritable décret d'application de la loi du 31 mars 1884 (v. *annexes n° 2*), Le règlement du 29 juin 1914 (*Fortführungsvermessungsordnung*) sur les arpentages de conservation complète l'ordonnance du 3 juillet 1886 et remplace l'ordonnance du 14 octobre 1900 (*Bestimmung betreffend die Fortführung des bereinigten Kataster*). Ce texte détaille les travaux de terrain, la présentation et le contenu des documents d'arpentage (v. *infra 57 et 70 à 73*) et des esquisses d'étage (v. *infra 76 à 80*), des travaux de conservation ainsi que la tenue de documentation littérale (v. *supra 16*) de la matrice cadastrale, des états de section, des plans et cartes à exécuter d'office par le service du cadastre ou par des personnes assermentées et autorisées à établir des procès verbaux d'arpentage. Ce règlement précise les travaux de l'abornement de nouvelles limites parcellaires, indique les écarts de tolérance admis entre les mesures obtenues lors du mesurage primitif et celles résultant de l'arpentage de conservation.

L'article 52 de la loi locale du 31 mars 1884 stipule que les modifications de limites parcellaires doivent faire l'objet d'un procès verbal d'arpentage. Cette disposition de portée générale est détaillée dans ce règlement du 29 juin 1914 concernant les arpentages de conservation dont les principes, toujours en vigueur, ont été repris et complétés dans la notice sur l'établissement des documents d'arpentage de mars 1998, actualisée en 2020 et en 2023 (v. *infra 57*).

Manuel pratique à l'usage des personnels du cadastre, l'instruction est complétée par plusieurs fascicules sur le détail des travaux qui incombent aux maires et aux bureaux du cadastre pour la conservation du plan. Le règlement donne également des précisions en vue d'une rigoureuse concordance entre les informations détenues par le cadastre et par le livre foncier.

#### C.- La loi locale du 24 juillet 1889 sur la propriété foncière, le régime hypothécaire et les honoraires notariaux.

31.- Cette loi novatrice a amélioré les règles du régime français de publicité foncière encore applicable en Alsace-Lorraine. Les anciens registres d'inscription et de transcription organisés par la loi du 23 mars 1855 sont maintenus. On a imputé aux imperfections du régime de publicité foncière resté en vigueur, les taux d'intérêts élevés pour les prêts hypothécaires auxquels il fallait mettre fin. Par ailleurs, outre la perspective d'une baisse du coût de la garantie hypothécaire, cette loi locale apparaît comme une préface à l'introduction des livres fonciers. Elle comporte un ensemble de mesures nouvelles qui améliorent la sûreté des transactions immobilières. Un premier pas vers un droit immobilier formel et sécurisé a été franchi par les deux réformes essentielles qu'elle introduit en Alsace-Lorraine que sont :

- a) la **forme notariée**. Cette loi locale impose la forme notariée à toute aliénation, transfert de droits ou attribution entre vifs en matière de propriétés immobilières et de droits réels. L'article 1er de la loi du 24 juillet 1889 dispose que "*L'aliénation ou le partage d'un immeuble entre vifs ne peut s'opérer qu'au moyen d'un acte passé devant un notaire...*". L'acte notarié devient obligatoire "*pour assurer une rédaction plus claire, plus précise et plus complète des actes...et d'assurer d'une façon certaine la publicité des mutations dont l'exécution facilitait elle même la réfection du cadastre*" (François Lotz "Les particularités du régime foncier des départements du Bas-Rhin du Haut-Rhin et de la Moselle" page 9). En exigeant l'accomplissement de la formalité par acte authentique, cette loi a incontestablement apporté une sécurité juridique par rapport au droit français qui permettait un transfert de propriété par simple consentement verbal ou par acte sous seing privé. L'intervention du notaire garantit une rédaction précise et exhaustive des actes soumis à publicité. La loi locale du 24 juillet 1889 fixe également les honoraires des notaires.

b) **l'application des principes de la publicité et de la spécialité** pour les hypothèques et les privilèges immobiliers. Elle renforce et élargit la mission des registres hypothécaires dans la perspective de l'introduction du livre foncier. Elle institue le rang chronologique des inscriptions ainsi que leur spécialité, augmente le nombre de sûretés réelles immobilières soumises à publicité (art. 9) et rend obligatoire la fixation des sommes en jeu (application du principe de spécialité).

**D. - Une loi française du 17 mars 1898 proche de la loi locale du 31 mars 1884. (Annexe n°4).**

32 – Il est intéressant de relever que dans la continuité de la loi du 7 août 1850, et à la même époque où en Alsace-Lorraine le législateur s'est préoccupé d'améliorer la sécurité des transferts de droits réels, en France également, la commission du budget de la Chambre des députés a institué une commission extraparlamentaire avec mission de proposer une réforme du cadastre napoléonien, non seulement sous l'angle technique et fiscal, mais aussi en vue de la constitution et de la transmission de la propriété foncière: « *...Le but que le gouvernement se propose d'atteindre n'est pas simplement d'assurer une meilleure assiette de l'impôt, il s'agit de constituer l'état civil de la propriété foncière au moyen d'un livre terrier où seraient consignées, et constamment mis à jour les droits attributifs des droits réels sur les immeubles* » (Raymond Poincaré, rapporteur de la commission sur le budget de la Chambre des députés.

La commission extraparlamentaire, et sans attendre le dépôt de l'ensemble de ses conclusions, a fait déposer une proposition de loi. Elle permettrait aux communes cadastrées depuis au moins trente ans, d'entreprendre la réfection de leur cadastre avec une participation financière de l'Etat pour les travaux (jusqu'à 40% du coût total) ce que n'avait pas prévu la loi du 7 août 1850 qui n'a d'ailleurs pas été abrogée par la loi du 17 mars 1898.

Les similitudes avec la loi pour le cadastre d'Alsace-Moselle du 31 mars 1884 concernent :

- la délimitation obligatoire et contradictoire des limites avec communication des résultats de l'arpentage aux propriétaires, les articles 4 et 5 de la loi instituent une « *délimitation contradictoire des propriétés à l'appui du plan cadastral* ». Elles peuvent être rapprochées des dispositions de l'article 15 de la loi sur le renouvellement du cadastre en Alsace-Lorraine du 31 mars 1884 relatif aux opérations de délimitation et de bornage pour la fixation des limites des propriétés. Les auteurs de la loi du 17 mars 1898 ont exprimé leur conviction que : « *si les documents cadastraux étaient établis de façon à refléter le consentement des propriétaires...* ». Les énonciations du cadastre pourraient « *faire preuve irréfragable de la limite des fonds à l'égard des propriétaires qui ont été appelés aux opérations d'arpentage* ». « *Les nouveaux registres et les plans cadastraux dressés en application de la loi du 17 mars 1898 ... font preuve irréfragable de la limite des fonds à l'égard des propriétaires qui ont été appelés aux opérations d'arpentages* ». Les documents cadastraux dressés en application de la loi du 17 mars 1898 ... établissent une preuve irréfutable de la configuration et de la contenance des propriétés ». H-L et J Mazeaud : Leçons de droit civil.

Tous les changements concernant les documents cadastraux sont effectués à la demande expresse des propriétaires et après publication et vérification par la conservation des hypothèques (article 1402 du code général des impôts).

- L'abornement reste néanmoins facultatif.

- Une commission de délimitation et la communication des résultats de l'arpentage aux propriétaires sont prévues,

- Comme pour la loi locale, des instructions régissent les travaux d'art « *toute opération porte en elle même la preuve de son exactitude et ne peut être commencée avant que la précédente ait été terminée et vérifiée* » (cf. Le cadastre français de Herbin et Pébereau, éditions Francis Lefebvre page 38). Toutefois le bornage restait facultatif et la recherche des propriétaires ne concernait que les propriétaires « *apparents* ».

- La conservation du cadastre est également organisée selon les mêmes principes (art. 1 et 9).

On ne peut manquer d'évoquer la valeur juridique qui aurait pu être conférée aux énonciations d'un cadastre français si proche du cadastre d'Alsace-Moselle si le législateur de 1898 avait pris des dispositions pour l'étendre sur l'ensemble du territoire et s'il l'avait complété par l'institution d'un livre foncier. Elle était vouée à l'échec dans la mesure où son application était simplement laissée à l'initiative des communes et que les modalités de financement des travaux restaient rigides et complexes. Seul le département de la Seine, à l'exception de la Ville de Paris et des communes du département de l'Aisne sinistrées par la guerre de 1914-1918 ont été dotés d'un cadastre réalisé selon les modalités de cette loi. La conservation du plan cadastral réalisé sur la base de cette loi a été faite à partir du plan graphique à l'échelle, et non pas sur les bases de croquis de levé.

Réunie de 1891 à 1905, la commission extraparlamentaire a encore élaboré des projets détaillés en vue de la constitution d'un cadastre rénové et d'un livre foncier tenus en concordance avec le cadastre. Elle a déposé le 16 mars 1905 un avant-projet de loi portant sur une réfection ou révision du cadastre, sur sa conservation, sur la spécialisation et la publicité des hypothèques et sur l'institution d'un livre foncier pour chaque commune. Elle n'a pas eu de suite.

Il est toutefois possible de voir dans le décret du 4 janvier 1955 entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 1956 (v. *infra* 42), une suite partielle de cette loi avortée, et aussi celle de la loi locale du 31 mars 1884 puisqu'elle institue la conservation des hypothèques, hors des départements d'Alsace et de Moselle, un régime de publicité foncière similaire aux fonctions du livre foncier.

Comme en Alsace-Moselle où cadastre et livre foncier sont liés, le cadastre dans les autres départements a été maintenant associé à la conservation des hypothèques, avec, en plus de son rôle fiscal, une mission foncière par la fourniture à la conservation des hypothèques, avant publication, de l'identification et de la détermination physique des biens immobiliers concernés.

#### **IV. - Le cadastre d'Alsace-Moselle dans la législation et la réglementation françaises.**

##### **A. - Les lois du 17 octobre 1919 et du 1<sup>er</sup> juin 1924.**

###### **1° La loi du 17 octobre 1919 relative au régime transitoire dans les territoires recouverts.**

33- Après 1918, la question du maintien des textes relatifs au cadastre d'Alsace-Lorraine s'est posée comme pour l'ensemble du droit local et des institutions qui en dépendaient (cf. Jur. A.M. 2003 Droit local A.M. J.M. Woehrling). La loi du 17 octobre 1919 a organisé le retour dans l'espace juridique français des institutions d'Alsace-Lorraine en l'application définitive des lois de la République attendant dans les trois départements.

Elle dispose, dans son article 3, que « *Les territoires d'Alsace et de Lorraine continuent, jusqu'à ce qu'il ait été procédé à l'introduction des lois françaises, à être régis par les dispositions législatives et réglementaires qui y sont actuellement en vigueur...La législation française sera introduite dans lesdits territoires par des lois spéciales qui fixeront les modalités et délais de son application* ». Cette loi peut être considérée comme une loi d'attente, elle ne mentionne pas le cadastre, sa formulation est générale.

###### **2° Les lois d'introduction de la législation civile en France du 1<sup>er</sup> juin 1924.**

34- A la suite de la loi du 17 octobre 1919, deux lois du 1<sup>er</sup> juin 1924, l'une pour le droit civil, l'autre pour le droit commercial, appelées toutes les deux les « *lois d'introduction* » ont mis une fin à cette situation provisoire entre espaces juridiques allemand et français en « *introduisant* » les lois françaises dans les départements recouverts.

L'article 1 de la loi civile du 1<sup>er</sup> juin 1924 met en vigueur la législation civile française dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle. Elle énumère les lois et les ins-



titutions locales qui ont été maintenues et incorporées dans le droit français. Parmi celles-ci figurent les « *droits sur les immeubles et le livre foncier* » (titre II, chapitre 3, articles 36 à 65) (v. *annexes n° 3*). Le cadastre d'Alsace-Lorraine n'est expressément mentionné, ni dans la loi du 17 octobre 1919, ni dans les lois d'introduction du 1er juin 1924. Seul le décret du 18 novembre 1924 relatif à la tenue du livre foncier dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle dans son article 58 qui porte sur la concordance entre le livre foncier et le cadastre mentionne indirectement le cadastre: “*Pour tout immeuble inscrit au livre foncier ou dont l'acquisition est sujette à inscription au livre foncier, un changement dans la désignation du propriétaire ne peut être opéré au cadastre que si le nouveau propriétaire est inscrit au livre foncier.*”(v. *infra 117*).

### 35 – Reconnaissance de la valeur de lois et d'institutions issues de l'Alsace-Lorraine.

La commission chargée de préparer l'application du droit français dans les départements recouverts reconnaissait que certaines lois ou institutions locales avaient, par rapport à leur équivalent français, « *une supériorité manifeste et, d'autre part, paraissaient susceptibles de s'adapter au droit civil et de servir de base à un avenir prochain à une réforme de la législation française...*” (Exposé du projet de loi présenté le 9 mars 1922 par M. Barthou, Garde des Sceaux - J.O. du 6 août 1922, Doc. Parlementaire Chambre, annexe n° 4038, p. 577). Le livre foncier associé au cadastre d'Alsace et de Lorraine était, sur le plan technique et juridique, en avance par rapport aux registres des hypothèques et au cadastre napoléonien restés en vigueur dans le reste du territoire français.

Le cadastre alsacien-mosellan créé par la loi du 31 mars 1884 maintenu dans les trois départements recouverts servira d'exemple pour le cadastre français dans les années qui ont suivi son retour au sein de la législation française. On observe, dans ce sens, que :

- Les dispositions sur le remembrement contenues dans les lois du 16 avril 1930 et du 9 mars 1941, étaient déjà en place dans le cadastre d'Alsace-Moselle (v. *supra 27, infra 44, 45*).
- L'article 13 de la loi du 31 mars 1884 reconnaissait aux propriétaires une initiative pour obtenir une réfection par voie d'arpentage parcellaire à la place d'une simple révision (v. *supra 19*). Cette possibilité d'une initiative des propriétaires n'avait pas été reprise par la loi du 18 juillet 1974 sur le remaniement cadastral (v. *infra 51*), mais on la trouve aujourd'hui dans le titre Ier du livre Ier code de l'urbanisme pour la procédure du remembrement rural (v. *infra 44 et 45*) : trois quarts des propriétaires représentant les deux tiers de la surface ou les deux tiers des propriétaires représentant les trois quarts de la surface peuvent demander un nouveau remembrement des communes déjà remembrées à condition de prendre en charge les frais engagés.
- La loi sur les travaux et l'organisation du cadastre du 17 décembre 1941 institue une approche de la réfection du cadastre proche du mode de l'arpentage parcellaire de la loi du 31 mars 1884 (v. *supra 19, infra 40, 41*).
- Le décret du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière (v. *infra 42*) et création d'un véritable service de publicité foncière, introduit sur le territoire national une publicité foncière proche des pratiques du livre foncier d'Alsace-Moselle, mais sans aller jusqu'à en créer un. Cette loi confère également au cadastre français, jusqu'alors à vocation uniquement fiscale, une fonction au service de la publicité foncière en l'associant étroitement aux missions de la conservation des hypothèques, comme l'était déjà le cadastre d'Alsace Moselle par rapport au livre foncier (v. *infra 43*) (v. *infra 110 à 112*).
- Ce même décret du 4 janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière, a introduit en France, hormis dans les départements recouverts ou existe l'esquisse d'étage, son équivalent, l'état descriptif de division (v. *infra 42*), rendu obligatoire aux fins de publicité foncière.

La loi locale sur le renouvellement du cadastre en Alsace-Lorraine du 31 mars 1884 a donc été maintenue de fait le 1<sup>er</sup> janvier 1925 dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle par ses dispositions reconnues et reprises ultérieurement dans des lois ou ins-

tructions administratives françaises sur le cadastre sous réserve de l'abrogation des dispositions contraires au droit civil français. Toutefois, des adaptations ont été rendues nécessaires:

- Certains points de la loi du 31 mars 1884 sont devenus obsolètes par l'évolution technique et le changement de l'environnement administratif du cadastre, en particulier les questions relatives aux dispositions pénales (articles 57 à 60) déjà peu à peu tombées en désuétude avant même l'application de la loi d'introduction du 1 juin 1924, de même que les articles 57 à 60 de la loi du 14 juillet 1914 relative à l'impôt foncier (v. *infra* 81);
- ou abrogées, comme: les articles 25 à 48 relatifs à la contribution foncière, par le décret du 21 septembre 1924 (JO du 30 septembre 1924).
- Certaines dispositions ont été adaptées suite à l'application du droit civil français, comme celles qui s'appliquent dans la procédure de remaniement cadastral institué par la loi du 18 juillet 1974 en matière d'arbitrage, ou relatives aux missions des commissaires-jurés dans les communes (v. *infra*, 118).
- L'application de l'article 24 de la loi du 31 mars 1884 qui a donné sa force probante aux énonciations du cadastre a été supprimée pour non-conformité au code civil. (v. *infra* 117, 157) (v. *annexes n° 15-1 à 15-4*). Elle sera toutefois rétablie 93 ans plus tard, suite à une démarche parlementaire à l'article 6 de la loi n°2017-285 du 6 mars 2017 visant à favoriser l'assainissement cadastral et la résorption du désordre de propriété (v. *infra* 168 à 170).

### 36 - La question de la durée du maintien des institutions propres à l'Alsace-Moselle.

Les lois d'introduction avaient prévu de ne maintenir les institutions ou les législations propres à l'Alsace-Moselle visées au titre II de la loi que pendant 10 ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1925. Pendant ce délai, des réformes législatives en France auraient dû mettre fin aux disparités créées dans le droit français par ces exceptions.

Plusieurs textes ont ultérieurement prolongé la durée de ces institutions dans les trois départements. Ainsi l'existence du livre foncier a été confirmée par une loi du 24 mai 1951 qui le prolonge « à titre provisoire » sans fixer un terme précis, ce qui met fin aux prolongations périodiques antérieures. Le décret du 4 janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière et la loi du 4 mars 2002 dans ses dispositions relatives à la publicité foncière assurent la place définitive du livre foncier dans le droit français. Le cadastre alsacien-mosellan fondé sur la loi sur le renouvellement du cadastre du 31 mars 1884 étroitement lié au fonctionnement du livre foncier est, de la sorte, également conforté.

Mais c'est finalement l'article 6 de la loi du 18 juillet 1974 sur le remaniement du cadastre qui, plus tard, incorporera formellement la loi sur le renouvellement du cadastre du 31 mars 1884, et le cadastre alsacien-mosellan dans la législation française (v. *infra* 48) tout en modifiant certains points techniques de la loi locale du 31 mars 1884 concernant la procédure du remaniement cadastral (v. *infra* 116 et 118).

### Réponses officielles relatives au cadastre d'Alsace-Moselle suite aux lois d'introduction.

37 - Réponse du Ministre à une question du 22 janvier 1925 sur le cadastre posée par M. Frey, député du Bas-Rhin, (JO du 3 mai 1925). Dans sa réponse, le Ministre confirme que la loi locale sur le cadastre est entrée dans la législation française dans les conditions prévues par l'article 3 § 1<sup>o</sup> de la loi du 17 octobre 1919, alors que le cadastre n'y était pas formellement mentionné (v. *supra* 34). Le Ministre répond au parlementaire que "Les lois locales", donc aussi la loi sur le renouvellement du cadastre en Alsace-Lorraine du 31 mars 1884, "restent en vigueur tant que les lois françaises n'auront pas été introduites dans les trois nouveaux départements".

La loi du 17 octobre 1919 prise à la suite de la loi de ratification du traité de Versailles avait permis, dans un contexte encore incertain, transitoire et dans l'attente de l'introduction géné-

rale de la loi française dans les départements recouverts, que la continuité du fonctionnement du service public, en particulier du cadastre, soit assurée.

38 – **Lettre du Garde des sceaux du 6 novembre 1925** en réponse à une question posée par le directeur des contributions directes et par le Premier Président près la Cour d'Appel de Colmar relative à la valeur du cadastre au regard du droit de propriété (v. *annexes, n° 15-1*). Le Garde des Sceaux confirme que la loi sur le cadastre du 31 mars 1884 "*est maintenue en vigueur en vertu de l'article 2 de la loi du 1er juin 1924 qui dispose qu'il n'est apporté par cette loi aucun changement à la législation fiscale actuellement en vigueur*". Elle tire aussi les conséquences des dispositions des lois du 1er juin 1924 (JO du 3 juin 1924) relatives à l'introduction dans les territoires recouverts de la loi civile française, en particulier du code civil. Cette réponse du Garde des Sceaux est intéressante à deux titres :

- le Ministre qualifie expressément la loi sur le renouvellement du cadastre en Alsace-Lorraine du 31 mars 1884 de "*loi fiscale*" qu'il considère comme « *maintenue en vigueur* »,
- mais il en exclut expressément son article 24 pour les dispositions relatives au droit de propriété qu'elle contient comme étant contraires au droit civil français désormais applicable dans les trois départements. En droit français, en vertu du principe du consensualisme, les conventions produisent leur effet par le seul accord des volontés des parties.

Le formalisme d'un acte, même authentique dont les énonciations sont publiées et validées par un magistrat judiciaire assermenté, ne constitue pourtant plus la base d'un transfert de droit mais une simple mesure de publicité qui permet de révéler son existence aux tiers. La loi locale sur le cadastre est maintenue dans ses dispositions techniques mais elle perd ses effets civils.

## **B. - La loi du 16 avril 1930.**

### **39 - Une loi moderne pour son époque pose les bases du cadastre français actuel.**

Cette loi peut être considérée comme un parachèvement, 123 ans après sa création, du plan napoléonien toujours en vigueur en France à l'exception des départements d'Alsace et de Moselle.

Elle a mis fin à une longue période de tâtonnements en prescrivant, à la fois, une révision exceptionnelle des évaluations foncières et la réfection du cadastre, certes limitées aux communes où elle était indispensable pour asseoir l'impôt foncier. Ce cadastre devait être tenu à jour annuellement aux frais de l'Etat. Cette loi qui ne s'applique pas dans les trois départements recouverts où la rénovation du cadastre était engagée sur la base de la loi locale sur le cadastre du 31 mars 1884, marque néanmoins un véritable rapprochement entre le cadastre français et le cadastre d'Alsace-Moselle.

Les points communs portent sur un engagement fort de l'Etat pour financer la réfection du cadastre et pour mener à bien ce chantier ainsi que sur la volonté affirmée d'assurer la conservation annuelle du cadastre. La loi du 16 avril 1930 portant fixation du budget général pour l'exercice 1930-1931 (J.O. du 17 avril 1930) peut déjà être considérée comme une suite concrète des avis des commissions d'introduction liées aux lois du 1<sup>er</sup> juin 1924 qui jugeaient certaines lois ou institutions locales étaient « *...susceptibles de...de servir de base à un avenir prochain à une réforme de la législation française...* ». Cette loi a été complétée en 1934 par une instruction sur la conservation du cadastre, suivie en 1939 d'une instruction sur la révision exceptionnelle des évaluations foncières des propriétés non bâties.

Pour mettre fin aux plans napoléoniens obsolètes, la loi du 16 avril 1930 a défini trois modes opératoires:

- la **réfection**, qui comporte la confection d'un plan nouveau avec institution de commissions de délimitation pour les communes urbaines. Elle rappelle l'arpentage parcellaire avec institution de la fonction d'arbitre de la loi locale du 31 mars 1884,

- le **renouvellement**, un mode intermédiaire avec des opérations de levés sans l'intervention des commissions de délimitation,
- la **mise à jour** sans confection d'un nouveau plan si l'existant est de qualité suffisante et si le parcellaire de la commune a été peu modifié. C'est un dispositif proche de la révision prévue par la loi locale du 31 mars 1884.

Hormis le mode du renouvellement, les modalités de la confection du plan par la réfection et la mise à jour, illustrent incontestablement un rapprochement technique entre le cadastre défini par la loi de 1930 et le cadastre d'Alsace-Moselle de la loi locale sur le cadastre du 31 mars 1884. Mais contrairement à ce dernier qui a également une vocation juridique, le cadastre de la loi de 1930 appliqué dans les autres départements, reste encore un cadastre fiscal et sans lien véritablement formel ni direct avec la publicité foncière. Ce lien ne viendra qu'en 1955 avec l'entrée en vigueur du décret du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière en France à l'exception des départements du Rhin et de la Moselle (*v. infra* 42).

### C. - La loi du 17 décembre 1941.

#### 40 - Cette loi apporte des innovations pour la rénovation du cadastre napoléonien.

La loi n° 5221 du 17 décembre 1941, suivie du décret du 7 janvier 1942 sur l'unification des conditions d'exécution des opérations cadastrales, fait suite à la loi du 16 avril 1930. Elle porte sur la rénovation du cadastre et la réorganisation des différents services chargés des travaux cadastraux pour les regrouper dans un service unique au sein de l'Administration des contributions directes. Cette loi pose également le principe de l'unification des modalités d'exécution des travaux cadastraux. Elle n'a pas trouvé application en Alsace-Moselle, où en dehors même des circonstances historiques en 1941, ces avancées étaient déjà en place à la suite de la loi sur le renouvellement du cadastre, la péréquation de l'impôt foncier et la conservation du cadastre en Alsace-Lorraine du 31 mars 1884.

La loi du 17 décembre 1941 utilise pour la première fois dans son article 3, le terme de « rénovation » qui recouvre l'ensemble des techniques propres à la confection d'un plan nouveau ou actualisé (Pierre Clergeot, Revue XYZ. N° 119 – 2009). Deux principes directeurs sont retenus pour la « rénovation » du cadastre :

- 1) un lever parcellaire nouveau à exécuter selon les règles édictées par le décret du 5 août 1929, reprises par la loi du 16 février 1930 (art. 4 de la loi du 17 décembre 1941) tout en maintenant la simple mise à jour, avec la possibilité :
- 2) d'un mode de réfection « ...du cadastre qui s'accompagne d'une délimitation des immeubles dans les conditions qui seront fixées par un arrêté... » (art.1er de la loi). Ces dispositions combinées présentent de fortes similitudes sur le plan des procédures avec l'arpentage parcellaire de la loi locale du 31 mars 1884 en particulier par la mise en œuvre de la délimitation obligatoire.

Seules les opérations de réfection reconnues indispensables par l'Etat sont financées par le budget de l'Etat. Les communes pourront toutefois bénéficier d'une subvention de l'Etat en conformité avec l'article 2 de la loi du 17 Mars 1898 tendant à rendre plus économique pour elles, la réfection de leur cadastre : « *si la réfection de leur cadastre, sans être indispensable, présente néanmoins un intérêt général* ».

- 41 – **Elle met fin à la dispersion des services chargés de travaux cadastraux.** Jusque-là disséminés, hétérogènes et sans véritable coordination, les services chargés d'une mission cadastrale sont regroupés au sein de l'administration des contributions directes. Cette décision ne concernait pas l'Alsace-Moselle puisque depuis 1891 le cadastre était sous l'autorité du directeur des contributions directes (*v. supra* 15). Les services du cadastre en France, désormais une administration spécifique et unique, comprenaient une direction centrale à Paris et des inspecteurs régionaux.

- et crée un comité central chargé d'établir des liaisons entre les services de topographie pour éviter des doublons. Un arrêté ministériel du 10 novembre 1943, ultérieurement remplacé par un arrêté du 20 mai 1948, a confié à l'institut géographique national (IGN) la confection des cartes à des grandes échelles, et au service du cadastre unifié, celles à petites échelles.

## D. – Deux textes réglementaires importants :

### 1° Le décret n°55-22 du 4 janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière

42 - Ce décret fonde le régime actuel de publicité foncière en France hors des départements d'Alsace et de Moselle. Il est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 1956, complété par le décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955 pour son application. Le décret du 4 janvier 1955 a comme objet, de répondre aux besoins du crédit et des transactions immobilières de l'économie moderne. Le dispositif de la conservation des hypothèques mis en place présente de nombreuses similitudes avec son aîné, le livre foncier, mais sans aller jusqu'à la constitution d'un véritable livre foncier à valeur probante reposant sur les spécificités d'un cadastre garantissant les limites de propriétés (*v. situation similaire : supra 32*).

La conservation des hypothèques est un service de la direction générale des finances publiques dont la mission essentielle est d'assurer la publicité foncière sur le territoire national, hormis celui des départements du Rhin et de la Moselle. Une liaison rigoureuse était instituée pour maintenir la concordance entre le cadastre qui assure l'identification et la détermination des immeubles à prendre en compte au fichier immobilier, et la conservation des hypothèques chargée de la publicité foncière auprès des tiers.

La conservation des hypothèques, outre une mission de recouvrement de droits d'enregistrement tient, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1956 par application l'article 1<sup>er</sup> du décret du 4 janvier 1955, pour chaque commune du ressort du service un fichier immobilier composé :

- d'un fichier personnel par propriétaire,
- d'un fichier parcellaire,
- d'un fichier d'immeubles urbains définis à l'article 2 du décret du 14 octobre 1955 comme étant des immeubles en copropriété ou situés dans des communes de plus de 10 000 habitants.

Le décret du 4 janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière a également introduit, sur le modèle de l'esquisse d'étage du cadastre d'Alsace Moselle (*v. infra 76 à 80*) (*v. annexe n° 12-1, 12-2*) appelé l'état descriptif de division (*v. infra 76 à 80*), obligatoire pour chaque propriétaire pour les besoins de la publicité foncière. Il permet, comme l'esquisse d'étage, d'identifier les lots privatifs dans une copropriété et leur propriétaire. L'état descriptif de division figure dans [le règlement de copropriété](#) remis aux acquéreurs d'un lot de copropriété, puisqu'il comprend la répartition des charges et la méthode de calcul en fonction des quotes-parts de chaque copropriétaire. Depuis la loi Alur du 24 mars 2014, il doit même être obligatoirement transmis à l'acquéreur au moment même de la signature de l'acte de vente par le notaire, lui conférant ainsi un caractère authentique ainsi qu'au locataire.

La conservation des hypothèques assure la publication de toute mutation de droit immobilier, constitution ou radiation d'hypothèque, de servitude ou d'une limitation de disposer établis par acte notarié ou administratif. Ce service est placé sous la responsabilité du conservateur des hypothèques, fonctionnaire de l'Administration des finances. L'article 30 de la loi de finances rectificative pour 2009 a fixé un nouveau cadre statutaire au conservateur des hypothèques, il est appliqué à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2012.

Le cadastre en plus de son rôle fiscal traditionnel, est à présent associé à la mission civile de publicité foncière exercée par la conservation des hypothèques. Il assure la certification, l'identification et la détermination physique des biens immobiliers aux fins de publication en

particulier au moyen de l'extrait cadastral qui tire ses énonciations de la documentation littérale du cadastre constamment tenue à jour, comme, le sont depuis son origine, celles du cadastre d'Alsace-Moselle auprès du livre foncier.

Le système de publicité foncière mis en place par le décret du 4 janvier 1955 comprend de nombreuses dispositions déjà applicables au livre foncier des trois départements. Ainsi l'effet relatif au terme duquel la publication d'un acte qui porte sur un droit réel immobilier n'est possible que si le droit du vendeur a lui-même été publié au fichier immobilier, et celui de la stricte concordance entre la documentation cadastrale et les fichiers de la conservation des hypothèques. Mais le décret n'est pas allé jusqu'à la création d'un véritable livre foncier tenu par un magistrat de l'ordre judiciaire qui aurait pu unifier le régime de publicité foncière en France.

A rappeler l'article 52 du décret qui précise qu'« *il n'est pas dérogé aux dispositions du chapitre III de la loi civile du 1er juin 1924, régissant les droits sur les immeubles situés dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle* », reconnaissance formelle du régime de publicité foncière propre aux départements du Rhin et de la Moselle.

Au 1 janvier 2013, les services de la publicité foncière, service de la direction générale des Finances publiques, succèdent aux conservations des hypothèques. Les services de la publicité foncière ont repris auprès du public les mêmes fonctions que les anciennes conservations des hypothèques. Le « salaire » des anciens conservateurs des hypothèques est remplacé par la « contribution de sécurité immobilière » perçue dans les mêmes conditions et aux mêmes taux. Le coût de la publicité foncière reste donc sans changement.

Ainsi deux systèmes de publicité foncière coexistent en France.

## **2 Le décret n° 55-471 du 30 avril 1955 relatif à la rénovation et la conservation du cadastre**

**43 - Un cadastre de qualité améliorée en lien avec la publicité foncière.** Ce décret publié au J.O. du 3 Mai 1955, fait suite à celui du 4 janvier 1955 qui déjà institue la concordance entre la documentation du cadastre et les fichiers de la conservation des hypothèques. Pour permettre au cadastre d'assumer pleinement sa nouvelle mission foncière qui est d'identifier et de déterminer physiquement les biens inscrits au fichier immobilier, le décret du 30 avril 1955 a réglementé la rénovation (titre I) et la conservation du cadastre (titre II). L'article 1er précise que "*la rénovation du cadastre est réalisée d'office aux frais de l'Etat lorsqu'elle est reconnue indispensable... pour l'identification et la détermination physique des immeubles*". La rénovation est effectuée « *soit par voie de révision, lorsqu'il peut être procédé d'une manière utile à une simple mise à jour du plan cadastral, soit par voie de réfection reposant sur un nouvel arpentage parcellaire*" (article 3).

Une nouvelle impulsion est donnée à la rénovation du cadastre et les modalités de sa conservation ont été améliorées. L'article 35 précise que ce décret « *ne s'applique pas aux Départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle qui restent soumis à la loi du 31 mars 1884 et aux textes réglementaires d'application qui lui sont associés* ». A la suite de la loi du 17 décembre 1941 qui contient déjà des dispositions techniques proches de celles du cadastre d'Alsace-Moselle, le décret du 30 avril 1955 opère un nouveau rapprochement avec le dispositif de la loi locale sur le cadastre du 31 mars 1884: Les deux modes de rénovation qui subsistent sont la mise à jour (révision dans la loi locale du 31 mars 1884) et la réfection. La réfection implique une délimitation obligatoire des parcelles avec le concours d'une commission de délimitation dont une partie des missions (conciliation et, à défaut, fixation provisoire de limites) sont comparables à celles de l'arbitre institué par la loi locale du 31 mars 1884.

Un dispositif proche de l'arbitrage institué par la loi locale du 31 mars 1884 est créé, avec l'institution pour la réfection du cadastre dans la commune dès l'ouverture des travaux, d'une commission de délimitation qui a pour mission:

- \* de fournir au géomètre chargé des opérations, tous renseignements de nature à faciliter la recherche et la reconnaissance des propriétaires et des limites de propriété ;
- \* de constater, s'il y a lieu, l'accord des intéressés sur les limites de leurs immeubles et, en cas de désaccord, de les concilier si faire se peut ;
- \* de statuer, à titre provisoire, sur les contestations n'ayant pu être réglées à l'amiable.

La commission est composée de commissaires désignés par le Maire qui sont en général des membres de la commission communale des impôts directs.

Les parties de territoire couvertes par un plan ancien non susceptible d'être mis à jour feront l'objet d'une réfection. Le mode du renouvellement sans délimitation instauré par la loi du 16 avril 1930 est abandonné.

La procédure de remembrement est apparentée au mode de la réfection. Par contre, bien qu'améliorées pour fonctionner en liaison avec la conservation des hypothèques, les modalités retenues par les auteurs du décret du 30 avril 1955 en matière de conservation cadastrale restent encore celles d'un cadastre essentiellement fiscal.

L'article 30 du décret précise également les modalités d'exécution des documents d'arpentage (DA) très proches des dispositions applicables en Alsace-Moselle (*v. infra 70 à 75*) (*v. annexes n° 11*) prescrites par la loi locale et par ses textes d'application. De même, les DA ne peuvent également être dressés que dans des formes prescrites et par des géomètres-experts agréés. A l'issue de la confection du DA, le géomètre-expert remet l'original au service du cadastre pour vérification et enregistrement.

## **E. – La loi du 9 mars 1941 sur la réorganisation de la propriété foncière et le remembrement.**

44 – **Objet du remembrement** destiné à améliorer l'espace rural, elle est une forme de réorganisation parcellaire collective.

La loi du 9 mars 1941 (J.O. du 18 avril 1941), déjà validée pour les autres départements par l'ordonnance du 7 juillet 1945, a été introduite dans les départements de Rhin et de la Moselle par la loi du 10 mars 1948.

En Alsace-Moselle, l'essentiel des principes posés par la loi du 9 mars 1941 étaient déjà contenus dans l'instruction du 2 octobre 1891 sur le remembrement complétée de trois instructions particulières (*v. supra 27*).

Par rapport à la loi précédente du 27 novembre 1918 qui institue en France la procédure du remembrement, la loi du 9 mars 1941 confère au remembrement le caractère d'une véritable procédure administrative contraignante dont une partie porte sur les travaux cadastraux. Un arrêté préfectoral fixe les limites après la fin de la procédure de remembrement. La finalité du remembrement est la constitution d'exploitations agricoles rationnelles basées sur une nouvelle structure parcellaire à l'intérieur d'un périmètre déterminé. Elle est réalisée par de multiples échanges de propriétés sur la base du principe de l'équivalence en valeur de productivité des terrains apportés et reçus sous déduction des emprises nécessaires à la réalisation de voies d'accès et autres ouvrages collectifs. C'est à l'article 19, livre Ier du code de l'urbanisme que se trouvent regroupés les principes actuels du remembrement rural.

**Extension actuelle de la procédure collective du remembrement.** Par la suite, sur les fondements posés par cette loi destinée à la partie des territoires communaux affectés à l'agriculture, le principe d'une procédure foncière collective a été étendue à la réalisation de grands ouvrages publics par l'ordonnance du 3 octobre 1958 en particulier à la construction d'autoroutes par le décret du 10 avril 1963 complétée par les lois du 30 décembre 1967 et du 4 juillet 1980. C'est au livre III du code de l'urbanisme où se trouvent regroupés les principaux textes qui élargissent le concept d'origine du remembrement rural sous la terminologie de « remembrement ou aménagement foncier » ou de « groupement de parcelles en vue de la re-

structuration urbaine des grands ensembles et quartiers d'habitat dégradé » (art. 42 de la loi du 4 février 1995 pour l'aménagement et le développement du territoire).

45 - **Remembrement et cadastre.** S'il s'agit d'un remembrement important qui porte sur le tiers au moins, soit de la superficie communale, soit du nombre total des parcelles ou « *lorsqu'elle est reconnue indispensable, la réfection du cadastre de l'ensemble de la commune peut être ordonnée par l'administration* » (art. 1 du décret du 30 avril 1955). Elle est alors effectuée aux frais de l'Etat (article 45 et 46 du décret du 7 janvier 1942 pris en application de la loi du 9 mars 1941).

On trouve aujourd'hui dans le titre Ier du livre Ier code de l'urbanisme relatif au remembrement (v. *supra* 44) une application du principe de l'initiative des propriétaires qui avait déjà été reconnu par la loi locale sur le cadastre du 31 mars 1884 pour demander une réfection par voie d'arpentage parcellaire dans une commune prévue pour une simple révision (v. *supra* 19). Dans le remembrement rural des communes déjà remembrées : trois quarts des propriétaires représentant les deux tiers de la surface ou les deux tiers des propriétaires représentant les trois quarts de la surface du périmètre du remembrement peuvent demander un nouveau remembrement à condition que les propriétaires et exploitants intéressés prennent en charge la totalité des frais engagés.

La **réfection des zones exclues du remembrement**, en principe exécutée en régie, peut être confiée par le cadastre à un géomètre-expert remembreur qui peut lui-même sous-traiter les travaux ou une partie des travaux à un géomètre-expert titulaire de l'agrément Alsace-Moselle dans les départements du Rhin et de la Moselle.

La nature des travaux cadastraux relatifs aux remembrements sont ceux d'une réfection. En Alsace-Moselle, ces travaux sont soumis à la loi locale du 31 mars 1884 et conduits selon le mode de l'arpentage parcellaire (v. *supra* 19). Lorsqu'ils sont réalisés par des géomètres-experts, les travaux sont vérifiés par un inspecteur du cadastre avant la réunion des commissions de remembrement. Le service du cadastre procède à la mise au point topographique et fiscale du plan de remembrement.

**Information des propriétaires.** Aux termes du décret 92-1290 du 12 décembre 1992, les titulaires de droits réels issus de la procédure de remaniement ont été avertis par affichage, des décisions du remembrement. La date de l'affichage ouvre le point de départ du délai d'un mois donné aux propriétaires (v. *infra* 156) pour présenter leurs observations devant la commission départementale. L'envoi en possession qui résulte de la procédure de remembrement, fait l'objet d'un arrêté préfectoral publié et notifié. Cet arrêté valide la nouvelle situation de la propriété foncière qui est incorporée aux frais de l'Etat dans la documentation cadastrale et au livre foncier (v. *infra* 156, 160).

Le principe de cette sécurité juridique des opérations de remembrement pour les propriétaires étaient déjà contenu dans l'instruction du 2 octobre 1891 sur le remembrement en Alsace-Lorraine par l'application de la loi sur le cadastre du 31 mars 1884 au remembrement, l'article 7 de l'instruction de 1891 préconisant: « *de lier, autant que possible, les opérations de remembrement aux opérations de renouvellement du cadastre basé sur le mode de l'arpentage parcellaire* ». (v. *supra* 19, *infra* 48).

La circulaire du 12 janvier 1954 du Garde des Sceaux rappelle que le procès-verbal de remembrement constitue un « *acte translatif de propriété à l'encontre de chacun des propriétaires* » et qu'en conséquence « *il doit être publié à la conservation des hypothèques ou, dans les trois départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de Moselle au livre foncier en faisant ressortir le détail des parcelles d'apport et des parcelles d'attribution* » selon la procédure générale qui s'applique également aux opérations de rénovation ou au remaniement cadastraux.



## F. - La loi du 18 juillet 1974 sur le remaniement du cadastre.

### 1 L'objet général du remaniement cadastral.

46 –Au-delà des seules préoccupations fiscales, une nouvelle approche devait être engagée pour mieux répondre à la mission technique du cadastre. C'est pourquoi l'article 6 de la loi n° 74-645 du 18 juillet 1974 autorise le remaniement du cadastre, même déjà rénové : « *là où l'évolution du morcellement de la propriété entraîne des insuffisances de précision ou d'échelle du plan cadastral* ». Si les insuffisances du plan cadastral ne permettent plus d'en assurer une conservation satisfaisante ou l'identification et la détermination physique correcte des immeubles, un remaniement du plan cadastral peut être entrepris. Le remaniement améliore donc la qualité du plan. Il concerne en priorité les zones où l'essor économique et le développement urbain sont marqués par une forte densité parcellaire et du bâti. L'évolution des structures foncières est un phénomène permanent qui s'accélère avec l'aménagement des zones urbaines et périurbaines, dès lors, le remaniement doit être considéré comme une réponse au besoin d'avoir un plan adapté à l'état du tissu urbain en constante évolution, une réalité pérenne.

L'attente des collectivités et des élus s'exprime cette question du 9 novembre 1987 d'un parlementaire (M. Jean Bonhomme) (J.O.- A.N. n° 32651): « *A quelle époque le remaniement du cadastre sera-t-il terminé en France ?* » la réponse du Ministre à la question résume ce qu'est le remaniement cadastral : « *... le remaniement...c'est la suite de la rénovation du cadastre qui a été entreprise en application des lois du 16 avril 1930, du 17 décembre 1941 et du décret du 30 avril 1955 dans l'ensemble des départements, à l'exception de la Moselle du Bas-Rhin et du Haut-Rhin où elle relève de la loi sur le renouvellement du cadastre en Alsace-Lorraine du 31 mars 1884* ».

**- Le remaniement consiste à produire des plans nouveaux à des échelles adaptées.** Il peut amener à un redécoupage des sections pour mieux répondre aux besoins des collectivités utilisatrices du plan et pour permettre d'assurer sa conservation dans de bonnes conditions, notamment lorsque l'échelle du plan devenue inadaptée au développement urbain ne permet plus la mise à jour du plan. Le rapport entre le nombre de parcelles et la superficie en hectares, détermine l'échelle du plan remanié : au 1/500, au 1/1 000 ou 1/2 000.

Le remaniement peut porter sur l'ensemble d'une commune ou sur une partie de son territoire seulement. Il constitue une nouvelle rénovation d'un plan déjà rénové.

**- Le remaniement a été conduit par application de procédés topographiques de la nouvelle génération.** Là où c'était possible, le remaniement est réalisé avec l'aide de la photographie aérienne, la photogrammétrie. Un travail préparatoire avant les prises de vue est indispensable : mise en place d'un canevas de restitution, pose de panneaux au sol. La photogrammétrie, après restitution analogique de l'image du terrain observée en relief sur des appareils de restitution (les stéréo restituteurs) et suite éventuellement à des travaux de complèment, permettent la réalisation rapide de plans neufs voire, par la suite leur mise à jour. La mise en œuvre de cette technique a favorisé, dans les zones urbaines où elle a été mise en œuvre, la mise en place de banques de données urbaines.

Elles ont conduit la DGFIP à mettre en place le cadastre informatisé (PCI), la nouvelle génération du plan cadastral (v. *infra* 145). Le plan remanié a constitué, dans les faits, la base pour la constitution de systèmes d'information géographiques (SIG) (v. *infra* 146 à 149). D'importants moyens ont été mis à la disposition des directions régionales des impôts pour élaborer et mettre en œuvre, à l'échelle des régions, un plan de remaniement cadastral piloté et suivi à l'échelle nationale. Parmi ces moyens: la création de sections cadastrales de brigades régionales foncières pour le remaniement de communes en régie ainsi que des crédits spéciaux par tranches annuelles pour financer des travaux d'équipement du cadastre. Ces travaux ont été confiés sur appels d'offre à des cabinets de géomètres privés agréés (v. *infra* 96, 99).

47 - En Alsace-Moselle, la réédition et la mise à jour préalable des feuilles du plan cadastral en (voir *infra* n° 125, 131 à 133) ont facilité les travaux de remaniement. Ils ont été activement menés avec des moyens renforcés, pour permettre en même temps de hâter la rénovation du cadastre d'Alsace-Moselle prescrite par la loi locale sur le renouvellement du cadastre en Alsace-Lorraine du 31 mars 1884, toujours pas achevée. Les travaux de remaniement ont été réalisés pour moitié en régie par les deux sections cadastrales des brigades régionales foncières et pour moitié à l'entreprise par les géomètres-experts.

Il a été possible de produire des plans remaniés numériques de grande précision constitués par saisie directe et numérique des points levés sur le terrain. Ces plans mis à la disposition des collectivités chargés de missions d'aménagement du territoire, sont à la base des systèmes d'information géographique dans des grandes et moyennes villes qui n'en étaient pas encore pourvues, exemples en Alsace: Mulhouse, Colmar, Saint-Louis, Erstein (v. *infra* 146 à 148).

## 2° La loi du 18 juillet 1974 sur le remaniement cadastral et la loi locale du 31 mars 1884

### 48 - L'intégration de la loi locale sur le cadastre dans le droit général.

L'article 6 de la loi du 18 juillet 1974 intègre à présent formellement la loi locale du 31 mars 1884 dans la législation française sous ces termes: "*Lorsqu'un plan cadastral antérieurement rénové présente des insuffisances qui ne permettent plus d'assurer la conservation annuelle de manière satisfaisante, il peut être à nouveau procédé à la rénovation dans les conditions prévues au titre 1er du décret n° 55-471 du 30 avril 1955. De même, il peut être procédé à un nouveau remaniement du plan cadastral des départements du Bas-Rhin, de Haut-Rhin et de la Moselle en faisant application de la loi locale du 31 mars 1884.*"

La légitimité de la loi locale du 31 mars 1884 avec ses textes réglementaires d'application est donc confortée, fondée en droit par son intégration dans la loi du 18 juillet 1974.

Pour une parfaite mise en œuvre du remaniement dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle une instruction détaillée a été élaborée et publiée en février 1999, l'instruction sur le remaniement du cadastre dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle. Cette instruction très complète reprend les dispositions de la loi du 18 juillet 1974 sur le remaniement (v. *infra* 58) complétées par les prescriptions de la loi locale du 31 mars 1884, et celles de l'instruction sur l'arpentage parcellaire du 30 janvier 1884 relatives à la réfection du cadastre (v. *supra* 19) qui s'intègrent parfaitement dans les travaux de remaniement.

### 49 - La loi sur le renouvellement du cadastre en Alsace-Lorraine du 31 mars 1884 avait anticipé le remaniement.

C'est au moyen de l'article 6 de la loi du 18 juillet 1974 sur le remaniement cadastral que l'article 23 de la loi locale du 31 mars 1884 trouve pleinement son application (v. *supra* 18). L'article 23 prévoit en effet: "*qu'une fois les opérations de renouvellement (rénovation) terminées, il pourra être procédé à un nouvel arpentage parcellaire en vertu d'un arrêté du conseil municipal*". Dans ce même sens, l'article 6 de la loi du 18 juillet 1974 dispose que: "*Lorsqu'un plan cadastral antérieurement rénové présente des insuffisances qui ne permettent plus d'assurer la conservation annuelle de manière satisfaisante...il peut être à nouveau procédé à un nouveau remaniement du plan cadastral*".

### 50 - L'engagement d'un chantier de remaniement en Alsace-Moselle.

Une différence est à relever par rapport aux autres départements en ce qui concerne la décision d'engager un chantier de remaniement dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle. En application de l'article 23 de la loi locale du 31 mars 1884 (instruction sur le remaniement du cadastre dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, section B-23) (v. *infra* 58), la décision d'engager un chantier de remaniement du cadastre dans une commune et la définition de son périmètre sont soumises à l'approbation du

conseil municipal. Une délibération du conseil municipal nomme les arbitres et éventuellement des indicateurs, fixe les modalités de l'abornement des propriétés et les conditions financières à la suite d'une large information donnée en réunion publique avant le début des travaux en commune (section B -26, III). (v. *annexes n°10-2*). Le coût de la pose des bornes est à la charge des propriétaires, la commune fait l'avance des fonds. Dans les autres départements, la décision d'engager un remaniement est prise d'office par l'Etat. Ainsi, la loi du 18 juillet 1974 fait référence dans son article 6, à l'article 1<sup>er</sup> du décret n° 55-471 du 30 avril 1955 qui dispose que : « *La rénovation du cadastre est faite d'office aux frais de l'Etat lorsqu'elle est reconnue indispensable par le ministre des Finances pour l'identification et la détermination physique des immeubles* ».

### **51 - L'initiative partagée pour engager des travaux de réfection cadastrale.**

L'article 6 de la loi du 18 juillet 1974 conforte également une disposition de la loi locale sur le cadastre du 31 mars 1884 qui, aux termes de l'article 13, reconnaît à l'Etat et aux conseils municipaux l'initiative de demander la rénovation du cadastre d'une commune (v. *supra* 19). Cette possibilité ouverte par la loi locale du 31 mars 1884 permet d'associer, sur un pied d'égalité, les communes et l'Etat pour prendre l'initiative de réaliser des plans neufs dans l'intérêt général. Cette approche conjointe préfigure déjà le principe des démarches conventionnelles comme elle est aujourd'hui engagée entre l'Etat et les collectivités territoriales pour la constitution des plans informatiques (v. *infra* 146) en vue de la création de systèmes d'information géographiques avec utilisation du plan cadastral.

Mais la loi du 18 juillet 1974 n'est pas allée aussi loin que la loi locale du 31 mars 1884 en ne permettant pas à un groupe représentatif de propriétaires de demander un remaniement dans leur commune. (v. *supra* 19) (v. *infra* 45).

### **52 - Le choix du mode unique de la réfection pour la production des plans remaniés.**

Dans les trois départements, le remaniement est effectué exclusivement par la voie de l'arpentage parcellaire (v. *supra* 19, 26) déjà appliqué pour la réfection aux termes de l'Instruction sur le remaniement du cadastre dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle de février 1999, (section B-12, 3<sup>ème</sup> alinéa) (v. *infra* 58).

Toutefois, le remaniement par voie de réfection prescrit la délimitation des propriétés sans obligation d'abornement.

Des réunions de parcelles contigües appartenant à un même propriétaire peuvent être effectuées sous certaines conditions (instruction sur le remaniement du cadastre dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle février 1999 - B-334).

Le mode d'arpentage parcellaire en Alsace-Moselle implique l'abornement obligatoire des limites et la reconnaissance des propriétaires du sol (application de l'art. 15 de la loi locale sur le cadastre du 31 mars 1884). L'abandon du mode de la mise à jour (v. *supra* 20 à 22), bien qu'encore autorisée pour la rénovation par le décret du 30 avril 1955, conforte l'objectif premier qui est de réaliser un plan cadastral de qualité. Le mode de la révision était déjà limité par l'Instruction du 30 janvier 1889 aux zones qui, par leurs caractéristiques, ne sont pas prioritairement concernés par le remaniement cadastral.

### **53 - Photogrammétrie ou procédés terrestres ?**

L'utilisation de photographies aériennes (photogrammétrie) était préconisée par l'Administration pour réaliser les plans remaniés (v. *supra* 46). Ce procédé a été expérimenté en Alsace-Moselle pour la production de plans remaniés dans trois communes représentatives dans chacun des trois départements: Bellefosse (Bas-Rhin), Riedisheim (Haut-Rhin) et Sarrebourg-Hoff (Moselle).

La vérification approfondie de la qualité topographique des plans réalisés pour ces communes par photogrammétrie par comparaison des éléments homologués sur les plans et sur le terrain a été faite. Les écarts individuels et les écarts moyens quadratiques relevés dans les trois com-

munes étaient supérieurs aux normes de tolérance prescrites pour le cadastre d'Alsace-Moselle. Pour rester dans les limites des prescriptions en application au cadastre d'Alsace-Moselle, des travaux complémentaires sur le terrain coûteux en temps étaient nécessaires, ce qui a remis en cause l'intérêt économique de la photogrammétrie en Alsace-Moselle. Par ailleurs, il est difficile de visualiser sur les clichés toutes les bornes et les boulons. Enfin, les débords de toit empêchent de définir l'assise des bâtiments à être rattachée à des limites définies sur le terrain conformément aux obligations Alsace-Moselle. Ces constatations relatives au post-traitement sur le terrain long et coûteux ont conduit à ne pas utiliser la photogrammétrie pour les opérations de remaniement en Alsace-Moselle. Seuls les procédés terrestres ont été mis en œuvre. Cette décision avait été reconnue comme justifiée par la direction centrale du cadastre à Paris.

## **G. – Principales instructions et notices relatives aux travaux cadastraux en Alsace-Moselle.**

### **54 – Remarques générales.**

Le cadastre d'Alsace-Moselle est intégré dans le cadastre en France. A l'exception de la loi locale du 31 mars 1884 et des règlements et instructions qui la complètent et qui ne concernent que les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, les lois, textes réglementaires, instructions et notes de la DGFIP relatives aux travaux cadastraux sont applicables sur le territoire national, et donc dans les départements du Rhin et de Moselle.

Les plus importantes instructions font l'objet d'une publication au BOFIP, d'autres comme les notes de service, certaines autographiées, sont directement adressées aux services qui les concernent en particulier.

Toutefois, pour tenir compte des spécificités qui s'imposent au cadastre d'Alsace-Moselle, certaines instructions, textes réglementaires ou notes de service :

- ne s'appliquent pas dans les trois départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, comme par exemple le décret du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière (*v. supra* 42) ;
- comportent, en plus de celles applicables sur l'ensemble du territoire national, certaines particularités applicables uniquement dans les trois départements (*v. infra* 58), comme, par exemple dans certaines instructions et notes relatives à l'application de MAJIC, pour assurer les liaisons avec le livre foncier (*v. infra* 120);
- ou, comme dans la loi du 18 juillet 1974 sur le remaniement, certains points comportent une réserve ou des aménagements conformes à la loi locale sur le cadastre du 31 mars 1884 qui sont applicables uniquement dans les trois départements (*v. supra* 50 à 53) ;
- enfin, des instructions ou notices spécifiques s'appliquent uniquement dans les départements du Rhin et de la Moselle en application de la loi locale du 31 mars 1884 et de ses règlements d'application. Ce sont principalement les textes suivants :

### **1° L'arrêté du 20 mai 1950 relatif à l'agrément des géomètres privés pour l'exécution des travaux cadastraux dans les d'Alsace et de Moselle.**

55 - L'arrêté du 20 mai 1950 complété par une note autographiée du 24 mai énonce les conditions dans lesquelles l'agrément est accordé aux géomètres-experts pour effectuer des travaux cadastraux dans les départements d'Alsace et de Moselle. Il reprend et complète sur des points particuliers, les principes énoncés et les conditions posées à l'article 52 de la loi locale du 31 mars 1884 pour autoriser des personnes extérieures à l'Administration du cadastre à dresser des documents d'arpentage qui intègrent le plan cadastral et qui concourent à sa maintenance (*v. supra* 96 à 99).

## 2° L'instruction sur la conservation cadastrale en Alsace-Moselle du 1er août 1979.

56 – Elle intègre les dispositions générales de l'ordonnance du 14 octobre 1900 sur la conservation du cadastre rénové (v. *supra* 28) repris dans le règlement du 29 juin 1914 sur les arpentages de conservation. Ce dernier porte sur la formation des parcelles et l'établissement des documents d'arpentage (v. *annexes n°11*) et des esquisses d'étage (v. *annexes n° 12*) qui, avec les croquis de conservation, permettent, la tenue à jour du plan cadastral. Le contenu de ce règlement a été modifié suite, notamment, aux améliorations apportées à la gestion informatique de la documentation cadastrale littérale par l'instruction du 31 mars 1990 sur la conservation du cadastre et l'aménagement des procédures en matière de documents d'arpentage dans les départements du Rhin et de la Moselle (BOI B –1– 90).

## 3° La notice sur l'établissement des documents d'arpentage et des esquisses d'étage et divisions en volumes dans les départements d'Alsace et de la Moselle.

57 – Actualisée en 2020 et en 2023, la notice sur l'établissement des documents d'arpentage et des esquisses d'étage et divisions en volumes dans les départements d'Alsace et de la Moselle en application des dispositions de la loi locale du 31 mars 1884 et du règlement concernant les arpentages de conservation du 29 juin 1914 (v. *infra* 73) répond aux besoins d'une harmonisation des règles d'établissement des documents d'arpentage et des esquisses d'étage dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle. Les procédures à appliquer impliquent la participation combinée des services du cadastre, des géomètres-experts, des juges du livre foncier et des notaires, pour ces derniers, s'agissant des documents d'arpentage et des esquisses d'étage, lorsqu'ils sont liés à des formalités authentiques (v. *infra* 70).

Comme pour les suivantes qui l'ont actualisée, l'élaboration de la notice de mars 1998 a été coordonnée en 1997 au niveau régional de la division chargée du cadastre à DRFiP (en 1998, la direction régionale des impôts de Strasbourg) avec la participation du service du cadastre du département de la Moselle et réalisée dans le cadre d'une large concertation avec les représentants des géomètres-experts et la participation de représentants des juges du livre foncier et des notaires pour les points qui les concernent. La notice sur l'établissement des documents d'arpentage et des esquisses d'étage de 1998 a introduit des nouveautés et des rappels utiles comme l'obligation pour les croquis d'arpentage de la mention des points de référence utilisés pour les levés, la mention du système de coordonnées utilisé et que le mesurage des cotes soit celui du terrain.

En page 10 de cette notice, les nouveautés relatives aux documents d'arpentage, aux nouvelles techniques de levé, de compensation et surtout la perspective de l'ouverture des documents d'arpentage à la numérisation ont préfiguré, certes de loin, les développements réalisés 19 ans plus tard au niveau des données graphiques (plan et croquis cotés) à l'exemple de ce qui a été réussi pour la documentation littérale du cadastre avec l'application MAJIC, une modernisation de la communication des données et la gestion numérisée de leur flux.

L'actualisation de cette notice a été faite en 2020, puis en 2023 pour, en particulier, intégrer les nouveautés de gestion de la documentation cadastrale intervenue à partir de 2017 avec la mise en place du portail du cadastre d'Alsace-Moselle (v. *infra* chapitre X) qui a fortement impacté la gestion des documents d'arpentage et ses croquis ainsi le processus qui s'applique aux esquisses d'étage (v. *infra* 76 à 80).

La notice de 2020 actualisée comporte deux parties distinctes l'une pour l'établissement des documents d'arpentage, l'autre pour l'établissement des esquisses d'étage ou des divisions en volume. Une mise à jour a été faite en 2023 (v. *annexes n° 11*). Elle contient l'ensemble des règles techniques et administratives tirées des instructions et notes administratives précédentes relatives à l'établissement du document d'arpentage et des esquisses d'étage (v. *infra* 70 à 80, 183). La notice est toujours largement complétée en annexe par les textes de la loi sur le renouvellement du cadastre en Alsace-Lorraine du 31 mars 1884, du règlement sur les ar-

pentages de conservation du 29 juin 1914, de la note du 24 mai 1950 relative à l'agrément Alsace-Moselle des géomètres-experts et de notices, fiches et tableaux techniques d'ordre pratique applicables. Elle comprend toujours les précisions de terminologie relatives:

- au document d'arpentage et au procès-verbal d'arpentage,
- au calcul de contenance «numérisé» et « d'arpentage»,
- à la tolérance du calcul des surfaces en cas de détermination mixte/graphique et en cas de détermination semi-graphique (cf. annexes de la notice). A noter que dans les actes de vente, la garantie de surface est fixée au 1/5<sup>e</sup>, au-delà, un recours juridique de l'acquéreur lésé est possible,

Parmi les projets à réaliser encore, peut être citée la dématérialisation de l'ensemble du document d'arpentage (v. *infra* 143, 185) (v. *annexes n°14-3*). A ce jour, depuis 2017, seuls les croquis cotés et les données techniques associées alimentent le portail du cadastre Alsace-Moselle en rythme hebdomadaire.

La validation des notices successives sur l'établissement des documents d'arpentage et des esquisses d'étage et divisions en volumes dans les départements d'Alsace et de la Moselle par les services centraux de la DGFIP sous l'autorité du ministre, leur confère valeur d'instruction réglementaire d'application dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle pour les services du cadastre. Elles sont mises en œuvre également par les géomètres-experts, les notaires et les juges du livre foncier pour les formalités qui les concernent.

#### **4° L'instruction sur le remaniement du cadastre dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle (février 1999).**

58 – Cette instruction remplace l'instruction de 1982 sur la rénovation du cadastre dans les départements, du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, qui elle-même peut être considérée avoir été une lointaine actualisation de l'instruction sur l'arpentage parcellaire du 30 janvier 1884.

La refonte complète de l'instruction de 1982 sur la rénovation du cadastre dans les départements, du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle était indispensable en raison, d'une part de l'achèvement de la rénovation du cadastre d'Alsace-Moselle qui laisse place désormais au remaniement, et d'autre part, des importants changements apportés à la gestion de la documentation littérale du cadastre par l'introduction du système MAJIC. Elle a été élaborée à partir d'un pré-projet rédigé en 1997 par la direction régionale des impôts de Strasbourg en concertation avec les représentants des professionnels concernés (géomètres-experts, juges du livre foncier, notaires) puis validée par le bureau central du cadastre à Paris en février 1999 pour publication et mise en application dans les départements, du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle.

Les opérations du remaniement cadastral de la loi du 18 juillet 1974 sont très proches du mode de la révision selon les articles 3 à 11 de la loi du 31 mars 1884 (v. *supra* 46 à 52), ce qui a permis d'intégrer dans l'instruction les modes opératoires appliqués pour la réalisation des plans refaits en Alsace-Moselle avant même la publication de la loi du 18 juillet sur le remaniement (v. *infra* 118).

Le propos liminaire de l'instruction sur le remaniement du cadastre dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle précise : « *Cette instruction est la transposition exacte des instructions pour les autres départements français, elle est complétée uniquement des spécificités alsaciennes et mosellanes* ».

L'instruction reprend les dispositions de la loi du 18 juillet 1974 sur le remaniement (v. *supra* 46 et suivants) combinées avec les prescriptions de la loi locale du 31 mars 1884, et celles de l'instruction sur l'arpentage parcellaire du 30 janvier 1884 qui s'y intègrent parfaitement.

L'instruction sur le remaniement du cadastre dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle est un descriptif détaillé, complet et à jour de l'ensemble des opérations techniques et administratives applicables pour effectuer les opérations de remaniement.

Elle comporte en annexe des lettres et des formules-type des documents relatifs aux formalités administratives et juridiques, ainsi que des précisions sur les travaux techniques pour l'élaboration et la confection des plans cadastraux conformes aux spécificités du cadastre d'Alsace-Moselle.

Malgré son intitulé « instruction sur le remaniement du cadastre dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle », elle s'applique également pour la réalisation de tout plan neuf dans ces trois départements.

## V. – Les spécificités du cadastre d'Alsace-Moselle.

### **A. - La délimitation et l'abornement des propriétés et des limites communales.**

#### **59.- Objet de la délimitation préalablement à l'abornement obligatoire.**

La délimitation précède le lever. La délimitation concerne les propriétés privées et le domaine public (v. *infra* 93 à 95). Elle a pour objet la définition juridique des limites parcellaires, la reconnaissance par les propriétaires de la limite qui sépare deux propriétés contiguës. La délimitation s'accompagne d'un piquetage des limites par les propriétaires suivi de l'abornement et du lever.

Le lever cadastral permet l'établissement du plan. La préparation du levé comporte la recherche des cotes et mesures relatives des limites parcellaires dans les croquis d'origine, ainsi que la recherche des bornes ou le rétablissement des bornes disparues.

Les cotes reportées sur le plan sont soumises aux tolérances fixées par les instructions, en particulier dans l'instruction du 4 novembre 1913 sur les tolérances (v. *supra* 29). Le lever s'appuie sur une polygonalement greffée sur une triangulation calée sur un réseau géodésique (points IGN). Le levé donne lieu à l'établissement d'un croquis coté revêtu de la signature des parties (propriétaires concernés et géomètre-expert) (v. *annexes* n° 5-2), reconnaissance non contestée des limites ainsi définies.

Le règlement du 29 juin 1914 concernant les arpentages de conservation précise dans son article 1er : « *En conformité de la loi du 31 mars 1884 concernant le renouvellement du cadastre, les arpentages ayant trait à la conservation des documents cadastraux (matrices, états de sections, plan et cartes), établie en vertu de ladite loi devront être exécutés en observant les dispositions suivantes. Les levés à exécuter en vue de la conservation du cadastre doivent s'étendre :*

*a) Aux partages et réunions de parcelles, aux modifications et rectifications de limites de bans, de confins, de chemins ou de propriété, à la discrimination de fractions de parcelles grevées de charges différentes ou appartenant à différentes masses d'un régime matrimonial, aux modifications résultant soit de la création de voies ferrées, de canaux, de routes, de chemins ou de fossés, soit de remembrements effectués en conformité de la loi du 30 juillet 1890 soit d'acquisition de terrains faite en vertu de la loi du 30 juillet 1907,*

*b) Aux changements durables causés par des événements naturels (alluvion ou corrosion, formation d'îles)*

*c) Aux changements des limites de nature de culture et aux modifications survenues dans la propriété bâtie par suite de constructions nouvelles ; transformations ou démolitions*

*d) Aux rectifications d'erreurs contenues dans les documents cadastraux ».*

Les articles 50 et suivants de la loi du 31 mars 1884 prescrivent que dans les communes à cadastre rénové, tout changement de limites doit être constaté par un document d'arpentage avec abornement des nouvelles limites (art. 52). Les conditions d'établissement du document d'arpentage contiennent tous les éléments qui caractérisent l'expression du consentement des propriétaires concernés, principe fondamental dans le code civil en France (articles 1109, 1172, 1583). Ce consentement ainsi attesté, sauf vicié, est difficilement contestable.

**Au niveau de la détermination des limites parcellaires**, l'instruction sur l'arpentage parcellaire du 31 mars 1884 (v. *supra* 26) demande aux propriétaires de fournir au géomètre « *toutes les indications nécessaires à la détermination de leur propriété* ». L'identification des propriétaires se fait « *d'après la matrice cadastrale* ». En cas d'absence constatée sur le terrain des propriétaires riverains convoqués, ou de leurs représentants mandatés, la limite est celle du plan cadastral.

Si les interlocuteurs sont dans l'incapacité de préciser les limites, ou si l'un des propriétaires manifeste son désaccord, le cas est soumis à l'arbitre désigné par le conseil municipal (v. *infra* 64 à 66). Un procès verbal est rédigé avec indication d'une limite provisoire. Sous le régime juridique applicable en Alsace-Lorraine en application de l'article 24 de la loi du 31 mars 1884, cette limite devenait définitive deux années après la mise en demeure des parties, sauf accord amiable intervenu ou d'une décision judiciaire rendue dans l'intervalle.

Les lois d'introduction du 1 juin 1924 ont ôté aux décisions de l'arbitre leurs effets juridiques. En droit français, les décisions de l'arbitre sont de nature uniquement consultative considérées comme des actes administratifs relevant de la décision d'un service public. Ils peuvent être contestés auprès des tribunaux administratifs (v. *infra* 164).

**Au niveau de la délimitation des limites du territoire communal**. La loi locale du 31 mars 1884 donne une importance particulière à la délimitation des limites intercommunales avant même d'entreprendre celles des propriétés privées. Il semble, d'après les débats à la Délégation d'Alsace-Moselle, que des différents soient apparus entre les communes limitrophes, en particulier dans des confins bordés par des rivières au cours changeant de manière naturelle, en particulier du Rhin dans ses abords non stabilisées donnant lieu à de fréquentes inondations (v. *annexes n° 10-1*). Deux articles de la loi du 31 mars 1884 en font référence : l'article 10 et l'article 14. Ce dernier dispose qu' « *Avant de commencer les opérations d'arpentage, la reconnaissance des limites communales est faite en présence du maire de la commune et des maires des communes limitrophes. Les différents qui pourraient surgir au sujet des limites des territoires communaux sont tranchés définitivement par le ministère.* ». Les résultats de cette reconnaissance sont consignés par procès verbaux.

## 60 - L'abornement obligatoire, une des particularités du cadastre d'Alsace-Moselle.

**Le bornage**, en référence à l'article 52 de la loi locale du 31 mars 1884 et de l'article 646 du code civil, consiste à effectuer une délimitation (contradictoire dans le cas de deux parcelles appartenant à des propriétaires différents avec procès-verbal) et fixation officielle et définitive des limites de propriété et sa matérialisation par des repères durables par l'**abornement** : (v. *infra* 62). Il consiste à matérialiser durablement les sommets des limites parcellaires par des bornes ou par tout autre signe démarcatif de limite reconnu par les instructions, croix gravées ou boulons, à l'exclusion de piquets ou marques de peinture qui ne peuvent être assimilés à des matérialisations stables et pérennes (v. *annexes n° 11, § 3222 et 3223*).

Des dérogations au principe de l'abornement préalable sont tolérées temporairement dans le cadre d'un lotissement ou d'opérations d'ensemble faisant l'objet de travaux de terrassement importants. Un piquetage est permis avec l'engagement d'abornement dès l'achèvement des travaux. Cet engagement d'abornement doit figurer au bas du croquis avec la mention suivante : « *l'abornement sera effectué dans un délai de ... mois* ». L'abornement doit être visible à la fin des travaux.



Aux termes de l'article 17-1 du règlement du 29 juin 1914 sur les arpentages de conservation, l'abornement précède la mensuration (mesurage à l'appareil) et le lever (v. *annexes n° 2*).

L'art. 15 de la loi sur le renouvellement du cadastre en Alsace-Lorraine du 31 mars 1884 précise : « *qu'avant de commencer les opérations d'arpentage, toutes les lignes de démarcation sont à déterminer et, dans la mesure des besoins, matérialisées de manière durable (par des bornes ou par d'autres repères, des boulons, des croix ou des clous d'arpentage). Les frais d'abornement sont à la charge du propriétaire* ». Dans l'instruction sur l'arpentage parcellaire du 30 janvier 1889 il n'est fait exception que pour les terrains de faible valeur. Aujourd'hui, le principe d'un bornage allégé (v. *infra 74*) est généralement appliqué dans le cadre d'une rénovation ou d'un remaniement du cadastre.

Les dispositions de l'article 15 de la loi du 31 mars 1884 sont par ailleurs conformes aux principes déjà posés par le code civil français : « *Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës (art : 646). L'abornement se fait à frais communs. (art. 647)* ».

On peut relever que dans la loi sur le renouvellement du cadastre en Alsace-Lorraine du 31 mars 1884, une loi promulguée par l'Empereur d'Allemagne, un principe qu'elle contient, l'abornement, a été repris certes amélioré, mais issu du code civil français, « *le code napoléon* », un des paradoxes alsaciens-mosellans !

#### 61 - L'abornement dans la cadre du remaniement (v. *supra 52*).

Une convention est établie entre la commune et le géomètre-expert remanieur sur les modalités de l'abornement. Le coût de la pose des bornes fait généralement l'objet d'une avance versée au prestataire par la commune, qui peut se charger ensuite de la récupérer auprès de chaque propriétaire à hauteur de leur quote-part. L'abornement des confins des communes implique la participation des maires des communes limitrophes. L'instruction sur le remaniement dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, février 1999 précise les conditions de cette délimitation qui sont conformes aux règles applicables dans les autres départements.

#### 62 – L'abornement et le droit général.

L'abornement suit le lever. Il est le signe visible sur le terrain de la manifestation, soit de l'accord des propriétaires contigus, le résultat d'une démarche de l'arbitre (v. *infra 65*) ou d'un jugement suite à contestation (v. *infra 166, 167*). L'article 15 de la loi locale du 31 mars 1884 énonce déjà explicitement le principe posé à l'article 646 du code civil que "*tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës, Le coût du bornage et partagé entre les propriétaires*" (v. *supra 60*).

Dans le droit général du cadastre applicable dans les autres départements, même lorsque la délimitation des propriétés est obligatoire, cette délimitation n'entraîne pas l'obligation d'un abornement qui ne relève que de la volonté des parties. Décret n° 55-471 du 30 avril 1955, section III de la réfection du cadastre, article 10 : « *La réfection du cadastre s'accompagne obligatoirement d'une délimitation des propriétés publiques et privées. Cette délimitation n'entraîne pas l'obligation du bornage* ».

Pour le cadastre d'Alsace-Moselle, le texte de l'ordonnance ministérielle du 25 septembre 1889 complétée par un règlement du 25 octobre 1889 illustre toute l'importance accordée par le législateur local à la procédure de la pose des bornes et à la fonction de « *poseurs de bornes assermentés* » qui agissaient sous la surveillance des agents arpenteurs. Soumis à l'autorité des chefs de brigade du cadastre, il est précisé que « *les personnes mineures ne peuvent être appelées à cet emploi* » (art. 1) et qu'ils doivent « *toujours observer une attitude correcte et avenante envers les propriétaires* » (art. 2). « *Les poseurs de bornes doivent être munis d'outils (liste et description précise)...ils devront remplacer au plus tôt les outils impropres par des outils convenables* ».

La forme, dimensions et descriptif des différentes catégories de pierres-bornes (limite intercommunale, borne de chemin ou de lieu-dit, bornes de parcelle) est précisée à l'article 6 du règlement. La fonction des poseurs de bornes est aujourd'hui tombée en désuétude. Ce sont les géomètres-experts qui garantissent le sérieux des opérations d'abornement et les inspecteurs du cadastre dans le cadre de la réfection cadastrale. Les règles relatives à la pose des bornes sont strictes, elles sont précisées dans le règlement du 29 juin 1914 sur les arpentages de conservation, reprises également dans l'ordonnance du 14 octobre 1900 sur la conservation du cadastre rénové (v. *supra* 28).

### 63 – Les commissaires-jurés,

La surveillance des limites dans la commune et les changements de nature de culture était confiée aux commissaires-jurés. Ils étaient nommés par le conseil municipal, assermentés et confirmés par le sous-préfet. Sur la base des articles 54 et 55 de la loi du 31 mars 1884, le ministère d'Alsace-Lorraine a édicté le règlement fixant le statut et les obligations des commissaires jurés du 3 juillet 1886. L'ordonnance du 14 octobre 1900 sur la conservation du cadastre rénové (v. *supra* 28) et le règlement du 28 juillet 1903 précisent le détail de leur mission. Le règlement du 28 juillet 1903 porte sur la mission des commissaires-jurés uniquement dans les communes à cadastre non rénové.

La mission principale des commissaires-jurés consistait à constater les infractions en matière d'abornement (déplacement, disparition de bornes...) et les changements de nature de culture sur le ban communal (v. *infra* 81). Ils devaient consigner leurs constatations dans des registres annuels et tenir une main courante journalière de leurs observations. Ces registres étaient remis au maire qui les tenaient à la disposition des autorités du cadastre pour suite à donner (art.21 du règlement du 3 juillet 1886). Il est également recommandé aux commissaires-jurés (art. 22 du règlement) «...pour éviter des litiges devant les tribunaux entre propriétaires, d'être attentifs aux conflits qui peuvent exister à propos de limites de propriétés, et de favoriser, par leur influence positive, une solution amiable ». Le refus d'obtempérer par les propriétaires de se mettre en accord avec la loi était assorti de mesures contraignantes et, le cas échéant, de sanctions (articles 57 - 60 de la loi du 31 mars 1884).

Cette fonction est aujourd'hui obsolète. On peut considérer que certaines des attributions des commissaires-jurés sont exercées aujourd'hui par les commissions communales des impôts directs et par les conciliateurs de justice (décret du 20 mars 1978 modifié). Cependant cette obligation de signaler les natures de culture lors de l'établissement d'un document d'arpentage incombe toujours géomètres-experts, en particulier à l'occasion des opérations en vue d'un document d'arpentage.

### B.- L'arbitrage.

64 - **Désignation de l'arbitre.** Les règles relatives au bornage prescrites à l'article 15 de la loi du 31 mars 1884 sont complétées par l'institution de la fonction d'arbitre régie par les articles 16 et 17 de la loi du 31 mars 1884. Le détail de ses missions est repris dans l'instruction du 13 décembre 1910 *Feldgeschworenenverordnung*. L'arbitre intervient lorsque les propriétaires ne trouvent pas d'accord sur la position d'une limite de propriété. L'ordonnance du 28 février 1894 précise que les conseils municipaux prennent, avant le début des travaux d'arpentage, une délibération qui porte sur:

- l'exécution du bornage art. 15),
- la désignation d'un arbitre et de son suppléant,
- la fixation de leur l'indemnité qui leur sera allouée.

L'arbitrage s'applique également dans le cadre du remaniement (Instruction sur le remaniement dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, février 1999, p. 61), mais sans effet en droit civil (v. *infra* 118). L'arbitre exerce, dans ce cadre, une fonction com-

parable à celle des membres des commissions de délimitation visées par la loi du 16 avril 1930 ou par le décret du 30 avril 1955 (art. 12). Les commissions de délimitation sont actuellement composées du maire ou de son délégué et de six ou huit commissaires selon que la commune compte moins ou plus de 2000 habitants.

**65 - Rôle de l'arbitre.** Il est précisé dans les articles 16,17 et 21 de la loi sur le renouvellement du cadastre en Alsace-Lorraine du 31 mars 1884. L'arbitre intervient essentiellement en conciliateur, lorsqu'un désaccord survient entre propriétaires sur la fixation d'une limite (v. *supra* 59). Il propose aux propriétaires concernés de mener avec eux des pourparlers afin de provoquer un accord.

En cas de désaccord persistant avec l'arbitre, un recours est possible auprès des autorités de l'Administration dans les conditions fixées à l'article 8 de la loi sur le cadastre du 31 mars 1884. Si aucun accord n'est trouvé, l'ancienne limite figurant sur le cadastre ou celle que l'arbitre aura désignée après avoir tenu compte de tous renseignements dont il peut disposer, en particulier de l'état de possession, est retenue comme limite provisoire. L'intervention de l'arbitre donne lieu à l'établissement d'un procès-verbal auquel est annexé un croquis coté établi d'après les prescriptions de l'article 15 de la loi du 31 mars 1884. Ce croquis comporte les cotes mesurées sur le terrain et sur lequel est reportée la limite convenue y figure ou celle que l'arbitre aura retenue, cette limite parcellaire est provisoire, elle est représentée par un signe distinctif (ligne trait-point).

S'ouvre alors un délai de deux ans pendant lequel les parties ont la possibilité de conclure un accord amiable sur cette limite ou sur une limite différente (v. *infra* n° 156). Dans le cas d'un remaniement, ce délai de deux ans part de la date de la communication aux propriétaires du résultat du remaniement. Tout arrangement à l'amiable dans ce délai est entériné d'office et les limites seront représentées sur le plan comme définitives (trait plein). A l'expiration du délai de deux ans et en absence d'accord, la limite fixée par l'arbitre est retenue, mais uniquement au regard de la fiscalité. Cette limite non consensuelle reste provisoire. Il est à noter que l'action judiciaire en reconnaissance d'un droit de propriété peut intervenir sans limitation de temps, conformément aux principes du droit civil. Le respect du consensualisme en matière de droit foncier est respecté.

Toute modification ultérieure de cette limite devra donner lieu à un procès-verbal d'arpentage dressé par un géomètre-expert assermenté.

Il est intéressant de relever deux jugements du tribunal administratif de Strasbourg : (Trunckenwald, 31/08/1995 n°88.1977) où il a jugé que le choix, par le conseil municipal, de son propre maire comme arbitre dans un différend mettant en cause la collectivité et un propriétaire privé, pour regrettable qu'il ait été, n'a pas entaché pour autant d'irrégularité la procédure de sa désignation et aussi à relever le jugement Wagner et Kriegel du 11 septembre 1997) où le tribunal apprécie l'organisation et le fonctionnement de l'arbitrage pour la rénovation du cadastre : ont été « conformes aux dispositions de la loi sur le renouvellement du cadastre en Alsace-Lorraine du 31 mars 1884 ».

#### **66 – Contestation de documents produits par le cadastre.**

L'article 20 de la loi locale du 31 mars 1884 précise: ” *Des réclamations visant le contenu des documents cadastraux peuvent être produites en particulier contre :*

*1° l'inscription d'un immeuble sous un nom inexact ;*

*2° l'indication inexacte de la contenance d'un immeuble ;*

*3° l'indication inexacte du mode d'exploitation durable (nature de culture) d'un terrain;*

*4° la désignation inexacte sur les cartes cadastrales de la situation ou des limites d'un immeuble ;*

*5° les erreurs de calcul et de plume ou autres erreurs matérielles.”*

Elles sont susceptibles d'être portées, par les voies légales auprès des tribunaux administratifs. (v. *infra* 163).

### C. - Le croquis de levé coté.

67.- Spécifique au cadastre alsacien-mosellan, il complète le plan minute cadastral (PCI informatisé) à l'échelle pour former le plan cadastral d'Alsace-Moselle (v. *infra* 84, 172) (v. *annexes n°5-1, 5-1a, 9*).

Les règles d'établissement des croquis de levé sont détaillées à l'article 88 de l'instruction sur l'arpentage parcellaire du 30 janvier 1889 (v. *supra* 26), et aux articles 12 et 20 du règlement du 29 juin 1914 sur les arpentages de conservation (v. *annexes n° 2*). Elles sont également reprises plus récemment dans l'instruction sur le remaniement cadastral dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle (février 1999) (pages 85 et 86) (v. *supra* 58) et dans la notice sur l'établissement des documents d'arpentage dans les départements d'Alsace et de Moselle actualisée en 2023 (v. *supra* 57) (v. *annexes n°11*).

Le croquis de levé (v. *annexes 5-1c, 5-2b, 6-1*) établi sur support papier au recto du format A4 portrait ou A3 paysage comporte le symbolisme suivant :

- en noir, la situation ancienne,
- en vert, les radiations,
- en rouge, les éléments nouveaux ayant vocation à intégrer la documentation cadastrale,
- en magenta, les éléments stables n'ayant pas vocation à intégrer la documentation cadastrale,
- cerclés de bleu, les repères d'abornement rematérialisés.

Les signes démarcatifs et symboles boulons, bornes de limites, signe de mitoyenneté et de polygonation (v. *annexe n° 5-1c*) et autres détails spécifiques sont reportés sur le plan cadastral pour sa conservation, les éléments du levé, tels que cotes, coordonnées, signes de rectitudes et de perpendicularité, constituent une composante du croquis d'arpentage.

En plus des parcelles à arpenter, il y a lieu de faire figurer dans le croquis les amorces des parcelles attenantes avec leurs lignes d'opérations : soit pour le rattachement de l'arpentage de conservation, soit pour le rétablissement des anciennes lignes d'opération ou signes de délimitation (v. *annexes n° 5-2b*).

68 - Les levés sont exécutés avec précision à l'aide d'instruments appropriés pour permettre le report avec exactitude les mesurages d'un point à l'autre sur le terrain à partir d'éléments fixes s'intégrant exactement dans les mesures anciennes à partir des signes démarcatifs trouvés, ou reconstitués sur le terrain.

Pour la confection des croquis de conservation, les levés des bâtiments et des limites de culture sont effectués en partant des façades de bâtiments implantés sur le sol et des limites parcellaires préalablement reconnues ou rétablies.

Les croquis de levé cotés doivent permettre le récolement (c'est-à-dire le mesurage de contrôle) des points levés, la reconstitution intégrale sur le terrain des points levés et le rétablissement des limites et des bornes disparues.

Le croquis de levé doit également contenir tous les éléments nécessaires au calcul des surfaces, au calcul semi-graphique, voire numérique des contenances conformément à l'instruction du 30 janvier 1889 sur l'arpentage parcellaire : « *selon le degré de précision du plan d'origine* ».

Tout nouveau croquis de levé doit s'incorporer et se rattacher dans le cadre d'anciens levés. Il doit comporter la situation précédente des parcelles ou des propriétés à modifier dont il reprend toutes les cotes et mesures en noir. (v. *annexes n° 5-1d*).

Les points de polygonation, lignes d'opérations, cotes et numéros de points levés, la liste des coordonnées et leur système (polaires ou planes), signes de rectitude et de perpendicularité complètent le croquis (v. *annexes n° 5 – 2b*).

Les différentes natures de croquis de levés sont:

#### 69 - Les différents croquis du cadastre d'Alsace-Moselle :

##### - Les **croquis d'origine**.

Ils ont été réalisés avec une grande précision pour la constitution des plans initiaux suite à la promulgation de la loi locale du 31 mars 1884 (v. *supra 18*) (v. *annexes n° 5-1c, 6-1, 9*). L'instruction sur l'arpentage parcellaire du 30 janvier 1889 (*Anweisung für die Stückvermessung*), aux termes de son article 190, demande «...*que le levé des limites parcellaires et des autres éléments du plan ont été faits de manière appropriée, avec exactitude et exhaustivité en respectant avec rigueur les prescriptions, en veillant en particulier que le levé des limites des sections cadastrales puissent être cartographiées sans écarts ni empiètements sur les feuilles de plan contiguës et que la totalité des points mesurés et les contenances correspondantes soient indiquées avec exactitude* ». Les croquis d'origine de 1890 à 1920 ont été enliassés en volumes par circonscription foncière.

##### - - Les **anciens croquis** dits «**Volumes Riss**» ou «**livres bleus**».

Ce sont des reproductions des plans d'origine, agrandis, enliassés avec une couverture cartonnée traditionnellement de couleur bleu pâle, « croquis main courante » où le géomètre note tous les changements à reporter sur le plan cadastral à réaliser, y compris les types de clôtures, murs, mitoyenneté, changement des nature de culture, détails topographiques. On peut considérer les croquis des volumes bleus comme proches des croquis de reconnaissances actuels.

D'autres volumes de croquis complètent ceux-ci contenant les *Vermarkunssrisse* (croquis de levés des bornes) relatifs à l'abornement effectué en présence des propriétaires et les *Linienrisse* (croquis relatifs aux cheminements de mesurages successifs de points de polygonation, à ceux de la triangulation vers les points de détail) permettant le rétablissement de certaines limites dans les cadastres «révisés. En dehors des *Stückwermessungrisse* (croquis d'arpentage, de délimitation) on peut considérer que le terme *Riss*, terme général, concerne des croquis réalisés sans délimitation. Par ailleurs, dans des documents relatifs à la révision du cadastre (simple mise à jour) des croquis appelés: «*Feldvergleichshandriss* » pourraient être assimilés à des relevés topographiques préparatoires au croquis coté.

##### - Les **croquis de conservation**:

Ils permettent la mise à jour du plan par le service du cadastre et de répondre aux besoins de la publicité foncière. Aux termes de l'article 1 du règlement du 29 juin 1914 sur les arpentages de conservation (v. *annexes n° 2*) : « *les levés à exécuter en vue de la conservation du cadastre doivent s'étendre... aux changements de toute nature qui affectent les parcelles, ... aux rectifications aux bans et confins...à la création voies ferrées, canaux, routes, chemins...aux modifications suite au déplacement naturel d'un cours d'eau, aux changements de nature de culture, transformations des constructions ou rectification d'erreurs dans les documents cadastraux* ».

Ils comprennent :

##### a) les **croquis de réfection, du remaniement cadastral et du remembrement** ;

b) les **croquis d'arpentage** (*Stückwermessungsriss*) issus des procès-verbaux d'arpentage (*Messbrief*) contenus dans le document d'arpentage (*Messurkunde*) (v. *infra 70 à 73 et 83*) (v. *annexes n° 5-1d, 5-2*) dans le territoire d'une commune rénové par voie de réfection (commune refaite) (v. *infra 70*), **esquisses** (*Handriss*);

c) les **croquis de conservation fiscaux** (v. *annexes n°5-3 et 5-4*) établis en tournée en commune par les géomètres du cadastre, destinés à constater et à reporter sur le plan les

modifications pour les propriétés bâties (constructions nouvelles, additions de constructions, démolitions...) et les changements dans les limites des natures de culture essentiellement pour assurer une juste fixation de l'assiette des impôts fonciers.

- Les **croquis de reconnaissance** :

Documents préparatoires *Feldriss*, proches des croquis enliassés dans les « livres bleus », sur un tirage du plan précédent où le géomètre relève les éléments à lever ou à reprendre dans le croquis définitif (v. *annexes n° 5-2a, 9*). Les croquis de reconnaissance précèdent les croquis de conservation.

**S'ajoutent en annexe aux croquis cotés, les carnets de levés, les schémas de polygonation avec les listes des coordonnées des points de canevas.** Les listes des points de canevas du plan matérialisés sur le terrain de façon durable par des bornes ou des repères et raccordés à des points fixes issus des travaux de réfection ou de conservation cadastrale.

## D. - Le document d'arpentage en Alsace-Moselle.

### 1° Fondement et aspects de droit civil du document d'arpentage.

70 – Aux termes des articles 49 à 53 (*s n° 1*) de la loi locale du 31 mars 1884, tout changement de limite de propriété doit être constaté « *dans des formes prescrites et dressés par des personnes agréées et assermentées.* » (art 52) (v. *annexes n° 9, 11, § 111*).

Le document d'arpentage (DA) a pour objet d'enregistrer l'accord des parties sur la position des limites nouvelles et de permettre la mise à jour du plan cadastral. Il répond à la fois aux besoins de la conservation du cadastre et à ceux de la publicité foncière. Il peut être :

- **indépendant d'un acte de mutation immobilière** (exemple : division parcellaire par un propriétaire avant commercialisation en vue de la création d'un lotissement ...) ou
- **associé à un acte de transfert de droits immobiliers** dressé par un notaire (transfert de propriété suite à division parcellaire, vente de terrains lotis...), il s'agit alors d'une publication conjointe soumis au formalisme des actes de vente immobilière.

Le document d'arpentage (DA) (*Messurkunde*) (v. *supra 26, 30, 57*) (v. *annexes n°11*) constate et valide les changements de limites parcellaires (divisions, réunions, rectifications). Il conduit à l'identification des nouvelles parcelles. L'article 50 de la loi du 31 mars 1884 dispose que « *pour assurer la conservation du cadastre...les propriétaires...sont tenus de produire les procès verbaux d'arpentage...qui ne sont pas restitués à leurs possesseurs* ». L'article 52 prescrit que « *tout changement de limite de propriété doit être constaté par un procès verbal d'arpentage (Messbrief) dressé par des personnes assermentées* », et « *qu'un procès-verbal d'arpentage doit être dressé par un géomètre agréé et assermenté à la diligence des parties pour constater toute modification de limites parcellaires... avec indication de toutes les cotes et inscription des nouvelles bornes...les documents sont vérifiés par le service du cadastre* ».

Un document d'arpentage ne peut être établi que par un géomètre-expert titulaire de l'agrément du cadastre d'Alsace-Moselle conformément à l'arrêté du 20 mai 1950 et inscrit à l'ordre des géomètres-experts, (v. *infra 96 à 98*) où, dans certaines conditions par les inspecteurs du cadastre habilités (v. *infra 95*) (v. *annexes n° 11, § 1.2*).

Le document d'arpentage doit être précédé de l'abornement des nouvelles limites (*annexe n° 3222 et 3223*), sauf dans les cas explicitement prévus dans la notice. Les croquis et esquisses portent la signature des propriétaires, marque de leur consentement aux nouvelles limites des propriétés.

Le croquis doit obligatoirement mentionner que « *la nouvelle limite est reconnue exacte par les propriétaires soussignés* ».

Les croquis d'arpentage comportent les cotes de rétablissement des limites, ils ont valeur de document de bornage et disposent d'une force juridique de fait pour la définition des limites de propriété nouvellement créées (v. *supra* 59).

## 2 ° Nature et composition des documents d'arpentage

71-Un **document d'arpentage** (*Messurkunde*) peut se présenter sous la forme d'un procès-verbal d'arpentage (*Messbrief*) ou sous la forme d'une esquisse (*Handriss*).

Le **procès verbal d'arpentage** (*Messbrief*) (v. *annexes n°11, § 1.3.1*) est un document complet, indispensable s'il est associé à un acte authentique devant notaire. Il est exigé lorsque le plan cadastral a été rénové par voie d'arpentage parcellaire (réfection) et s'il a été révisé par voie de mise à jour de l'ancien plan, lorsque la partie modifiée a fait l'objet d'un arpentage et d'un abornement.

Dans les autres cas, les propriétaires peuvent ne produire qu'une **esquisse** (*Skizze*) (*Handriss*) (article 52 de la loi du 31 mars 1884), croquis coté toutefois obligatoirement rattaché à des éléments stables du terrain.

**Le document d'arpentage comprend** (v. *annexes n° 11 § 2.1*):

1) La **chemise 6463AM**, cahier de calcul dans laquelle s'insère le procès verbal d'arpentage (*Messbrief*) avec en dernière page la certification du service du cadastre ; la copie du fond de plan présentant la situation ancienne et nouvelle, la certification du géomètre-expert et celle du service du cadastre suite à la vérification et l'attribution des nouveaux numéros de plan, la date de dépôt au livre foncier s'il y a lieu.

- deux exemplaires du croquis d'arpentage (v. *supra* 69) (v. *annexes n° 5 – Id, 5-2*) établi par le géomètre agréé, il comporte les informations relatives à l'ancienne et à la nouvelle situation parcellaire,

Le DA concourt à la mise à jour du plan cadastral, les documents qui le composent sont vérifiés par le service du cadastre (v. *annexes n° 11 chapitre IV*). Le DA comporte les signatures du propriétaire et du géomètre-expert agréé qui a établi le document (v. *annexes n°11, § 3.4*) avant présentation au service du cadastre pour vérification et numérotage des nouvelles parcelles. Ces signatures manifestent l'accord formel du propriétaire relatif au contenu de document d'arpentage. Le géomètre-expert signe la chemise 6463.

2) Eventuellement s'ajoute une **requête en inscription au livre foncier** (6463 R-AM). La responsabilité de faire publier au livre foncier les documents d'arpentage incombe aux parties. Le document d'arpentage ne devient définitif qu'après sa transcription au livre foncier. En cas de requête en inscription au livre foncier, les propriétaires et le géomètre-expert signent la requête, les deux exemplaires du croquis d'arpentage et le fond de plan annexé au document d'arpentage.

Le géomètre expert signe les chemises 6463 AM et 6463 du procès-verbal d'arpentage. Dans les départements hors d'Alsace-Moselle, un seul document est revêtu de la signature des propriétaires: le pouvoir ou le fond de plan.

3) Un **croquis d'arpentage de conservation** (v. *supra* 69) (v. *annexes n° 11, § 1.3.1*) doit être établi à l'appui d'un procès-verbal d'arpentage dans les communes à cadastre rénové par voie de réfection selon le mode de l'arpentage parcellaire.

Une simple **esquisse** (*Skizze*) (*Handriss*) (v. *annexes n°11, § 1.3.2*) est suffisante dans une commune ou partie de commune dotée d'un plan simplement mis à jour, ou si la parcelle modifiée n'a pas fait précédemment l'objet d'un arpentage ou d'un abornement réguliers, un procès-verbal d'arpentage avec un croquis de conservation n'est pas exigé. L'esquisse doit indiquer les modifications physiques relatives à la parcelle pour permettre la mise à jour du plan cadastral et l'information du livre foncier « *la répartition de la superficie cadastrale, ainsi*

que la situation des nouvelles limites, en tant que ces indications sont nécessaires pour la mise à jour des plans cadastraux » (art. 52 de la loi du 31 mars 1884).

Une esquisse est aussi établie pour une parcelle modifiée suite au déplacement naturel d'un cours d'eau, par un changement de nature de culture, suite à des transformations relatives à une construction ou pour une rectification d'erreur dans les documents cadastraux. (Articles 1 et 2 du règlement sur les arpentages de conservation du 29 juin 1914 (*annexes n° 2*).

La situation des constructions est mise à jour, s'il y a lieu, ainsi que les changements de nature de culture.

## 72- Le croquis d'arpentage est un croquis de levé coté (v. *supra* 67, 68).

En Alsace-Moselle, le croquis coté (*Stückwermessungsriß*) des parcelles modifiées et abornées est l'élément graphique du document d'arpentage (*Messurkunde*) (v. *annexes n° 5-1d, 5-2*).

Le croquis d'arpentage (*Stückwermessungsriß*) (*annexes n° 5-1d, 5-2*) et l'esquisse doivent s'appuyer sur les limites antérieures et permettre le rétablissement des limites parcellaires (article 12 du règlement sur les arpentages de conservation du 29 juin 1914 (v. *annexes n° 2*). Spécificité du cadastre d'Alsace-Moselle, il représente les nouvelles limites avec indication des mesures résultant de l'arpentage ainsi que l'emplacement des nouvelles bornes (art. 52 de la loi sur le renouvellement du cadastre en Alsace-Lorraine du 31 mars 1884). Résultant d'un lever régulier, les mesures sont prises après abornement.

La « contenance d'arpentage » (v. *annexes n°11, §3.3*) n'est validée que pour les contenances déterminées à l'aide d'éléments cotés mesurés sur le terrain ou à l'aide de coordonnées issues également des observations de terrain qui répondent aux normes de précision édictées (v. *supra* 29, *infra* 92). Dans un document d'arpentage, l'écart entre la contenance de la parcelle d'origine et la somme des contenances des nouveaux lots ne doit pas être supérieur aux règles de tolérance, publiées à l'annexe 6 de l'instruction sur la publicité foncière du 15 décembre 1962.

## 73 - La notice sur l'établissement des documents d'arpentage dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle de mars 1998, complétée par des annexes, (v. *supra* 57) actualisée en 2020 et en 2023 (v. *annexes n° 11*), intègre les nouveautés de la gestion de la documentation cadastrale intervenues à partir de 2017 avec la mise en place du portail du cadastre d'Alsace-Moselle (v. *infra* 182) qui permet l'échange et la consultation à distance des croquis d'arpentage par la voie de l'internet.

Dans la perspective de la dématérialisation du document d'arpentage en France (*infra* 142, 143) les modalités de la transmission, la forme et le support du document d'arpentage pourraient être adaptés à l'ensemble des échanges prévus par voie informatique. Les géomètres-experts agréés pourront alors télécharger le plan sur la plateforme du cadastre au format compatible et mis en ligne sur le portail Géofoncier.

## 3° Fin des documents d'arpentage dits « précédents » et « partiellement publiés »

### 74 – L'instruction du 31 mars 1990 (BOI 11 B-1- 90) relative à la conservation cadastrale et les liaisons cadastre-livre foncier met fin, dans les départements du Rhin et de la Moselle, à la pratique des documents d'arpentage dits « précédents » et « partiellement publiés ». Rendues possibles suite à l'instruction du 1<sup>er</sup> août 1979 sur la conservation cadastrale en l'absence de délai imposé pour la publication des documents d'arpentage au livre foncier, et par exception au principe selon lequel un document d'arpentage ne peut être établi qu'à partir d'une situation ancienne publiée, les données d'un document d'arpentage précédent non publié ont pu être réutilisées et incorporées dans un nouveau document d'arpentage.

Cette pratique a donné lieu à des chaînes de filiation de parcelles très difficiles à suivre. De même, dans le cadre de la publication au livre foncier d'un acte constatant transfert de droits



réels, parmi les nouvelles parcelles identifiées dans un document d'arpentage, toutes n'ont pas toujours été incluses dans l'acte, c'était alors un document d'arpentage partiellement publié. La documentation cadastrale se trouvait dès lors en discordance avec le livre foncier qui n'a été annoté que des parcelles portées à l'acte, alors qu'au service du cadastre les parcelles nouvelles ont été numérotées et intégrées dans la documentation cadastrale. Ces pratiques sont devenues incompatibles avec l'application MAJIC 2 qui impose une numérotation stricte, aucun nouveau numérotage des parcelles ne pouvant être assuré tant que la situation précédente n'a pas fait l'objet d'une publication (v. *infra* 120,128).

#### **4° Assouplissement de la règle de l'abornement général et dérogations.**

75 - Le principe de l'abornement doit être appliqué conformément à l'article 15 de la loi du 31 mars 1884 qui rend obligatoire la matérialisation des limites en précisant toutefois "*dans la mesure des besoins*". Cela permet au géomètre de proposer aux propriétaires une approche souple et pragmatique pour la pose des bornes. Les instructions d'application de la loi locale ne reconnaissaient d'exception véritable à la règle de l'abornement général que pour des terrains de faible valeur.

L'article 15 de la loi locale donne la possibilité aux géomètres-experts d'éviter toute densité excessive pour l'implantation matérielle des bornes, étant précisé que les croquis cotés du plan cadastral d'Alsace-Moselle permettent d'implanter en tout temps ou de rétablir les bornes avec la précision des mesures d'origine. La pose des bornes doit répondre à des critères topographiques et aux conditions matérielles du terrain.

Des dérogations peuvent être pratiquées avec l'accord des propriétaires. L'abornement des limites parcellaires à l'intérieur d'un même lot de propriété est en principe laissé à l'appréciation des propriétaires, le coût de la pose des bornes étant à leur charge.

- Un abornement allégé peut être pratiqué en matière de rénovation, de remaniement ou de remembrement à la demande ou avec l'accord du conseil municipal. Il concerne les terrains de faible valeur ou en zone d'accès difficile. L'abornement est limité aux chemins, aux lieux-dits et aux confins,

- pour des terrains loués à un même exploitant agricole à la demande du propriétaire,

- pour les limites séparatives entre des biens en communauté et les biens propres des époux. Toutefois la délimitation des parcelles ou parties de parcelles grevées de droits différents reste obligatoire.

Le choix du type de bornes ou de signes démarcatifs de limite (borne traditionnelle, borne industrielle, boulon ou croix gravée) est fait en fonction de chaque situation de terrain, en particulier du lieu d'implantation, de l'utilisation du terrain et de la décision des propriétaires.

#### **E. - Les esquisses d'étage et divisions en volume.**

##### **1° Fondement et aspects de droit civil de l'esquisse d'étage.**

76 - L'esquisse d'étage d'Alsace-Moselle (*Stockwerkskizze*) (v. *annexes n° 9, 12-1 et 12-2, 14-3*).est à la copropriété ce que le document d'arpentage est au parcellaire. Elle tire son origine de la loi locale sur le cadastre du 31 mars 1884 et de l'instruction sur la conservation du cadastre du 29 juin 1914 qui contient les règles d'établissement de l'esquisse d'étage, faisant obligation au cadastre « *de d'établir et de conserver le descriptif de toute construction divisée de manière durable* ».

L'esquisse d'étage permet au service du cadastre et au livre foncier l'inscription des divisions de propriété d'un immeuble qui n'entraînent ni changement de limite cadastrale, ni modification de charges sur une parcelle.

Le décret du 14 janvier 1927 qui complète le décret du 18 novembre 1924 sur la tenue du livre foncier rappelle dans ses articles 12 et 13, « *qu'en cas de première inscription d'une propriété d'étage ou de modification dans la distribution des étages ou des locaux, il doit être produit, pour identifier un immeuble ou une partie d'immeuble, une esquisse ou même un plan dressé par un géomètre et certifié exact par le contrôleur du cadastre* ». Il est même précisé dans l'article 13 que « *...si la situation réelle ne peut être suffisamment précisée ni par les esquisses produites ni par les renseignements du requérant, le juge du livre foncier peut...se transporter sur les lieux pour faire les constatations nécessaires* ».

L'esquisse d'étage a précédé l'état descriptif de division, document de conservation du cadastre. Aux termes de l'arrêté ministériel du 20 mai 1950 et de l'article 7 du décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, il a été rendu obligatoire sur l'ensemble du territoire national (v. *supra* 42). Comme l'esquisse d'étage pour le livre foncier, son équivalent, l'état descriptif de division est destiné à l'identification par la conservation des hypothèques de chaque lot privatif d'une copropriété et de son propriétaire aux fins de publication.

L'état descriptif de division donne la description des lots (fractions d'immeuble appartenant à un même propriétaire) et la part qu'ils représentent par rapport à la totalité de l'immeuble. Il peut également porter sur des lots de copropriété du tréfonds, en volume et en droit de superficie. Le tréfonds peut recevoir en servitude les fondations des immeubles et les réseaux divers. Pour chaque lot de copropriété est donné l'état descriptif de division avec le calcul en tantièmes ou en millièmes et les plans par lots. La valeur du lot par rapport à l'ensemble sert également pour la répartition des charges communes de l'immeuble et ensuite à l'imposition à la taxe foncière des propriétaires concernés.

Le décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, prévoit qu'en cas de vente d'un lot de copropriété, l'état descriptif de division doit être annexé par le notaire au règlement de la copropriété.

La loi Alur du 24 mars 2014 rend obligatoire la remise à l'acquéreur par le notaire à la signature de l'acte de vente d'une copie de l'état descriptif de division, lui conférant ainsi un caractère authentique. De même une copie de l'état descriptif de division est remise au locataire au moment de la signature du bail.

## **2° Nature et composition de l'esquisse d'étage.**

77 - La notice sur l'établissement des documents d'arpentage et des esquisses d'étage dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle contient toutes les dispositions relatives à l'établissement des esquisses d'étage. Depuis la notice actualisée de 2020, mise à jour en 2023, une notice distincte porte sur l'établissement des esquisses d'étage ou des divisions en volume.

L'esquisse d'étage comprend une partie relative à l'état descriptif de division et une partie graphique. La feuille de tête (v. *annexes n° 12-2*) mentionne la commune, la désignation cadastrale et la nature de la copropriété. Présentée au format A3 (42 x 29,7), l'esquisse d'étage comporte les éléments suivants (v. *annexes n° 5-1d, 5-2*):

- le tableau résumé de l'état descriptif de division ;
- l'état des quotes-parts dans la propriété du sol et dans les parties communes ;
- le tableau d'affectation des coefficients de pondération et la méthode de calcul ;

- à titre facultatif l'affectation des lots par propriétaire ;

- le plan de situation parcellaire, des étages des bâtiments principaux et des bâtiments accessoires.

L'esquisse d'étage est vérifiée en la forme par le cadastre, les surfaces et les millièmes ne sont pas vérifiés par le service du cadastre.

78 – **Partie graphique.** L'état descriptif de division en volumes doit préciser la composition et la dénomination des lots, définir le contour des volumes dans les trois dimensions par le biais, pour chaque volume constitué, de plans (planimétrie) et de coupes (altimétrie).

La partie graphique (plan ou esquisse) indique la situation du bâtiment et la distribution des locaux. Le plan des lots et locaux est l'équivalent du croquis coté pour les parcelles. Il est destiné à fournir à la documentation cadastrale et au livre foncier la description graphique des lieux (v. *annexes n° 12-1 et 12-2*).

Les articles 31 et 32 le décret n°2009-1193 du 7 octobre 2009 relatif au livre foncier, font obligation de joindre à la requête en vue de la publication d'un droit sur un immeuble ou partie d'immeuble, la partie graphique dressée par le géomètre-expert et certifiée par le service du cadastre pour permettre l'identification exacte du bien affecté.

79 - Initialement propre au cadastre d'Alsace-Moselle pour la conservation cadastrale, l'esquisse d'étage a été établie par le service du cadastre. Le nombre d'immeubles en copropriété ayant beaucoup augmenté, le service du cadastre a autorisé les géomètres-experts titulaires de l'agrément cadastre Alsace-Moselle, à établir les esquisses d'étage, à préparer techniquement l'état descriptif de division, à dresser les esquisses (plans) des locaux, bâtiments et de situation de la copropriété. Les esquisses d'étages sont aujourd'hui dressées exclusivement par les géomètres-experts agréés.

Document de liaison entre le géomètre-expert, le notaire, et le livre foncier, l'esquisse d'étage, était remise par le géomètre-expert au service du cadastre pour contrôle, enregistrement et numérotation. L'original du document était détenu par le notaire rédacteur de l'acte qu'il complétait en lui donnant forme de document authentique pour être inscrit dans le livre foncier pour validation et publication. Ce dernier le détenait dans ses archives (Circulaire du 28 janvier 1955 du Premier Président de la C.A. de Colmar : texte p. 161 livre foncier, recueil de textes, Editions du J.O. 1983). Une copie de l'esquisse d'étage était conservée au bureau du cadastre de la situation de l'immeuble pour la consultation des usagers du cadastre. Des reproductions pouvaient être délivrées aux tarifs fixés par l'administration.

Les modalités de transmission ont été dématérialisées et profondément modifiées suite à l'ouverture, en 2017 du portail du cadastre d'Alsace-Moselle.

### **3° - Dématérialisation avec la mise en place du portail du cadastre d'Alsace-Moselle.**

80 - Avec la mise en place en 2017 du portail internet du cadastre d'Alsace-Moselle, les opérations relatives aux esquisses d'étages, et les liaisons ont été dématérialisées et rendus consultables sur le portail du cadastre Alsace-Moselle (v. *infra 185*). Le service du cadastre n'assure plus que la vérification de l'esquisse d'étage, la numérotation et l'archivage étant effectués automatiquement par le système informatique.

L'élaboration et les signatures des nouvelles esquisses d'étage (le flux) sont réalisées selon des procédés électroniques.(v. *infra 183*) (v. *annexes n° 14-3*). Le géomètre-expert dépose directement son dossier (état descriptif et plans de division) dans le portail du cadastre d'Alsace-Moselle et le valide au moyen de la signature électronique. Le portail attribue automatiquement un numéro d'ordre et informe le service du cadastre du contrôle à effectuer. Par le

portail du cadastre d'Alsace-Moselle, le service du cadastre informe directement par voie numérique le géomètre expert, de la validation, du rejet ou des compléments nécessaires à la validation de cet ensemble de documents. L'acceptation du dossier par le service du cadastre confère sa valeur technique et entraîne la complétude du document par l'apposition automatique de la signature électronique de la DGFIP.

Depuis la création de la plate-forme informatique, il n'y a plus de support papier. Le cadastre ne détient plus de copie de l'esquisse d'étage, c'est l'exemplaire original qui est téléchargé autant de fois que de besoin, visible du grand public et accessible aux géomètres-experts et aux notaires pour les besoins de leurs missions. Il est aujourd'hui le seul original auquel les notaires se réfèrent pour rédiger leur acte de mutation, et le livre foncier pour valider la forme juridique de la transaction.

## F. - Aspects fiscaux historiques du cadastre en Alsace-Moselle.

**81- Particularités historiques et intégration dans le cadre général des évaluations cadastrales.** Il est intéressant de comparer les règles actuelles en vigueur en France pour la détermination de l'assiette de l'impôt foncier en vertu des articles 1380 et 1381 du code général des impôts avec celles instituées en 1884 par la loi locale sur la cadastre en Alsace-Lorraine.

Les liens du cadastre avec le livre foncier n'ont pas rendu moins importante la mission fiscale que les délégués d'Alsace-Lorraine au *Landesauschuss* ont voulu donner au nouveau cadastre. C'est d'abord le constat des défaillances du cadastre napoléonien pour la répartition de l'impôt foncier qui avait conduit les assemblées locales à se préoccuper, dès 1876, de la réforme du cadastre (v. *supra* 7 et 9). Cette volonté d'établir une meilleure équité fiscale pour des propriétaires qui paient les impôts fonciers était l'autre mission importante que les législateurs fondateurs du cadastre d'Alsace-Lorraine ont voulu réaliser. Elle est souvent en retrait lorsque l'on évoque les spécificités techniques et civiles contenues dans la loi sur le cadastre du 31 mars 1884 (v. *supra* 16). Comme les dispositions foncières, les règles relatives à la fixation des bases d'imposition à l'impôt foncier étaient déjà très élaborées en cette fin du XIX<sup>ème</sup> siècle.

En application de la loi locale du 6 avril 1892 (*Gesetzblatt 1892, p 33*) et indépendamment de l'établissement de nouveaux plans cadastraux, une évaluation générale des propriétés bâties et non bâties a été entreprise sur tout le territoire d'Alsace-Lorraine. L'estimation et le classement des terres étaient réalisés en même temps que les levés topographiques.

La dernière révision générale des évaluations cadastrales entreprise par la Direction Générale des Impôts (DGFIP) à partir de 1970 sur le territoire national s'est achevée par l'intégration des nouvelles bases d'impositions sur les propriétés foncières pour les impositions de 1974.

**La loi du 14 juillet 1903 relative à l'impôt foncier** en application de l'article 49 de la loi sur le cadastre du 31 mars 1884, prescrit les modalités relatives à la constatation des changements de nature de culture ayant une incidence sur l'impôt foncier dû par les propriétaires avec classement dans la classe de culture correspondante et fixation du revenu net, conformément à l'évaluation faite en vertu de la loi du 6 avril 1892. La recherche des changements de culture incombe aux commissaires-jurés (*supra* 63). Les propriétaires pouvaient, selon l'art. 3 de la loi : « réclamer contre la répartition des terres dans les natures de culture et les classes établies pour chaque finage dans la forme des réclamations dirigées contre le montant de l'impôt foncier ». Suivent aux articles 57 à 60, des dispositions pénales avec fixation d'amendes pour toute irrégularité constatée.

**82 - Les propriétés non bâties**, une commission centrale de taxateurs composée essentiellement de membres élus de la Délégation d'Alsace Lorraine a déterminé des « districts d'évaluation » en fonction de la richesse des sols et de facteurs économiques locaux. A partir de 1896 une fixation du revenu net des terres sur la base des produits du sol classés en neuf groupes de natures de cultures (*Kulturart*) a été réalisée. Elle a été effectuée sur la base des indications du

cadastre dans un nombre significatif de communes représentatives dans chaque district d'évaluation. Le revenu à l'hectare a été calculé sur la base des prix moyens relevés dans les mercuriales des années 1884 à 1895 en excluant l'année la plus faible et l'année la plus forte. Les évaluations effectuées dans les communes-type ont été étendues à l'ensemble des communes du district d'évaluation.

Une loi locale du 14 juillet 1903 (*Gesetzblatt 1903 p. 47*) prescrivait une révision annuelle des évaluations des propriétés dont la nature de culture a été modifiée. La constatation des changements était faite par les commissaires-jurés communaux (art. 54 de la loi du 31 mars 1884) et dans un délai de trois mois à compter de la publication du rôle des impôts fonciers, les propriétaires étaient admis à réclamer contre la nouvelle répartition des terres dans les natures de culture et les classes.

Ce mode d'évaluation du revenu taxable du foncier non bâti basé sur une approche économique représentait une avancée par rapport à la législation française où seul le revenu brut du sol servait d'assiette à l'impôt foncier. Il en est résulté que le revenu du foncier non bâti était imposé en Alsace-Lorraine sur des bases plus élevées qu'en France. Cette différence a perduré bien après le retour en France des trois départements. Elle a justifié que l'imposition sur le foncier non bâti ait été limitée en Alsace-Moselle aux 2/3 du revenu local. De même, la réévaluation des bases d'imposition du foncier non bâti a été faite plus modérément en Alsace-Moselle que dans le reste de la France jusqu'au 1er janvier 1953. A cette date, la révision accélérée prescrite par la loi du 13 mai 1948 était entrée en application et les différences relatives à la détermination des bases imposables pour les propriétés non bâties entre les trois départements et le reste de la France ont été supprimées.

83 - **Les propriétés bâties** étaient imposées sur une « valeur d'usage (*Nutzwert*) » déterminée forfaitairement selon un barème lui aussi établi sur la base d'immeubles-type situés dans des communes représentatives et par districts géographiques d'évaluation. Cette valeur d'usage était basée à la fois sur la nature des constructions, des critères économiques et, le cas échéant, sur la valeur des immeubles. Les propriétaires qui estimaient devoir contester les bases sur lesquelles l'impôt mis à leur charge était établi pouvaient formuler des réclamations auprès du Directeur des contributions directes ou faire un recours auprès du Ministère.

Pour les propriétés bâties, les bases d'imposition ont été unifiées à partir du 1er janvier 1927, date d'application de la révision générale exceptionnelle ordonnée par la loi du 22 mars 1924. En 1925-1926 de nouvelles évaluations cadastrales ont été établies sur la base de la valeur locative.

## VI. - Le plan cadastral d'Alsace-Moselle.

### **A. – Eléments qui composent le plan cadastral d'Alsace Moselle.**

#### **84- La dualité du plan cadastral d'Alsace-Moselle.**

En application de la loi du 31 mars 1884, le plan cadastral d'Alsace-Moselle est composé du plan - minute de conservation (PMC) (*v. annexes n°8*), et des croquis de levés (*v. supra 67 à 69*). (*v. annexes n° 5-1c, 5-2b, 6-1, 9*)

#### **85 – a) Le plan minute de conservation (PMC)**

C'est le plan officiel du cadastre français (*v. annexes n° 8, 9*), une représentation normalisée à l'échelle du parcellaire, des bâtiments, de l'hydrographie et les voies de communication.

Il se présente à l'origine sous la forme de feuilles de plan qui couvrent, par sections, un territoire communal. Il est confectionné à des échelles adaptées à la densité du parcellaire (entre 1/250 et 1/5000) en fonction de la densité des éléments à représenter.

En réfection, le nouveau plan est généralement à l'échelle de 1/500 pour les zones urbaines denses, de 1/1000 pour les zones périurbaines à caractère pavillonnaire, de 1/2000 pour les zones rurales, jusqu'à 1/5000 pour les zones comprenant des parcelles de très grandes étendues (zones de montagne, de marais). Pour les plans rénovés par voie de mise à jour les échelles initiales de l'ancien plan sont conservées, Une disparité des échelles des plans cadastraux peut donc se rencontrer au sein d'une même commune, en fonction du morcellement des diverses parties composant son territoire.

Avant la réédition, le plan-minute de conservation cadastral papier était au format grand aigle (75 cm x 106 cm) ou demi-grand aigle (55 cm x 75 cm) découpé en sections (v. *annexes n° 5-1, 5-1a, 5-1b*). Il comportait des couleurs : les bâtiments étaient teintés en carmin, le domaine public en sépia et les cours d'eau en bleu (v. *annexes 5-1d, 6-1a à 6-1d*), les couleurs des diverses natures de culture étaient normalisées pour les distinguer.

L'instruction sur l'arpentage parcellaire du 30 janvier 1889, section IX, donne les précisions relatives à la confection des cartes et plans, leur vérification ainsi que leur forme.

Les conditions de la transmission et la nature des documents qui accompagnaient les copies du plan cadastral destinées aux bureaux du livre foncier et aux communes, étaient des copies conformes du plan-minute du service. Les plans parcellaires et tableaux d'assemblage étaient en couleur ainsi que les tableaux d'assemblage (v. *annexes n° 1, 1a, 7-1 et 7-2*).

L'ensemble des plans et cartes faisaient l'objet de copies sur calques utilisés pour l'impression en héliographie réalisées sur plaques de zinc à l'atelier spécial du cadastre de Strasbourg. Jusqu'en 1908, les cotes et les situations antérieures étaient reportées directement sur le plan-minute du service. La lisibilité du plan en était altérée, parfois complété par un plan-annexe agrandi (v. *annexes n°5 -1b*). Depuis cette date, les cotes ne sont plus représentées que sur les croquis de levé (croquis d'arpentage ou de conservation) qui sont, de ce fait, le complément indispensable du plan cadastral d'Alsace-Moselle.

Aujourd'hui le plan minute de conservation (PMC) est informatisé appelé « plan cadastral informatisé (PCI) », normalisé (v. *infra 101, 144, 145*). Il permet désormais une consultation de l'ensemble du territoire par internet sous forme d'un continuum géographique.

#### b) Le tableau d'assemblage.

Le PMC d'une commune est complété par le tableau d'assemblage de la commune. C'est la représentation sous forme d'image du territoire de la commune. Le tableau d'assemblage est à une échelle variant entre 1/5000 et 1/10 000 selon la valeur et la densité du parcellaire (généralement à l'échelle du 1/10 000). Il comprend la représentation des limites intercommunales, le tracé des principales voies de communication et des cours d'eau, les parties construites du territoire communal, les noms des lieux-dits et des détails topographiques qui permettent une identification des feuilles parcellaires du plan-minute de conservation. (v. *annexes n° 7-1 et 7-2*)

86 – c) **Les croquis de levé cotés** (v. *supra 67 à 69, 72*) (v. *infra 177*). (v. *annexes n°1-b, 1-c, 6-1*) élément spécifique du plan cadastral alsacien-mosellan. Ce sont :

- Les **croquis de levé d'origine** établis au moment de la confection du plan cadastral à la suite de la mise en application de la loi locale du 31 mars 1884 (v. *annexes n° 5-1c et 6-1*). S'y ajoutent les croquis pour la confection des plans cadastraux refaits à l'issue des travaux de rénovation ou de remembrement ainsi que les plans annotés des sections cadastrales refaites par voie de révision.

- Les **croquis de conservation**, du plan minute, pour la plupart **des croquis d'arpentage** (v. *supra 72*) (*annexes n°5-1d, 5-2, 9*) suite à une division ou une réunion de parcelles, dressés par un géomètre-expert, une personne agréée (v. *infra 96 à 99*) ou par le service du cadastre. S'y ajoutent les **croquis de conservation fiscaux** établis par les géomètres du ca-

dastre pour la mise à jour des changements qui affectent principalement l'assiette de l'impôt foncier (v. *annexes 5-3, 5-4*).

## **B. - Conservation du plan cadastral**

### **87 – Les fondements de la conservation du plan cadastral.**

La conservation du plan et sa tenue à jour sont prescrites par l'article 49 de la loi du 31 mars 1884. « *Après que le cadastre d'une commune ait été renouvelé par voie d'arpentage parcellaire ou révisé (art. 7 et 9) il est tenu à jour annuellement* ». La mise à jour fait l'objet de précisions à l'article 56 de la loi (v. *ann. n° 1*).

Elle est conduite conformément aux dispositions de l'instruction du 30 janvier 1889 sur l'arpentage parcellaire (v. *supra 26*), de l'ordonnance du 14 octobre 1900 sur la conservation du cadastre rénové (v. *supra 28*) intégrée dans le règlement du 29 juin 1914 sur les arpentages de conservation (v. *supra 30*) (v. *annexe n° 2*) et enfin de l'instruction du 1er août 1979 sur la conservation cadastrale, actualisée par l'instruction du 31 mars 1990 (BOFIP 11 B – 1- 90).

Le règlement du 29 juin 1914 sur les arpentages de conservation précise dans son article 2 : « *Les levés exécutés en vertu de l'article 1 (v. supra 59) donnent lieu à la confection soit de procès-verbaux d'arpentage, soit de croquis de conservation, soit d'esquisses...les procès-verbaux d'arpentage ou des croquis de conservation...dans les communes à cadastre renouvelé par voie d'arpentage et des croquis de conservation dans les communes à cadastre révisé...des esquisses suite à des changements durables suite à des causes naturelles, ou pour les changements de limites de culture, aux modifications dans les constructions ou la rectification d'erreurs...en tant que la communication de ces modifications n'a pas encore été faite par des documents d'arpentage (procès-verbaux d'arpentage (v. supra 70 à 75)...)».* (v. *supra 30*) (v. *annexes n° 2*).

#### **Nature des croquis de conservation du plan cadastral ::**

La conservation du plan cadastral est réalisée à partir des croquis de conservation reportés sur le plan minute de conservation. Elle est effectuée par application des mêmes règles de précision que celles qui ont été appliquées pour la constitution du plan d'origine en application du règlement du 29 juin 1914 sur les arpentages de conservation (v. *annexes n° 9*).

On distingue les croquis affectant les limites parcellaires ou « croquis fonciers » et ceux ayant un caractère fiscal.

Les **croquis de conservation fonciers** constatant un changement de limite de propriété par suite de réunion, division, lotissement, partage sont issus d'un document d'arpentage réalisé par un géomètre-expert (v. *supra 72*). Les croquis fonciers suite à déplacement naturel du lit des rivières non domaniales, changement dans la consistance des parcelles provenant de causes naturelles (alluvion, érosion, formation d'île) peuvent être de simples croquis établis par les géomètres de cadastre.

Les **croquis de conservation fiscaux** (v. *annexes 5-3 et 5-4*) portent sur des changements qui se situent à l'intérieur des parcelles dont ils n'affectent pas les limites.

Destinés essentiellement à la mission fiscale du cadastre, ils constatent des changements qui ont un effet sur l'assiette des impôts fonciers avec la mise à jour de la matrice cadastrale (v. *infra 119*) constructions nouvelles, additions de construction, construction de piscines, changement de nature de cultures...). (BOI-CAD-MAJ-20-10).

Ils constatent également les changements reportés au plan pour le bâti (constructions nouvelles, additions de construction, démolitions, etc.), des changements dans la désignation des voies et numéros de voirie.

Les croquis fiscaux ne provoquent pas de changement de numérotage cadastral et ne sont jamais signés par les propriétaires, ils sont confectionnés exclusivement par les géomètres du cadastre lors de leurs déplacements en commune.

### C. - Triangulation du cadastre d'Alsace-Moselle. Du réseau local Sausheim – Delme à GPS.

#### 88 - Un système géodésique permet de localiser un point sur le globe terrestre par ses coordonnées géographiques que sont sa longitude, sa latitude et son altimétrie.

La distance entre deux points de longitudes constantes a l'inconvénient de varier avec la latitude. L'altération des distances est limitée par le choix d'un système de projection adéquat qui permet de représenter ce point sur une surface plane au moyen de coordonnées rectangulaires. Un référentiel rectangulaire commun permet de raccorder entre elles les feuilles de plans contigües.

Un canevas d'ensemble, dans lequel s'intègre un canevas polygonal plus dense sert de points d'appui aux points de détail. Le rattachement d'un point de détail aux points de polygonation est obtenu, soit par des mesures de distances entre deux points polygonaux ou entre deux points connus, soit en rayonnant des points de détail à partir d'un point polygonal par des mesures d'angles et de distances ou en rattachant un point de détail à partir d'un point polygonal par un cheminement de mesures. Il est rappelé que le levé cadastral s'appuie sur une polygonation attachée à une triangulation qui constitue le canevas sur lequel il s'appuie. Le levé donne lieu à l'établissement d'un croquis coté.

Le plan napoléonien n'était pas intégré dans un système de coordonnées géographiques.

Les 1 455 000 hectares du territoire actuel des départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, sont couverts par un réseau géodésique de 2723 points, canevas initial du plan cadastral d'Alsace-Lorraine. Le plan cadastral était rattaché à une triangulation d'une densité moyenne d'un point par 25 hectares, reliée au réseau géodésique polygonal d'Alsace et de Lorraine réalisé par le service topographique de l'état major allemand entre 1875 et 1882.

Les coordonnées géographiques de ces 2723 points, dont 30 points du 1er ordre, ont été transformées par le service du cadastre d'Alsace-Lorraine dans le système de projection local Soldner Cassini en coordonnées rectangulaires répartis en quatre ordres de précision cylindrique dont les origines sont basées sur **deux points du 1er ordre**: la stèle géodésique de Sausheim (Haut-Rhin) et le sommet du clocher de l'église de Delme (Moselle). Ainsi le cadastre d'Alsace et de Lorraine relevait soit du système de coordonnées de projection « Sausheim » (l'Alsace et les arrondissements de Sarrebourg et de Sarreguemines en Moselle), soit du système de coordonnées de projection « Delme » pour le reste du Département de la Moselle (articles 16 à 34 de l'instruction sur l'arpentage parcellaire du 30 janvier 1889). C'est dans ces deux systèmes que les feuilles du plan cadastral d'Alsace-Lorraine ont été carroyées.

Ce réseau a été complété par quelques triangulations complémentaires par les services allemands en 1913 et par l'ancien Service géographique de l'armée française entre 1932 et 1939.

Après le retour des trois départements en 1918, les coordonnées de tous les points de canevas ont été transformées par calcul dans le système de projection Lambert utilisé dans l'ensemble du territoire français (*v. infra 123, 124*).

**Environnement frontalier de l'Alsace-Moselle** : En matière géodésique, la particularité du territoire des départements du Rhin et de la Moselle est leur situation frontalière avec l'Allemagne au nord et à l'est et avec la Suisse au sud, ce qui conduit le service du cadastre à s'adapter aux missions particulières qui en découlent (*v. infra 114*).

Les services du cadastre d'Alsace-Moselle sont conduits à effectuer avec leurs collègues d'Allemagne des travaux cadastraux transfrontaliers pour la maintenance de l'abornement de la frontière franco allemande en application du traité franco-allemand du 14 août 1925 qui



définit avec précision l'emplacement de la frontière entre les deux pays. Ils comportent, un parcours commun de la frontière au moins tous les 5 ans pour vérifier la présence et la position des bornes conformément au traité portant délimitation de la frontière entre les deux pays et leur rétablissement, le cas échéant. (v. *annexes n° 10-1*). L'intérêt principal de ces travaux est en réalité la maintenance des limites intercommunales (entretien de la voirie limitrophe) et celles des limites des propriétés privées contiguës à la frontière pour prévenir tout litige.

Ces travaux sont réalisés conjointement avec les services du cadastre d'Allemagne de l'Etat de Rhénanie-Westphalie pour la frontière au nord de l'Alsace au départ de la rivière Lauter, et avec ceux du Bade-Wurtemberg pour le Rhin (v. *annexes n° 10-1*) et, pour la frontière franco-suisse au sud du Haut-Rhin, avec ceux du Canton de Bâle-Ville représentés pour les travaux frontaliers par le « géomètre cantonal ».

Les croquis, cartes et atlas sont communs aux trois pays. Ils sont réalisées avec la précision conforme aux exigences de la loi locale sur le cadastre du 31 mars 1884, les normes de précision et la symbolique qui s'appliquent au côté allemand et suisse étant les mêmes. Sur le fondement de canevas d'appui déterminés conjointement, les coordonnées de chaque borne frontière ou autre signe démarcatif sont déterminées par conversion dans les deux systèmes de coordonnées géographiques de chacun des deux pays: Lambert pour la France, Gauss-Krüger pour la République fédérale d'Allemagne.

#### **D. - Représentation topographique et plans originaux du cadastre d'Alsace-Moselle.**

89 - **Les signes démarcatifs et des limites.** Le règlement du 29 juin 1914 sur les arpentages de conservation comporte, dans son article 20, la nomenclature complète des signes distinctifs qui continuent à s'appliquer aux croquis de levé et à la confection des plans actuels du cadastre alsacien-mosellan (plans de conservation ou plans neufs réalisés à la suite d'un remembrement ou d'un remaniement). Ils indiquent la nature juridique et matérielle des limites (mitoyenneté) ainsi que la nature des différentes bornes et signes démarcatifs utilisées (v. *annexes 5-1c*).

90 – **Première rénovation du cadastre en Alsace-Lorraine par mise en application de la loi locale du 31 mars 1884.** Les premières feuilles du nouveau plan cadastral (v. *supra 15, 18*) ont été achevées en 1887 sur la commune d'Illkirch, limitrophe de Strasbourg. La Ville de Strasbourg a été arpentée de 1895 à 1910 à partir d'un canevas de précision et de levés avec des croquis à l'échelle du 1/125 (v. *annexes n° 6 - 1*). Les sections au bâti dense sont cartographiées au 1/250<sup>ème</sup> (v. *annexes n° 5-1b*). A cette échelle, les travaux ont été réalisés avec une grande précision. Une imprécision de l'ordre de 1/10<sup>ème</sup> de millimètre sur le plan au 1/250<sup>ème</sup> équivaut à 5 cm sur le terrain, ce qui est à la limite des tolérances établies. La rénovation du plan cadastral de Strasbourg, y compris son plan polyvalent (v. *infra 91*) a été achevée en 1917 (v. *annexes 6-1a, 6-1b, 6-1 c, 6-1d*).

Le plan de la Ville de Mulhouse, par contre, a dû se contenter des croquis de bornage exécutés en phase préliminaire à l'arpentage parcellaire, ils remplacent le plan cadastral napoléonien de 1859. (v. *infra 147*).

91 - **Le cadastre polyvalent de la Ville de Strasbourg** (v. *annexes n° 6-1 a, 6-1 b*). La loi locale du 31 mars 1884 a donné la possibilité aux communes de procéder à des opérations plus étendues que celles qui sont strictement prévues pour les besoins du cadastre, à charge pour elles, de supporter les dépenses supplémentaires correspondantes. Le Gouvernement d'Alsace-Lorraine prévoyait ainsi, pour les communes qui le souhaitaient, la réalisation d'un cadastre à usage multiple, polyvalent (*Mehrzweckkataster*), basé sur les principes tirés des dispositions de l'instruction du Ministre des finances de Prusse du 2 janvier 1880 (*bulletin d'annonces officielles « Mitteilungs-Heft » N°12*).

La finalité du cadastre polyvalent était déjà de répondre aux besoins des villes importantes pour la gestion, l'aménagement et la transformation de l'espace public et des réseaux divers.

Le paysage urbain, en ce tournant du siècle, a vu la création dans les villes les plus importantes du tramway et des réseaux souterrains pour l'alimentation en eau et l'évacuation des eaux usées. La réalisation du cadastre polyvalent repose sur une collaboration entre le cadastre et la commune. Il consiste, pour la commune à établir un plan selon ses besoins sur la base du plan du cadastre et à y ajouter des détails topographiques par couches thématiques pour répondre aux besoins des services utilisateurs: trottoirs, affleurements de réseaux arbres, aménagements paysagers, édicules et mobilier urbain, éclairage public, rails du tramway, par exemple.

La Ville de Strasbourg a réalisé un cadastre polyvalent particulièrement complet pour le territoire de son centre urbain. Conçu en 1888, le cadastre polyvalent de Strasbourg a été réalisé à partir de 1890 et achevé en 1910. Il comporte les limites et les repères parcellaires, le bâti et d'autres éléments topographiques (voirie, affleurements,...). Il a la particularité de comprendre également la représentation précise des mitoyennetés entre les propriétés contiguës. Le plan polyvalent de Strasbourg est constitué de coupures pleines à l'échelle 1/250 permettant un assemblage continu des feuilles (v. annexes n° 6-1a et 6-1b). Il a été complété en 1913 par un plan cadastral polyvalent à l'échelle 1:4000 (v. annexes n° 6 – 1 c et 6 – 1 d). Gravés un temps sur plaques de zinc, ces plans pouvaient être reproduits par impression lithographique. A l'origine la maintenance du parcellaire et du bâti a été faite par le cadastre.

Les services techniques de la Ville ont par la suite assuré en régie une partie du lever du bâti ainsi que la mise à jour continue des détails topographiques, communiqués au cadastre pour mise à jour du plan. Par la suite, cette collaboration entre le cadastre et la Ville de Strasbourg a débouché sur une délégation de la gestion du plan cadastral polyvalent aux services topographiques de la Ville qui ont également pris en charge la mise à jour de l'exemplaire communal du plan cadastral. Le cadastre polyvalent de la Ville de Strasbourg a été tenu à jour jusque vers 1930. Par son organisation comme pour son contenu, c'est une remarquable préfiguration de l'information géographique moderne (v. *infra* 147,148) (v. annexes n° 6 – 2).

## E. – Lieux-dits, sections et numérotage des parcelles.

92 – Le **lieu-dit** (*Ortsteil, Flurnahme*) est en droit cadastral un détail topographique que le service du cadastre ne gère pas. Issus de la coutume locale, les noms des lieux-dits sont normalement compris en entier dans une même section, ils ne traversent pas les limites du ban communal ni les limites parcellaires. La dénomination et les limites des lieux-dits figurent sur les plans cadastraux (v. annexes n° 5-1, 5-2) des communes et dans la documentation cadastrale littérale, dans les tableaux d'assemblage des communes (v. annexes n° 7) et sur la plupart des croquis de conservation (v. annexes n° 5-2, 8).

Les lieux-dits sont une annexe à la définition des parcelles qui ne sont identifiées par le service du cadastre que par le nom de la commune, la section cadastrale et le numéro parcellaire.

La loi locale sur le cadastre du 31 mars 1884 ne donne pas d'indication spécifique sur la gestion des lieux-dits. L'instruction sur le remaniement du cadastre applicable dans les départements du Rhin et de la Moselle de février 1999 (§ B,5 à 7, page 164) (v. *supra* 58) mentionne les lieux dits. Ils sont repris dans le plan avec leur nom et périmètre sans rien changer (v. annexes n° 1, 8). Aux termes du décret 1112-du 19 décembre 1994, le cadastre prend connaissance des lieux-dits pour s'assurer qu'une parcelle n'est par comprise sur deux lieux-dits.

Le nom du lieu-dit est repris dans le fichier--répertoire des immeubles géré avec l'application MAJIC et accessible au public. Le nom du lieu-dit est intégré à l'adresse des immeubles dans le fichier-répertoire annuaire topographique initialisé qui a succédé au fichier RIVOLI (répertoire informatisé des voies et lieux-dits) qui permet l'identification et la localisation des immeubles essentiellement pour les besoins de la gestion de la taxe foncière.

C'est auprès du maire que s'opèrent les modifications éventuelles. Tout changement requiert l'accord de la commission communale des impôts directs et celle de la majorité des propriétaires concernés.

Une francisation des dénominations des lieux-dits, comme cela été le cas dans les départements recouverts après 1918 pour les noms de rue, ou de communes (exemple : Schlettstadt en Sélestat), n'a pas été constatée en Alsace. Les services du cadastre reçoivent parfois des demandes individuelles de propriétaires qui veulent un changement de la dénomination du lieu-dit, ils sont renvoyés à la commune pour suite à donner.

**La section** (*Flur*) est une division du territoire communal délimitée dans le but de faciliter la localisation, la consultation et la tenue des documents cadastraux. Le périmètre des sections est constitué, dans la mesure du possible, par des limites qui doivent présenter un caractère suffisant de stabilité (ex: routes, chemins, cours d'eau, fossés, etc.). Suivant les cas, la section comporte une ou plusieurs feuilles parcellaires.

La dénomination des sections du plan cadastral d'une commune figure sur le plan cadastral et sur les croquis. Elles sont reprises sur le tableau d'assemblage des communes (v. *annexes n°7*). Dans les plans cadastraux en Alsace-Moselle, les désignations des sections sont diverses. Les sections encore issues des plans napoléoniens sont désignées par une lettre majuscule. Les sections des plans refaits à la suite de la loi sur le renouvellement du cadastre du 31 mars 1884 par des numéros. Actuellement, les sections des plans de remaniement, de remembrement ou de rénovation sont identifiés par des lettres majuscules comme dans les autres départements (v. *annexes n° 5-3, 5-8*).

**La parcelle** est une portion de terrain d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire, située dans une même commune, une même section et un même lieu-dit. Le numéro d'une parcelle est unique. Toute parcelle nouvelle ou modifiée est identifiée par un nouveau numéro pris à la suite du dernier numéro attribué dans la section. Le numéro d'une parcelle primitive et précédente n'est jamais réutilisé. Il reste toutefois visible sur le plan cadastral, même après réédition. Il est simplement rayé d'un trait horizontal. Les nouveaux numéros sont portés sur le croquis, et en noir dans le texte du procès verbal d'arpentage. Le numéro de la parcelle primitive attribué lors de l'établissement du plan est indiqué sur la matrice cadastrale ainsi que sur les procès verbaux d'arpentage « en dénominateur » des nouveaux numéros de parcelles. Cette pratique facilite le travail de recherche de l'historique des parcelles.

La **contenance d'arpentage** (ou surface) d'une parcelle est déterminée exclusivement à partir des mesures prises sur le terrain. C'est l'instruction du 30 janvier 1889 (v. *supra* 26) qui porte sur les méthodes de détermination et de calcul des contenances parcellaires, la notice sur les documents d'arpentage les reprend également dans le détail. Dans un document d'arpentage (v. *supra* 72), l'écart entre la contenance de la parcelle d'origine et la somme des contenances des nouveaux lots ne doit pas être supérieur aux règles de tolérance, publiées à l'annexe 6 de l'instruction sur la publicité foncière du 15 décembre 1962. L'informatique permet de calculer les coordonnées des points. La surface des parcelles, calculée à partir de ces coordonnées, peut être considérée comme exacte (v. *n° 129*).

**Les parcelles grevées de charges, servitudes ou de droits différents** doivent être fractionnées. Les parcelles soumises à des droits différents sont figurées sur le plan et identifiées par des lettres en minuscule ainsi que les zones portant sur différentes natures de culture (v. *annexes n° 5-1d*). Aux termes de l'article 56-6 de l'instruction du 30 janvier 1889 sur l'arpentage parcellaire, l'identification de parties de parcelles grevées de charges, servitudes ou de droits différents est assurée au moyen d'un document d'arpentage entraînant un nouveau numérotage de parcelles : « *Les différentes parties d'une même parcelle ayant des droits ou des charges différentes devront être séparées et traitées comme parcelles distinctes* ». Les limites de ces parcelles sont déterminées selon les mêmes normes de précision que pour déterminer une limite de propriété.

## F. – Délimitation et parcellisation du domaine public.

93. – Les textes fondateurs du cadastre d'Alsace et de Lorraine sont ceux d'un cadastre à vocation foncière. Ils impliquent que l'ensemble du territoire soit cadastré. Aucune exception qui pourrait en exclure certaines catégories de propriétés n'est formellement exprimée ni dans la loi locale du 31 mars 1884 ni dans ses règlements d'application. L'obligation de la « délimitation » d'une parcelle s'entend dans la logique d'une continuité qui comprend un arpentage, à savoir le principe d'une couverture du territoire et sa division en parcelles avec leur contenance, leur identification cadastrale et un abornement adapté (v. *supra* 60).

L'article 15 de la loi du 31 mars 1884 dispose clairement, qu' « *avant de commencer les opérations d'arpentage proprement dites, toutes les limites doivent, dans la mesure des besoins, être matérialisées, d'une manière durable, soit par des pierres, soit par d'autres marques, selon les indications de la commission du cadastre....celle d'aborder les chemins publics ainsi que les autres voies de communication, aux propriétaires de ceux-ci.* » ...que ces derniers appartiennent à l'Etat, à des établissements publics ou à des collectivités territoriales.

C'est dans cet esprit que l'instruction sur l'arpentage parcellaire du 30 janvier 1889, dans ses articles 72 à 75, mentionne l'obligation de la délimitation du domaine « *routier, ferroviaire et fluvial* ». De même, l'article 1 du règlement du 29 juin 1914 sur les arpentages de conservation (v. *annexe n° 2*) dispose que : « *Les levés à exécuter en vue de la conservation du cadastre doivent s'étendre :...aux modifications et rectifications de limites de bans, de confins, de chemins ou de propriété...de la création de voies ferrées, de canaux, de routes, de chemins ou de fossés...* ».

A l'inverse d'un cadastre à vocation foncière, dans la logique d'un cadastre à vocation fiscale les dépendances du domaine public non productives de revenus (domaine routier, fluvial, espaces publics, militaire...) ne sont pas parcellisés.

Suite à l'intégration du cadastre d'Alsace-Lorraine dans l'espace juridique français où la volonté du législateur appuyé par une jurisprudence constante lui ont donné une vocation fiscale (v. *infra* 117), le principe d'une parcellisation générale du domaine public a été perdu de vue dans les départements du Rhin et de la Moselle. Par ailleurs, l'emploi des géomètres devait, de plus en plus, porter prioritairement sur les travaux fiscaux du cadastre (v. *infra* 135) au détriment des travaux de parcellisation relatifs à la conservation cadastrale qui y sont liés.

La délimitation du domaine public est un acte administratif unilatéral dont le but n'est pas de fixer contradictoirement les limites entre le domaine public et les propriétés privées, mais où la puissance publique concernée détermine elle-même les limites de son domaine. Le rôle du géomètre se contente à prendre en compte les documents de délimitation présentés par les représentants des services publics gestionnaires et à les comparer aux signes de délimitation qui figurent sur les plans cadastraux ou sur le terrain.

Si un propriétaire riverain estime être lésé suite à une délimitation unilatérale du domaine public, il peut porter son désaccord devant les tribunaux administratifs (v. *infra* 159 à 161). Voir également les pages 59 et 60 de l'instruction sur le remaniement du cadastre dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle de février 1999 (v. *supra* 56) qui s'appliquent également dans le cadre de la confection de plans refaits, ou de remembrement.

On distingue le domaine public non cadastré du domaine privé des collectivités publiques. Aux termes l'article R158-1 du code du domaine de l'Etat, la nature de domanialité publique ou privée des biens de l'Etat est déterminée par le service du domaine.

L'article 5 du décret du 18 novembre 1924 sur la tenue du livre foncier dispense d'inscription les immeubles faisant partie du domaine public, alors que la loi du 22 juillet 1982 complétant la loi du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions donne des précisions sur de nouvelles conditions de l'exercice du contrôle administratif sur leurs actes. Il dispose, sans exclure explicitement le domaine public, que les

collectivités territoriales des départements d'Alsace-Moselle sont « *habilitées à recevoir et à authentifier les actes concernant les droits réels en vue de leur publication au livre foncier* ». Ainsi, à la demande expresse d'une collectivité, des parties de son domaine public non cadastré pourraient être mises en cohérence avec le livre foncier et le cadastre, donc parcellisés.

En vertu de ces articles combinés, on observe des discordances entre le cadastre et le livre foncier pour des parcelles qui relèvent du domaine public (v. *infra* 153). Des parcelles ont été incorporées de fait dans la voirie mais non régularisées par un acte administratif, restent avec une identification cadastrale au nom de leur ancien propriétaire. A l'inverse, des parcelles du domaine public qui n'ont plus été reprises sur le plan cadastral, en particulier suite à un remembrement où le domaine public n'a pas été cadastré, restent inscrites au livre foncier lorsqu'elles n'ont pas été supprimées. On peut trouver dans une même commune du domaine public cadastré maintenu dans les parties non comprises dans un remembrement et du domaine public non parcellisé dans la partie remembrée. Dans le cadre d'aménagements routiers, il existe également des documents d'arpentage d'ensemble partiellement appliqués.

Après 1918, dans la plupart des circonscriptions cadastrales, les parcelles appartenant au domaine public déjà cadastré ont été maintenues dans les plans d'Alsace-Moselle

En cas de rénovation par voie d'arpentage parcellaire et pour le remembrement, les opérations ne donnent plus systématiquement lieu à une parcellisation du domaine public, mais bien que non parcellisé, le domaine public doit être délimité. Dans les départements du Rhin et de la Moselle les principes applicables pour le cadastre en France sont les mêmes. Les règles de délimitation du domaine public sont différenciées s'agissant du domaine public naturel et du domaine public artificiel. Elles sont brièvement rappelées ci-après :

#### 94. Le domaine public non cadastré.

On distingue : un domaine public naturel, qui en Alsace-Moselle est composé pour l'essentiel des cours d'eau et d'étangs domaniaux et un domaine public artificiel aménagé (chemins, routier, ferroviaire, canaux, terrains et installations militaires...).

- **Le domaine public naturel** : les cours et étendues d'eau sont délimités en tenant compte des limites de son niveau à son débit maximum avant débordement.

- **Le domaine public artificiel** (routier, ferroviaire, canaux, militaire...)

La délimitation est effectuée sur la base de la documentation détenue et présentée par le service gestionnaire: procès verbaux de bornage pour les autoroutes, plan d'alignement général pour les routes et voies publiques. Pour la délimitation des voies publiques, le plan général d'alignement résulte ou non d'une déclaration d'utilité publique. Elle débouche sur des plans d'alignements individuels, par exemple en cas d'élargissement de voies, pour procéder aux cessions foncières.

Les terrains à acquérir pour être incorporés dans un ouvrage d'intérêt public font l'objet d'une délimitation. Les parcelles concernées sont cadastrées et publiées au livre foncier au nom de leurs propriétaires. Ils sont acquis à l'amiable par acte authentique ou administratif et à défaut d'accord amiable, suite à une procédure d'expropriation.

Pour les autoroutes concédées, un plan de bornage est effectué après les travaux pour délimiter avec précision l'assise foncière qui sera remise au concessionnaire pour exploitation et entretien.

Pour la délimitation du domaine public, la présence des représentants qualifiés de l'Etat ou des collectivités publiques propriétaires pour le compte de l'Administration gestionnaire est obligatoire. L'article 14-2° règlement du 24 juin 1914 sur les arpentages de conservation précise : « *Les agents des Administrations militaires, des Eaux et Forêts, des Ponts et Chaussées, du Génie Rural et du Service de la Navigation...chargés de la gestion des parcelles à arpenter doivent être invités sans retard à assister à l'arpentage. La convocation leur est adressée directement* ». .

Le domaine public artificiel, en particulier routier, n'est plus parcellisé. La parcellisation impliquant la détermination des consistances parcellaires, la question peut se poser aujourd'hui, de savoir si une parcellisation de l'assise routière ou de tout autre ouvrage aménagé du domaine public ne serait pas utile pour sa gestion économique et son entretien. Une parcellisation au niveau d'une section cadastrale permettrait d'avoir un parcellaire du domaine public dimensionné avec réalisme.

Les propriétés immobilières appartenant à l'Etat figurent déjà au tableau général des propriétés de l'Etat (TGPE), outil de valorisation du patrimoine public. Il pourrait en être de même pour le domaine public artificiel non cadastré de l'Etat et des collectivités. Leur identification et la connaissance de leur contenance répondrait au besoin d'une bonne gestion. La parcellisation du domaine public serait par ailleurs une garantie supplémentaire pour « sanctuariser » son caractère inaliénable et imprescriptible.

#### **95. – Le domaine privé de l'Etat et des collectivités publiques.**

Le domaine privé de l'Etat et des collectivités publiques ou territoriales comprend des immeubles et des terrains aménagés pour leur fonctionnement. Certains d'entre eux produisent du revenu ou sont susceptibles d'en procurer, ils peuvent être vendus s'ils ne répondraient plus aux nécessités du service public.

Utilisés directement par des services publics, concédés ou non, les biens immobiliers du domaine privé de l'Etat et des collectivités publiques sont délimités, cadastrés, selon les mêmes règles que celles qui s'appliquent aux propriétés privées des particuliers ou des personnes morales de droit privé. La délimitation du domaine public implique la participation effective de représentants désignés par les services qui en sont gestionnaires.

Pour la délimitation de ces biens le service du cadastre peut apporter son concours si l'opération nécessite une division ou une modification parcellaire d'une propriété de l'Etat. Les inspecteurs du cadastre habilités et en poste dans les départements d'Alsace et de Moselle peuvent également établir un document d'arpentage pour un bien du domaine privé de l'Etat ou d'une collectivité publique. (v. *supra* 70) (v. *infra* 126) (v. *annexes n° 11*).

Le service des domaines peut être amené, à la demande des services de l'Etat, des collectivités territoriales et opérateurs publics locaux, à réaliser l'ensemble des acquisitions foncières pour leur compte dans le cadre du « service foncier 67 » institué par le décret n° 67-568 du 12 juillet 1967 (d'où le nom de service foncier 67) et mis en place entre 1972 et 1974. Les inspecteurs du cadastre habilités peuvent alors établir des documents d'arpentage pour ces opérations.

Pour la délimitation des propriétés de l'Etat (domaine privé et domaine public), aux termes du 1° de l'article R. 158 du code du Domaine de l'Etat, le service du domaine est compétent pour examiner la nature des biens domaniaux et la détermination du caractère de domanialité publique ou de domanialité privée des biens de l'Etat. En outre, en application de l'article R. 159 du code du Domaine de l'Etat, le service local du domaine est appelé à intervenir dès lors que se trouverait mise en cause, directement ou indirectement, la notion de domanialité publique.

### **G. - L'agrément "Alsace-Moselle" pour l'exécution des travaux cadastraux.**

#### **96.- Fondement de l'agrément pour l'exécution de travaux cadastraux.**

En raison de leur technicité, les travaux cadastraux dans les départements d'Alsace-Moselle ne peuvent être confiés qu'aux personnels du cadastre dûment formés ou à des professionnels confirmés et agréés par l'Administration du cadastre. L'arrêté du 30 juillet 2010 fixant les modalités d'attribution des agréments pour l'exécution des travaux cadastraux en France précise dans son article 3 : « *Les personnes agréées pour tous travaux cadastraux peuvent exécuter des travaux de rénovation du cadastre et établir tous documents d'arpentage en France métropolitaine, à l'exception des départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle* ».

Pour exécuter les travaux cadastraux dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, une bonne connaissance des spécificités du cadastre alsacien-mosellan est requise. Cette exigence trouve son fondement dans la loi sur le renouvellement du cadastre en Alsace-Lorraine du 31 mars 1884 où il est précisé à l'article 52 : « *Les procès verbaux d'arpentage et des esquisses ne peuvent être dressés que dans les formes prescrites et par des personnes assermentées, ayant justifié de leurs capacités et ayant été agréées par l'administration compétente* ».

L'instruction du 21 janvier 1912 définit avec précision les conditions auxquelles devaient se soumettre les géomètres privés et les contrôleurs du cadastre.

Les documents d'arpentage, esquisses d'étage et travaux techniques annexes qu'ils établissent sont directement intégrés dans la documentation du cadastre et participent ainsi à la conservation du plan et de la documentation littérale du cadastre selon les normes et procédures spécifiques applicables.

Le règlement du 29 juin 1914 sur les arpentages de conservation reconnaît comme personnes compétentes, les géomètres diplômés ayant une bonne connaissance du cadastre d'Alsace-Moselle. L'établissement de tout document utilisé pour la conservation du cadastre et à destination du livre foncier est soumis à la même obligation d'exactitude que celle qui découle des travaux par arpentage parcellaire. C'est « *sous la responsabilité des géomètres-experts que les documents d'arpentage et esquisses d'étage sont certifiés par les propriétaires traduisant ainsi leur accord sur la délimitation des immeubles* » (Notice sur l'établissement des documents d'arpentage et des esquisses d'étage dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle de mars 1998).

#### **97 - Conditions de la délivrance de l'agrément « Alsace-Moselle ».**

L'exécution des travaux cadastraux effectués dans les départements d'Alsace-Moselle donne lieu à un agrément spécifique. Cet agrément est défini par l'arrêté du 20 mai 1950, complété par la note autographiée du 24 mai 1950 et par celle du 28 août 2000 (BOFIP 11 H-2-00) qui fixe les modalités d'attribution des agréments pour l'exécution des travaux cadastraux en Alsace-Moselle ainsi que les conditions dans lesquelles cet agrément est accordé. L'article 2 de l'arrêté du 20 mai 1950 exige des « *géomètres privé inscrits au CROGE* » d'être « *titulaires du diplôme de géomètre-experts et d'avoir une connaissance suffisante de la réglementation du cadastre d'Alsace-Moselle...* ».

L'agrément peut donc être donné :

- aux géomètres-experts diplômés, inscrits au tableau de l'Ordre qui justifient de formations techniques appropriées (titulaires du diplôme de géomètre-expert ou d'un diplôme d'ingénieur géomètre), C'est ainsi qu'a encore pu être préservé, que l'accès à l'agrément « Alsace-Moselle » a pu être épargné en 2010, par une tentative d'ouvrir l'agrément à des topographes à un niveau de formation et d'expérience inférieure, en réponse à une directive européenne du 12 décembre 2006 relative au marché intérieur.

- et, sous certaines conditions, à des personnes attachées attachés à titre permanent à une administration, une collectivité territoriale ou une entreprise nationalisée, ayant les mêmes formations que celles qui sont demandées aux géomètres-experts, mais uniquement pour les documents d'arpentage dressés dans l'exercice de leurs fonctions.

Une connaissance et une pratique confirmée de la réglementation locale en matière foncière est le fondement de l'agrément délivré par l'autorité administrative en charge du cadastre. Il est accordé après l'avis favorable d'une commission d'agrément composée de représentants qualifiés des services de l'Etat et de la profession des géomètres-experts, conformément à l'article 6 du décret du 30 avril 1955.

Les directeurs de la DGFIP des départements du Rhin et de la Moselle transmettent à l'Administration centrale du cadastre les demandes d'agrément des géomètres-experts de leur département qui sont candidats. Dans l'attente de la décision de la commission d'agrément, ils

doivent réaliser des travaux de conservation cadastrale pendant une durée d'au moins un an dans le cadre d'une autorisation temporaire de travaux. Ils travaillent sous la surveillance d'un maître de stage désigné par le conseil régional de l'Ordre des géomètres-experts de la région de Strasbourg. A l'issue d'un test d'aptitude positif, l'agrément est donné par le directeur des finances publiques du département d'abord à titre provisoire, puis à titre définitif dans la mesure où la réalisation de travaux cadastraux en Alsace-Moselle pendant deux ans, vérifiés par le service du cadastre, ont été jugés satisfaisants.

98 – **La délivrance des autorisations temporaires d'exécuter des travaux cadastraux sous surveillance ou provisoirement** est une mesure administrative déconcentrée. En application de la note du 10 septembre 2001 relative à l'octroi et à l'exercice des travaux cadastraux dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle (BOFIP 11 H-1-01), la délivrance des autorisations temporaires aux géomètres-experts est donnée par le directeur des finances publiques du département.

99 - **Travaux cadastraux réalisés par les géomètres-experts dans le cadre des marchés publics.**

Les travaux d'équipement du cadastre en matière de remaniement ou de remembrement, s'ils ne sont pas réalisés en régie, peuvent être effectués par des géomètres-experts. Ces travaux financés par des fonds publics ne peuvent alors être attribués que dans le cadre de marchés publics sur appel d'offre. Les offres des soumissionnaires sont examinées et attribués par une commission technique dont la composition et les règles de fonctionnement sont définies par le code des marchés publics.

Les travaux cadastraux réalisés dans le Bas-Rhin, le Haut-Rhin et la Moselle doivent, de plus, être conformes aux procédures et aux normes spécifiques du cadastre d'Alsace-Moselle contenues dans le cahier de clauses techniques particulières pour les travaux cadastraux en Alsace-Moselle (référence: n° D-01 A.L). Il a été rédigé en avril 1979 en concertation avec l'ordre des géomètres-experts en application de l'instruction administrative du 1er juillet 1977 relative aux travaux d'équipement du cadastre. L'agrément particulier « Alsace-Moselle » est évidemment une condition pour être adjudicataire de travaux d'équipement du cadastre dans les départements d'Alsace et de Moselle.

## H.- La communication de la documentation cadastrale.

### 1° La composition de la documentation cadastrale en Alsace-Moselle.

100 - La documentation cadastrale se compose des éléments graphiques et littéraires suivant :

a) Une **documentation graphique** :

- le **plan-minute de conservation** (PMC) du service (v. *supra* 85) (v. *annexes n° 8*) ;
- les **croquis de levé d'origine** (v. *supra* 67 à 69) (v. *annexes n° 5-1c, 6-1*) et les croquis qui ont servi à l'établissement du plan-minute de conservation suite à une rénovation, un remaniement ou un remembrement (v. *annexes n° 5-2b*). Les croquis d'origine sont reliés sous forme d'atlas relié au format demi grand aigle (52,5cm x 75cm) ;
- les **croquis** réalisés dans la cadre du **remaniement** cadastral ;
- les **croquis d'arpentage** (v. *annexes n° 5-1d, 5 - 2*) réalisés par les géomètres-experts ;
- les **croquis de conservation** (v. *annexes n° 5-3, 5-4*) réalisés par les des géomètres du cadastre (constructions nouvelles, démolitions, additions de constructions...) ;
- la **documentation technique** en appui aux croquis cotés: listes des coordonnées, schémas de polygonation, carnets de levés.



## b) Une **documentation littéraire**.

Elle est commune sur l'ensemble du territoire national. Elle est principalement destinée aux mairies, mais elle peut également donner lieu à une communication publique appropriée, avec accès aujourd'hui par internet (v. *supra* 17) (v. *infra* 119).

Elle comprend :

- la **matrice cadastrale** (v. *infra* 119) ;
- les **états de section** (v. *infra* 119) ;
- les **esquisses d'étage** (v. *supra*: 76 à 80).

## 2 ° La mission générale de publicité pour les informations cadastrales.

101 - La communication des données du cadastre aux usagers (v. *supra* 16, *infra* 119) s'exerce en Alsace-Moselle dans les mêmes conditions que dans les autres départements français. Dans les trois départements d'Alsace et de Moselle, elle a, de plus, un fondement dans l'article 61 de la loi du 31 mars 1884 qui fait obligation au cadastre et aux maires de «... *délivrer des extraits du cadastre, des cartes et des plans...à un tarif fixé par l'Administration* ». Le cadastre met à jour annuellement la documentation cadastrale pour les mairies. Sur commande, il met à la disposition des collectivités, et de toute autre entité chargée d'une mission de service public :

- le fichier des propriétaires,
- le fichier des propriétés non bâties ou fichier parcellaire,
- le fichier des propriétés bâties ou fichier des locaux,
- le fichier des propriétés divisées en lots,

La communication de certains fichiers est payante, ceux-ci contiennent des données nominatives et fiscales délivrés aux collectivités ou services chargés d'une mission de service public. La communication passe depuis 2015 par le portail internet de la gestion publique (PIGP) qui fait l'objet d'une étude qui devrait aboutir à un nouvel outil de communication dans une version par internet améliorée permettant aux collectivités de télécharger directement des informations qui leur sont destinées.

Les bureaux du cadastre se tiennent également à la disposition du public pour consultation de la documentation cadastrale littéraire, fiscale et foncière (arrêté du 30 mai 1996, article 4). Ils peuvent toujours établir à la demande des propriétaires, des géomètres experts ou des notaires, des extraits cadastraux en vue de la préparation d'un acte translatif de droit ou de propriété. Les extraits cadastraux restituent les données contenues dans la matrice cadastrale (relevé des parcelles qui figurent au compte du propriétaire, extraits de l'état de section pour les renseignements relatifs à une parcelle donnée...).

Avant l'ouverture, en 2017 du portail du cadastre d'Alsace-Moselle, le service du cadastre délivrait copie des esquisses et croquis conservés à l'appui du plan cadastral (article 30 – 2° du règlement du 29 juin 1914 sur les arpentages de conservation). La loi locale du 31 mars 1884 donne au cadastre également mission de conserver et de tenir à la disposition du public les procès-verbaux d'arpentage dressés par les géomètres-experts. Dans les autres départements, les données techniques relatives aux documents d'arpentage dressés par les géomètres-experts restent la propriété exclusive de ces derniers. Ils les conservent et les archivent dans leurs cabinets et les délivrent après paiement aux propriétaires qui les demandent.

Dans le cadre particulier d'une procédure de rénovation, de remaniement ou de remembrement, le nouveau plan cadastral est considéré comme achevé au moment de la clôture des opérations. A ce moment une communication définitive des résultats est assurée au public et en particulier à destination des propriétaires par une publicité collective d'affichage en mairie complétée pour les propriétaires par la délivrance du relevé de propriété. L'information du public et des propriétaires est ainsi assurée (v. *infra* 44,48,155,156,159,160) (v. *annexes* 10-2).

L'accès au plan cadastral informatisé (le PCI) est réalisé depuis 2000 sur le territoire national. Directement par voie internet. Il permet aux usagers d'avoir une image du plan sans avoir à se déplacer au bureau du cadastre (v. *infra* 145) (v. *annexes n° 8*).

En Alsace-Moselle, le plan cadastral comprend en plus du plan minute de conservation (sous la forme du PCI) les croquis cotés (v. *supra* 67,84).

Avec la dématérialisation des croquis cotés et d'autres d'éléments propres au cadastre d'Alsace-Moselle et la mise en service en 2017 du portail du cadastre d'Alsace-Moselle et de la plate-forme interactive (v. *infra* 182 et 183), le droit d'accès aux croquis de levé est maintenu et rendu plus facile et sans déplacement pour le « grand public » et pour les usagers professionnels comme pour la PCI par la voie de l'internet. La consultation de cette documentation reste gratuite.

### 3°- La mission du cadastre auprès des géomètres-experts.

102 - **Fondement de la mission.** Les géomètres experts participent à la mission de service public de conservation du plan cadastral, en particulier par l'intégration dans le plan des croquis d'arpentage et des esquisses d'étage (v. *supra* 70 à 80). Leur participation à la conservation cadastrale trouve son fondement à l'article 52 de la loi sur le renouvellement du cadastre du 31 mars 1884 et dans le règlement du 29 juin 1914 sur les arpentages de conservation (v. *supra* 96 à 99).

103 – **La mise à disposition des géomètres-experts de la documentation technique.** Les géomètres-experts établissent l'historique et la filiation des parcelles, en particulier pour l'établissement des documents d'arpentage (v. *supra* 72), à partir de leurs caractéristiques physiques, juridiques et techniques. Les points du canevas d'ensemble du plan sont matérialisés par des bornes et raccordés à des points fixes. Ces points, issus de travaux de la réfection cadastrale ou des réseaux de polygonation, sont référencés au service du cadastre par circonscription foncière (v. *infra* 176). L'accès à la documentation du canevas cadastral (schémas, carnets, cahiers de calcul..) est mis à la disposition des cabinets des géomètres-experts, ainsi que l'ensemble des données de la documentation cadastrale dont ils ont besoin pour l'accomplissement de leur mission.

Les géomètres experts agréés et leurs représentants accrédités ont un accès libre et gratuit dans les locaux du service pour les consulter, obtenir les copies nécessaires. La sortie de la documentation cadastrale des bureaux du cadastre est interdite.

L'accès et les échanges d'informations relatives au plan cadastral ont été considérablement améliorées à la suite de la dématérialisation des croquis et de la documentation cadastrale annexe (v. *infra* 176,177) à la suite de l'ouverture du portail interactif du cadastre d'Alsace-Moselle en 2017 (v. *infra* 182 et 183). Le portail leur permet un accès centralisé direct sans déplacement aux bureaux du cadastre.

## VII. – Cadastre et livre foncier

### A. - Introduction progressive du livre foncier en Alsace-Lorraine.

#### 104 - L'introduction du livre foncier (*Grundbuch*)

La perspective d'un livre foncier qui aurait valeur absolue a été vue dans un premier temps avec scepticisme par une majorité de délégués du *Landessausschuss*. Ils ne voulaient pas d'un changement aussi radical en matière de propriété immobilière. Pour tenir compte de ces résistances qui c'étaient exprimées, la réforme a été conduite au moyen d'un cheminement progressif jusqu'à l'introduction du livre foncier au 1<sup>er</sup> janvier en concomitance avec le code civil allemand (*Bürgerliches Gesetzbuch, BGB*).

## 1° Le livre foncier provisoire.

105.-

Avant l'introduction du code civil allemand par une loi d'Empire en préparation, l'article 1er de la loi locale du 22 juin 1891 avait organisé l'introduction du livre foncier en Alsace-Lorraine par étapes. Il a été réalisé en fonction de l'avancement de la rénovation du cadastre, en commençant par les communes ou parties de communes dont le cadastre était refait. Le premier livre foncier mis en place dans ces communes était appelé livre foncier provisoire (*.Vorläufiges Grundbuch*).

La loi du 22 juin 1891 laissait en vigueur le principe en droit français en vertu duquel le transfert de propriété et des autres droits réels s'opèrent entre parties, indépendamment de ce livre foncier provisoire. N'étant pas investi de la force probante, le livre foncier provisoire ne fonctionnait que comme un registre de publicité. Les droits et servitudes inscrits dont les titres, préalablement vérifiés, étaient opposables aux tiers, les immeubles étant identifiés par leur désignation cadastrale. Dans les communes non encore dotées d'un cadastre refait, les anciens registres hypothécaires de droit français sont restés en vigueur sans changement.

Les dispositions de la loi du 24 juillet 1889 sur la propriété foncière, le régime hypothécaire et les honoraires notariaux (v. *supra* 31) sont restées applicables sur l'ensemble du territoire jusqu'à l'introduction du livre foncier définitif. Il est rappelé que cette loi a introduit les premières modifications concernant la propriété foncière, le régime hypothécaire et les honoraires des notaires. Les réformes les plus importantes étaient la nécessité de la forme notariale pour toute aliénation et partage d'immeubles entre vifs, et l'application stricte des règles de spécialité et des principes de publicité pour la publication des hypothèques.

- La loi d'Empire promulguée le 18 août 1896 (*Einführungsgesetz des Bürgerlichen Gesetzbuches – B.G.B.*) a introduit dans tout l'Empire à compter du 1er janvier 1900, le code civil allemand et son corollaire, le livre foncier, donc aussi en Alsace-Lorraine. A compter de cette date, le droit foncier lié au code civil français a fait place en Alsace-Lorraine au droit civil immobilier allemand : La constitution des droits réels était fondée sur l'inscription de la propriété au livre foncier à laquelle était attachée la force probante absolue.

Pour faciliter aux greffiers et aux juges la tenue des trois livres en place simultanément, le livre de propriété, le livre foncier provisoire et déjà le livre foncier définitif, une instruction ministérielle (*Verordnung betreffend der Führung der Eigentumsbücher, der Vorläufigen Grundbücher, und der Grundbücher*) très complète a été publiée le 3 juin 1901 qui prescrit en détail leur fonctionnement et leurs effets civils.

## 2° Le livre de propriété.

106 – Document d'attente, le livre de propriété se substituait aux anciens registres hypothécaires. La loi locale du 17 avril 1899 dans ses articles 86 à 113, a institué à compter du 1er janvier 1900, le "**livre de propriété**" (*Eigentumsbuch*) qui fonctionnait en réalité comme le livre foncier provisoire. Il devait permettre l'application générale et immédiate du code civil allemand (*Bürgerliches Gesetzbuch*) au 1<sup>er</sup> janvier 1900 même dans les communes d'Alsace-Lorraine qui disposaient encore d'un cadastre ancien. Seuls les transferts de propriété nés postérieurement au 1er janvier 1900 y étaient obligatoirement inscrits. Le livre de propriété était, dans les faits, un très bon registre de publicité foncière.

« Le législateur allemand considérait initialement que le livre foncier, pour remplir son rôle, ne pouvait être basé que sur un cadastre refait. En introduisant le code civil allemand en Alsace-Lorraine, le législateur local créa le livre de propriété dans les communes encore dotées de l'ancien cadastre » (François LOTZ, les particularités du régime foncier des départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, page 49).

### 3° Le livre foncier définitif.

107 - Le livre foncier (*Grundbuch*), a été introduit au 1 janvier 1900 et confié à un magistrat de l'ordre civil. Pourtant très proches dans leur forme des deux précédents, le livre provisoire et le livre de propriété, les livres fonciers définitifs n'ont, en réalité, été mis en place que progressivement après 1905.

En 1918, il y avait en Alsace-Lorraine 370 livres fonciers définitifs, 157 livres fonciers provisoires et 1247 livres de propriété, ouverts à la consultation gratuite pour les usagers professionnels en matière immobilière et au grand public.

An terme de l'article 37 de la loi d'introduction du 1er juin mettant en vigueur la législation civile française dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, les trois livres fonciers, au 1er janvier 1925 ont été réunis et intégrés dans le droit français sous l'**appellation unique de livre foncier** (v. *annexes n° 3*). Toute différence entre les trois livres fonciers a été supprimée. Le livre foncier reste tenu par un juge judiciaire assisté par un greffier au tribunal cantonal de la situation des biens.

Par décret du 15 février 2008 (JO du 17 février 2008) fixant le siège et le ressort des tribunaux, le nombre de greffes du livre foncier a été réduit. Le livre foncier tenu par communes, comporte un feuillet propriétaire et un feuillet immobilier ce qui permet deux entrées pour accéder à la documentation foncière. Des annexes avec les actes et autres documents consultables compètent le dispositif.

Aujourd'hui le livre foncier est informatisé (v. *infra 152, 153*).

### B. - Principes fondamentaux du livre foncier.

#### 108 - Trois principes indissociables :

- Le principe absolu de l'inscription : tout droit immobilier constitué ne peut s'opérer que par inscription au livre foncier. Tout acte entre vifs de propriété immobilière ne peut se faire que s'il a été établi que sous forme notariée ou par une autorité judiciaire ou administrative (art. 42 L 1/06/1924). Les énonciations du livre foncier ont force probante absolue.

- Le principe de la force probante absolue, présomption irréfragable d'exactitude des droits inscrits vérifiés par un magistrat du livre foncier définitif. Le livre foncier provisoire et le livre de propriété n'en bénéficiaient pas.

Suite aux lois d'introduction de 1924 (v. *annexes n° 3*), les trois livres fonciers sont réunis sous l'appellation unique de "livre foncier" en ne conservant qu'une présomption simple d'exactitude.

- Le principe du consentement mutuel des contractants : aucune inscription ne peut être faite sans le consentement exprès et formel de ceux dont le droit était affecté. L'inscription se fait sur requête, le magistrat n'agissant d'office que dans des cas expressément déterminés par la loi.

#### 109 - Les autres principes sont :

- le principe de publicité : le droit constitué par inscription préalable au livre foncier sur requête;

- le principe de légalité : la requête en inscription fait l'objet d'un examen préalable par un magistrat;

- le principe de spécialité : l'inscription de droits ne porte que sur des immeubles clairement déterminés et identifiés en conformité avec la désignation cadastrale et pour des montants déterminés.

## C. - Le principe de la concordance entre le cadastre et le livre foncier.

### 1° Les missions respectives complémentaires du cadastre et du livre foncier.

110 - Les fondements du principe de la concordance absolue entre le cadastre et le livre foncier ont été posés dès la création du cadastre d'Alsace-Moselle (v. *illustration symbolique en tête des annexes*). La modification de la situation juridique d'un immeuble exclut toute modification dans les documents cadastraux sans inscription préalable au livre foncier. De même, l'identification d'un immeuble inscrit au livre foncier ne peut se faire sans référence au cadastre. Les missions du cadastre et du livre foncier sont complémentaires :

#### - Le cadastre :

La mission du cadastre est l'identification et la description physique des immeubles sur le plan cadastral et dans la documentation littéraire. Il en assure leur mise à jour et les tient à la disposition des communes, du public et des utilisateurs professionnels du cadastre pour consultation et délivrance de renseignements (v. *supra* 101 à 103).

L'article 51 de la loi sur le renouvellement du cadastre en Alsace-Lorraine du 31 mars 1884 fait obligation, dans tout acte authentique, d'identifier chaque immeuble par sa désignation cadastrale : commune, section du plan, numéro du plan et adresse de voirie. L'instruction du 30 janvier 1889 dans son article 50 détaille les opérations et vérifications à entreprendre dans le cadre de la réfection par arpentage parcellaire pour assurer « *une concordance absolue entre la situation de propriété à inscrire au nouveau cadastre et celle portée sur le livre de biens-fond* ».

#### - Le livre foncier :

Le livre foncier indique la situation juridique des propriétés immobilières dont les titres sont examinés par un magistrat, le juge du livre foncier. Il en assure la publicité à l'égard des tiers qui peuvent consulter gratuitement le contenu du livre foncier et ses annexes (l'ensemble des pièces et actes produits par les requérants à l'appui d'une demande de publication), demander des extraits des inscriptions au livre foncier, copies de pièces et certificats d'inscription.

L'ordonnance du 29 mai 1914 et le décret du 18 novembre 1924 contiennent les règles relatives à la tenue du livre foncier dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle (v. *Le livre foncier* recueil de textes: Edit. du JO. 1983). L'ordonnance dispose dans son article 58 : qu'« *un changement dans la désignation du propriétaire ne peut être opéré au cadastre que si le nouveau propriétaire est inscrit au livre foncier* ». Tout propriétaire est identifié par son nom patronymique, ses prénoms dans l'ordre de l'état civil, ses date et lieu de naissance, le nom du conjoint le cas échéant, et pour les personnes morales leurs dénomination, forme juridique et siège social.

Sous forme d'un registre depuis son origine, complété d'annexes aux actes publiés, le livre foncier a été informatisé depuis le 1 juillet 2008. Requêtes, conservation des actes, signature électronique, l'ensemble de la documentation foncière est dématérialisé consultable à distance. La gestion numérisée par le système informatique AMALFI est réalisée par un établissement public national l'EPELFI (v. *infra* 152).

### 2° Les échanges d'informations entre le cadastre et le livre foncier.

111 - La concordance du cadastre et du livre foncier s'opère par l'échange réciproque de documents et d'informations dont les modalités ont été précisées par le décret du 14 janvier 1927 complétant le décret du 18 novembre 1924 relatif à la tenue du livre foncier dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle.

Cet échange est un élément fondamental du fonctionnement du cadastre d'Alsace-Moselle et du livre foncier (v. *infra* 152,153). Dans les autres départements, cette concordance a également été instituée par le décret du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

Les modalités des échanges d'informations sont reprises dans les instructions du 21 décembre 1972 relatives à la tenue du livre foncier, (articles 199 à 206) (v. Le livre foncier recueil de textes; Edit du J.O. 1983).

Les inspecteurs du cadastre ont compétence pour légaliser les requêtes des propriétaires pour la réunion ou la division de parcelles dont ils sont propriétaires (art. 20 du décret du 14 janvier 1927). Les instructions du 21 décembre 1972 relatives à la tenue du livre foncier prévoient, dans les articles 199 et suivants, les mesures propres à assurer la concordance entre le cadastre et le livre foncier.

Le bureau du cadastre notifie au livre foncier les modifications apportées à la désignation des parcelles en particulier dans leur contenance ainsi que les changements d'adresse des propriétaires par le moyen de l'état « 2 AL ». Ce sont des changements qui n'affectent pas la situation juridique des parcelles ou des immeubles, en particulier suite aux opérations de réorganisation foncière, de remembrement ou de rénovation. Ces changements peuvent concerner les références cadastrales, la nature et l'adresse des immeubles.

L'instruction du 29 juin 1914 sur les arpentages de conservation précise dans son article 19, la nature des informations et les modalités de leur transmission au livre foncier dans le cadre des travaux de conservation du cadastre, en particulier « *l'état des changements ou des rectifications qui ont trait au propriétaire ou aux immeubles* ». Les états de changement indiquent les modifications concernant la désignation, le lieu-dit, la contenance pour les parcelles et pour les immeubles bâtis, les changements concernant la rue et le numéro de voirie.

Quand cela est nécessaire pour identifier un immeuble ou une partie d'immeuble (en cas d'une esquisse d'étage, par exemple (v. *supra* 78), la requête d'inscription est accompagnée d'un plan tiré du procès verbal d'arpentage ou d'une esquisse dressés par un géomètre expert agréé certifié par le cadastre. Les greffes du livre foncier ont donc dans leurs annexes des croquis que les notaires ou les géomètres-experts peuvent leur remettre en complément des actes que ces derniers leur adressent. A l'inverse, le livre foncier informe le cadastre des mutations qui ont entraîné une inscription portant sur le droit de propriété (vente, démembrement du droit de propriété : usufruit, bail emphytéotique...). Dans les communes à cadastre rénové, la loi exige un document d'arpentage (v. *supra* 70 à 76) (v. *annexes n° 11*). Le greffe du livre foncier transmet au cadastre "le 5 de chaque mois" après inscription, pour l'incorporation dans la documentation cadastrale, les extraits d'actes annotés par les rédacteurs des actes comportant, les extraits des procès verbaux d'arpentage après leur transcription au livre foncier (Instruction du 31 mars 1990), et les copies des ordonnances d'expropriation et des réquisitions (art. 14 de l'instruction du 1<sup>er</sup> août 1979 sur la conservation cadastrale). Ces informations saisies dans l'application du cadastre MAJIC 2 ont pour conséquence :

- de valider les numéros provisoires affectés aux parcelles,
- de mettre à jour le plan (PMC) et donc le plan cadastral informatisé (PCI) accessible au public,
- de mettre à jour l'information pour le portail du cadastre d'Alsace-Moselle rendant alors les croquis, en particulier ceux annexés aux documents d'arpentage, accessibles au public.

En cas de modification de droits relatifs à une propriété d'étage dans un immeuble collectif, de première inscription ou de modification, le greffe du livre foncier reçoit des notaires les actes de mutations accompagnés, le cas échéant, des esquisses d'étage établis par les géomètres-experts lorsqu'ils ont été visées par le service du cadastre pour lui permettre d'identifier les bâtiments et la distribution des locaux (art. 12 et 13 du décret du 14 janvier 1927 qui complètent le décret du 18 novembre 1924 relatif à la tenue du livre foncier dans les départements d'Alsace et de la Moselle).

112 - A la suite de l'informatisation du livre foncier (v. *infra* 152 et 153), les textes qui le régissent actuellement sont les suivants :

- Le décret n° 2005-563 du 20 mai 2005 qui lui a permis de s'adapter à un fonctionnement sous forme informatique et en particulier l'article 102 de la **loi du 25 mars 2009** qui modifie la loi du 1er juin 1924 et celle du 4 mars 2002.
- Pour la mise en place de l'application AMALFI (*V. définition :Ir*), outil de la dématérialisation du livre foncier et qui permet aussi celle de la requête en inscription, le décret d'application n°2009-1193 du 7 octobre 2009 qui abroge presque totalement les décrets du 18 novembre 1924 et du 14 janvier 1927 pris en application de l'article 37 de la loi du 1er juin 1924 sur la tenue manuelle du livre foncier. Il définit également les nouvelles conditions de consultation de ses données.
- Le décret 2018-318 du 30 avril 2018 qui porte sur les modalités actuelles de délivrance des copies des données et des annexes conservées par le livre foncier.

Un projet est en cours pour porter à la connaissance des gestionnaires du portail du cadastre d'Alsace-Moselle la validation des esquisses d'étages par le juge du livre foncier (v. *supra* 185). A ce jour, la situation des esquisses du stock a été régularisée, reste maintenant à étudier la faisabilité de compléter l'information des esquisses du flux par un retour régulier et automatique entre l'application AMALFI et le Portail du cadastre d'Alsace-Moselle.

## **VIII. – Le cadastre d'Alsace-Lorraine et son adaptation dans le cadre du cadastre français.**

### **A. - Aptitude du cadastre d'Alsace-Lorraine dans sa spécificité à se conformer au cadre français.**

#### **1 ° L'intégration du cadastre d'Alsace-Lorraine dans le cadre administratif français.**

##### **113 - D'un service autonome du cadastre à son intégration dans l'administration fiscale française.**

Sous administration allemande, le service du cadastre d'Alsace et de Lorraine était une administration autonome, rattachée à la direction des contributions directes et au ministère des finances d'Alsace-Lorraine. Il comprenait une direction du cadastre à Strasbourg pourvue d'un encadrement hautement qualifié. Seuls les agents du cadre supérieur, les inspecteurs et les contrôleurs étaient fonctionnaires, les géomètres, arpenteurs, dessinateurs et ouvriers imprimeurs étaient des auxiliaires ou pourvus d'un statut de salariés de droit civil.

Un bâtiment spécialement conçu a été construit pour les besoins particuliers du cadastre dans la ville nouvelle « *la Neustadt* » à Strasbourg 37, avenue des Vosges, à proximité du service des contributions directes et de la direction des finances d'Alsace-Lorraine. Achievé en 1897, un vitrail de grandes dimensions symbolique du nouveau cadastre en lien avec le livre foncier installé dans son escalier principal, y accueillait le visiteur (*voir illustration en tête des annexes*). Dans un vaste entresol était installé une imprimerie avec ses installations accessoires pour la production, l'expédition et la livraison de plans, de cartes et de documents littéraires destinés aux besoins des bureaux de conservation, des brigades et des communes avec un maître imprimeur et un personnel spécialisé. Cet atelier a fonctionné jusqu'en 1953. Son matériel d'imprimerie spécialisé a alors été transféré au service de la documentation nationale du cadastre (SDNC) qui a été créé à Saint-Germain en Laye en région parisienne, pour la reproduction des plans pour l'ensemble des départements français.

- Des brigades mobiles de géomètres et d'arpenteurs sous l'autorité de chefs de brigade étaient chargées des chantiers de rénovation, des vérificateurs contrôlaient l'avancement et la conformité des travaux aux prescriptions légales et réglementaires.

- Trente bureaux locaux avaient en charge la conservation du cadastre, les liaisons avec les greffes du livre foncier et avec les maires des communes de leur circonscription et les questions relatives à l'impôt foncier.

Après le retour à la France des trois départements, les grandes lignes de cette administration spécialisée ont été conservées et tous les agents du cadastre ont été incorporés dans la fonction publique française et intégrés dans l'administration des contributions directes. L'organisation interne et les structures des services du cadastre ont été conservées. Au 1<sup>er</sup> janvier 1945 le personnel du service du cadastre d'Alsace-Moselle comprenait :

- 50 inspecteurs et contrôleurs de formation ingénieur-géomètre diplômé, chargés, soit de chantiers de rénovation du cadastre en qualité de chef de brigade d'arpenteurs, soit de la gestion des bureaux locaux du cadastre,

- 66 géomètres, 50 techniciens-géomètres, 30 dessinateurs chargés des travaux topographiques et de cartographie

- 1 maître imprimeur,

- 78 commis.

L'après-guerre mettra fin à l'autonomie de fonctionnement des services du cadastre dans les départements d'Alsace et de Moselle. Les personnels du cadastre ont été intégrés dans les services départementaux des impôts du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle.

En 1971 et jusqu'à leur suppression en 2000, les directions régionales des impôts ont assuré à côté de leurs autres attributions, la programmation et la coordination des activités cadastrales de la région, ainsi que la suivi des travaux de révision des valeurs locatives lancés en 1970.

La direction régionale des impôts de Strasbourg avait en plus la mission spécifique d'assurer, auprès des directions départementales et en lien avec les services centraux chargés du cadastre à Paris, l'application de la loi locale du cadastre et des textes réglementaires qui lui sont associés (v. également annexes n° 10).

#### **114 – Les missions de la division chargée du cadastre d'Alsace-Moselle à direction régionale des impôts de Strasbourg.**

Encore un peu d'histoire plus récente en Alsace-Moselle, aujourd'hui révolue:

Jusqu'à la fin de son existence en 2000, la division chargée du cadastre à direction régionale des impôts de Strasbourg a exercé une mission générale de vigilance et d'accompagnement pour l'application des spécificités du cadastre d'Alsace-Moselle dans les départements du Bas-Rhin du Haut-Rhin et de la Moselle.

Dans cette mission, elle a été soucieuse du maintien et du développement des spécificités reconnues au cadastre d'Alsace-Moselle sur le fondement de la loi locale sur le cadastre du 31 mars 1884 et des règlements qui la compètent, mais sans les figer devant la réalité des évolutions techniques et de leur intégration indispensable dans le contexte administratif du cadastre en France, condition même de sa pérennité et de son développement (v. *infra* 118 à 120, 154).

Elle a été associée par le bureau central du cadastre de la Direction générale des impôts à Paris (aujourd'hui DGFIP) à l'élaboration des instructions de l'Administration pour les spécificités relatives au cadastre, applicables en Alsace-Moselle. Ainsi, à titre d'exemple, l'instruction sur la conservation cadastrale (v. *supra* 56), la notice pour l'établissement des documents d'arpentage et des esquisses d'étage dans les départements du Bas-Rhin du Haut-Rhin et de la Moselle de mars 1998 (v. *supra* 57) (v. *infra* 178) et l'instruction sur le remaniement du cadastre dans les départements du Bas-Rhin du Haut-Rhin et de la Moselle de février 1999 (v. *supra* 58) ont été élaborées par la division chargée du cadastre à direction régionale des im-



pôts en concertation étroite avec l'ordre des géomètres-experts de Strasbourg des notaires et des juges du livre foncier pour les domaines qui les concernent.

Le contact permanent avec les avec les juges du livre foncier, a permis à la direction régionale des impôts de contribuer au sein du GILFAM, aux travaux d'informatisation du livre foncier et en particulier avec la participation active des services du cadastre d'Alsace-Moselle, à l'intégration dans sa base de données des éléments en provenance du cadastre, (v. *infra* 152 et 153).

C'est dans le cadre des rencontres régulières avec les géomètres-experts qu'ont été posées les bases du projet de la dématérialisation indispensable des croquis cotés avec la modernisation de leur gestion, qui aboutira en 2017 à la création du portail informatique du cadastre d'Alsace-Moselle (v. *supra* 182,183).

En 1971 sont apparus les premiers instruments à réflexion d'ondes magnétiques (v. *infra* 129). Le rattrapage des travaux de mise à jour du plan de conservation a été confié aux sections cadastrales des brigades régionales foncières. Elles ont, par la suite, été affectées aux travaux de rénovation qui ont pris un nouvel essor après l'entrée en vigueur de la loi du 18 juillet 1974 qui a institué le remaniement des plans révisés qui ne permettaient plus une conservation annuelle satisfaisante. La direction régionale des impôts de Strasbourg a été associée au choix des communes à remanier. Les travaux en commune ont été effectués, soit en régie par les brigades régionales foncières du cadastre (v. *annexes n° 10-2*), soit par les cabinets de géomètres-experts sur appels d'offres (v. *supra* 99).

Enfin, elle a été chargée, pour le côté français, des travaux cadastraux transfrontaliers en coopération avec les services du cadastre d'Allemagne (Bade-Wurtemberg et Rhénanie-Palatinat) (v. *annexes n° 10-1*) et pour l'entretien de la frontière franco-suisse, en partenariat avec le géomètre cantonal du Canton de Bâle-Ville. Ces travaux ont été réalisés en régie par les brigades régionales foncières (section cadastrale) qui comportait également une section domaniale pour la détermination des valeurs vénales à la demande des services de l'Etat et des collectivités publiques et également pour assurer les acquisitions foncières en application du « service foncier 67 » (v. *supra* 88, 95).

115 - Avec l'arrêté du 31 août 2000 qui a mis fin à l'existence des directions régionales des impôts et à la création des directions régionales (DRFiP) et départementales des finances publiques (DDFiP), c'est la direction régionale des finances publiques du Bas-Rhin (DRFiP qui assure aujourd'hui une mission de coordination pour les questions du cadastre d'Alsace-Moselle auprès des organismes professionnels liés au cadastre en collaboration avec les deux autres directions départementales des finances publiques en Alsace-Moselle.

## **2 ° La perte des effets civils du cadastre d'Alsace et de Lorraine.**

116 – Au retour de l'Alsace-Lorraine en France, les spécificités techniques du cadastre d'Alsace-Lorraine ont été maintenues. Il a été intégré au réseau géodésique français (v. *infra* 123,124).

Deux lois ont modifié plusieurs dispositions de la loi locale du 31 mars 1884: les lois d'introduction du 1er juin 1924 et la loi du 18 juillet 1974 sur le remaniement cadastral.

117.- La mise en application des lois d'introduction du 1<sup>er</sup> juin 1924 (v. *supra* 33 et 34) (v. *annexes n°3 pour le livre foncier*) a eu comme principal conséquence, la perte des effets civils du cadastre d'Alsace et de Lorraine tirés de l'article 24 de la loi locale du 31 mars 1884 suite à son entrée du cadastre d'Alsace-Lorraine dans le cadre du droit français avec ceux du livre foncier.

Les aspects techniques du cadastre d'Alsace-Lorraine et du livre foncier ont été conservés, mais ses énonciations ont perdu la force probante initiale issue de leurs textes fondateurs. Les effets civils du cadastre d'Alsace-Moselle ont été alignés sur ceux d'un cadastre à vocation

uniquement fiscale, comme l'était le cadastre napoléonien toujours en place en France à cette date (v. *supra* 34 à 38) (v. *annexes n° 15-1*).

La forte portée civile qui résulte des procédures spécifiques de l'arpentage parcellaire (v. *supra* chapitre V), les mesures spécifiques de publicité renforcées en matière de remembrement ou de remaniement et le recours aux procédures de conciliation de nature à légitimer une force probante du cadastre d'Alsace-Moselle (v. *infra* 159 à 161) ont été, certes maintenues, mais elles n'ont pas été prises en compte pour conférer aux énonciations du cadastre plus qu'une présomption simple d'exactitude (v. *infra* 159 à 161).

Ce n'est que 93 ans plus tard, à la suite d'une démarche parlementaire portée par une initiative collective résolue, que les effets civils des énonciations du cadastre d'Alsace-Moselle ont été rétablies (v. *infra* 168 à 170) (v. *annexes n° 15-2 à 15-5*).

### **3° Modification de dispositions de la loi du 31 mars 1884 relatives au remaniement (loi du 18 juillet 1974).**

118.- Les opérations du remaniement cadastral de la loi du 18 juillet 1974 et celles qui relèvent du mode de la révision selon les articles 3 à 11 de la loi du 31 mars 1884 sont très proches.

L'instruction sur le remaniement du cadastre dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle de février 1999 (v. *supra* 58) qui décrit avec précision les opérations du remaniement cadastral a pu intégrer sans difficultés les prescriptions de la loi locale du 31 mars 1884, et celles de l'instruction sur l'arpentage parcellaire du 30 janvier 1884 parfaitement compatibles.

Toutefois certaines pratiques des travaux cadastraux en commune en application de la loi du 18 juillet 1974 ont rendu obsolètes certaines dispositions de la loi locale du 31 mars 1884. Les articles de la loi du 31 mars 1884 concernées sont les suivants:

Art. 2 : Cet article ne désigne pas l'autorité qui informe le public du début des opérations équivalant au remaniement, la loi du 18 juillet 1974 précise que la date du début des opérations de remaniement est fixée par arrêté préfectoral.

Art. 3 à 11 : Le mode de la révision reconnu par la loi locale du 31 mars 1884 n'est pas autorisé pour le remaniement. Mais son abandon ne constitue pas un recul de la loi locale du 31 mars 1884, la révision était considéré très tôt comme un mode de rénovation non compatible avec un cadastre associé à un livre foncier de propriété (v. *supra* 22).

Art. 17: Dans les opérations du remaniement cadastral, le pouvoir de l'arbitre doit être compatible avec le droit civil, ses décisions donc été dépourvues d'effet civil (v. *supra* 34 et 38). L'arbitre participe à une opération cadastrale de nature administrative. De même le pouvoir de l'arbitre de citer les propriétaires à comparaître n'est plus assorti d'une sanction pénale Les sanctions pénales qui figurent dans la loi du 31 mars 1884 (art. 57 à 60) ne sont plus reprises dans la loi du 18 juillet 1974.

Art. 21: La répartition pour le financement du remaniement s'écarte des dispositions prises par la loi du 31 mars 1884 qui prévoit une participation des communes au coût de la confection des plans refaits (art. 21 de la loi locale du 31 mars 1884). Les opérations de remaniement sont entièrement à la charge de l'Etat. La participation des communes se limite à faciliter les travaux sur place en fournissant des manœuvres et des locaux d'entreposage pour le matériel des géomètres et les fournitures (bornes, boulons...), à rétribuer les arbitres, à prendre en charge les dommages-intérêts pour dégâts aux cultures. Certaines communes prennent en charge l'achat des bornes, jalons et petit matériel. Tout droit à dommages-intérêts pour dégâts causés aux cultures est prescrit s'il n'est pas déclaré au maire de la commune de situation des terres dans le mois qui suit le jour où les dégâts ont été commis. Les frais relatifs à la pose des bornes et des boulons sont à la charge des propriétaires.

Art. 54 et 55: La mission et la nomination des commissaires-jurés (*v. supra 63*) ont également été modifiées. Ils sont nommés par le sous-préfet sur proposition du conseil municipal. Ils restent assermentés pour surveiller les limites communales des confins, des chemins et des propriétés privées, pour procéder à la pose de bornes ou autres marques de limites. Pour suivre les changements de culture, ils sont remplacés par des personnes désignées par le maire pour apporter leur concours au géomètre en commune, ce sont généralement des membres de la commission communale des impôts directs ou le garde-champêtre qui connaissant bien le territoire communal. Les personnes ainsi désignées peuvent également assurer la fonction d'arbitre (art. 16 et 17 de la loi du 31 mars 1884). La fonction de poseur de bornes assermenté créée par l'ordonnance ministérielle du 25 septembre 1889 est également devenue obsolète.

Art. 57 à 60. L'obligation faite aux propriétaires de supprimer les bornes devenues inutiles n'est plus assortie de moyens contraignants ni de sanctions en cas d'inaction. Les pénalités pour enlèvement ou déplacement non autorisé de bornes prévues à l'art. 59 de la loi locale du 31 mars 1884 ne sont plus appliquées. Une note de Guillaume Gunzert (éditions Trubner 1884) en référence à l'article 60 de la loi, justifie le droit qui était alors reconnu aux communes de percevoir ces amendes comme étant la contrepartie de la participation financière des communes à la réalisation du nouveau cadastre.

D'une manière générale, les dispositions pénales du chapitre IV de la loi locale du 31 mars 1884, sans avoir été formellement abrogées, étaient déjà tombées en désuétude avant même la promulgation de la loi du 18 juillet 1974 relative au remaniement.

Sur un plan plus fonctionnel, après la disparition en 2000 de la direction régionale des Impôts de Strasbourg, de la brigade régionale domaniale et des deux brigades cadastrales qui ont effectué en régie des chantiers de remaniement (*v. supra 114*) (*v. annexe 10-2*), ce sont les géomètres experts dans les chantiers de remaniement qui leur sont confiés (*v. supra 99*) qui implantent les bornes dans le cadre des dispositions de l'arrêté du 20 mai 1950 qui leur en donne la compétence.

#### **4° Intégration du cadastre d'Alsace-Lorraine dans le cadre réglementaire et topographique du cadastre français.**

##### **a) La gestion de la documentation cadastrale littérale.**

Principalement destinée aux communes, la documentation littérale du cadastre est aujourd'hui consultable par le public au moyen d'internet:

119 - **Organisation générale de la documentation littérale du cadastre** (*v. supra 16, 101*). La présentation des registres cadastraux mis en service à la suite de la loi locale du 31 mars 1884 (*Mutterrolle, Flurbuch*), équivalents de la matrice cadastrale et de l'état de sections, sans perdre leur contenu, ont été modifiés en 1953 et adaptés pour être proches des documents en service dans les autres départements.

La **matrice cadastrale** est le document centralisateur des comptes des propriétaires, avec leur nom et adresse. Elle comporte, pour la détermination de l'assiette des taxes foncières, la liste des locaux avec leur évaluation cadastrale et celle des parcelles avec la nature des cultures et leur évaluation (*référence à l'article 1400 du code général des impôts*).

Le relevé de propriété qui recense pour chaque propriétaire les immeubles bâtis et non bâtis lui appartenant a été modifié. Les deux parties, celles du bâti et du non bâti, ont été réunies. Les particularités relatives aux liens entre le cadastre et le livre foncier ont été toutefois maintenues..

Au 1<sup>er</sup> janvier 1956, l'entrée en vigueur hors d'Alsace-Moselle du nouveau régime de publicité foncière a créé de nouvelles disparités dans la présentation des registres par rapport à la documentation littérale mise en service en 1953.

Ce n'est qu'à partir de 1974 avec l'introduction de l'informatique sous la dénomination MAJIC (**M**ise **A** **J**our des **I**nformations **C**adastrales), que la gestion des données littérales du cadastre a été véritablement unifiée. L'informatique permet le traitement de masse et à distance de l'ensemble des informations foncières et fiscales du cadastre, l'édition automatique des documents administratifs et fiscaux normés et leur consultation dans les bureaux du cadastre.

A l'origine, la mise à jour des données était effectuée à partir d'envois périodiques par les bureaux du cadastre, les centres d'informatique réalisant l'édition automatique des documents du service pour l'assiette des taxes foncières. A partir de 1980, devant l'accroissement de la masse des informations à gérer (environ 100 millions de parcelles et 40 millions de locaux), la documentation littérale a été transférée sur microfiches avec des éditions automatiques annuelles des documents mis à jour.

Avec la version MAJIC 2 à partir de 1984, le fonctionnement du système a été encore amélioré. Les informations directement gérées dans des banques de données sont tenues à jour par voie informatique à partir de terminaux installés dans les bureaux du cadastre. MAJIC 2 a décentralisé l'utilisation de l'information en ayant permis d'effectuer en temps réel les opérations de mise à jour de la documentation ainsi que la délivrance aux usagers de renseignements en temps réel. Sur l'ensemble de la France, ce système aura permis de traiter 2 millions de transactions informatiques par jour et de délivrer 5 millions d'extraits cadastraux par an.

La matrice cadastrale est dématérialisée et mise à jour par voie informatique au moyen de l'application MAJIC 3 qui assure le portage aux communes de la matrice cadastrale pour consultation des relevés de propriété avec les parcelles et locaux appartenant au même propriétaire ou redevable des taxes foncières. Autrefois découpée par bureaux du cadastre, la base documentaire est aujourd'hui départementalisée.

Le dispositif VisuDGFIP sous internet, avait organisé, à partir de 2004, l'envoi aux maires de cette documentation sous la forme d'un CD Rom annuel qui leur avait été adressé au cours du 2ème trimestre de l'année des changements avec les situations existantes au 01/01 de la même année.

Depuis fin 2012, la DGFIP a créé le **Portail Internet de la Gestion Publique (PIGP)** qui permet le téléchargement directement en mairie de cette documentation littérale dans des conditions strictes de sécurité d'accès.

**L'état de section**, « légende du plan cadastral », parfois appelé tableau indicatif des propriétés bâties et non bâties, il comprend le tableau des propriétaires redevables de l'impôt foncier et par section cadastrale, la liste des parcelles classées dans leur ordre numérique avec toutes les informations cadastrales et la nature de culture.

A partir des modèles anciens 6003, registres 1AL et des fichiers MAJIC 2 et 3 il est possible depuis ses origines, de déterminer la filiation d'une parcelle cadastrale, de localiser les parcelles dites « filles » issues de modifications parcellaires successives et de reconstituer leur historique jusqu'à la parcelle primitive. .

Initialement sous la forme d'un atlas, dans un cahier 1 AL et géré manuellement avant l'arrivée de MAJIC, depuis 1990, la filiation des parcelles est en gestion informatique.

## 120 - L'adaptation du système MAJIC aux particularités de l'Alsace-Moselle

Elle a donné lieu à un ensemble de mesures intitulées « cahier des spécifications fonctionnelles de MAJIC 2 Alsace-Moselle ».

Les principales adaptations ont concerné la concordance des énonciations du cadastre avec celles du livre foncier. Pour assurer la liaison avec ce dernier, les informations gérées par le cadastre dans le système MAJIC ont nécessité, en particulier, d'inclure la référence au feuillet d'inscription au livre foncier pour tout acte, extrait d'acte, document d'arpentage, état de changement parcellaire.

Pour chaque extrait d'acte reçu du livre foncier, le service du cadastre attribue une référence d'archivage. Cette démarche permet alors, dans bien des cas, de régulariser rapidement un contentieux d'attribution en accédant immédiatement à l'extrait d'acte sans avoir à interroger le greffe du livre foncier concerné.

Des modifications positives ont porté également sur de nouvelles procédures en matière de documents d'arpentage, l'accès à la documentation cadastrale et les éditions de documents en matière de remembrement et de remaniement cadastral où s'appliquent les dispositions de la loi locale du 31 mars 1884 (art. 6 de la loi du 18 juillet 1974). Après une large concertation régionale avec les représentants des juges du livre foncier, des géomètres-experts et des notaires, le système MAJIC a été rendu conforme aux besoins du cadastre d'Alsace-Moselle.

La note du 6 août 1990 (publiée au bulletin officiel des impôts sous 11 M-3-90) organise le fonctionnement du système MAJIC dans les départements d'Alsace-Moselle.

L'instruction du 31 mars 1990 sur la conservation cadastrale et les liaisons cadastre livre foncier (BOI n° 65 du 2 avril 1990 - 11 CAD/11) a pour objet de préciser les dispositions nouvelles applicables en matière de documents d'arpentage ou de modification du parcellaire cadastral dans les départements de la Moselle, du Bas-Rhin et du Haut-Rhin. La rigueur de la gestion de la numérotation des documents d'arpentage dans le système MAJIC 2 a permis de remédier à des difficultés antérieurement rencontrées dans le traitement des documents d'arpentage dits « précédents » et « partiellement publiés » qui sont la plupart du temps relatifs à des opérations d'ensemble (lotissements) (*v. supra*, 74, 128). Elles ont été reprises dans la notice sur l'établissement des documents d'arpentage et des esquisses d'étage et divisions en volumes dans les départements d'Alsace et de la Moselle de mars 1998, reprises dans les notices actualisées de 2020 et de 2023 (*v. supra* 57).

L'instruction du 3 juillet 1990 publiée au bulletin officiel des impôts sous 11 B-2-90 modifie avantageusement la présentation de certaines parties du document d'arpentage et met en service de nouveaux formulaires (requête en inscription au livre foncier complétée par document de liaison entre le cadastre et le livre foncier édité par l'application MAJIC 2) afin d'aboutir à une meilleure concordance entre les énonciations du cadastre et celles du livre foncier.

L'application MAJIC demeure le référentiel pour l'identification des parcelles, des voies et des personnes. Le niveau de gestion est la commune.

121 - Pour des raisons pratiques propres à la gestion informatique de la documentation cadastrale, une harmonisation de l'identification des parcelles cadastrales a également été introduite. La dénomination des sections en lettre majuscules doubles déjà en usage dans les autres départements a été étendue au cadastre d'Alsace-Moselle pour les plans issus du remaniement, du remembrement et des rénovations (*v. supra* 92).

## 122 - Le Serveur professionnel de données cadastrales (SPDC).

C'est un service de la DGFIP donnant accès à des données cadastrales. Serveur professionnel créé par l'ordonnance n° 2018-1145 du 12 décembre 2018, il a pour objet de mettre en place un système national de traitement automatisé des actes notariés et des plans géométriques exploitables par voie électronique.

Ce service contribue ainsi à moderniser le cadastre français et à faciliter les transactions immobilières. Il permet aux notaires, géomètres experts et autres professionnels concernés par le droit immobilier d'accéder à des informations plus complètes, fiables et à jour. Il :

- offre une grande transparence et une meilleure sécurité juridique des opérations immobilières,
- réduit considérablement le temps de traitement des informations, ce qui permet un gain de productivité et un accroissement des bénéfices,
- améliore l'efficacité de la communication entre les différents acteurs du droit immobilier,

- favorise la mise en œuvre des nouvelles technologies et des outils numériques pour optimiser l'utilisation des données et des informations collectées.

Une des principales missions du SPDC est de fournir aux notaires et aux géomètres experts des données cadastrales actualisées. Ces données sont accessibles en ligne via le site web du SPDC ou par téléchargement sur un support informatique.

Les données fournies comprennent des informations sur les propriétés telles que leur étendue, leurs limites et leurs surfaces. Elles peuvent également comporter des informations sur les titulaires des droits réels, les servitudes et les règlements locaux applicables. Toutes ces données sont mises à jour en temps réel grâce à un système de gestion des données intégré qui permet aux utilisateurs d'avoir des informations exactes et à jour.

Ce serveur est alimenté à partir des actes authentifiés gérés par les services de la publicité foncière de la DGFIP (anciennes conservations des hypothèques (*v. supra* 42), de ce fait, le SPDC n'a pas, à ce jour, d'utilité pour les transactions immobilières relatives à l'Alsace-Moselle puisque celles-ci sont gérées par le livre foncier, lui-même automatisé sans lien avec la DGFIP. Toutefois, des projets d'alimentation du SPDC via le livre foncier sont à l'étude.

## **b) Intégration dans le réseau géodésique de référence français Lambert.**

### **123 - Changement du système de géoréférencement.**

Le cadastre d'Alsace Moselle s'est également adapté au cadastre français en abandonnant son système géodésique d'origine « Sausheim – Delle » (*v. supra* n° 88). Après le retour des trois départements à la France, et en particulier dans le cadre de la réédition des plans cadastraux, le cadastre d'Alsace-Moselle, s'est intégré dans le réseau géodésique français de l'Institut géographique National (IGN), par calcul de transformation des coordonnées dans le système de projection français « Lambert ».

Johann Heinrich Lambert était un mathématicien, physicien et astronome alsacien, suisse et allemand né à Mulhouse le 26 août 1728 alors ville-république indépendante associée à la Confédération helvétique. Il est décédé à Berlin en 1777. M. Lambert est l'inventeur du système de la projection azimutale et conique conforme qui porte son nom et qui est distincte de la projection cylindrique de Mercator. La « projection Lambert » a été retenue comme projection réglementaire pour l'établissement de la carte topographique de la France suite au décret 2000-1276 du 26 décembre 2000 à l'origine adopté par l'armée française pour ses cartes d'état-major au cours de la première guerre mondiale.

124 – Le système de projection conique conforme a été créé par le mathématicien mulhousien Lambert. Son principal intérêt réside dans son lien avec le référentiel RGF 93 (réseau géodésique français 1993), qui est, d'une part commun aux voisins européens de la France et d'autre part compatible avec le système GPS de positionnement par satellite (*v. supra* n° 88). Appelé à l'origine Lambert 93, il comportait trois zones pour la métropole et une quatrième pour la Corse. L'Alsace est située sur la limite des zones Lambert 1 et Lambert 2. Cette projection en 3 zones présente l'inconvénient d'altérations linéaires entre les zones. À compter du 10 mars 2009, en application du décret n° 2006-272 du 3 mars 2006 le plan cadastral s'inscrit dans le nouveau système Lambert amélioré qui comporte désormais 9 zones de projection coniques conformes sécantes au lieu des 3 zones initiales du territoire métropolitain. Toutefois la projection Lambert 93 reste encore utilisée dans de nombreux des SIG français qui ont démarré avant 2006.

En 1976, l'Institut Géographique National (IGN) avait déjà procédé à l'implantation d'un réseau géodésique nouveau qui s'est révélé être d'une grande précision. Dans le Bas-Rhin l'IGN a refait la triangulation du 3<sup>ème</sup> et du 4<sup>ème</sup> ordre. Les levés à grande échelle sont soumis à de nouvelles tolérances. De son côté, le cadastre a implanté pour les besoins de ses propres travaux de nombreux points de triangulation portant le nombre total des points du canevas principal à environ 14 000 points. Les levés à grandes échelles sont soumis à de nouvelles tolérances par un arrêté ministériel du 21 janvier 1980.

### c) Format des feuilles de plan cadastral, présentation des plans-minute, désignation des sections cadastrales.

#### 125 - L'évolution de la présentation du plan-minute de conservation d'Alsace-Moselle.

L'article 19 de la loi sur le renouvellement du cadastre en Alsace-Lorraine du 31 mars 1884 prescrit: " *sur la base des résultats de l'arpentage, il est établi...des nouvelles cartes cadastrales contenant l'inscription des cotes*". Jusqu'en 1908 le plan-minute de conservation comportait les cotes (v. *annexes n° 5-1*). Devant la surcharge du plan qui en a résulté, les cotes n'ont plus été portées sur le plan. Elles subsistent toutefois sur les croquis de levé qui font partie intégrante du plan cadastral (v. *annexes n° 5-1a, 1b, 5-3 et 5-4*). L'exigence de la loi locale relative au maintien des cotes sur le plan cadastral est ainsi respectée.

Les reproductions des feuilles de plan en Alsace-Moselle étaient éditées au format demi grand aigle (50 cm x 66 cm). La réédition des plans cadastraux a donné lieu à la production de feuilles au format grand aigle (ou A0) en vigueur dans les autres départements français (75 cm x 106 cm). La présentation des plans-minute de conservation (v. *annexes n° 8*), de remaniement, de rénovation, ou de remembrement et de leurs reproductions (plan de mairie) est normalisée pour l'ensemble de la France. Ils sont à une échelle appropriée (v. *supra* 82) et reproduits sans les cotes terrain.

La désignation des sections dans le cadastre d'Alsace et de Lorraine a été modifiée au moment de l'introduction du mode de gestion informatique de la documentation cadastrale littérale MAJIC. Identifiées à l'origine au moyen de chiffres arabes, les sections cadastrales le sont aujourd'hui, comme pour l'ensemble des départements, par une identification alphabétique en majuscules (une seule lettre pour les feuilles révisées et des couples de lettres pour les plans issus d'un nouveau levé. La désignation des sections par des couples de lettres est faite différemment selon la nature de plan (du plan) (v. *annexes n°8*).

L'introduction du PCI (PMC) a généralisé son fonctionnement et les modalités dématérialisées de son accès à l'ensemble du territoire national. Le plan cadastral d'Alsace-Moselle est aujourd'hui dématérialisé avec sa composante spécifique, les croquis cotés, dématérialisés aussi depuis 2017 dans le portail Alsace-Moselle (v. *Chapitre infra IX*).

### B.- Améliorations de procédures administratives et de pratiques techniques propres au cadastre d'Alsace-Moselle.

126 - **Les géomètres-experts sont habilités à établir des documents d'arpentage et les esquisses d'étage.** L'article 52 de la loi locale du 31 mars 1884 précise que les procès verbaux d'arpentage (*Messbriefe*), partie intégrante des documents d'arpentage en Alsace-Moselle (v. *supra* 70 à 75) ne peuvent être dressés que « *par des personnes assermentées agréées par l'Administration compétente et soumises à la vérification de l'administration chargée de l'arpentage* » (art 52 de la loi du 31 mars 1884). Les textes réglementaires de l'Administration française ont, par la suite, donné un cadre précis aux conditions relatives aux personnes autorisées à dresser des documents d'arpentage dans les trois départements. L'arrêté du 20 mai 1950 relatif à l'agrément des géomètres privés pour l'exécution des travaux cadastraux dans les départements du Rhin et de la Moselle dispose que: « *les documents d'arpentage ne peuvent être exécutés que par des fonctionnaires du service du cadastre ou des géomètres privés agréés par ce service* ».

Les inspecteurs du cadastre formés à l'école nationale du cadastre (ENC) et qui exercent leur fonction dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle peuvent également établir des documents d'arpentage sous forme d'esquisses, en particulier dans le cadre d'opérations foncières concernant le domaine public de l'Etat. Les documents d'arpentage établis par les inspecteurs du cadastre dans les trois départements sont inscrits au livre foncier à la demande du service sans formalité particulière au moyen d'un document administratif de requête en inscription (v. *supra* 95).

Les textes relatifs aux arpentages de conservation issus de la loi locale du 31 mars 1884 soumettent la confection des documents d'arpentage à des conditions strictes et à un contrôle du cadastre et à des niveaux de tolérance strictes (v. *supra* 29, 72).

**127 – Amélioration de la présentation des documents d'arpentage (v. *supra* 70 à 75) et de l'esquisse d'étage (v. *supra* 76 à 80)** La présentation des imprimés et la formulation des énonciations qui les concernent ont été adaptées aux évolutions administratives et techniques que ce document a connues depuis son institution par la loi locale du 31 mars 1884. Les règles générales relatives à leur confection et à leur contenu, définis dans les articles 50 et 52 de la loi du 31 mars 1884 complétées en particulier par le règlement concernant les arpentages de conservation du 29 juin 1914 par restent toutefois maintenues.

Il en est de même pour l'esquisse d'étage (*annexes n°12 -2*) visée par l'article 11 du règlement du 29 juin 1914 sur les arpentages de conservation.

La notice sur l'établissement des documents d'arpentage et des esquisses d'étage (mise à jour en 2023) (v. *annexe n° 11*) à l'usage des départements d'Alsace et de Moselle contient l'ensemble des règles actuellement en vigueur pour la confection, la présentation et l'utilisation de ces deux documents avec en annexe, les textes de référence (loi du 31 mars 1884 et règlement du 29 juin 1914).

**128 – Amélioration de la gestion des documents d'arpentage et des liens avec le livre foncier.**

L'introduction du mode de gestion des données littérales par la voie informatique "MAJIC" comporte des règles rigoureuses pour la numérotation des documents d'arpentage. Le numérotage des parcelles nouvelles ne peut être assuré tant que la situation précédente n'a pas été publiée. L'instruction du 31 mars 1990 sur la conservation cadastrale et l'aménagement des procédures en matière de documents d'arpentage dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle publiée au BOFIP 11 B-1-90 met fin aux documents d'arpentage dits "précédents" ou "partiellement publiés". (v. *supra* 74, 120). La cohérence de la documentation cadastrale et la fiabilité des énonciations du livre foncier sont ainsi améliorées. La continuité dans la chaîne des inscriptions des droits publiés est à présent assurée conformément au principe édicté par les lois du 24 juillet 1889 et du 22 juin 1891 instituant le livre foncier provisoire : "Lorsque le titulaire d'un droit immobilier soumis à inscription au livre foncier veut en disposer, il doit en requérir l'inscription. Le défaut d'inscription rend impossible la publicité de la nouvelle inscription". (cf. François LOTZ, « Les particularités du droit foncier dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle », page 128).

En l'absence d'un délai prescrit pour la publication des documents d'arpentage au livre foncier, les données d'un document d'arpentage non publié ont pu être incorporées dans un nouveau document d'arpentage par exception au principe selon lequel une situation antérieure doit être publiée préalablement à une situation nouvelle (v. *supra* 74, 120).

Dans le cas de la création d'un lotissement, l'instruction du 4 mars 1988 (BOFIP 11 C-1-88) avait déjà exigé la réunion préalable des parcelles et son inscription au livre foncier avant division en lots et revente. Les réunions de parcelles et les divisions en lots faisaient jusqu'alors l'objet de publications concomitantes. Cette confusion des deux étapes était une source de difficultés pour établir des chaînes de filiation de parcelles.

De même, à l'occasion de la publication au livre foncier d'un acte constatant le transfert de droits réels, certaines parcelles identifiées dans un document d'arpentage ont pu ne pas être incluses dans l'acte, entraînant des discordances dans le numérotage cadastral des parcelles concernées (v. *supra* 74).

L'instruction du 3 juillet 1990 publiée au BOI 11 B-2-90 a modifié la présentation de certaines parties du document d'arpentage et mis en service un nouveau formulaire de requête en inscription au livre foncier (6463 RAM). Cette requête est complétée par le document de liai-



son (6463R-AM exp) entre le cadastre et le livre foncier. Edité par l'application MAJIC 2, cet état comporte la liste de toutes les parcelles anciennes et nouvelles touchées par le document d'arpentage auquel il se rapporte. Remis au géomètre-expert après numérotage par le service du cadastre, il est complété par le juge du livre foncier des références de l'inscription, qui en retour, signale au service du cadastre les parcelles touchées par le document d'arpentage qui ne sont pas inscrites. Cette information devrait conduire à l'engagement des formalités de régularisation nécessaires par les requérants légaux afin d'aboutir à une parfaite concordance entre les énonciations du cadastre et celles du livre foncier. Les parcelles non inscrites peuvent alors faire l'objet d'une inscription de régularisation y compris au moyen d'un certificat de possession trentenaire signé par le maire de la commune de situation du bien.

L'ensemble de ces dispositions ont été reprises dans la notice sur l'établissement des documents d'arpentage et des esquisses d'étage établis dans les départements d'Alsace et de Moselle, régulièrement actualisée (v. *annexes n° 11*).

## **C. - Adaptation du plan cadastral en Alsace-Moselle aux évolutions techniques.**

### **1 ° L'application des moyens modernes aux travaux topographiques sur le terrain.**

#### **129 - L'évolution technologique en matière de travaux topographiques.**

La mise en service de nouveaux instruments de mesure de haute précision, distance-mètres par laser, tachéomètres, récepteurs GPS bi-fréquences, calculateurs connectés à un récepteur GPS, carnets électroniques, le calcul et la gestion numérique des points levés sur le terrain ont modifié de façon importante les méthodes du travail topographique des géomètres du cadastre.

Les méthodes de lever fixées par les instructions d'origine du cadastre d'Alsace et de Lorraine sont modifiées. En 1971 apparaissent les premiers appareils à réflexion d'ondes magnétiques ce qui rend dérisoire l'utilisation des règles de 5 mètres associées au régulateur de pente.

La méthode par tachéométrie avec les nouveaux matériels de mesurage de longueurs par réflexion d'ondes complète les anciennes méthodes par rayonnement et alignement prescrites par l'instruction du 30 janvier 1889. La détermination des points de canevas est réalisée par la technique du positionnement par satellites. Les coordonnées des points de détail sont calculées, enregistrées et restituées par ordinateur.

L'informatique permet de calculer les coordonnées des points et le plan est dessiné à l'écran. La surface des parcelles calculée par coordonnées peut être considérée comme une donnée exacte.

La table traçante dessine un plan graphique dont la précision correspond aux tolérances prévues par les instructions en vigueur. Les plans remaniés à la suite de la loi du 18 juillet 1974 sont réalisés par application de ces moyens et techniques, en particulier de procédés photogrammétriques.

A l'exception de la méthode photographique pour l'établissement de plans nouveaux (v. *supra* 53), le plan remanié en Alsace-Moselle s'inscrit parfaitement dans l'objectif de la politique de modernisation du cadastre mené par l'Administration française dans le respect des règles techniques du cadastre voulu par la loi locale de 1884, toujours respectées.

## 2 ° L'achèvement de la rénovation en Alsace-Moselle.

### 130 - Une œuvre centenaire, la rénovation du cadastre d'Alsace-Moselle.

Pour l'Alsace-Moselle, les plans graphiques d'origine réédités sont issus de la rénovation du cadastre d'Alsace-Moselle (v. *annexes n°5-1, 5-1a et 5-1b*). Par rapport aux autres départements, un retard important a été pris dans les trois départements pour achever la rénovation du cadastre. L'objectif fixé par la loi du 31 mars 1884 d'achever le renouvellement du cadastre en Alsace-Moselle en une quarantaine d'années (v. *supra 11*) n'a pas été atteint dans les délais espérés au lancement des travaux par les fondateurs à la mise en œuvre de la loi du 31 mars 1884 (v. *supra 15 et 18*).

En 1945, 60 ans après la promulgation de la loi locale du 31 mars 1884, sur un ensemble de 1778 communes 749 étaient rénovés: 579 par voie d'arpentage parcellaire et 170 par mise à jour. Pour poursuivre la réfection des plans, l'Administration limite l'arpentage parcellaire aux terrains dont la valeur le justifie. Les parties rurales et boisées devaient être traitées par voie de mise à jour, en considérant, par ailleurs que ces espaces feront, à terme, l'objet de re-membrements encouragés par le Gouvernement pour rationaliser l'exploitation agricole et forestière (v. *supra 22*).

Au 1<sup>er</sup> janvier 1959 la moitié seulement du travail de rénovation commencé en application de la loi locale du 31 mars 1884 était réalisé (Rapport du directeur technique régional du cadastre de Strasbourg du 16 juin 1960 ; archives de la DGFIP Bas-Rhin, Strasbourg).

Un plan spécial pour achever la rénovation des communes d'Alsace-Moselle financé par l'Etat a été mis en œuvre et activement mené en régie par les géomètres du cadastre avec le concours des géomètres-experts dans le cadre d'attribution des travaux par marché public. Ce plan avait comme objectif d'achever dans les meilleurs délais la rénovation du cadastre d'Alsace-Moselle en traitant plus de parties de communes par voie d'arpentage parcellaire. Les moyens modernes (v. *supra 129*) ont allégé les travaux du géomètre, permettant d'appliquer plus largement la rénovation par arpentage parcellaire. En 1988 il restait encore 156 communes entières à ancien cadastre, essentiellement en Moselle). La rénovation du cadastre en Alsace-Moselle est à présent achevée, la dernière commune rénovée dans les trois départements est la commune de Flastroff en Moselle. En Alsace la très grande majorité des communes ont été traitées par voie de réfection.

En 2000, à la fin de l'existence de la direction régionale des impôts de Strasbourg, dont la division chargée du cadastre assurait la surveillance du travail relatif au plan cadastral, moins de 10% des communes rénovées comportaient encore des plans anciens révisés, essentiellement dans les parties hors agglomération des communes qui pourraient encore faire l'objet de re-membrements alors encouragés par les pouvoirs publics. En Moselle 14% des communes rénovées comportaient encore à ce moment là, des feuilles d'ancien plan simplement révisés.

## 3 ° La réédition « Alsace-Moselle » des plans cadastraux

### 131 - Etat du plan cadastral d'Alsace-Moselle avant la réédition.

Le plan cadastral d'Alsace-Moselle d'origine était édité par l'atelier spécial de reproduction du cadastre à Strasbourg (v. *supra 113*) sur des feuilles en papier fort au format demi-grand aigle (75 cm x 110 cm). Ce support n'étant pas inerte, le plan a subi des déformations au cours du temps, entraînant une légère altération de l'échelle d'origine. Bien que déjà allégé, après 1908 des cotes reportées directement sur le plan plan-minute, les situations anciennes du parcellaire étaient maintenues par radiation à l'encre rouge, les éléments nouveaux figurant en trait plein également à l'encre rouge. L'interprétation de ces plans surchargés était difficile, voire impossible dans les cas extrêmes.

Déjà pendant l'occupation allemande de 1940 à 1945, la ville de Strasbourg avait réalisé un plan parcellaire descriptif normalisé au 1/1000 en coupures pleines sur support végétal trans-

parent avec un contenu topographique urbain plus détaillé que le plan cadastral. Ce support nouveau facilitait la mise à jour du plan par substitution des changements constatés, le plan n'indiquait que la dernière situation constatée sur le terrain. De même, la reproduction directe du plan sur calque au moyen d'une tireuse de plan était possible.

### **132 - Les modalités de la réédition.**

De format différent de celui en usage dans les autres départements français où ils étaient déjà sur support transparent, la réédition des plans-minute d'Alsace-Moselle était nécessaire. Elle a été entreprise à partir de 1976 dans le cadre d'un programme de réédition spécial « Alsace-Lorraine » du plan cadastral, en application de la note du 15 mai 1974 publiée au BOFIP 11 C-10-74. Cette opération considérable a porté sur 650 tableaux d'assemblage. Environ 30 000 feuilles au format demi-grand aigle (55 cm x 75 cm) ont donné lieu à l'établissement d'environ 13 000 calques-clichés au format grand aigle (75 x 106) (revue de la DGI n°37). Effectuée dans des ateliers centraux spécialisés du cadastre, la confection des plans réédités était précédée par une importante opération de rattrapage des levés de constructions nouvelles. Dans certains cas, des photos aériennes ont été mises à la disposition des services pour détecter les éléments à lever ensuite par mode manuel sur le terrain. Les procédés utilisés pour la réédition comportaient, après correction des variations dimensionnelles du support du plan, une mise à jour par « piquage » sur les feuilles calées au mieux. La réédition a donné lieu dans les trois départements à des adaptations d'échelle du plan et à la présentation normalisée des cartouches et des écritures.

### **133 - Présentation du plan cadastral réédité.**

Le plan cadastral a été réédité par communes entières sur un support polyester transparent au format grand aigle (75 x 106 cm) à des échelles normalisées adaptées. Le nouveau support du plan-minute de service permettait sa mise à jour continue par grattage ou par effacement des éléments à supprimer, puis par dessin en noir des éléments nouveaux. Les feuilles nouvelles ont été carroyées dans le système Lambert par application de la formule de transformation de Helmert. Cette opération de grande ampleur a été décidée pour permettre également une reproduction directe du plan-minute par des tireuses de plan installées dans les bureaux du cadastre. Cette méthode mettait fin à la gestion coûteuse des stocks de plans de vente en papier. Vers la fin des années 1980 la quasi-totalité des plans-minutes étaient réédités. A l'issue de cette réédition, la présentation des feuilles du plan-minute de conservation (PMC) dans les départements du Rhin et de la Moselle en Alsace-Moselle était conforme à celle des autres départements.

Par la suite, il est apparu que les plans réédités avaient, au mieux, la qualité des plans graphiques d'origine reproduits. Le besoin d'assurer la continuité géographique des sections d'une même commune et l'assemblage des feuilles au moment de la digitalisation ont pu détériorer la qualité technique du plan d'origine. Ces défauts, peu visibles avec le plan graphique, sont devenus apparents au moment de la réalisation des assemblages de feuilles pour constituer le plan informatique, où l'intégration des croquis issus des levés de terrain dans les feuilles rééditées.

Ce sont ces plans réédités qui ont été dématérialisés pour devenir l'actuel plan cadastral informatisé en Alsace-Moselle (PCI).

## **4° Constitution d'un plan régulier de qualité homogène en Alsace-Moselle**

### **134 - Constat sur la qualité du plan-minute de conservation d'Alsace et de la Moselle.**

Le plan-minute de conservation (PMC) en Alsace-Moselle (v. *annexe n°8*) est issu de la rénovation du cadastre réalisée en application de la loi locale du 31 mars 1884. Toutes les communes d'Alsace-Moselle disposent à présent d'un plan rénové. Trois types de plans cadastraux coexistent dans les trois départements: des feuilles de plan non réguliers d'ancien cadastre révisé, des plans refaits selon le mode de l'arpentage parcellaire et des plans remaniés.

Les plans remaniés sont des plans refaits par application des techniques topographiques les plus récentes.

Dans les départements d'Alsace-Moselle, la très grande majorité des communes disposent de plans réguliers qui satisfont aux tolérances de précision fixées par les instructions pour le plan cadastral. Il subsistait dans les communes des feuilles de plans anciens simplement révisés non réguliers qui couvrent en général les parties non agglomérées de leur territoire. Ces feuilles de plans n'ont pas la même qualité que les plans rénovés par arpentage parcellaire ou des plans de remaniement. Les feuilles de plan révisées peuvent encore être affectées par des déformations issues de la réédition du plan cadastral, la qualité des plans réédités suite à l'achèvement de la rénovation du cadastre d'Alsace-Moselle n'étant pas homogène.

### **135 – Achèvement de la rénovation du plan en Alsace-Moselle.**

Le nombre de communes qui disposent de plans anciens révisés ou de qualité insuffisante était peu important par rapport à l'ensemble des communes des départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle. Pour les trois départements, elles représenteraient moins de 10 % de l'ensemble des feuilles cadastrales (*v. supra 130*). A ce stade, pour les dernières communes qui disposaient encore de feuilles de plans anciens non réguliers, la confection de plans neufs par voie de remaniement en application de la loi du 18 juillet 1974 (*v supra 46 à 54*) ou sur le fondement de l'article 23 de la loi du 31 mars 1884 était la solution pour achever la rénovation du cadastre d'Alsace-Moselle et pour doter l'ensemble des communes de plans réguliers de qualité homogène.

Le plan de réduction du nombre des communes ou parties de communes disposant encore d'un cadastre ancien, ou de plans révisés après 1930 dans l'esprit de la loi du 30 avril 1930 (*v. supra 39*) mais de qualité insuffisante ne permettant plus d'assurer dans de bonnes conditions une conservation du plan a connu un ralentissement, voire un arrêt entre 1970 et 1972. L'ensemble des services du cadastre étaient absorbés par les travaux relatifs à la révision générale des valeurs locatives cadastrales de 1970, les géomètres en particulier par les travaux de révision qui concernaient des propriétés bâties. Cette révision générale devait être, jusqu'aujourd'hui, la dernière dont les travaux ont été réalisés et qui a été effectivement appliquée.

Malgré la forte reprise des travaux en commune dans les départements d'Alsace et de Moselle suite à la sortie de la loi du 18 juillet 1974 sur le remaniement et qui concernait principalement des communes aux plans déjà refaits, dont en Alsace les villes de Colmar et de Mulhouse mais des communes plus petites qui disposaient de plans de qualité insuffisante ont pu être également remaniés (Erstein...). Dans les départements du Bas-Rhin et du Haut-Rhin, les travaux de résorption dans ces communes ont été réalisés principalement en régie par les deux brigades régionales foncières cadastrales.

## **D.- Plan cadastral et numérisation, son ouverture à l'information géographique des collectivités et coordinations topographiques.**

### **1 ° Techniques de dématérialisation du plan cadastral.**

136 - Le scannage est la juxtaposition des points scannés qui donnent l'image du plan d'origine. L'image scannée ne constitue qu'un fond de plan auquel sont superposées d'autres couches de données topographiques (réseaux divers, mobilier urbain, zonages d'urbanisme, plantations..). Le développement rapide des systèmes d'information géographiques (SIG) pourrait rendre obsolète, à terme, le plan scanné géré par l'application PCI-image.

137 - La vectorisation par digitalisation. Le plan vectoriel est constitué par saisie d'un ensemble d'objets graphiques individuels repérés dans un système de coordonnées numériques. A l'origine, calé sur une table à digitaliser, les points du plan à digitaliser étaient saisis par un opé-

rateur relié à un ordinateur qui enregistre les données pour les restituer par dessin automatique sur traceur. La digitalisation est faite actuellement directement à partir du plan scanné affiché sur un écran d'ordinateur. Les coordonnées obtenues qui sont de précision graphique pour obtenir un assemblage géographique des plans. Des techniques informatiques permettent d'affecter des coordonnées aux points en vue de l'assemblage géographique des feuilles du plan par « lambertisation ».

138 - La vectorisation par calcul numérique ne peut s'appliquer qu'aux plans refaits par arpentage parcellaire. L'obtention d'un véritable plan numérique consisterait, non pas à digitaliser les plans graphiques ou à les scanner, mais à saisir des points déterminés par leurs coordonnées numériques (latitudes, longitudes, ordonnées et éventuellement altitudes) obtenues par calcul à partir des données terrain. Ces coordonnées seraient enregistrées sur support informatique et, après saisie des jonctions au moyen d'un logiciel de dessin, rendues sous forme d'un plan. Ce procédé ouvrirait la possibilité de constituer une couche véritablement numérique rattachée à un système général de référencement pour une gestion du plan cadastral avec l'application PCI-vecteur.

## **2 ° Proposition pour le cadastre d'Alsace-Moselle.**

### **139 - Valorisation de données numériques.**

Les cotes mesurées figurent sous forme numérique sur les croquis de levé ou peuvent être calculées à partir des données issues du terrain indiquées sur les croquis. Les croquis de levé font partie du plan cadastral d'Alsace-Moselle et sont indispensables pour sa maintenance.

Un plan cadastral dématérialisé à partir des données numériques permettrait d'intégrer le résultat des levés de conservation sans altérer la précision des données terrain. La vectorisation permet d'utiliser le plan cadastral comme référentiel dans un système d'information géographique partagé ou cogéré. Une telle démarche est initiée par ailleurs au niveau national par l'Ordre des géomètres experts avec la mise en place progressive du R.F.U. « Référentiel Foncier Unifié » et qui a pour objectif de générer une couche foncière numérique comprenant l'ensemble des points des limites parcellaires résultant d'un bornage

Le RFU est géré au moyen de la plateforme Géofoncier des géomètres-experts dans le système RGF93. Le standard d'échange de données du PCI s'appuie sur la norme Edigéo (v. *infra* 145).

140 – Pour le plan cadastral informatisé (PCI) (v. *supra* 85, *infra* 144, 145) l'application MAJIC fournit le référentiel pour l'identification des parcelles, des documents d'arpentage, des voies et des personnes physiques ou morales. Les plans refaits du cadastre d'Alsace-Moselle sont susceptibles de faire l'objet de quatre couches numériques :

- une couche « cadastre » (stocke le plan-minute de conservation),
- une couche « temporaire » (reçoit les nouveaux plans issus du remaniement et du remembrement),
- une couche « vérification » (reçoit les documents d'arpentage et croquis pour application préalable et provisoire),
- une couche « arpentage » pour stocker les plans d'arpentage dans l'attente d'une intégration dans la couche « cadastre ».

## 141 – La représentation cadastrale parcellaire unique (RPCU).

Un projet de rapprochement et d'homogénéité du plan cadastral géré par la DGFIP avec la base de données de l'institut national de l'information géographique et forestière (IGN) a été lancé suite à une convention signée entre les ministères concernés le 22 mai 2014.

L'objectif est la réalisation d'un nouveau plan cadastral géré et mis à jour par la DGFIP qui se substituera au fond de plan du cadastre avec un référentiel unique pour le bâti et le découpage parcellaire. Le RCPU est un appui pour la constitution par les collectivités locales et les gestionnaires de réseaux la base de leur système d'information géographique (SIG). Un site de consultation par les usagers est associé à ce projet. Les premiers plans RPCU ont été réalisés dans certains départements de la région parisienne dès 2019 et feront l'objet d'un déploiement dans l'ensemble du territoire après validation de ces premiers tests.

La RPCU n'a pas encore débuté dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle.

## 3° La dématérialisation des documents d'arpentage

### 142 - Généralités sur le plan national.

La DGFIP et les géomètres-experts ont conclu un accord national pour favoriser l'échange de données dématérialisées pour la confection des documents d'arpentage numériques. Une note administrative du 12 mai 2006 constitue le cadre général pour la mise en œuvre de cet accord. L'échange dématérialisé d'informations est proposé, il n'a pas encore été rendu obligatoire, il est laissé à l'appréciation de chaque géomètre-expert.

La partie graphique des documents d'arpentage peut être dématérialisée selon un format d'échange défini. Le portail Géofoncier est retenu sur le territoire national pour l'échange des documents numérisés, également avec le notaire rédacteur de l'acte. Le géomètre-expert télécharge le plan sur la plateforme du cadastre après avoir vérifié auprès du cadastre que les parcelles concernées existent et si elles font l'objet d'un projet de réunion ou de division.

L'application de la nouvelle situation au plan cadastral de conservation peut être effectuée, soit par coordonnées, soit par construction géométrique. Le calage des éléments nouveaux à faire figurer sur le plan dématérialisé nécessite de s'appuyer sur des éléments existants. La qualité du report des éléments nouveaux est altérée si ces appuis ne sont pas assez nombreux ou s'ils présentent des discordances par rapport au lever.

### 143 - Application en Alsace-Moselle.

La procédure de la numérisation des documents d'arpentage en application en France métropolitaine dans le sillage du PCI n'est pas encore mise en œuvre dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle. Il est attendu que soit rendue obligatoire la production de l'historique des modifications parcellaires, réalisée, avant la mise en place en 2017 de la plate-forme du cadastre alsacien-mosellan par un important travail des géomètres-experts sur la base de la documentation papier détenue dans les services locaux du cadastre (cf. : réunion de travail DGI-CROGE du 27 septembre 2012).

La dématérialisation des documents d'arpentage en Alsace-Moselle (*v supra 70 à 75*) ne remettrait pas en cause les dispositions de la loi sur le renouvellement du cadastre du 31 mars 1884, ainsi que les instructions qui lui sont rattachées. La notice de mars 1998 sur l'établissement des documents d'arpentage établis en Alsace Moselle avait déjà entrevu la présentation du document d'arpentage sous forme dématérialisée y compris le carnet de terrain (stations, gisement et distances) ainsi que la liste des coordonnées. La nouvelle notice de pour les docu-

ments d'arpentage 2023 qui remplace celle de 1998 décrit les nouveaux supports à présenter (v. *supra* 57, *infra* 178).

L'incorporation au plan cadastral Alsace-Moselle des signes représentatifs spécifiques (croix gravés, clous, boutons...) est obligatoire, l'application PCI permet la représentation de ces signes. L'historique des modifications parcellaires, initialement garanti par les documents papier conservé au cadastre, peut aujourd'hui être retrouvé depuis 2017 par le biais du portail du cadastre AM.

Le document dématérialisé ne fera plus apparaître les limites anciennes sur lesquelles repose le nouveau levé. Le croquis d'arpentage simplement intégré dans le PCI ne permet pas de le consulter séparément. Cette consultation est importante dans le cas d'une contestation de limite; elle devrait pouvoir être rendue possible par le détachement du document dématérialisé.

Compte tenu de ces ouvertures, la production de documents d'arpentage dématérialisés dans le cadre du cadastre d'Alsace-Moselle est en cours d'étude. Elle devra s'adapter au contexte du droit local concernant les liaisons avec le livre foncier. Par ailleurs, la signature des propriétaires devra figurer sur le croquis et la requête, le cas échéant, auxquelles elles confèrent valeur de force probante.

Dans le portail du cadastre d'Alsace-Moselle, les croquis d'arpentage réalisés par les géomètres-experts sont à présent dématérialisés et incorporés dans sa base de données (v. *infra* 183 et 184). En parallèle, un dossier est créé dans la plate-forme Géofoncier avec réplique du croquis d'arpentage (v. *annexes n°14-3*).

#### **4 ° La dématérialisation du plan cadastral**

##### **144 - La constitution du plan cadastral informatisé (PCI).**

La gestion informatique de la documentation littérale du cadastre par le système MAJIC est complétée par la dématérialisation du plan cadastral (plan minute de conservation). Les évolutions des techniques liées à l'informatique ont été appliquées au plan pour le mettre en place sous la forme du plan cadastral informatisé (PCI). Créé par arrêté ministériel du 16 avril 1995, il couvre aujourd'hui les trois départements d'Alsace-Moselle dans les mêmes conditions que celles qui s'appliquent à l'ensemble du territoire national.

Le plan cadastral est à l'origine un document graphique où les éléments descriptifs du terrain sont reportés sur un support papier ou équivalent par le dessin au trait. Réalisé à des échelles variables (v. *supra* 85), la précision des distances lues sur le plan est fonction de l'épaisseur du trait. L'imprécision est proportionnelle à son facteur d'échelle, elle est également affectée par la déformation du support papier du plan. Les traceurs de dessin assistés par ordinateur ont permis de reproduire le plan à diverses échelles par voie automatique. Les éléments et les détails du terrain autres que le trait et les points sont dessinés selon un répertoire-type normalisé.

#### **5 ° La généralisation du PCI (plan cadastral informatisé)**

145- En 1988, la direction générale des Impôts a entrepris un projet cohérent de dématérialisation du plan cadastral qui est aujourd'hui réalisé au niveau du plan-minute de conservation. Le plan cadastral informatisé (PCI) (v. *supra* 85, 140) (v. *annexes n° 8*) a été lancé en 1993, suivi d'une phase d'expérimentation en 1994 sur deux sites. L'extension a commencé en 1995 pour s'achever en 2000. La dématérialisation du plan cadastral a été généralisée en vue de la production de plans numérisés sur la base du protocole national du 14 janvier 1993 signé entre la direction générale des impôts, l'Ordre des géomètres-experts, les représentants des collectivités locales, territoriales et avec les principaux gestionnaires de réseaux utilisateurs du plan cadastral.

Le PCI qui couvre le territoire national métropolitain est un assemblage d'environ 600 000 feuilles ou planches représentant chacune une section ou une partie d'une section cadastrale. Le PCI existe sous la forme de deux produits complémentaires, le PCI Vecteur qui concerne la quasi-totalité des communes et le PCI Image pour les feuilles qui n'ont été que scannées dans un petit nombre de communes. Le procédé de la "vectorisation" (PCI-vecteur) a été choisi. Le standard d'échange de données du PCI s'appuie sur la norme Edigéo ou DXF-PCI et sur la nomenclature du conseil national de l'information géographique (CNIG).

Pour permettre la constitution des plans dématérialisés sur l'ensemble du territoire, le cadastre a donc réalisé son propre plan numérisé par scannage des plans existants (PCI-image). En 2004, la totalité des plans cadastraux ont été disponibles, gérés en feuilles homogènes par voie numérique. Les plans scannés remplacent à présent les plans-minutes de conservation papier et la mise à jour est effectuée sous forme informatique, soit sous forme d'image ou par vectorisation. L'intégration de la nouvelle situation peut se faire soit par coordonnées, soit par un lever traditionnel à la chaîne.

Le plan cadastral informatisé géré sous PCI-vecteur s'est ouvert à une mission à laquelle il n'était pas originellement destiné. Sa numérisation le rend apte à s'ouvrir à la sphère de l'information géographique en plein essor dans le cadre d'un partenariat entre le cadastre et les collectivités territoriales et les gestionnaires de réseaux (*v. infra 146 à 150*).

Le plan cadastral informatisé (PCI) est en ligne pour consultation directe par les usagers au moyen d'un accès par internet. Il permet désormais une consultation de l'ensemble du territoire sans coupure. Les données sont mises à disposition en téléchargement à la feuille ou en continuum géographique à la dimension du département.

Le plan cadastral est aujourd'hui entièrement dématérialisé, les plans papier et les plans réédités sont archivés.

Dans le cadre de la mise en place du PCI, la possibilité avait été évoquée de la réalisation d'un plan cadastral informatisé d'Alsace-Moselle véritablement numérique par intégration dans le plan du stock des données numériques des croquis d'arpentage et de conservation puis au fil de l'eau y intégrer leur flux en continu (*v. supra 138*).

Depuis 2017, dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle où les croquis de levés cotés font partie intégrante du plan cadastral, ces derniers sont à présent également dématérialisés (*v. infra chapitre X*) et accessibles au moyen du portail informatique du cadastre Alsace-Moselle. La numérisation des croquis cotés (*v. infra 177 et 183*), (*v. infra 172*) a permis de valoriser auprès des usagers du cadastre, les données numériques des croquis cotés, spécificité du plan cadastral d'Alsace-Moselle (*v. supra 139, 140*).

Le plan cadastral d'Alsace-Moselle est désormais entièrement informatisé dans ses deux composants que sont le PMC (PCI) et les croquis cotés.

## **6 ° Rappel de la politique conventionnelle entre le cadastre et les collectivités territoriales.**

146 – L'évolution des techniques de gestion pour les besoins de l'aménagement du territoire font du plan cadastral un composant de base des nouveaux systèmes d'information géographique (SIG). La DGFIP a défini un cadre technique, juridique et réglementaire visant à favoriser les échanges cartographiques par la valorisation du plan cadastral numérisé, tout en confortant les droits et les missions du cadastre. Elle a mis en œuvre deux types d'actions :

- une action interne pour moderniser la production, la gestion et la diffusion du plan cadastral à l'aide des moyens numériques et informatiques (*v. supra 129, 136 à 139*) avec la création du plan cadastral informatisé (PCI) (*v. supra 144, 145*) ;
- une action d'ouverture du plan cadastral vers un partenariat du cadastre proposé aux départements, communes, intercommunalités, gestionnaires de réseaux qui souhaitent créer, pour leurs besoins, des plans dématérialisés (en PCI Vecteur, ou PCI Image). Le plan cadastral est



alors un outil pour le développement de l'information géographique. Le plan cadastral peut être la couche parcellaire qui permet à la collectivité d'ajouter au plan cadastral des « couches » thématiques spécifiques selon la finalité des utilisateurs des cartes (v. *annexes n° 6 – 2*). Par convention, le service du cadastre peut également mettre à la disposition des collectivités partenaires, des fichiers, des données littérales et les plans. La collectivité peut digitaliser le plan et l'enrichir selon ses besoins. Les conventions entre le cadastre (DGFIP) et les communes peuvent comporter les étapes suivantes:

- mise à disposition gratuite par le cadastre des plans-minutes de conservation en vertu du droit d'auteur dont dispose l'Etat sur les plans cadastraux sous forme de plans papiers ou numérisés,
- autorisation par convention-type avec la collectivité partenaire pour la réalisation d'un plan numérisé par vectorisation du plan cadastral selon le format Edigéo ou DXF-PCI. Ces deux standards agréés par la DGFIP permettent l'échange d'informations géographiques sur support informatique.

Les données informatiques (littérales et cartographiques) sont retransmises au cadastre pour vérification de :

- l'exhaustivité (tous les éléments du plan cadastral d'origine doivent être présents), de la précision topographique,
- de la structuration compatible avec les normes du cadastre (de la précision: 100 points vérifiés par planche),
- de la qualité du raccordement des feuilles par le prestataire.

La conformité aux normes du plan cadastral des données remises au cadastre, permettra la délivrance du label de conformité à la documentation cadastrale réalisée par la collectivité locale. Les données numériques peuvent alors être intégrées dans le PCI et régulièrement mises à jour sous forme informatique.

## **7 ° Cadastre et systèmes d'information géographique en Alsace-Moselle.**

147- Les systèmes d'information géographique (SIG) sont un outil informatique à la disposition des collectivités pour leur politique d'équipement, d'aménagement du territoire, d'organisation des flux des personnes et des marchandises, des questions environnementales.

Ils permettent une couverture cartographique d'un territoire défini sur la base du plan cadastral informatisé (PCI) (v. *annexes n° 6 – 2*). Le plan cadastral y trouve une nouvelle utilité auprès des communes qui disposaient souvent de plans de qualité et d'échelles différentes, rarement cohérents pour obtenir un plan en continuité. Le plan cadastral peut constituer l'outil de base pour réaliser un cadre topographique adapté.

Afin de favoriser la constitution de SIG pour les communes et intercommunalités, les départements d'Alsace-Moselle, soit se positionnent par convention comme maître d'ouvrage départemental et interlocuteur du cadastre pour les communes et collectivités intercommunales, soit ils aident ou soutiennent directement ces dernières pour leur permettre de se doter de plans dématérialisés. Une parfaite maîtrise des règles du cadastre Alsace-Moselle est demandée pour la vectorisation des plans scannés pour les collectivités dans les départements du Rhin et de la Moselle.

Les communes les plus importantes et certaines collectivités intercommunales dans les trois départements ont passé directement convention avec les DDFIP ou la DRFip. Elles disposent alors du plan cadastral avec les levés urbains rattachés au canevas cadastral afin de réaliser des plans informatiques pour leurs systèmes d'information géographiques (SIG), et dans une optique plus large, pour la mise en place de banques de données urbaines (BDU) qu'elles adaptent à leurs besoins.

Le 14 mai 1986, le **Conseil général Haut-Rhin** a été le premier département en France à mettre en place une banque de données urbaines (BDU) à partir des plans cadastraux, et à la proposer une adhésion aux communes pour les doter d'un outil de gestion topographique pour leurs plans d'occupation des sols, mais aussi pour les autres domaines (réseaux, voirie...). Un des objectifs était de réaliser une couverture topographique en continuum et d'éviter aussi une multiplication de systèmes particuliers dans le département.

Le **Conseil général du Bas-Rhin** et la DRFiP de Strasbourg, ont passé, dès 2009, une convention pour la vectorisation du plan des communes dans le département du Bas-Rhin. L'objectif était, comme dans le Haut-Rhin, de permettre aux communes, aux agglomérations de communes, ou aux syndicats intercommunaux de gestion de réseaux publics qui n'en disposent pas par elles-mêmes d'avoir, à leur niveau, un outil d'information géographique qui répond à leurs besoins.

- Les villes de **Colmar** et de **Mulhouse** ont été dotées de plans cadastraux remaniés et informatiques. Le plan cadastral de la Ville de Mulhouse est calculé depuis les années 1990, elle possède également un double de l'ensemble des croquis d'arpentage déposés sur son territoire. Pour l'agglomération colmarienne (CAC), depuis 2009, le plan cadastral existe sous forme numérique sur tout le territoire de la CAC, calculé sur la Ville de Colmar et digitalisé pour les autres Communes.

La filiation des documents d'arpentage existe pour ceux établis directement par les Villes de Colmar et de Mulhouse. Elles ont directement repris dans leur SIG, les données numériques de leur plan cadastral remanié, compatibles avec la BDU départementale dans le Haut-Rhin. Les parties des territoires communaux des deux villes qui n'ont pas été remaniées ont été recalculés à partir des croquis cotés conservés par le cadastre. Le plan communal reconstitué de ces deux villes permet de garantir l'exhaustivité, la continuité géographique, et la parfaite cohérence avec les mesures de terrain.

Les Villes de Colmar et de Mulhouse disposent également d'un fond de plan au 1/200 appuyé sur le canevas polygonal cadastral. Ce fond de plan est utilisé comme référentiel pour l'analyse de l'occupation du sol notamment par superposition des plans topographiques au 1/200, des ortho-photographies, des composantes du droit des sols et des réseaux divers. La mise à jour des données cadastrales de ce fond de plan est réalisée directement par les deux villes par application des croquis de conservation parallèlement à la mise à jour du plan cadastral lui-même.

Ces deux types de données géographiques, intégrées dans les deux SIG se superposent parfaitement et servent notamment à la gestion des alignements, aux projets d'aménagements de voirie et à la gestion des réseaux. Les données topographiques sont partagées avec les concessionnaires de réseaux, les services des collectivités et d'autres partenaires dans le cadre de conventions particulières. La consultation de ces données par les partenaires et usagers du SGI est réalisée à l'aide d'outils de type extranet ou, pour les données ouvertes au grand public sur site internet.

- **Metz Métropole** a achevé en 1992 la digitalisation et la numérisation du plan parcellaire de son territoire sans passer de convention avec le cadastre. Cette collectivité a assuré elle-même la mise à jour de ce plan à partir des croquis de conservation et d'arpentage et la mise en calcul des croquis de conservation détenus par le service du cadastre. Pour actualiser la situation juridique des immeubles sur son territoire, la Ville de Metz récupère tous les mois auprès du livre foncier les nouvelles mutations foncières inscrites.

Déjà en 2009, la Ville de METZ disposait d'un double de l'ensemble des croquis d'arpentage déposés sur son territoire. Elle a entrepris une démarche de dématérialisation avec scannage des croquis de conservation et calcul du parcellaire à partir des croquis d'origine et des PVA. La création d'un accès au PLU sur la base du plan parcellaire sur internet est mis en place.

La Ville de Metz et le cadastre contribuent à améliorer la qualité géométrique du plan de Metz. Deux remaniements cadastraux partiels du territoire communal ont été effectués. Les

plans résultant de la mise en calcul par la ville de Metz des données prises sur les croquis cotés, sont intégrés à la convention conclue entre la communauté d'agglomération Metz-métropole et la DGFIP. Le plan de la Ville de Metz est un référentiel important pour de nombreuses applications mises en œuvre par conventionnement entre les divers acteurs qui enrichissent et utilisent cette base documentaire topographique pour la gestion des espaces, des équipements et des réseaux divers sur le territoire intercommunal.

La Communauté d'agglomération Metz-métropole créée en 2002 regroupant un ensemble de 40 communes membres de l'agglomération messine, a passé une convention avec le cadastre pour numériser le plan cadastral de ces communes excepté la commune de Metz. Le conseil général de la Moselle a pris la décision de subventionner plus particulièrement les petites communes faisant vectoriser leurs plans cadastraux sous convention, il s'est, fin 2008, substitué aux collectivités restantes non conventionnées dans leurs rapports avec le service du cadastre. En octobre 2012, le service d'information géographique de Metz Métropole, né de la mutualisation des services SIG de Metz Métropole et la Ville de Metz en janvier 2012, a créé une cartographie interactive de l'agglomération: « [geo.metzmetropole.fr](http://geo.metzmetropole.fr) ».

**L'Eurométropole de Strasbourg (EMS)** s'est dotée par étapes d'un véritable système d'information géographique aux besoins de la gestion de son espace urbain sur la base du plan parcellaire de la ville de Strasbourg au 1/1000 réalisé de 1940 à 1946, étendu à partir de 1968 aux 26 communes de la Communauté Urbaine de Strasbourg devenue en 2014 Eurométropole (EMS). A partir de 1975, elle s'est équipée d'un fond de plan normalisé au 1/200. Les processus topographiques utilisés, la matérialisation des points ainsi que les normes de précision sont conformes à la loi cadastrale du 31 mars 1884. Les levés des corps de rue et des façades en particulier ont été réalisés avec une grande exactitude. La mise à jour des éléments cadastraux sur le fond de plan au 1/200 est réalisée directement par les services topographiques de l'EMS à partir des croquis de conservation et d'arpentage fournis par le cadastre. Pour assurer sa compatibilité avec le cadastre, les levés sont appuyés sur le canevas du réseau de points de polygonation cadastral densifié et entretenu par l'Eurométropole.

Ce fond de plan au 1/200 achevé en 1990, digitalisé en 1993 et complété pour la gestion de l'espace urbain (*v. annexe n° 6-2*), est le lointain successeur du cadastre polyvalent de Strasbourg, véritable précurseur du système d'information géographique d'aujourd'hui, conçu en 1888 et achevé en 1910 dès l'achèvement du plan de Strasbourg à suite de la loi locale sur le cadastre de 1884 (*v. supra 91*) (*v. annexes n° 6-1, 1a et 1b*),.

Le fond de plan normalisé au 1/200 est en coupures pleines, en unicité de format, d'échelle et de contenu. La qualité du plan parcellaire au 1/1000 dans le système RGF93 a la valeur du plan cadastral ce qui permet, par convention entre la DRFiP et l'Eurométropole à cette dernière, d'utiliser la documentation cadastrale (croquis), de la dématérialiser et d'assurer la gestion de ce plan et sa mise à jour à partir des croquis d'arpentage transmis par le cadastre.

Le plan VRD (voies et réseaux divers) au 1/200<sup>ème</sup> et le plan parcellaire topographique au 1/1000<sup>ème</sup>, dématérialisés constituent la base du SIG de l'Eurométropole de Strasbourg. Une cogestion dans le cadre d'une convention partenariale de production avec la commission de l'Information Géographique de l'Agglomération de Strasbourg (CIGAS) réunit les gestionnaires de réseaux et d'autres services publics.

Le service « Géomatique et connaissance du territoire de Strasbourg Eurométropole » gère aujourd'hui une base de données cartographique complète avec des éditions « multicouches » selon les besoins des services utilisateurs. Il a mis en place un portail de consultation gratuite en ligne de la cartothèque élargie à d'autres informations thématiques, à des niveaux différenciés selon les utilisateurs.

Le plan PCI Image de Strasbourg sera remplacé par le plan PCI vecteur réalisé dans le cadre d'une convention signée en 2023 entre la DGFIP, le bureau central chargé du cadastre à Paris et l'Eurométropole de Strasbourg visant à vectoriser les dernières communes gérées encore sous PCI Image.

## 8 ° La coordination nécessaire de l'information géographique sur un plan plus large.

148 - L'espace de l'information géographique dépasse aujourd'hui le cadre communal. Il intègre sur un plan plus large, les espaces intercommunaux, du département et de la région, voire transfrontalier (v. *infra* 150).

**Au niveau régional** les départements du Bas-Rhin et du Haut-Rhin, les communautés d'agglomération de Colmar (CAC) et de Mulhouse Alsace Agglomération (M2A), ainsi que la Communauté urbaine de Strasbourg (aujourd'hui Eurométropole) ont créé en 1999 le CIGAL (Coopération pour l'information géographique en Alsace) auprès de la région Alsace pour son action fonctionnelle. L'objectif était de développer entre eux la coopération et de promouvoir "une culture commune interactive des SIG en Alsace".

Un groupe de travail du CIGAL auquel a participé un représentant du CESER s'est constitué dès 2011 au sein d'un atelier « cadastre et données parcellaires » au motif que les spécificités du cadastre Alsace-Moselle offrent une grande précision grâce à l'existence des croquis cotés. Outil de travail quotidien pour un grand nombre d'acteurs publics et privés, leur sauvegarde et leur préservation devait être assurées.

Avec l'intégration de l'Alsace au sein de la région Grand Est, une nouvelle dynamique Data-GrandEst a été mise en œuvre par l'État et la région Grand Est pour développer la coopération en matière de production, de partage et de valorisation de données topographiques dans la région Grand Est. Les membres sont les organismes publics ayant une mission d'intérêt général liés par une convention-cadre. Les enjeux actuels en matière de cohérence et d'efficacité de l'action publique, nécessitent la fourniture aux collectivités, organismes, aux entreprises et au grand public, d'un outil de connaissance et de partage en ligne. Les adhérents s'efforcent de privilégier l'efficacité du partenariat en s'appuyant sur les technologies adaptées et l'intelligence collective dans l'organisation des réunions et événements entre acteurs et en groupes de travail.

149 - **Au niveau du Département.** L'arrêté du 4 mars 2002, modifiant celui du 19 décembre 1994 institue dans chaque département un comité départemental de l'information géographique (CDIG). Fonctionnant sous l'autorité du Préfet, le CDIG représente une instance d'échange et de concertation entre les producteurs et les utilisateurs de l'information géographique au niveau départemental. Les CDIG devaient être réactivés dans les départements où ils ne fonctionnent plus. Ils pourraient être un cadre approprié pour le choix et la mise en œuvre de géoréférences compatibles entre les différents producteurs de plans et cartes dans le département. A l'échelle de l'Alsace, des réunions sont tenues par le Préfet avec les principaux gestionnaires de la topographie et des cartes géographiques. La recherche d'économies et la coordination des travaux cartographiques sont l'objet principal de ces réunions. Une harmonisation des travaux des CDIG plus large devrait être possible sous l'égide du Préfet de Région. Ses travaux pourraient se conjuguer avec ceux qui sont menés dans le cadre territorial plus étendu de la Région Grand-Est.

150 - **L'espace transfrontalier.** Les départements d'Alsace et de Moselle ont leur espace géographique ouvert sur l'espace transfrontalier.

Trois agglomérations transfrontalières concernent les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle fonctionnent. Ils forment des espaces urbains transfrontaliers intégrés: l'Eurodistrict Tri national de Bâle (ETB), l'Eurodistrict Strasbourg-Ortenau et l'Eurodistrict Saar Moselle. Ces trois entités ont réalisé, à différentes échelles, des planches cartographiques raccordées qui couvrent chacun des trois espaces transfrontaliers de ces agglomérations qui fonctionnent, à la manière des intercommunalités, pour faciliter la mobilité, la circulation des personnes et des marchandises, l'activité économique et le travail frontalier.

Sur un territoire plus large aux niveaux des régions riveraines du Rhin supérieur, un programme de l'Union européenne « Interreg » réunit l'Etat français, les deux départements d'Alsace, la région Grand-Est, pour l'Allemagne, le Bade-Würtemberg, le Palatinat, et pour la Suisse les deux Cantons de Bâle. Il travaille au développement d'outils d'aide à la décision

destinés aux collectivités riveraines du Rhin pour soutenir des projets transfrontaliers le long de la frontière franco-germano-suisse. Dans le cadre Interreg, fonctionnent :

- un centre de compétence d'information géographique (Géorhéna) sur l'espace du Rhin supérieur avec la réalisation d'atlas et de cartes thématiques communes (climatiques, géologiques...),

- une coordination entre municipalités de projets urbanistiques et d'aménagement transfrontaliers,

- des points d'accueil « Infobest » qui offrent aux citoyens des trois pays, en particulier des travailleurs frontaliers, pour les accompagner dans leur appartenance à la région élargie du Rhin supérieur, une assistance par le conseil juridique, du droit social et des consommateurs, des actions de formation professionnelle bilingues.

- L'Euro-Institut franco-allemand fondé en 1993 installé à Kehl (Allemagne) près de Strasbourg, forme des cadres administratifs et techniques pour prendre part à la coopération dans la région franco-germano-suisse du Rhin supérieur. Il inclut et développe en particulier la cartographie comme outil de gestion.

La directive européenne « INSPIRE » du 14 mars 2007, transposée en droit français par l'ordonnance 2010-1232 du 21 octobre 2010, est destinée en particulier à développer l'accès aux données géographiques et leur interopérabilité au sein des pays de l'Union européenne.

Enfin, la position frontalière de l'Alsace-Moselle a conduit les brigades régionales du cadastre d'Alsace à réaliser des travaux cadastraux avec leurs homologues allemands et suisses pour la surveillance et l'entretien de l'abornement des limites frontalières (*v. supra 88, 114*) (*voir en particulier annexe 10-1*).

### **151 - Plusieurs systèmes de référence géographiques coexistent en Alsace-Moselle.**

Les principales collectivités territoriales et plusieurs gestionnaires de systèmes d'information géographique en Alsace-Moselle ont exprimé la nécessité d'utiliser un système de référence unique de coordonnées (géoréférencement) pour l'ensemble des intervenants dans les plans à grande échelle. Le décret n°2006-272 du 3 mars 2006, impose aux services de l'État, aux collectivités locales et aux entreprises chargées d'une mission de service public de diffuser les données géographiques dans le système national de coordonnées défini par le décret du 26 décembre 2000 (n° 2000-1276).

A partir du 1 mars 2009, toutes les informations géographiques localisées sont produites et diffusées dans le nouveau système de projection de coordonnées « Lambert 93 conique conforme » (*v. supra 123*) avec la possibilité d'utiliser 9 systèmes de projection locaux. Le réseau géodésique français (RGF 93) instauré par la loi 99-533 du 25 juin 1999 sur l'aménagement et de développement durable du territoire pour la production et la diffusion de toutes les informations géographiques vectorielles localisées, est compatible avec le système universel GPS et Galileo et cohérent avec les systèmes utilisés par les pays européens frontaliers avec la France. Il convient donc, le cas échéant, de transformer à court terme les systèmes de coordonnées terrestres existants dans le nouveau système spatial RGF 93 pour assurer la cohérence des coordonnées utilisées, en particulier avec celles du cadastre.

## 9° Le cadastre d'Alsace-Moselle et l'informatisation du livre foncier.

### 152 - L'informatisation du livre foncier.

Les lois n° 94-342 du 29 avril 1994 et la loi n° 2002-306 du 4 mars 2002 qui ont modifié l'article 36 de la loi du 1er juin 1924 mettant en vigueur la législation civile française dans les départements du Rhin et de la Moselle ont autorisé l'informatisation du livre foncier d'Alsace-Moselle (v. *annexes n° 3*). Le décret n° 2009-1193 du 7 octobre 2009 relatif au livre foncier et à son informatisation dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle précise, dans son article 3 que : « *Les données du livre foncier et du registre des dépôts sont recueillies, enregistrées et modifiées au moyen d'un traitement automatisé de données à caractère personnel* ».

L'informatisation du livre foncier a été décidée en 1999. Elle s'est achevée le 1er juillet 2008. Elle est l'aboutissement d'une volonté commune portée par les usagers du livre foncier, les Cours d'appel de Colmar et de Metz, avec le concours de l'Institut de droit local alsacien-mosellan et le soutien de la Chancellerie. Financée par le produit de la taxe de 0,6 % sur les mutations d'immeubles situés dans les trois départements, l'objectif était d'assurer la pérennité de la documentation du livre foncier et une gestion moderne et fiable des données dont il assure la tenue.

Des consultations et envois de documents par voie dématérialisée des notaires font partie du dispositif. Le GILFAM : « Groupement d'Intérêt Public pour l'informatisation du livre foncier d'Alsace-Moselle » a été chargé de mener à bien la mission d'informatisation de livre foncier sur le fondement de l'article 21 de la loi n°82-610 d'orientation et de programmation pour la recherche et le développement technologique de la France du 15 juillet 1982. Le GILFAM a cessé d'exister le 31 décembre 2007.

Il a été remplacé par un établissement public EPELFI (établissement public d'exploitation du livre foncier informatisé) qui, sous la tutelle du Ministère de la Justice, gère le livre foncier et ses fonctions de registre de la publicité foncière.

Dans les autres départements, les conservations des hypothèques ont été dotées en 1998 de l'application informatique « Fidji » (Fichier Informatisé Des données Juridiques sur les Immeubles). L'informatisation des fichiers des conservations des hypothèques, réalisée par étapes, est à présent achevée avec création, à partir de 2003, de liaisons dématérialisées avec les notaires (application télé-actes).

### 153 – Les données littérales du cadastre, déjà gérées au format informatique, ont été intégrées dans le livre foncier informatique.

Le cadastre est indissociable du fonctionnement du livre foncier (Ordonnance du 29 mai 1914, art. 58 du décret du 18 novembre 1924 modifié relatif à la tenue du livre foncier dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle) (v. *supra n°110 à 112*). Les données littérales du cadastre déjà gérées au format informatique ont été s'intégrées dans la base de données du livre foncier informatique.

Pour le réaliser, l'échelon régional d'Alsace du cadastre a participé aux groupes de travail constitués par le GILFAM, maître d'ouvrage du projet d'informatisation du livre foncier (v. *supra 114*). Des expérimentations conduites à Haguenau, Illkirch-Graffenstaden et Colmar entre les bureaux fonciers et les greffes du livre foncier correspondants ont précédé les opérations de numérisation des registres du livre foncier. L'objectif était de vérifier la concordance entre les informations détenues par le livre foncier et celles contenues dans les fichiers parcelaires, des locaux et des propriétaires du cadastre. Le pourcentage d'erreur décelé n'était qu'aux environs de 0,25 % de l'ensemble des informations croisées, ce qui illustre la qualité des liaisons entre le cadastre et le livre foncier. Cette comparaison a généré des listes d'anomalies dont les explications ont été recherchées pour les traiter et les intégrer par voie automa-

tique dans la base de données du fichier du livre foncier. L'informatisation du livre foncier au moyen de l'application AMALFI (Alsace-Moselle, application pour un livre foncier informatique) a entraîné des modifications des modalités d'échange d'informations entre le cadastre et les bureaux fonciers.

L'informatisation des registres fonciers a révélé, par la suite, des discordances peu nombreuses entre les énonciations du cadastre et celles du livre foncier portant sur l'identification des propriétaires. Elles ont été plus nombreuses pour le domaine public non cadastré, en particulier le domaine routier où toutes les mutations au moyen d'un acte administratif de régularisation, d'un procès-verbal de remembrement ou même d'un acte authentique, translatifs de propriété ont, ou pas été ou publiés, ou non éliminés du livre foncier (v. *supra* 93 et 94) (v. aussi : *supra* 73, 120, 128).

La concordance entre le cadastre et le livre foncier, principe fondamental de la loi locale sur le cadastre, est réaffirmée.

## **IX.- Le droit applicable aux énonciations du cadastre d'Alsace-Moselle**

### **A. – Cadastre et droit civil en Alsace-Lorraine.**

#### **1° La force probante des énonciations de cadastre repose sur la loi du 31 mars 1884 :**

154 - En lien avec le livre foncier, le cadastre d'Alsace-Moselle a été conçu dès son origine pour assurer une mission civile en plus de sa mission fiscale. Les spécificités que nécessite cette mission sur le plan civil et technique ont leur fondement dans la loi sur le renouvellement du cadastre d'Alsace-Lorraine du 31 mars 1884 complétée par des textes d'application.

Elles sont rigoureuses comme l'illustre, à titre d'exemple, l'article 17-1 du règlement du 29 juin 1914 sur les arpentages de conservation : *” La démarcation durable des nouvelles limites par des bornes réglementaires est effectuée avant le lever des cotes. Il est sévèrement interdit de procéder au lever des limites quand des points de démarcation sont seulement fixés provisoirement par des piquets. Il n'est permis de déroger à cette règle qu'au cas où les empêchements, comme par exemple de fortes gelées, des inondations...ne permettraient pas de poser des limites et que, d'autre part, la confection du document d'arpentage pourrait être différée. Dans ces cas, on devra indiquer sur les croquis d'arpentage les raisons pour lesquelles le bornage n'a pas encore été effectué. La pose des bornes et ensuite le levé devront être effectués aussitôt que les obstacles auront disparu ».*

Ces textes fondateurs constituent un ensemble cohérent de règles destinées à permettre l'établissement d'un cadastre précis, propre à conférer une force probante aux limites de propriété portées sur le plan cadastral par application du mode de l'arpentage parcellaire. La présomption d'exactitude des énonciations du cadastre d'Alsace-Moselle est formulée à l'article 24, 1° de la loi du 31 mars 1884: *« Les limites non contestées portées sur la carte dressée à la suite d'un arpentage parcellaire ont, à l'égard des détenteurs d'immeubles inscrits dans les registres cadastraux, la même portée par rapport à la possession et au droit de propriété que si elles avaient été fixées d'un commun accord entre eux...»* ; art. 24, 3 : *« On ne peut se prévaloir des empiètements au-delà des limites indiquées sur la carte pour prouver la possession ou l'acquisition de la propriété par prescription ».*

La qualité et la clarté du texte de la loi de 1884 et celui des instructions qui l'accompagnent sont telles qu'ils ont pu traverser le siècle, s'adapter aux évolutions techniques et administratives. Ils sont restés en état d'être appliqués encore aujourd'hui pour la tenue et la conservation du plan cadastral d'Alsace-Moselle (v. *supra* 25).

## **2° par la fixation des limites de propriété selon le mode de l'arpentage parcellaire,**

155 - Les limites de propriété fixées par la voie de l'arpentage parcellaire selon les prescriptions de l'article 12 de la loi locale du 31 mars 1884, complétée en particulier, par l'instruction sur l'arpentage parcellaire du 30 janvier 1889 (v. *supra* 26), sont les bases de la force probante des énonciations du cadastre alsacien-mosellan. Ces prescriptions n'étaient pas contraires à celles qui fondent la formation du droit de propriété par consensualisme contenues dans le code napoléon (code civil) promulgué en 1804 (v. *supra* 59).

Les limites parcellaires reconnues par les propriétaires concernés sont levées suite à leur abornement par les agents du cadastre où par des géomètres privés ayant obtenu un agrément particulier. Le levé est un levé de précision appuyé sur une triangulation et une polygonation étendue. Ainsi fixées, elles sont consignées, non pas sur un simple document entaché de l'erreur liée à son échelle, mais sur un croquis de levé coté, associé au plan, particularité unique du plan cadastral d'Alsace-Moselle.

Ces croquis comportent également les limites précédentes, mesurées sur le terrain selon des normes de précision supérieures à celles du cadastre des autres départements. Ces données permettent de calculer, à tout moment, les sommets des limites parcellaires en coordonnées ce qui rend possible la reconstitution sur le terrain des limites cadastrales avec la précision du levé d'origine (article 12-d-3 du règlement du 29 juin 1914) (v. *annexes n°2*) et la réimplantation de bornes disparues.

## **3° et en procédure de remembrement en application de la loi du 2 octobre 1891, de la conservation et de la réfection cadastrales en Alsace-Lorraine.**

156- Dans le cadre des procédures collectives qui y sont attachées (v. *supra* 19 et 28), les propriétaires sont appelés à donner leur accord sur les limites représentées sur le nouveau plan. Ils peuvent également déposer une réclamation auprès de l'Administration dans le cadre fixé par l'article 8 de la loi sur le cadastre du 31 mars 1884) (v. *infra* 164 et 165). Les limites qui n'ont pas donné lieu à contestation ou celles qui ont donné lieu à une décision à la suite d'un recours administratif ou en justice, sont reconnues définitives et portées sur le nouveau plan cadastral. Les résultats de la réfection, du remaniement ou d'un remembrement transmis au greffe du livre foncier, après vérification par un magistrat de la juridiction civile, bénéficiaient de la force probante absolue conférée par le droit allemand aux énonciations du livre foncier.

L'article 17 de la loi du 31 mars 1884 prévoit que si l'arbitre ne peut aboutir à une conciliation, il désigne une limite provisoire à porter sur le nouveau plan en tenant compte de l'état de possession. Un délai de deux ans était donné aux propriétaires pour donner leur accord ou d'obtenir une réponse suite à un recours auprès de l'Administration ou d'un juge judiciaire (v. *supra* 65,66). A défaut de l'une ou de l'autre réponse, les limites provisoires devenaient définitives.



## B. - Perte de la présomption d'exactitude du cadastre d'AM par la loi d'introduction du 1er juin 1924.

### 1 ° La loi sur le cadastre d'Alsace-Moselle du 31 mars 1884 dans la cadre du droit français.

157 - La loi sur le renouvellement du cadastre en Alsace-Lorraine du 31 mars 1884 a été maintenue le 1<sup>er</sup> janvier 1925 dans le cadre des lois d'introduction de la législation française du 1er juin 1924 sous réserve de l'abrogation des dispositions de la loi qui étaient contraires au droit civil français (v. *supra* 116 et 117) (v. *annexes n° 15-1*). Les dispositions techniques issues la loi locale du 31 mars 1884 et les textes réglementaires qui la complètent, ont été reconnues et visées explicitement dans les instructions administratives sur le cadastre en ce qui concerne leur application dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle.

Elles ont été formellement validées dans une loi, 50 ans, plus tard par l'article 6 de la loi du 18 juillet 1974 sur le remaniement.

Toutefois des adaptations ont été rendues nécessaires. Certaines dispositions de la loi ont été modifiées par l'évolution technique et le changement de l'environnement administratif du cadastre, sont devenus obsolètes ou ont été rendues caduques suite au nouvel environnement législatif qui s'est imposé à la loi locale sur le cadastre (v. *supra* 118) avec l'entrée en vigueur des lois d'introduction du 1<sup>er</sup> juin 1924.

Le cadastre refait n'avait plus la force probante en matière de droit de propriété que lui conférait en Alsace-Lorraine la loi sur le renouvellement du cadastre du 31 mars 1884 en vertu de l'alinéa 3 de son article 24 (v. *supra* 117) qui précisait: «*On ne peut se prévaloir des empiètements au-delà des limites indiquées sur la carte pour prouver la possession ou l'acquisition de la propriété par prescription*». L'absence de référence à la prescription acquisitive du code civil français dans l'article 24 de la loi locale qui lui conférait une présomption d'exactitude, la rendait invalide (v. *annexe n° 15-1*).

De même, les attributs de droit civil qui étaient attachés aux décisions de l'arbitre désigné par le conseil municipal (Art. 17 et 18 de la loi du 31 mars 1884) (v. *supra* 65, 156) ont été abrogés par la loi du 1<sup>er</sup> juin 1924

Le Garde des Sceaux le confirme dans sa réponse du 6 novembre 1925 (v. *annexes n° 15-1*) dans ces termes: "*que la loi du 31 mars 1884 sur le cadastre était en harmonie avec la conception locale d'un livre foncier revêtu de la force probante, mais... plus à l'heure actuelle où le livre foncier n'a plus que la valeur d'une simple présomption...*". Le Ministre lie donc le sort des énonciations du cadastre d'Alsace-Moselle à celles des inscriptions au livre foncier. Le Garde des Sceaux conclut toutefois en ces termes: "*sous réserve de ce que décidera la jurisprudence...*".

Dans la partie de la loi du 1 juin 1924 qui porte sur le livre foncier (v. *annexe n°3*), l'article 36-1 dispose que «*les droits sur les immeubles, les privilèges et les hypothèques sont ceux prévus par la législation civile française...les règles concernant l'organisation, la constitution, la transmission et l'extinction des droits réels immobiliers et autres droits et actes soumis à publicité, sont celles de la législation civile française sous réserve des dispositions du présent chapitre ...*».

Le principe édicté par l'article 1138 du Code civil qui figure actuellement à l'article 1196 qui fonde le droit de propriété sur le seul accord entre les parties dans une acception non formaliste, s'oppose à la transmission, la constitution ou à l'extinction d'un droit par inscription ou radiation sur un registre ou sur un plan, quand bien même ceux-ci comporteraient la preuve d'un accord consensuel entre propriétaires.

L'article 37 de la loi civile du 1 juin 1924 qualifie le livre foncier de simple «*registre de publicité*», il supprime de ce fait la force probante (présomption irréfragable d'exactitude des droits inscrits vérifiés par un magistrat du livre foncier définitif) qui lui avait été reconnue à

l'origine (v. *supra* 107, 108). Les inscriptions de droits, prévus sous peine d'inopposabilité aux tiers, bénéficient, au terme de l'article 41 de la loi civile du 1<sup>er</sup> juin 1924, ne bénéficiaient plus que d'une présomption simple d'exactitude.

Le décret n° 2009-1193 du 7 octobre 2009 sur la tenue du livre foncier réaffirme le principe de la concordance absolue entre le livre foncier et la documentation cadastrale en précisant qu'« aucune mutation de propriété ne peut être faite au cadastre sans inscription préalable au livre foncier ».

La portée civile du cadastre ne pouvait donc pas être supérieure à celle du livre foncier.

## **2 ° Une jurisprudence constante reconnaît la perte de la force probante du cadastre d'Alsace-Moselle.**

158 - Le pouvoir judiciaire a tranché les différents relatifs à la valeur des énonciations du cadastre d'Alsace-Moselle. Les énonciations du cadastre d'Alsace-Moselle sont liées aux inscriptions au livre foncier par le principe de la concordance absolue entre elles. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1925, date d'entrée en vigueur des lois d'introduction dans le droit français des institutions d'Alsace-Lorraine, et en particulier de la réintroduction du code civil pour les questions relatives à la reconnaissance du droit de propriété foncière, le livre foncier lui-même ne bénéficie plus que d'une présomption simple d'exactitude.

La force probante des énonciations du cadastre initialement attachée à la loi sur le renouvellement du cadastre en Alsace-Lorraine du 31 mars 1884 en vertu de l'article 24 de la loi locale, est supprimée (v. *supra* 117).

Les droits réels acquis de bonne foi qui ont fait l'objet d'un acte authentique et publiés au livre foncier ne bénéficient que d'une présomption simple d'exactitude. (art. 41 de la loi civile du 1<sup>er</sup> juin 1924).

Toutefois, les documents cadastraux du cadastre d'Alsace-Moselle ont conservé une valeur de référence technique qui est reconnue pour arbitrer la plupart des litiges privés. Dans l'esprit d'un large public, le cadastre d'Alsace-Moselle reste une référence solide. Par ailleurs, la documentation technique détenue par les bureaux du cadastre est plus complète en Alsace-Moselle que dans les autres départements (v. *annexe n° 9*).

L'arrêt de la Cour de cassation du 17 juillet 1968 en ne nommant que la mission administrative et fiscale du cadastre, et en visant explicitement les articles 17 et 24 de la loi locale du 31 mars 1884, s'est donc nettement prononcé pour lui enlever sa portée juridique initiale et de mettre les énonciations du cadastre d'Alsace-Moselle au même niveau que celles du cadastre dans les autres départements.

La présomption simple d'exactitude dispense le titulaire d'un droit d'apporter la preuve de l'existence de ce droit, mais les énonciations du livre foncier comme celles du cadastre, peuvent être contestées par tous titres et preuves contraires, notamment par la prescription et la possession de bonne foi.

Les décisions judiciaires remettant en cause le bornage effectué dans le cadre de la réfection cadastrale ne concernent que des bornages effectués après la date d'entrée en vigueur des lois du 1<sup>er</sup> juin 1924 qui ont réintroduit les principes du droit français dans les trois départements, à savoir à la date du 1<sup>er</sup> janvier 1925. En application du principe de la non rétroactivité des lois, les bornages effectués avant cette date et non contestés par les tribunaux ont valeur de force probante sous réserve qu'ils ne soient pas entachés d'une erreur manifeste.

### **C. - Tribunaux compétents pour les litiges relatifs au cadastre.**

159 - Une jurisprudence continue et ancienne définit les tribunaux compétents pour connaître des litiges qui portent sur les énonciations du cadastre et sur opérations cadastrales. Les juridic-

tions administratives font respecter les règles du droit public, qui, elles mêmes, ne portent pas atteinte à celles du droit de propriété, un droit privé.

### 1° Compétence des tribunaux judiciaires.

Pour les contestations relatives aux limites de propriété, seuls les tribunaux judiciaires sont compétents (tribunal administratif de Strasbourg 3 septembre 1987 Boeglin N° 87/461), les contestations faites par les services du cadastre ou par l'arbitre chargé de régler les désaccords entre propriétaires (art. 16 et 17 de la loi du 31 mars 1884) n'ont qu'un caractère provisoire. Les litiges touchant aux questions portant sur la propriété privée, en particulier les décisions du juge du livre foncier, relèvent des tribunaux de l'ordre judiciaire. Il en est de même pour les questions relatives à la valeur juridique des énonciations des documents cadastraux portant sur l'identification des propriétés foncières et des parcelles, leurs limites ou sur l'identité de leur propriétaire. Sur ces questions, les tribunaux civils se prononcent en fonction de la législation applicable en matière de droit immobilier.

### 2° Compétence des tribunaux administratifs

160 - La loi sur le renouvellement du cadastre en Alsace-Lorraine du 31 mars 1884 est considérée comme une loi fiscale et administrative. L'établissement des documents cadastraux où les travaux techniques et administratifs dans les opérations de rénovation, de remaniement ou de conservation cadastrales par les agents du cadastre sont susceptibles d'un recours pour excès de pouvoir ouvert dans un délai de deux mois qui suit la décision de l'Autorité administrative sur le fondement de l'article R.196.2 du Code des procédures fiscales. Dans le cadre d'une procédure de rénovation, de remaniement ou de remembrement, le plan est considéré comme achevé au moment de la clôture des opérations de la communication définitive des résultats par publicité collective en mairie et réception par les propriétaires du relevé de propriété.

Le contentieux en matière de travaux cadastraux relève de la juridiction administrative dans la mesure où les actes du service du cadastre comme l'établissement de la documentation fiscale et administrative (états de section et matrices cadastrales) où les travaux relatifs à l'assiette et à la désignation du débiteur des impôts fonciers sont considérés ne pas porter atteinte au droit civil de propriétaire.

**Exemples :** Tribunal Administratif de Strasbourg 6 octobre 1987 (Ehrard 86/1986) : litige relatif aux frais d'arpentage et de bornage mis en recouvrement par les communes dans le cadre des opérations de réfection cadastrale.(art. 21 de la loi du 31 mars 1884), leur méconnaissance peut être invoquée par les propriétaires devant les juridictions administratives. A titre d'exemple, une commune ne peut recouvrer auprès des propriétaires le coût d'opérations ne figurant pas dans les conventions de bornage passées avec le géomètre-expert.

Tribunal Administratif de Strasbourg du 8 juin 2006 ; Colmar Habitat HLM. La société Colmar Habitat demande réparation à la Direction des services fiscaux du Haut-Rhin du préjudice qu'elle estime avoir subi en raison d'une différence de surface d'un bien immobilier acquis en 1996, apparue à l'occasion de la communication d'un relevé parcellaire faisant suite à la rénovation du cadastre en 1999. La différence de surface résultait d'une erreur de calcul commise en 1946. Le tribunal rappelle que le « *cadastre constitue un document à portée uniquement fiscale dont les énonciations n'établissent qu'une présomption de propriété* ». Toutefois il relève que : « *...la société Colmar Habitat...en retournant par ailleurs, sans observations, le nouveau relevé parcellaire que lui avait communiqué le service du cadastre en décembre 1999, lequel indiquait des différences apparentes avec les mentions portées dans l'acte notarié (de 1946), la société Colmar Habitat a commis une négligence constitutive d'une erreur qui doit lui être opposée* ». Ce jugement confirme la jurisprudence constante qui ne reconnaît aux énonciations du cadastre qu'un rôle fiscal, il est cependant intéressant de relever que l'erreur du cadastre commise en 1946 avait été rectifiée par le cadastre lui-même lors de la réno-

vation du cadastre de Colmar en 1999 et que c'est la communication d'un nouveau relevé parcellaire faisant suite à la rénovation du cadastre et qui a été à l'origine de la pétition de la société Colmar Habitat et que l'acceptation sans observation du relevé de propriété n'est pas sans effet juridique pour le propriétaire.

### 3° Deux décisions judiciaires illustrent la compétence des tribunaux:

161 - Le Tribunal des conflits, dans un jugement du 1<sup>er</sup> mars 1993 ; *Desserich c/ Commune d'Attenwiller, Haut-Rhin*, s'est prononcé à propos de la compétence concurrente de deux ordres de juridiction sur la compétence juridictionnelle en matière de contestations relatives à la régularité des opérations fiscales et administratives du cadastre. Il a jugé que « *Considérant que le renouvellement du cadastre dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle est opéré en application de la loi locale du 31 mars 1884 ; que les dispositions de droit civil de ladite loi...ont été abrogées par la loi du 1<sup>er</sup> juin 1924 ; que dès lors, les contestations relatives à la régularité des opérations effectuées en exécution des dispositions fiscales et administratives de la loi du 31 mars 1884, seules maintenues en vigueur, relèvent de la compétence des juridictions administratives* ».

- A la suite d'un jugement du Tribunal Administratif de Strasbourg du 1<sup>er</sup> juillet 1981 *Schmucker c/ Directeur des services fiscaux de la Moselle* ; le Conseil d'Etat s'est prononcé le 26 juillet 1985 (recueil Lebon 1985 p. 232) également à propos de la compétence concurrente de deux ordres de juridiction : « *Si les tribunaux sont compétents pour statuer sur les litiges relatifs à la propriété privée immobilière, et en particulier pour les décisions du juge du livre foncier, la juridiction administrative est compétente pour connaître des décisions du service du cadastre* ». Suite au refus du cadastre de donner suite à la modification demandée par le pétitionnaire en désaccord avec la situation de sa propriété dans les documents cadastraux et en l'absence d'une décision du juge civil, le Conseil d'Etat juge qu'« *il n'appartient pas à la juridiction administrative d'adresser des injonctions à l'administration* ».

### D.- Une présomption simple d'exactitude pour le cadastre d'Alsace-Moselle. Illustrations jurisprudentielles (1960 à 1997).

162 - La valeur juridique du cadastre est déterminée par la loi. En France, la mission du cadastre est de nature fiscale, ses énonciations ne sont pas destinées à avoir une portée juridique. (v. *supra* 117). Avant l'entrée en vigueur de la loi civile d'introduction du 1 juin 1924 (v. *supra* 154 à 156), le cadastre d'Alsace-Lorraine avait cette double mission, fiscale et civile sur le fondement de la loi sur le renouvellement du cadastre du 31 mars 1884.

La rénovation de l'ancien cadastre en France par application de la loi du 16 avril 1930 ou la réfection du cadastre entreprise à partir de la loi du 17 décembre 1941 ont amélioré la qualité technique des documents cadastraux hors d'Alsace-Moselle. Le remaniement cadastral réalisé par arpentage parcellaire à la suite de la loi du 14 juillet 1974 a produit des plans encore plus précis réalisés avec la participation des propriétaires aux termes des mesures de publicité individuelles et collectives améliorées et une bonne communication des résultats des opérations cadastrales. Toutefois les limites cadastrales du plan remanié restent des limites apparentes dépourvues d'effet civil. La seule inscription d'une personne sur la matrice cadastrale la rend débitrice de l'impôt foncier sur la propriété immobilière qui lui est attribuée, mais cette inscription ne permet pas, à elle seule, d'affirmer de façon certaine qu'elle est titulaire du droit de propriété. Les propriétaires inscrits sur les matrices cadastrales comme débiteurs des impôts fonciers ne sont pas toujours les propriétaires en droit. Les droits réels assis sur des parcelles à l'intérieur d'une unité foncière ou même sur des parties différentes d'une même parcelle peuvent relever de différentes personnes. Ceci donne lieu à un abondant contentieux d'attribution devant les tribunaux administratifs contre les énonciations du cadastre.

Les indications du cadastre n'ont que la valeur d'une présomption simple d'exactitude. L'appréciation de la valeur juridique des énonciations du cadastre est laissée au juge civil dans chaque cas d'espèce. La jurisprudence peut reconnaître les indications du cadastre pour confirmer un droit de propriété, en particulier lorsqu'il y a absence de titre ou si les énonciations du cadastre ne sont pas contraires à d'autres éléments juridiques dont le juge peut avoir connaissance.

**Quelques exemples** tirés de la jurisprudence, années 1960 à 1991:

163.- L'arrêt de la 1<sup>ère</sup> Chambre civile de la Cour de Cassation du 11 juin 1960 permet, en l'absence de titre, d'attribuer une possession en fonction des indications du cadastre :

*«Attendu que les juges du second degré ajoutent, pour déclarer déterminants les éléments d'appréciation que les experts X ont tiré du cadastre, qu'il en ressort que tous les terrains parmi lesquels Veuve Y situe la parcelle litigieuse sont immatriculés au nom de la commune et que le plan cadastral ne comporte aucune délimitation de cette prétendue parcelle qu'aucun numéro d'ordre n'individualise. Attendu que ces constatations impliquaient nécessairement que Veuve Y n'avait pu exercer une possession utile, à titre de propriétaire, sur une parcelle déterminée et que la cour d'Appel ne pouvait plus dès lors, légalement se prononcer qu'en recourant à des présomptions tirées des documents et circonstances de la cause qu'elle a appréciées souverainement en déclarant qu'au regard des éléments de preuve à l'aide desquels Veuve Y a pu faire admettre sa possession, ceux dont dispose la commune s'avèrent d'une force probante supérieure.»*

Les indications cadastrales peuvent aller jusqu'à corriger les indications d'actes notariés. La Chambre civile Cour de Cassation a validé la décision de la Cour d'Appel dans le rejet du pourvoi du 20 juin 1962. Les contenances cadastrales sont retenues par le tribunal pour corriger les contenances erronées fournies par un géomètre dans l'acte.

*«Attendu qu'en présence de la discordance existant entre les contenances portées aux titres et celles qui résulteraient de l'application correcte des documents cadastraux, le tribunal s'est borné à interpréter les actes qui lui étaient soumis, dans les limites de son pouvoir souverain d'appréciation et sans les dénaturer, en rectifiant seulement certaines de leurs mentions, jugées matériellement erronées et en retenant, pour en compléter le sens les indications du cadastre reconnues exactes sur le terrain.»*

Enfin, dans certains cas, la jurisprudence reconnaît que les indications du cadastre ne peuvent être remises en cause. La 1<sup>ère</sup> Chambre civile de la Cour de Cassation dans sa décision du 2 décembre 1964, indique que l'on ne peut douter de l'identification d'une parcelle quand ses limites coïncident avec celle du plan cadastral.

Cour de Cassation, Chambre civile 1, 19 janvier 1966 : *« Attendu qu'aussi vainement, il est reproché à la cour d'appel d'avoir écarté les énonciations du nouveau cadastre, auquel, selon le moyen, la loi attacherait force probante ; qu'en effet, les juges du second degré énoncent, à bon droit que les mentions du cadastre constituent de simples présomptions, qui ne sauraient prévaloir à l'encontre des titres de propriété ».*

Cour de Cassation, 3<sup>ème</sup> Ch. Civile. Arrêt du 17 juillet 1968 ; Kirch c/ Commune de Willerswald. La Cour de Cassation a censuré une décision de la Cour d'Appel de Colmar qui, se fondant sur les articles 17 et 23 de la loi locale du 31 mars 1884 avait décidé dans le cas d'une contestation du tracé d'un chemin rural que *« le plan cadastral...de Willerswald...faute d'accord entre les parties ...sur une autre limite...acquis force exécutoire quant aux limites des parcelles et quant à leurs propriétaires »*. La Cour de Cassation *« Vu l'article 108 de la loi du 1<sup>er</sup> juin 1924, mettant en vigueur la législation française dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, attendu qu'en vertu de ce texte, le droit de propriété sera régi par les lois civiles françaises ... la Cour d'Appel de Colmar, se fondant sur les articles 17 et 24 de la loi locale du 31 mars 1884, a décidé que le plan cadastral, portant l'indication du chemin litigieux, a faute d'un accord entre les parties...et à défaut d'introduction d'une action en justice dans un délai de deux ans, acquis force exécutoire quant au tracé définitif du*

*chemin, aux limites des parcelles et quant à leurs propriétaires, rendant dorénavant ceux-ci irrecevables à contester ce tracé ; qu'en statuant ainsi sur une revendication immobilière, par application du droit civil d'une loi locale, les juges du second degré ont violé le texte susvisé* ». La Cour de Cassation reconnaît les dispositions de la loi locale du 31 mars 1884 mais constate qu'elle a perdu ses effets civils.

Cour de Cassation, Chambre civile 3, 7 novembre 1972 : « *Mais attendu qu'en fixant la ligne divisoire compte tenu des seules énonciations de l'acte notarié du 11 novembre 1962, les juges du fond, souverains pour apprécier la valeur probante des titres et autres documents soumis à leur examen, ont nécessairement écarté les indications cadastrales qui, ne constituant que de simples présomptions, ne sauraient prévaloir à l'encontre d'un titre de propriété* ».

Cour de Cassation, Chambre civile 3, 3 octobre 1974 : « *Mais attendu, d'abord, que les juges du second degré rapprochant les indications cadastrales et certains éléments de fait du titre qui leur était soumis, n'ont fait qu'user du pouvoir souverain dont ils disposent pour dégager les présomptions de propriété les meilleures et les plus caractérisées* ».

Arrêt du 22 juin 1976 de la Chambre civile 3 de la Cour de Cassation: « *Aucune des parties ne produisait de titre .... Que, d'autre part, tant par motifs propres que par motif adoptés, la Cour d'Appel a relevé que les consorts Y n'ont pas rapporté la preuve de la prescription acquisitive alors que les consorts B se prévalent de l'occupation des lieux et des mentions cadastrales. Qu'en décidant en faveur des présomptions les meilleures et les plus caractérisées (les indications du cadastre), la Cour d'Appel, sans encourir les griefs du moyen, a légalement justifié sa décision.*»

Cour d'Appel de Colmar, 1<sup>ère</sup> ch. Civile. Arrêt du 9 novembre 1983 ; Runser c/ Kielwasser. Contestation de propriété. La cour d'Appel confirme l'absence d'incidence sur la droit de propriété des énonciations du cadastre « *Attendu que s'il est admis que la loi fiscale locale du 31 mars 1884 a été maintenue dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle par...les lois d'introduction du 1er juin 1924 même tant qu'elle contient des règles de droit civil il apparaît néanmoins que les dispositions de l'article 24 de la loi locale qui attribuait une force probante absolue aux énonciations non contestées dans les formes et délais... se heurtent, en cas de revendication immobilière, aux dispositions de l'article 108 de la loi d'introduction du 1<sup>er</sup> juin 1924 selon lesquelles le droit de propriété sera régi par les lois civiles françaises... ».*

Cour d'Appel de Colmar, 1<sup>ère</sup> ch. Civile. Arrêt du 8 février 1984 ; Kohl c/ Schitter. Contestation de propriété possession trentenaire. La Cour d'Appel a, tout en reconnaissant le bien-fondé la décision du cadastre jugée en première instance dans le cadre d'une opération de rénovation du cadastre, confirme la jurisprudence constante en la matière: « *... que de même, ledit article 24 de la loi locale sur le renouvellement du 31 mars 1884 a été implicitement, mais nécessairement abrogé par l'article 36 de la loi d'introduction du 1er juin 1924 selon lequel les règles...des droits réels immobiliers sont celles du Code civil et sont régis par le chapitre III de ladite loi* ».

Une réponse ministérielle, (J.O. du 11 juillet 1994, page 3607), a précisé que tout chemin rural non inscrit au cadastre est présumé appartenir à la commune. Cependant cette présomption simple d'exactitude peut, en application d'un arrêt du 23 janvier 1991 de la Cour d'Appel de Colmar, être combattue par la preuve contraire: le cadastre même révisé n'a pas de force probante.

La Cour d'Appel de Bourges a rendu, le 28 janvier 1997, un jugement très tranché sur la valeur du plan cadastral hors Alsace-Moselle : « *Ainsi, le fait que le plan cadastral ait été établi au vu des plans cadastraux précédemment dressés sans délimitation contradictoire et par des personnes aux compétences techniques insuffisantes, de sorte que les renseignements figurant sur le plan cadastral revêtent un caractère éminemment incertain, rend ledit plan non fiable*

*et non utilisable.[...] En effet, dans le silence des titres de propriété et l'imprécision des documents cadastraux, la ligne divisoire entre deux fonds est fixée à bon droit au vu des traces de possession*». Les inexactitudes sur l'emplacement des limites ont des répercussions inévitables sur les contenances cadastrales. La valeur juridique des superficies des parcelles est d'autant plus faible, qu'elles sont, la plupart du temps, déterminées graphiquement.

A ce sujet, la Chambre Sociale de la Cour de Cassation indique dans un arrêt du 2 Mars 1951 qu'«*aucun texte n'attribue force probante absolue aux énonciations du cadastre quant à la superficie des pièces labourables*». Cette dernière affirmation générale peut être étendue également aux énonciations du cadastre d'Alsace-Moselle.

## **E. - La démarche pour la reconnaissance de la force probante du cadastre d'Alsace-Moselle.**

### **1 ° Fondements pour rétablir la force probante du cadastre d'Alsace-Moselle.**

#### **164- Le caractère coté du plan en Alsace-Moselle et le bornage obligatoire.**

Un procès-verbal d'arpentage réalisé par un géomètre-expert agréé et signé par les parties, comporte obligatoirement un abornement (*v. supra n° 60 à 62*) des limites qui précède leur levée (*art. 17-1 du règlement du 29 juin 1914 sur les arpentages de conservation*) (*v. annexes n° 2*). Cet accord matérialisé est conforté par le fait que les propriétaires prennent eux-mêmes en charge les frais d'abornement.

Les procès verbaux d'arpentage sont établis sur la base des bornages précédents (ou reconstitués en cas de disparition) auxquels est attachée la valeur due à leur inscription au livre foncier par la décision d'un magistrat de l'ordre judiciaire. Le croquis d'arpentage permet, en cas de disparition de bornes, la reconstitution des limites avec la précision du lever d'origine (*v. supra 59, 154,155*).

Cette reconnaissance d'une limite de propriété, manifestation expresse de la volonté des propriétaires concernés est l'expression même du principe du consensualisme exigé par le code civil (articles 1109, 1172, 1583) pour établir en droit français le droit de propriété (*v. supra 157*). Elle ne peut être remise en cause par les propriétaires concernés que si elle est entachée d'une erreur manifeste.

Les énonciations du cadastre d'Alsace-Moselle ne peuvent donc plus, dans les faits, rester ignorées et sans effet civil reconnu (*v. infra 168 à 170*).

#### **165 – Dans le cadre de la réfection du cadastre, d'un remaniement ou d'un remembrement.**

Une valeur juridique renforcée doit être conférée par la loi aux limites de propriétés déterminées selon le mode de l'arpentage parcellaire du cadastre d'Alsace-Moselle. Une telle reconnaissance dispenserait les propriétaires concernés d'engager une procédure de bornage pour des parcelles dont les limites ont déjà été matérialisées par des bornes régulières, également dans le cadre des travaux de rénovation, de remaniements cadastraux ou de remembrements.

**En réfection du cadastre** (*v. supra 49 à 52*), les propriétaires sont informés, à la fois dans le cadre de réunions publiques et par notifications individuelles (*v. annexes n° 10-2*) des limites de leur propriété. L'article 8 de la loi locale du 31 mars 1884 précise: «*...il est remis par l'intermédiaire du Maire à chaque propriétaire un bulletin indiquant, avec leur identification, toutes les propriétés bâties et non bâties portées à son nom afin qu'il en reconnaisse l'exactitude. Après l'expiration du délai de dépôt, le Directeur des contributions directes envoie un expert dans la commune chargé de donner aux propriétaires des éclaircissements ou des renseignements dont ils pourraient avoir besoin au sujet des indications qui figurent sur les documents cadastraux. Par les décisions prises par le Directeur des contributions directes ou le Ministère à l'occasion des opérations cadastrales il ne peut être porté atteinte aux droits des intéressés, en ce qui touche le droit de propriété* ». Ces modalités sont toujours applicables

(instruction sur le remaniement du cadastre dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle-février 1999, complétée du BOFIP).

**Dans le cadre d'un remaniement** (*v. supra 48 à 52*) la détermination des limites cadastrales est soumise à un ensemble de mesures de publicité individuelles et collectives auprès des propriétaires en vue de leur participation à la délimitation de leurs propriétés. En Alsace-Moselle, l'obligation leur incombe d'aborder, et à leurs frais, les propriétés en application de l'article 14 du règlement du 29 juin 1914 sur les arpentages de conservation.

Chaque propriétaire est destinataire d'une fiche individuelle (6210 NM) qui porte les caractéristiques des parcelles sur le nouveau plan. Les plans établis, ainsi que l'état de sections, donnent lieu à une communication publique des résultats en mairie (*v. annexes n° 10-2*). Les propriétaires peuvent donner leur accord sur les limites représentées sur le nouveau plan ou, dans le cadre fixé par la loi, contester le résultat de la réfection ou du remaniement devant les tribunaux administratifs. Dans le cadre d'une procédure de rénovation, de remaniement ou de remembrement, le plan est considéré comme achevé au moment de la clôture des opérations de la communication définitive des résultats par publicité collective en mairie et réception par les propriétaires du relevé de propriété.

**Dans la procédure de remembrement** (*v. supra 44, 45, 156, 160*) à l'issue des travaux, le procès-verbal de remembrement est le fondement des nouveaux titres de propriété à la suite du dépôt en mairie des nouveaux plans et l'arrêté préfectoral qui clôt la phase administrative du remembrement. Les modalités relatives à l'établissement du procès-verbal de remembrement mises en œuvre par les services de l'Etat représentent l'équivalent d'un titre de propriété. Publié après vérification par un magistrat de l'ordre judiciaire, il produit l'effet civil de toute inscription de droit réel au livre foncier.

**166- Les documents cadastraux Alsace-Moselle ont une valeur de référence technique reconnue pour arbitrer la plupart des litiges privés.** Dans l'esprit d'un large public, le cadastre d'Alsace-Moselle reste une référence solide. Par ailleurs, la documentation technique détenue par les bureaux du cadastre est plus complète dans les départements d'Alsace-Moselle que dans les autres départements (*v. annexes n° 9*).

On observe le fort attachement des propriétaires en Alsace-Moselle à ce cadastre et aux garanties liées à l'arpentage parcellaire (*v. supra 17, 155*). Il est très rarement contesté pour les énonciations qu'il contient, alors qu'il n'a juridiquement qu'une valeur de présomption simple d'exactitude au regard du droit civil, paradoxe alsacien-mosellan.

Il est apparu d'autant plus opportun, d'engager une démarche législative pour obtenir la restitution de la reconnaissance juridique énoncée à l'article 24 de la loi locale du 31 mars 1884 relative aux limites de propriétés déterminées par le cadastre d'Alsace-Moselle.

## **2° Vers le rétablissement de la force probante du cadastre d'Alsace-Moselle suite à une nouvelle définition du lotissement.**

167 - La définition antérieure du lotissement est modifiée (Revue Géomètre n°2058, avril 2009) (*v. annexes n° 13*). La loi SRU, aux termes de l'article L. 442-1, qualifie le lotissement; «... de division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.»



Article L115-4 : « *Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un terrain indiquant l'intention de l'acquéreur de construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel sur ce terrain mentionne si le descriptif de ce terrain résulte d'un bornage.*

*Lorsque le terrain est un lot de lotissement, est issu d'une division effectuée à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté par la personne publique ou privée chargée de l'aménagement ou est issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine, la mention du descriptif du terrain résultant du bornage est inscrite dans la promesse ou le contrat.*

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 impose au vendeur sous peine de nullité de la vente, de présenter un état descriptif du terrain à bâtir qui résulte d'un bornage. Ainsi la loi SRU contraint au bornage toutes les ventes de lots de lotissement. L'article L 115-4 du code de l'urbanisme issu de la loi SRU ne fait toutefois pas explicitement référence à l'article 646 du code civil qui définit le bornage.

Le géomètre-expert réalise un abornement avec attestation de bornage pour les nouvelles limites créées. Or les bornes sur lesquelles elles s'appuient et qui peuvent exister à la périphérie du terrain nouvellement aborné n'ont pas nécessairement la valeur d'un abornement régulier comme c'est le cas en Alsace-Moselle. Ceci peut entraîner une mise en cause de l'abornement, voire une contestation des nouvelles limites ainsi fixées. Le défaut de reconnaissance d'une valeur juridique au positionnement des bornes existantes, oblige le géomètre-expert à réaliser systématiquement un nouvel abornement pour l'ensemble des limites d'un lot parcellaire avec les difficultés qu'implique l'obligation de retrouver tous les propriétaires limitrophes et celle qui apparaîtrait en cas de refus de reconnaissance d'une borne par le propriétaire d'un fonds situé en limite.

En Alsace-Moselle, le caractère d'exactitude du plan cadastral basé sur les croquis cotés établis en application du mode de l'arpentage parcellaire, permet de s'appuyer sur un bornage régulier ou le rétablissement régulier de bornes disparues, ce qui justifie que soit rendu au cadastre d'Alsace-Moselle sa force probante supprimée suite aux lois d'introduction de 1924. Cette reconnaissance de la valeur des énonciations du cadastre en droit civil, affranchira le géomètre de procéder à une reconnaissance contradictoire systématique des limites de propriété en cas de détachement d'un terrain à bâtir d'un lotissement, et constituera une mesure d'économie pour les propriétaires concernés.

### **3° Démarche législative pour le rétablissement de l'article 24 de la loi du 31 mars 1884.**

168 – L'article 24,1° de la loi du 31 mars 1884 dispose: « *Les limites non contestées portées sur la carte dressée à la suite d'un arpentage parcellaire ont, à l'égard des détenteurs d'immeubles inscrits dans les registres cadastraux, la même portée par rapport à la possession et au droit de propriété que si elles avaient été fixées d'un commun accord entre eux* ».

Cette force probante a été abrogée par loi d'introduction du 1er juin 1924 en particulier pour non-conformité au code civil introduit dans les trois départements recouverts (v. *supra* 117, 157,158) (annexes n° 15-1). L'article 24 de la loi locale ne reconnaît pas les suites de la prescription acquisitive prévue par le code civil. Son alinéa 3 dispose en effet: « *On ne peut se prévaloir des empiètements au-delà des limites indiquées sur la carte pour prouver la possession ou l'acquisition de la propriété par prescription* ». Il en est de même pour la prescription ou la forclusion de tout droit réel » (article 106), ce qui a rendu inapplicable l'article 24 de la loi locale sur le cadastre du 31 mars 1884.

Cadastre et livre foncier sont liés (v. *supra* 110 et 111). Le décret n° 2009-1193 du 7 octobre 2009 sur la tenue du livre foncier, réaffirme le principe de la concordance absolue entre le livre foncier et le cadastre a en précisant qu'« *aucune mutation de propriété ne peut être faite au cadastre sans inscription préalable au livre foncier*. Dans la partie de la loi du 1 juin 1924 qui porte sur le livre foncier (annexes n°3), la force probante absolue du livre foncier en droit

allemand est supprimée (v. *supra* 117). L'article 37 de la loi civile du 1 juin 1924 le qualifie de simple « *registre de publicité* » le livre foncier, à présent unique, conserve néanmoins une présomption simple d'exactitude (v. *supra* 157).

- 169 - Le rétablissement de la force probante du cadastre permettrait aux propriétaires de s'abstenir de s'adresser aux géomètres-experts pour engager une procédure de reconnaissance contradictoire systématique de limites de propriétés qui ont déjà été établies selon le mode de l'arpentage parcellaire. Elle concernerait la reconnaissance des limites de l'ensemble des parcelles, constructibles ou non qui figurent sur un plan refait sous réserve des voies de recours toujours ouvertes aux propriétaires devant les tribunaux contre une énonciation du cadastre qu'ils estimeraient mal fondée ou entachée d'une erreur (voir *supra* 159).

La question était donc posée de redonner au plan cadastral d'Alsace-Moselle, la présomption d'exactitude au regard du droit civil qui avait été reconnue aux limites établies par la voie de l'arpentage parcellaire (v. *supra* 154,155),

Cette garantie juridique renforcée serait également la reconnaissance des avantages que confère au cadastre d'Alsace-Moselle l'existence des croquis cotés, partie intégrante du plan qui permettent de reconstituer avec exactitude les données du terrain et de réimplanter des bornes disparues. Le principe du bornage obligatoire qui atteste de l'existence de l'accord des parties, donnent force aux énonciations du cadastre d'Alsace-Moselle (v. *supra* 117, 159 à 161).

Une action collective et déterminée menée par les représentants de la région Alsace (CESER), puis Grand Est, des géomètres-experts et de l'IDL (v. *infra* 179), avec l'appui de parlementaires alsaciens, ont permis de rétablir l'application de l'article 24 de la loi locale sur le cadastre du 31 mars 1884 (v. *annexes n° 15-2 à 15-5*) article qui avait été suspendu à la suite de la loi civile d'introduction du 1 juin 1924 (v. *supra* 157) (v. *annexes n° 15-1*).

Deux tentatives législatives visant à réintégrer les dispositions de l'article 24 de la loi du 31 mars 1884 n'ont pas abouti, malgré une proposition de rédaction de cet article qui ne ferait plus obstacle à l'application du titre XXI du livre III du code civil (articles 2255 à 2278), relatif à la possession et à la prescription acquisitive.

D'abord en 2014 dans le cadre de l'élaboration du projet de loi de modernisation de la justice du XXI<sup>e</sup> siècle, puis en 2016, l'amendement relatif à l'article 24 modifié de la loi locale, pourtant adopté par le Parlement le 22 décembre 2016, a été invalidé par le Conseil constitutionnel le 27 janvier 2017.

- 170 – C'est finalement à l'article 6 de la loi n°2017-285 du 6 mars 2017 visant à favoriser l'assainissement cadastral et la résorption du désordre de propriété et en le reliant à l'informatisation du livre foncier, que l'amendement relatif à l'article 24 de la loi locale a été repris. La loi a été votée le 6 mars 2017 et publiée au Journal officiel le 7 mars 2017 (v. *annexes n° 15-3 à 5*).

Le troisième alinéa de l'article 24 de la loi du 31 mars 1884 concernant le renouvellement du cadastre, la péréquation de l'impôt foncier et la conservation du cadastre des départements de la Moselle, du Bas-Rhin et du Haut Rhin est ainsi modifié:

1° « *Les deux premiers alinéas ne font pas obstacle à l'application du titre XXI du livre III du code civil ;*

2° *le dernier alinéa est supprimé* ». (v. *annexes n° 15-2*)

L'obstacle de la non-conformité au code civil étant levé par la reconnaissance de la prescription acquisitive d'un possesseur de bonne foi, de tout ou partie de la parcelle appartenant en titre à son voisin (Titre XXI, livre III du code civil) ainsi, 92 ans après l'avoir perdue, la force probante énoncée par la loi locale au terme de son article 24, avec tous ses effets en droit civil : « *les limites non contestées portées sur la carte dressée à la suite d'un arpentage parcellaire ont, à l'égard des détenteurs d'immeubles inscrits dans les livres cadastraux, la même portée par rapport à la possession et au droit de propriété que si elles avaient été fixées d'un com-*

*mun accord entre eux... » est ainsi rétablie (v. supra 154) (v. annexes n°15-2 à 5). On peut noter que par cette décision, le législateur n'a fait que rétablir un droit qui était déjà contenu initialement dans la loi locale, sans accroissement du champ d'application des différences ni augmentation celle-ci (v. supra 12 - Décision Somodia). L'application à nouveau possible de l'article 24 de la loi locale du 31 mars 1884 est propre à l'Alsace-Moselle, ce rétablissement d'un droit préexistant aux lois d'introduction du 1 juin 1924 est de nature à conforter le droit local en Alsace-Moselle.*

## **X. – Nécessité de modernisation du cadastre d'Alsace-Moselle, actions entreprises**

### **A. – Fondement de la démarche de modernisation du cadastre d'Alsace-Moselle**

#### **1° Besoin de reconnaissance et de développement du droit local alsacien-mosellan.**

171. – M. Jean-Marie Bockel, député du Haut-Rhin, a été chargé par décret du 8 mars 1982, d'une mission temporaire auprès du Ministre de l'intérieur sur l'état du droit local alsacien-mosellan. La conclusion du rapport de cette mission souligne l'intérêt que présente le maintien, voire le développement du droit local alsacien-mosellan dans son ensemble : « *A l'aube de la célébration du centenaire des législations civile et commerciale françaises du 1<sup>er</sup> juin 1924...il n'est pas rare de voir la loi locale présentée ...comme une (simple) survenance de l'histoire de l'Alsace-Moselle vouée à disparaître...Depuis cette loi, le droit local représente un socle de règles auquel il n'est plus possible de raisonner en terme de maintien ou d'abrogation...bien au contraire, la logique contemporaine de la gestion de ce droit consiste à le maintenir et à le moderniser pour l'adapter aux exigences de la société actuelle ».*

172.- C'est dans cette perspective d'avenir que s'était placé le projet d'une modernisation complète du plan cadastral d'Alsace-Moselle, produit du droit local. Le plan minute de conservation étant déjà informatisé (v. supra 144 et 145), la numérisation des croquis cotés, complètera la dématérialisation de la documentation graphique du cadastre alsacien-mosellan (v. supra 84). Elle parachèvera le processus de gestion numérique de la documentation littérale du cadastre déjà réalisée (v. supra 101) (v. infra 178).

Les géomètres-experts pourront participer à la conservation du plan à distance, notaires, collectivités et le grand public pourront le consulter sans se déplacer au service du cadastre, au bénéfice de l'environnement et qui répond aux attentes de la population d'Alsace-Moselle.

Celle-ci est par ailleurs fortement attachée à la sécurité que confèrent pour eux les énonciations du cadastre d'Alsace-Moselle (v. supra 158 à 161) en lien avec le livre foncier (v. supra 154). Aussi, dans le cadre de leurs rencontres régulières de travail au niveau régional (v. infra 178), géomètres-experts et service du cadastre ont considéré comme nécessaire, que soient réalisés à la fois :

- la dématérialisation des croquis cotés, élément indissociable du plan cadastral d'Alsace-Moselle (v. supra 69, 84, 172) et des esquisses d'étage,
- la restitution de la force probante d'origine des énonciations cadastre d'Alsace-Moselle par le rétablissement de l'article 24 de la loi sur le renouvellement du cadastre en Alsace-Moselle du 31 mars 1884 abrogé par la loi d'introduction du 1 juin 1924.

#### **2° Nécessité de la dématérialisation des croquis de levés et de la documentation technique.**

##### **173 - Les croquis de levé font partie intégrante du plan cadastral d'Alsace-Moselle.**

Le plan minute de conservation étant déjà dématérialisé (PCI), sans la dématérialisation des croquis de levés cotés (v. *annexes 5 – 1c, 6-1*), le plan cadastral informatisé resterait incomplet dans les départements d'Alsace et de la Moselle (v. *supra 84, 172*).

### **Constat :**

Les croquis de levé et plans dont les plus anciens datent de 1887 sont fortement altérés. Cette documentation est fragilisée par son mode de production, de gestion et de conservation. Les croquis d'origine (v. *annexes n° 5 – 1c et 6 - 1*), les croquis d'arpentage (v. *annexe n° 5*) (v. *annexe n° 5-1d et 5 -2*) ou de conservation (v. *annexes n° 5-3 et 5-4*) sont réalisés sous des formats divers. Certains croquis sont surchargés, peu lisibles, leur interprétation est difficile et source d'erreurs possibles (v. *annexes n° 5-1b*). Les manipulations fréquentes par les utilisateurs professionnels les rendent de moins en moins lisibles. Leur support fragile et les écritures souvent fines et en couleur (les nouveaux éléments du plan sont en rouge) s'altèrent avec le temps. Les croquis comportent des listes de coordonnées des points qui se trouvent parfois au verso du document.

Environ 81 000 croquis d'origine des plans établis jusqu'en 1990 dans les départements du Bas-Rhin et de la Moselle, mais ils ont été microfilmés en monochrome noir et blanc au format 5 cm x 5 cm. L'absence des couleurs ne permet pas une bonne interprétation des croquis.

Documentation volumineuse, en novembre 2012 plus de 1,5 millions de documents occupent plusieurs dizaines de kilomètres linéaires dans les armoires du cadastre, s'ajoutent dans les départements d'Alsace-Moselle tous les ans environ 10 000 nouveaux documents. Elle est conservée dans les bureaux du cadastre de manière peu sécurisée et éparpillée sur l'ensemble des départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de Moselle ce qui nécessite des déplacements nombreux pour les professionnels qui ont besoin de les consulter.

La technique ayant évolué, la solution est la numérisation de l'ensemble des croquis de levé, stock et flux. (v. *annexes n° 14*).

### **3° Avantages de la dématérialisation.**

174 - Les croquis seront conservés de manière inaltérable. La dématérialisation libèrera un espace de rangement considérable dans les bureaux du cadastre. Elle permettra la sauvegarde et l'inaltérabilité de la qualité des informations de cette riche documentation et ainsi de pérenniser durablement les spécificités et la qualité technique du cadastre d'Alsace-Moselle.

La numérisation, permettra, pour les croquis anciens surchargés et peu lisibles (v. *annexes n° 5-1b*), une lecture par agrandissement pour la recherche de détails.

Comme pour la dématérialisation des documents d'arpentage, celle des croquis cotés peut donner lieu à un accès maîtrisé aux données, l'organisation d'une consultation ainsi qu'un échange dématérialisé de données informatiques, en particulier des croquis de levés ce qui alliera souplesse et sécurité.

L'objectif est la conservation de ce patrimoine documentaire vivant et sa mise à la disposition des utilisateurs au moyen d'un outil moderne et accessible complétant le PCI vecteur et le livre foncier numérisé à consultation gratuite par le public. Etaient recherchés:

- Un accès facilité des usagers aux documents cadastraux sur l'ensemble du territoire alsacien-mosellan,
- une amélioration de l'efficacité de l'action publique en tenant à jour en temps réel le fonds documentaire,
- l'optimisation du stockage et la pérennité de la documentation avec l'historique des filiations, permettant de remonter à la configuration des parcelles d'origine,
- la complétude de la documentation sans dispersion,

- la diminution de l’empreinte carbone des géomètres experts et des usagers, par l’absence de déplacements aux services du cadastre.

#### 4° Solutions techniques envisagées :

175 - La dématérialisation et l’accès des croquis par les moyens d’internet avec plusieurs volets :

- la numérisation des documents, leur référencement pour une intégration dans une base de données permettant à la fois les recherches de filiation automatisée par référence cadastrale, par numéro de document, par adresse et la consultation à distance ;
- outre l’intégration du stock, prévoir un caractère obligatoire et systématique de la complétude du flux de documents nouveaux, des documents d’arpentage numériques, des esquisses et des autres documents nécessaires au plan et à sa conservation historique et vivante ;
- l’échange de données dématérialisées entre les géomètres-experts afin de faciliter l’exécution des travaux de conservation cadastral.

#### 5° Les documents à numériser sont:

176- Les **croquis de levés d’origine** (v. *supra* 69, 83-a) (v. *annexes* n° 5-1c, 6-1) ainsi que les plans annotés des sections cadastrales refaites par voie de révision, stockés et comptabilisés avec les croquis d’arpentage de grand format dans les trois départements,

- **les anciens croquis** enliassés dits « *Volumes Riss* » ou « *livres bleus* », avec les croquis de reconnaissance (*Feldriss*),
- **les croquis de conservation** (v. *supra* 69, 83-b) (v. *annexes* n° 5-2b, 5-3, 5-4) dont la plupart sont des **croquis d’arpentage** (v. *annexes* n° 5 – 1d, 5-2),
- **les états de section anciens** - Modèles 6003, registres 1AL et fichiers MAJIC2 et MAJIC3. (v. *supra* 120),
- **la documentation technique annexe**, elle participe au rétablissement des limites de propriété et à leur géoréférencement. Principalement réservée aux personnes agréées pour la mise à jour du plan cadastral (v. *supra* 87), elle se compose essentiellement de listings de coordonnées et de carnets de levés,
- **les esquisses d’étage et divisions en volume (stock)** (v. *supra* 76 à 80) (v. *annexes* n° 12-1, 12-2).

#### 6 ° Objectifs recherchés par la numérisation :

177 – Les domaines d’action pour la mise en place de la modernisation du cadastre d’Alsace et de Moselle prévoient :

- de **numériser** la documentation cadastrale par scannage des documents techniques selon les prescriptions techniques définies par les partenaires associés pour constituer une base de données incluant les documents numériques, leur description, leur géocodage ;
- de **renseigner une base de données** des liaisons entre parcelles et croquis de conservation cadastrale à partir des états de sections, registres 1AL et des fichiers MAJIC ;
- de **développer les outils** permettant la gestion des données et favorisant leur accès et leur diffusion aux usagers ;
- **d’accompagner le processus** de gestion dématérialisée des flux auprès des acteurs concernés (v° *infra* 184).

## **B. - Démarche partenariale et coordonnée mise en œuvre.**

### **178 – Préliminaires :**

Dans le cadre de leurs rencontres de travail régulières au niveau régional, en particulier celles qui ont permis d'aboutir à la rédaction de la notice sur l'établissement des documents d'arpentage et des esquisses d'étage dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle publié en mars 1998 (v. *supra* 57) et de l'instruction sur le remaniement cadastral de février 1999 (v. *supra* 58), géomètres-experts et service du cadastre ont partagé la nécessité d'une modernisation du processus de conservation du plan cadastral alsacien-mosellan avec ses spécificités. La notice sur les documents d'arpentage souligne l'importance pour la qualité du plan et de sa mise à jour, par la mise en œuvre des nouvelles techniques de levé.

La mention des documents d'arpentage numériques dans la notice de 1998, certes encore loin d'une dématérialisation des croquis, était déjà, dans l'esprit du service du cadastre, le signal d'une perspective d'avenir en vue d'obtenir, le moment venu également pour les données du plan, la modernisation réussie de la gestion de la documentation littérale du cadastre par l'informatique avec l'application MAJIC (v. *supra* 172).

En 2006, à l'occasion de l'intégration de la commune de Blaesheim à la Communauté urbaine de Strasbourg (devenue Eurométropole en 2014), une numérisation de croquis de conservation par la CUS sous couvert d'une convention avec la DRFiP a été réalisée (v. *annexes n° 14-1a* : « *rappel des enjeux § II-3*»). Cette opération-test réussie a été suivie de 2010 à 2014, par la numérisation de l'ensemble des croquis de conservation transmis par les services du cadastre à la Communauté urbaine de Strasbourg pour son territoire. Les croquis cadastraux dématérialisés étaient remis au service du cadastre pour archivage. La faisabilité technique de la dématérialisation des croquis cadastraux a ainsi été démontrée.

#### **Le projet de modernisation du cadastre d'Alsace-Moselle a fédéré :**

- le service du cadastre qui détient l'intégralité des croquis à numériser,
- les géomètres-experts qui produisent une grande partie des documents de conservation du cadastre alsacien-mosellan, et qui pratiquent la démarche de la dématérialisation de documents depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2010 avec la mise en place du portail géofoncier,
- les collectivités territoriales, et en particulier des agglomérations de Strasbourg, Colmar, Mulhouse et Metz, utilisateurs du plan cadastral dans le cadre pour l'information géographique de leurs territoires (v. *supra* 146 à 149),
- les Conseils départementaux au titre des communes moins importantes et pour une recherche de financement du projet,
- la Région Alsace pour la mise en œuvre, la coordination et le montage du financement du projet (v. *supra* 148).

### **179- Étapes marquantes vers la réalisation du projet:**

1) **Réunion le 18 novembre 2009 à Rosheim** à l'invitation du Président de l'Ordre des géomètres-experts de Strasbourg, les géomètres-experts, les représentants des agglomérations urbaines pour l'information géographique, des collectivités départementales et organisations professionnelles utilisateurs du cadastre, du service du cadastre et de la DRFiP de Strasbourg ont souligné la nécessité d'une modernisation de la gestion du plan cadastral et en particulier la dématérialisation des croquis de levé et leur gestion par voie numérique. Cette réunion a été marquée par :

- la présentation de la maquette de fin d'études d'une dématérialisation des croquis sur la base documentaire MAJIC du cadastre par M. Kuntzelmann, étudiant de l'INSA de Strasbourg (section topographie). Il démontre qu'une dématérialisation des croquis est techniquement possible avec des requêtes relativement simples sur une base de données qui permet de rechercher les documents par filiation de parcelles;

- la présentation du portail internet de l'Ordre des géomètres-experts qui a pour objet de regrouper toutes les informations utiles à l'échelon de la parcelle en lien possible avec le cadastre avec le référentiel en coordonnées RGF 93. Ce portail a déjà été retenu pour un projet de partenariat entre la DGFIP et l'Ordre des Géomètres-Experts en vue de la dématérialisation des documents d'Arpentage.

- La constitution d'un comité de pilotage représentatif de l'ensemble des participants à cette rencontre. Il s'est réuni une première fois à la mairie de Colmar le 19 janvier 2010.

On peut considérer que cette rencontre à l'initiative du CROGE a véritablement lancé la phase opérationnelle du projet comme un projet porté collectivement.

**2) Le 18 mars 2010, réunion du comité de pilotage** des représentants des partenaires du projet de numérisation des croquis à Strasbourg sous la présidence du président du CROGE. A l'ordre du jour:

- la présentation du portail Géofoncier;

- de la maquette expérimentale de dématérialisation et de filiation des croquis de conservation cadastraux par M. Pascal Kuntzelmann, ingénieur topographe de l'INSA de Strasbourg ;

- le lancement d'un plan d'action ciblé auprès des instances concernées et la recherche d'un financement pour la réalisation du projet.

**3) Démarches conjointes auprès de la région Alsace** par la voie du CESA et du bureau central chargé du cadastre de la DGFIP par le CROGE (courriers : v. annexes 14-1,141a, 14-1b).

C'est en 2012 au niveau de la région Alsace que le projet de numérisation et de gestion modernisée des croquis pour l'ensemble du territoire des départements du Rhin et de la Moselle est finalement entré dans sa phase de réalisation.

A la suite d'une saisine motivée au sein du conseil économique et social d'Alsace (v. annexes n° 14-1a,1b) auprès du Président du conseil régional, le 4 juillet 2012, a mis en place auprès du CESER Alsace un comité de pilotage opérationnel avec mission de mettre le projet en œuvre dans le cadre d'un groupe-projet plus large qui mobilisera « *l'ensemble des experts techniques, juridiques et financiers pour mener à terme la modernisation du cadastre d'Alsace-Moselle* ». (v. annexes n° 14-1b).

Le contenu, le format et les fonctionnalités de la modernisation du plan cadastral modernisé ont été précisés et travaillés au sein d'un groupe-projet largement ouvert qui s'est organisé en commissions techniques thématiques spécialisées. Il était composé des représentants de ses initiateurs: géomètres experts et cadastre, du représentant du CESER pour la Région Alsace, de l'Institut du droit local alsacien-mosellan, des représentants des collectivités gestionnaires d'information géographique des grandes agglomérations d'Alsace-Moselle, des conseils généraux du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle qui ont apporté par la suite leur soutien au projet par leur participation à son financement.

#### 180 – Démarche parlementaire:

Septembre 2015: La demande d'un appui parlementaire a permis au représentant du CESER pour la Région Alsace, au Secrétaire général de l'Institut du droit local alsacien-mosellan et au président du CROGE de Strasbourg, d'effectuer une démarche conjointe d'explication de la nécessité d'une modernisation du cadastre d'Alsace-Moselle auprès des cabinets des ministres concernés. Le projet a été formellement validé par un courrier de soutien des ministres en date du 13 novembre 2015 (v. annexes n° 14-1c) ce qui a permis d'ouvrir la voie à la collaboration active des services départementaux du cadastre, condition indispensable pour la réalisation du projet.

Les services centraux du cadastre ont préconisé le portage informatique du projet au moyen du portail Géofoncier déjà retenu pour la dématérialisation en France du document d'arpentage (v. *supra* 70 et 143).

#### 181- **Déroulement opérationnel du projet:**

Le 13 novembre 2015, un groupement de commandes en maîtrise d'ouvrage partagée a été constitué par les collectivités territoriales qui ont accepté le financement du projet (v ; *supra* 184). La Région Alsace, puis Grand Est a été désignée en qualité d'organisateur délégué, en particulier pour la passation des marchés des prestataires. Le service des informations géographiques et statistiques de la région Alsace, puis Grand Est, avec l'assistance d'une maîtrise d'ouvrage, a assuré avec une remarquable efficacité, la coordination et le suivi du projet en concertation avec l'ensemble des partenaires du projet jusqu'à la signature de la convention-cadre du 13 janvier 2017. Les prestataires du scannage des documents avaient fait l'objet d'un contrôle strict de la qualité du travail fourni avant acceptation.

La numérisation structurée du stock des croquis et de la documentation annexe ainsi que la création de la base de données ont donc été menées à bien. La bonne gestion du projet a permis d'intégrer dans la base de données dès sa première phase, la dématérialisation du stock des esquisses d'étage et des divisions en volume qui sont l'équivalent, pour les copropriétés en volume, des croquis de conservation (v. *supra* 76 à 80).

Le portail du cadastre alsacien-mosellan modernisé « a été grand ouvert » suite à la signature par l'ensemble de ses partenaires-porteurs le 13 janvier 2017 à Strasbourg à la Région Grand Est, d'une première convention-cadre pour la numérisation des documents cadastraux d'une validité de 5 ans (v. *infra* 184) (v. *annexes* n° 14-3, 14-4).

A l'issue de cette période, les mêmes partenaires ont signé le 23 septembre 2022 une nouvelle convention-cadre pour la maintenance et l'enrichissement de ce portail (v. *infra* 184) (v. *annexes* n° 14-3).

### **C. - Création du portail internet du cadastre d'Alsace-Moselle.**

#### **1° Convention du 13 janvier 2017, portail du cadastre d'Alsace-Moselle.**

182 - Les partenaires au projet de modernisation du cadastre Alsace Moselle ont été :

- La région Grand Est,
- La direction générale des finances publiques,
- Le conseil Régional de l'Ordre des géomètres-experts de Strasbourg,
- Le conseil départemental de la Moselle,
- Le conseil départemental du Bas-Rhin,
- Le conseil départemental du Haut-Rhin.

La région Alsace, les conseils généraux des départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle ont assuré le financement du projet à parts égales avec un complément de fonds européens (FEDER-Alsace).

#### **183 - La plate-forme du cadastre d'Alsace-Moselle.** (v. *annexes* n° 14-3, 14-4).

- Portail interactif le plus complet et fiable possible pour une consultation publique avec une gestion modernisée de l'ensemble des croquis d'arpentage et de leurs filiations; patrimoine vivant, sauvegardé et actualisé en continu ; s'y ajoutent les carnets de levés des points de détail, leur géoréférencement lorsqu'il existe, les listings de polygonation et de triangulation.



- La dématérialisation de l'ensemble de la documentation cadastrale, y compris du stock des esquisses d'étages a été réalisée, avec mise en place d'un système de gestion des données des flux permettant leur accessibilité de manière simple et conviviale dans le cadre d'un processus de gestion optimisé.

Elle a introduit une signature électronique pour la gestion du flux des esquisses d'étages et divisions en volumes et une transmission dématérialisée du document avec la suppression complète des échanges papiers. (v. *supra* 80).

Sont donc consultables gratuitement depuis 2017 (v. *supra* 177) sur le portail du cadastre d'Alsace-Moselle (plateforme : <https://cadastre-alsace-moselle.fr>):

- Les esquisses d'étages
- Les croquis d'origine
- Les croquis de levers d'origine
- Les livres bleus
- Les levers de bâtis
- Les registres 1AL
- Les états de section n°6003
- La documentation technique

## 2° La convention-cadre du 23 septembre 2022.

184 - Après un premier fonctionnement du portail du cadastre d'Alsace-Moselle pendant une durée de 5 ans, les travaux de modernisation du cadastre d'Alsace-Moselle ont été poursuivis et améliorés. Ils ont abouti à une nouvelle convention qui a été signée à la région Grand Est le 23 septembre 2022 (v. *annexes n° 14-2*).

La modernisation de la gestion du cadastre d'Alsace Moselle, suite à la numérisation mise en place d'une gestion dématérialisée grâce au portail par internet du cadastre d'Alsace-Moselle est à présent renforcée. Le portail a pour objet de permettre au grand public, ainsi qu'aux professionnels l'accès à distance de cette importante documentation cadastrale sur l'ensemble des départements d'Alsace et de Moselle. Une assistance technique a été mise en place par le CROGE (v. *infra* 187).

L'accès à la majorité des documents est ouvert aux usagers professionnels comme au grand public. La consultation est gratuite. La documentation cadastrale sous forme d'un jeu papier original reste sous la responsabilité et la propriété du cadastre. Le stock de la documentation numérisée, enrichie en permanence du flux des nouveaux documents constitue une base documentaire. Particularité en Alsace-Moselle, l'agrément qui confère une délégation spécifique de service public aux géomètres experts pour les travaux cadastraux en Alsace-Moselle leur permet un accès direct à la base de données, et la possibilité de créer et d'alimenter le portail de documents techniques communicables ou non au grand public.

L'alimentation du flux de la documentation cadastrale est assurée par la DGFIP en temps réel. La maintenance et l'exploitation du portail sont assurées conjointement par la DGFIP et par le conseil régional de l'Ordre des géomètres-experts de la région de Strasbourg au sein du comité de gestion Alsace-Moselle institué dans le cadre de cette convention.

Ce projet continue d'associer les acteurs publics et les acteurs privés dans un partenariat exemplaire autour d'un objectif commun visant à garantir la qualité, la précision et la sauvegarde du cadastre d'Alsace Moselle. Par ailleurs, inspirant pour d'autres régions, il a permis de déclencher une mobilisation au niveau national pour la mise en place de procédures de dématérialisation de documentations à l'initiative des géomètres experts en partenariat avec la DGFIP.

La nouvelle convention-cadre du 23 septembre 2022 a pour but la fiabilisation des bases, d'assurer la maintenance, l'enrichissement du portail et la pérennité de l'application.

Elle a été signée par le président de la région Grand Est et ses partenaires, le conseil départemental de la Moselle, la Collectivité Européenne d'Alsace, les trois DGFIP d'Alsace et de Moselle, et le conseil régional de l'Ordre des Géomètres-experts de la région de Strasbourg.

La société Géofoncier reste attributaire de la mission de maintenance informatique. Elle consiste en la sauvegarde des bases de données, l'évolution du programme et son ergonomie en fonction des besoins exprimés par le comité de gestion Alsace-Moselle institué dans le cadre de cette convention.

Suite à l'entrée en application de la convention cadre du 23 septembre 2022, le CROGE de la région de Strasbourg a installé une assistante consultante avec fonction d'accompagner la mise en œuvre du portail du cadastre d'Alsace-Moselle et de faciliter l'exercice des missions des partenaires conformément à leurs engagements dans la convention cadre. Elle porte en particulier sur :

- la correction des anomalies qui sont susceptibles d'apparaître dans le système,
- la détection des documents manquants (documents techniques, juridiques...),
- la veille, avec le président du CROGE de la région de Strasbourg, au bon fonctionnement du portail en vue de faciliter les liaisons entre le cadastre, le livre foncier informatisé, l'Office national des forêts dans une juste répartition des rôles de chaque partenaire,
- la promotion de l'utilisation du portail par des actions de formation auprès des usagers professionnels du portail (notaires...),
- la conception de fiches pratiques pour faciliter la gestion et assurer la pérennisation du portail par des opérations de maintenance,
- l'aide et l'assistance technique pour une extension possible du portail à des données supplémentaires (levés de bâtiments, procès-verbaux de délimitation de biens communaux, domaniaux et forestiers (ONF) et liaison avec le prestataire informatique pour faciliter l'intégration des données centralisées,
- la création et l'actualisation d'une base documentaire thématique à l'usage des professionnels (consultants ou administrateurs)
- le suivi des évolutions du système à la demande du comité de gestion Alsace-Moselle mis en place par la convention et le comité de contrôle Géofoncier.
- l'information des collectivités territoriales qui ont financé la modernisation du cadastre d'Alsace-Moselle du bien fondé de leur investissement, du bon fonctionnement du portail et de ses évolutions possibles.

### **3° Développements possibles du portail du cadastre Alsace-Moselle:**

185- La finalisation du lien entre le livre foncier informatisé (*v. supra 152*) relatif aux esquisses d'étage (*v. supra 80*) (*v. annexes n°12 et 14-3*) pour permettre aux consultants de savoir si la validation au livre foncier des esquisses d'étage est ou non réalisée. A ce jour les esquisses d'étages sont toutes systématiquement publiées dès lors qu'elles sont enregistrées au cadastre, sans mention de leur application. En attendant ce développement du portail sur ce point, une note lors de la consultation du portail relative aux esquisses d'étage avertit actuellement le lecteur de cette absence de cette précision.

- la dématérialisation des documents d'arpentage-chemise (stock et flux) (*v. supra 70,71,142,143,145*).

- la complétude du portail avec les plans minute de conservation, des croquis terrain, des limites intercommunales, les limites des bans forestiers et des fiches d'informations communales.
- le dépôt entièrement dématérialisé des documents d'arpentage par les géomètres-experts sur la plate forme avec un lien avec Géofoncier.

## Bibliographie et documentation consultées

- L'Alsace, une histoire (Bernard Vogler) Editions Oberlin (1990).
- Société d'Histoire des Quatre cantons. Les bornes Noblat et Tulla. Annuaire Plobsheim (1988).
- 1807, un cadastre pour l'Empire. Cent millions de parcelles en France. (Pierre Clergeot). Editions Publi-Topex (2007).
- Comptes rendus de la I<sup>ère</sup> et de la IX<sup>ème</sup> session de la Délégation d'Alsace – Lorraine (1871 et 1882-1882). Collection de l'institut du droit local alsacien-mosellan (Strasbourg).
- Recueils des textes législatifs et réglementaires originaux pour l'Alsace-Lorraine « *Gesetzblatt für Elsass-Lothringen* ». Collection de l'institut du droit local alsacien-mosellan (Strasbourg)
- Das Elsass-Lothrigische Katastergesetz (Guillaume Gunzert) Edition Trübner (1884).
- La Loi du 31 mars 1884, étude d'une loi centenaire Paul Vogel Opuscule (DRI Strasbourg) (1984).
- Centenaire de la constitution de 1911 pour l'Alsace-Lorraine (Jean-Marie Woehrling) IDL (2012).
- Textes des lois et des règlements cités, version d'origine et traductions : Bibliothèque de l'institut du droit local alsacien-mosellan, Strasbourg.
- Répertoire pratique de droit et de jurisprudence, (J.P. Niboyet) Recueil Sirey (1925).
- "Le cadastre français" (Herbin et Pébereau), Editions Francis Lefebvre (1953).
- Le cadastre en France, (André Maurin), éditions du CNRS (1992).
- Le Livre foncier, Recueil de textes. Brochure J.O. N° 1526 (1983).
- « Les particularités du régime foncier des départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle » (François Lotz) (publicité foncière) (1958).
- Les spécificités du cadastre d'Alsace-Moselle. Collection d'études. Direction régionale des Impôts de Strasbourg (août 1996).
- 1998, le cinquantenaire de la Direction générale des impôts (édition limitée DGI 1998).
- L'abornement de la frontière franco-allemande, (Direction régionale des impôts de Strasbourg) (fascicule septembre 1998).
- Les transformations de la justice administrative. Le tribunal administratif de Strasbourg. (J-M Woehrling) Publications de l'IDL - Economica.
- Mémoire de soutenance de diplôme d'ingénieur (M. Pascal Kuntzelmann) Institut National des Sciences Appliquées de Strasbourg, (INSA) (septembre 2008).
- Textes introductifs de la législation civile. Les lois locales (G. Struss) éditions Alsatia (1935 et 1954).
- Le droit local alsacien-mosellan, passé, présent et avenir, (J.-M Woehrling) IDL.
- Le guide du droit local (Eric Sander) Publications de l'IDL - Economica (2002).

## Annexes

### **ANNEXES 1 À 9 : LE PLAN CADASTRAL D'ALSACE-MOSELLE.**

- Annexe 1** La loi du 31 mars 1884 sur le renouvellement du cadastre, la péréquation de l'impôt foncier et la conservation du cadastre.
- Annexe 2** Règlement du 29 juin 1914 concernant les arpentages de conservation. (Extraits).
- Annexe 3** Extraits de la loi du 1er juin 1924 mettant en vigueur le livre foncier dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle.
- Annexe 4** La loi du 17 mars 1898, pour un cadastre français novateur.
- Annexe 5 – 1** Feuille de plan cadastral 1887.
- Annexe 5 – 1a** Feuille de plan cadastral (détails) 1887.
- Annexe 5 – 1b** Feuille de plan (partie) parcellaire coté dense 1901
- Annexe 5 – 1c** Croquis d'origine
- Annexe 5 – 1d** Croquis d'arpentage du 3 mars 1901
- Annexe 5 – 2** Croquis d'arpentage.
- Annexe 5 – 2a** Croquis de reconnaissance.
- Annexe 5 - 2b** Croquis de levé.
- Annexe 5 – 3** Croquis de conservation.
- Annexe 5 – 4** Croquis de conservation.
- Annexe 6 – 1** Croquis coté d'origine. Strasbourg 1904
- Annexe 6 –1a** Plan cadastral polyvalent Strasbourg - plan non coté en coupure pleine. 1903
- Annexe 6 - 1b** Plan cadastral polyvalent Strasbourg - plan non coté en coupure pleine. 1903
- Annexe 6 -1c,1d** Plan cadastral polyvalent de Strasbourg – 1:4000 1910
- Annexe 6 – 2** SIG-EM Strasbourg (Détail)
- Annexe 7 - 1** Tableau d'assemblage de la commune de Sausheim (Haut-Rhin).
- Annexe 7 – 2** Tableau d'assemblage de la commune de Soetrich (Moselle) 1916.
- Annexe 8** Partie de plan-minute cadastral de conservation (PMC) actuel
- Annexe 9** Comparaison entre l'Alsace-Moselle et les autres départements français.

### **ANNEXES 10 : TRAVAUX CADASTRAUX (DIRECTION RÉGIONALE DES IMPÔTS DE STRASBOURG).**

- Annexe 10 - 1** Travaux topographiques transfrontaliers.
- Annexe 10 - 2** Remaniement: information des propriétaires.

**ANNEXES 11 À 13 : DOCUMENT D'ARPEMENT ET ESQUISSES D'ÉTAGE, URBANISME.**

- Annexe 11** Notice sur le document d'arpentage Alsace-Moselle 2023 (extraits).
- Annexe 12 - 1** Esquisse d'étage Ohlungen (Bas-Rhin) (extrait) 1901.
- Annexe 12 - 2** Esquisse d'étage Kaysersberg (Haut-Rhin) (extrait).
- Annexe 13** Ordonnance du 8 décembre 2005 relative au permis de construire PV de bornage.

**ANNEXES 14 : LA MODERNISATION DU CADASTRE D'ALSACE-MOSELLE, ÉTAPES.**

- Annexe 14 – 1** Lettre du Président du CROGE à la DGFIP du 11 octobre 2010
- Annexe 14 – 1a** Lettre de saisine du Président du CESA du 26 juin 2010 et note de motivation.
- Annexe 14 – 1a'** Lettre du Président du CESA du 28 juin 2010 au Président du Conseil Régional.
- Annexe 14 - 1b** Lettre du Président du Conseil Régional d'Alsace. Accord, lancement 18/06/2012
- Annexe 14 - 1c** Lettre des Ministres du 13 novembre 2015.
- Annexe 14 - 2** Convention-cadre du cadastre d'Alsace-Moselle modernisé du 23 sept. 2022.
- Annexe 14 – 3** Article des Dernières Nouvelles d'Alsace du 17 octobre 2022.
- Annexe 14 - 4** Extrait de la revue « Géomètre » juillet/août 2022 – source Editions Publitopex.

**ANNEXES 15 : LE RÉTABLISSEMENT DE LA FORCE PROBANTE DU CADASTRE D'ALSACE-MOSELLE.**

- Annexe 15 – 1** Réponse du garde des Sceaux du 6 novembre 1925.
- Annexe 15 – 2** Modification de l'article 24 de loi locale sur le cadastre du 30 mars 1884.
- Annexe 15 – 3** Article des Dernières Nouvelles d'Alsace du 30 avril 2017.
- Annexe 15 – 4** Article de la Revue de l'Institut du droit local d'Alsace-Moselle - mars 2017.

**Annexe n° 1**

**La loi du 31 mars sur le renouvellement du cadastre, la péréquation de l'impôt foncier et la conservation du cadastre en Alsace-Moselle**

Modifiée par les lois du 25 mars 1891, avril 1892, 26 juillet 1896, 13 juin 1900 et 14 juillet 1903.

-----

**I. – RENOUELEMENT DU CADASTRE**

**Article 1er.** - Le cadastre est soumis à un renouvellement quant à ses indications sur la possession, la situation, la superficie et la nature de culture (Kulturart) de chaque immeuble (propriétés bâties et non bâties) dans toutes les communes du pays.

Le renouvellement du cadastre a lieu pour le territoire de chaque commune, soit par la révision (examen, rectification et mise à jour) des documents cadastraux existants, soit par la confection de nouveaux documents cadastraux établis sur la base d'un arpentage parcellaire général.

La direction et la surveillance des travaux sont confiées à la Commission du Cadastre <sup>1)</sup>.

**Article 2** - l'époque à laquelle les opérations de renouvellement seront engagées est portée pour chaque commune, au préalable, à la connaissance du public.

a) de la révision

**Article 3** - La révision du cadastre s'opère en comparant ses données avec la situation réelle actuelle et en déterminant les divergences qui peuvent être survenues, avec le concours, comme indicateurs, d'habitants de la commune, au courant de la situation des lieux.

Les données fournies par des cadastres privés ou d'autres plans appropriés dont on dispose et qui sont reconnues exactes ou qui peuvent être rectifiées sans difficultés appréciables, peuvent être reportées sur le cadastre.

**Article 4** - Les immeubles traversés actuellement par la ligne séparative des territoires de deux communes ou qui forment emprise sur une autre commune ou qui sont englobés entièrement dans le territoire d'une autre commune, peuvent, à l'occasion de la révision du cadastre, en tant que les propriétaires intéressés et les Conseils municipaux y consentent, être réunis par le Ministère au territoire de la commune auquel ils doivent appartenir de par leur situation naturelle. La décision du Ministère doit être publiée.

**Article 5** - Le Conseil municipal nomme un nombre suffisant d'indicateurs (art. 3) au courant de la situation des lieux.

**Article 6** - Les propriétaires, possesseurs, usufruitiers, fermiers et autres détenteurs d'immeubles ont le droit d'assister aux constatations sur le terrain et de formuler leurs observations.

Les détenteurs d'immeubles sont tenus, en conformité des prescriptions qui seront précisées dans le règlement d'exécution :

1° - d'indiquer, parcelle par parcelle, dans le délai de trois jours qui suit la sommation qui leur est faite dans les formes fixées par l'usage local, les immeubles qu'ils détiennent;

2° - d'autoriser les agents chargés de l'exécution des travaux de révision, à pénétrer sur les immeubles, y compris les cours et jardins clos ou, attenants à une habitation et à y exécuter des opérations d'arpentages;

3° - de répondre, personnellement ou par l'intermédiaire d'un mandataire, aux invitations à comparaître soit sur le terrain, soit devant le maire, qui pourraient leur être adressées, et de donner à cette occasion les éclaircissements de fait jugés nécessaires, en produisant au besoin les titres qu'ils possèdent.

**Article 7** - Dès que les travaux de révision sont terminés dans une commune, on établit, d'après les résultats obtenus :

1° - un état de sections et un registre parcellaire sur lesquels les divers immeubles sont rangés dans l'ordre topographique;

2° - une matrice cadastrale sur laquelle les immeubles réunis par contribuable, sont inscrits, dans l'ordre alphabétique de ces derniers;

3° - des plans cadastraux conformes à la situation actuelle.

L'état de sections et une expédition de la matrice cadastrale sont destinés à la commune, la minute de la matrice cadastrale et le registre parcellaire, à l'Administration des Contributions Directes. Cette dernière conserve la minute des plans cadastraux, la commune en reçoit une copie <sup>2)</sup>.

Dans le cas particulier, où les matrices et plans cadastraux peuvent, d'après l'avis (de la Commission du Cadastre 2°), être complétés sans perdre de leur netteté et de leur exactitude, leur renouvellement peut être différé jusqu'à nouvel ordre.

**Article 8** - Les nouveaux plans cadastraux et la minute de l'état de sections sont déposés à la mairie pendant un mois pour que chacun puisse en prendre connaissance. Le maire remet, en outre, aux détenteurs d'immeubles, avant le commencement du dépôt, des bulletins indiquant les propriétés bâties et non bâties inscrites à leur nom, afin qu'ils en reconnaissent l'exactitude.

A l'expiration du délai de dépôt, la Commission du Cadastre (voir renvoi n° 1 à l'art. 1°) délègue un expert chargé de se rendre dans la commune et de donner verbalement aux détenteurs d'immeubles ainsi qu'aux mandataires des propriétaires absents, les éclaircissements et renseignements nécessaires sur le contenu des documents cadastraux.

Les réclamations contre les documents cadastraux peuvent être produites pendant le mois de leur dépôt à la mairie, soit par écrit entre les mains du maire, soit verbalement ou par écrit entre les mains de l'expert, lors de sa présence dans la commune. Toutes les réclamations sont examinées par l'expert et soumises à la Commission du Cadastre (voir renvoi n° 1 à l'art. 1°) qui statue à leur sujet, après un nouvel examen sur le terrain, s'il le juge nécessaire.

Les propriétaires voisins et les autres propriétaires intéressés, ainsi que les réclamants sont, au besoin, invités, par l'intermédiaire du maire, à assister, personnellement, ou représentés par un mandataire, à l'examen des réclamations qui ont été produites. Les non-comparants sont redevables des frais qui seraient occasionnés par un renouvellement de la procédure causé par eux. Le montant de ces frais est fixé par la Commission du Cadastre (voir renvoi n° 1 à l'art. 1°).

Les documents cadastraux qui ont été communiqués sont rectifiés en tant que les réclamations sont reconnues fondées.

Il peut être fait appel au Ministère contre la fixation des frais ainsi que contre la décision de rejet de la Commission du Cadastre (voir renvoi n° 1 à l'art. 1°), dans un délai de rigueur d'un mois à partir du jour où les intéressés ont reçu notification de la décision. Le ministre statue en dernier ressort.

Si le recours est reconnu mal fondé, les frais qui en résultent peuvent, dans la décision même, être mis en tout ou en partie à la charge du requérant.

Le commencement et la fin du dépôt, ainsi que les jours durant lesquels l'expert sera présent dans la commune pour donner les éclaircissements et recevoir les réclamations, sont portés, au préalable, à la connaissance du public.

La situation des parties intéressées, au regard de la possession et de la propriété, n'est pas touchée par les décisions susvisées.

**Article 9** - Les dépenses suivantes, occasionnées par la révision du cadastre sont à la charge des communes :

1° - les dommages-intérêts dus pour les dégâts causés aux cultures ;

2° - es rétributions à allouer aux indicateurs ;

3° - les dépenses effectives de l'Administration pour la confection des plans, états de sections et matrices cadastrales, destinés aux archives de la commune.

Tous les autres frais sont supportés par le Trésor. Tout droit à des dommages-intérêts pour dégâts causés aux cultures ou à des rétributions d'indicateurs est prescrit, s'il n'est pas déclaré au maire de la commune dans le mois qui suit le jour où les dégâts ont été commis ou le jour de cessation des fonctions d'indicateur. Si une entente, approuvée par le Conseil municipal, ne peut être réalisée, le Sous-préfet décide, après avoir entendu préalablement les parties et, en tant qu'il s'agit de dommages causés aux cultures, après avoir recueilli l'avis d'un expert; le Sous-préfet décide en dernier ressort.



Les dépenses effectives occasionnées par la confection des documents cadastraux remis aux archives communales, sont calculées et recouvrées d'après un taux moyen à fixer par le Ministère.

**Article 10** - Sur la demande du Conseil municipal, la révision du cadastre peut être complétée par une fixation des limites communales et de confins par le moyen de l'abornement du lever de ces limites. Ce lever est rattaché à la triangulation générale.

Les dispositions des articles 14 et 15 de la présente loi sont applicables aux opérations de fixation et d'abornement des limites susmentionnées.

Les frais d'abornement incombent, sous réserve des dispositions de l'alinéa 2 de l'article 15, entièrement à la commune, laquelle assume également la moitié des frais occasionnés par le lever des limites susvisées ; l'autre moitié est supportée par le Trésor.

**Article 11** - Les arpentages privés, effectués après l'entrée en vigueur de la présente loi, ne pourront être utilisés pour la révision ou la conservation au cadastre, que s'ils ont été exécutés par des personnes assermentées, ayant justifié de leurs capacités et obtenu l'autorisation de l'autorité compétente. Les opérations d'arpentage sont soumises à la surveillance et à la vérification de l'autorité chargée du service d'arpentage ; leurs résultats sont reportés sur le cadastre de la même manière et dans les mêmes conditions que les levers de plans effectués en vue de la conservation régulière des cadastres révisés.

b) de l'arpentage parcellaire

**Article 12** l'arpentage parcellaire du territoire d'une commune, dans le but de renouveler le cadastre (art. 1), est provoqué d'office si la Commission du Cadastre est d'avis qu'une simple révision ne peut être entreprise avec profit.

**Article 13** - l'arpentage parcellaire du territoire d'une commune est effectué également sur la demande tant du Conseil municipal que des propriétaires fonciers intéressés. La demande doit être présentée à la Commission du Cadastre dans un délai de trois mois au plus tard, après publication officielle de l'avis annonçant qu'il va être procédé à la révision du cadastre de la commune (art. 2).

Si la majorité des propriétaires possédant des biens-fonds dans la commune et qui représentent également les deux tiers au moins de la superficie, demandent l'arpentage parcellaire de cette commune, cette demande oblige également les autres propriétaires intéressés.

**Article 14** - Avant de commencer l'arpentage parcellaire du territoire d'une commune, les limites communales doivent être déterminées sur le terrain par un expert désigné par la Commission du Cadastre, et ce en présence du maire de la commune et des maires des communes limitrophes. Les différends qui pourraient surgir au sujet des limites de territoires sont tranchés définitivement par le Ministère.

Après l'approbation du Ministère et en tant que les propriétaires fonciers et Conseils municipaux intéressés y consentent, des modifications peu importantes des limites des territoires communaux peuvent être effectuées, à l'occasion de l'opération visée à l'alinéa précédent, notamment si ces modifications ont pour but d'obtenir des limites fixes naturelles.

Les dispositions de l'article 4 sont également applicables s'il s'agit d'immeubles traversés par des limites de communes, ou d'immeubles formant emprises sur le territoire communal voisin ou qui se trouvent englobés entièrement dans le territoire d'une autre commune.

**Article 15** - Avant de commencer les opérations d'arpentage proprement dites, toutes les limites doivent, dans la mesure des besoins, être matérialisées, d'une manière durable, soit par des pierres, soit par d'autres marques, selon les indications de la commission du Cadastre.

L'obligation d'aborder les confins et le territoire communal incombe aux communes en cause ; celle d'aborder les chemins publics, ainsi que les autres voies de communication, aux propriétaires de ceux-ci. Les frais d'abornement de toutes les autres limites sont à la charge des propriétaires fonciers.

Si l'abornement de limites non contestées n'est pas effectué dans un délai raisonnable, il y est procédé d'office.

Tout propriétaire foncier est tenu de tolérer les bornes sur sa propriété sans aucune indemnité.

**Article 16** - Le Conseil municipal de chaque commune soumise à un arpentage parcellaire désigne un arbitre et un suppléant chargés de résoudre, à l'amiable, les différends qui pourraient exister en matière de limites et de fixer provisoirement les limites douteuses. En cas de besoin, on peut nommer un arbitre et un suppléant pour des parties nettement déterminées du territoire communal, ou plusieurs arbitres pour l'ensemble du territoire communal ou des parties nettement déterminées de celui-ci. La reconnaissance de l'état de possession et des autres matières entrant en ligne de compte s'effectue au surplus comme en cas de révision simple (art. 3, alinéa 1°).

**Article 17** - l'arbitre a le pouvoir de citer les intéressés à comparaître. s'il ne peut aboutir à une conciliation, il désigne, en tenant compte de l'état de possession, des données du cadastre existant et de tous autres renseignements, les limites qui, en vertu des dispositions de l'article 15, doivent être abornées et inscrites comme limites provisoires sur le nouveau cadastre.

**Article 18** - Les dispositions de l'article 6 sont applicables à l'arpentage parcellaire d'une commune. Les propriétaires, possesseurs, usufruitiers, fermiers et autres détenteurs d'immeubles sont tenus, en outre, de répondre à l'invitation à comparaître devant l'arbitre, de lui fournir les renseignements de fait nécessaires et de produire, s'il l'exige, les titres qu'ils possèdent.

**Article 19** - Sur la base des résultats de l'arpentage, il est établi des nouveaux livres cadastraux pour la commune et l'Administration des Contributions directes, ainsi que des nouvelles cartes cadastrales contenant l'inscription des cotes.

La communication des nouveaux documents cadastraux, ainsi que l'examen et la solution des réclamations éventuellement produites, s'effectuent selon les dispositions de l'article 8.

**Article 20** - Des réclamations visant le contenu des documents cadastraux peuvent être produites en particulier contre :

- 1° - l'inscription d'un immeuble sous un nom inexact;
- 2° - l'indication inexacte de la contenance d'un immeuble;
- 3° - l'indication inexacte du mode d'exploitation durable (nature de culture) d'un immeuble;
- 4° - la désignation inexacte sur les cartes cadastrales de la situation ou des limites d'un immeuble;
- 5° - des erreurs de calcul et de plume ou autres erreurs matérielles.

**Article 21** - En plus de la prise en charge des rétributions de l'arbitre et des dépenses visées à l'article 9, n° 1 et 2, la commune est tenue de rembourser au Trésor, pour l'arpentage parcellaire de son territoire :

- 1° en cas d'arpentage ordonné d'office, trois dixièmes
- 2° en cas d'arpentage sur demande, cinq dixièmes, des frais déterminés par la Commission du Cadastre, avant l'ouverture des opérations d'arpentage, dans un devis établi sur la base d'un tarif à fixer par le Ministère.

Les frais d'abornement (article 15) demeurent dans les deux cas à la charge de celui à qui incombe l'obligation d'aborder.

Les dispositions de l'alinéa 3 de l'article 9 s'appliquent aux indemnités pour dommages causés aux cultures, ainsi qu'aux rétributions dues à l'arbitre et aux indicateurs.

Les frais et parts de frais incombant aux communes sont avancés par le Trésor, sans intérêt, dans le cas où l'arpentage parcellaire est exécuté d'office ; ils sont remboursés par les communes dans le délai fixé par le Ministère, mais au plus tard, dans dix ans.

**Article 22** - Dès l'entrée en vigueur de la présente loi et jusqu'à la clôture des opérations de renouvellement (art. 1°), l'arpentage parcellaire du territoire d'une commune ne peut être effectué que par des spécialistes assermentés et désignés par l'autorité compétente et uniquement d'après les prescriptions des articles 2 et 12 à 21 de la présente loi.

**Article 23** - Les opérations de renouvellement du cadastre une fois terminées dans tout le pays, il ne pourra être procédé à l'arpentage parcellaire du territoire d'une commune qu'en vertu d'une délibération du Conseil municipal. En cas de désaccord entre le maire et le Conseil municipal, la délibération ne deviendra exécutoire qu'après avoir été approuvée par le Sous-préfet. L'arpentage parcellaire s'opère conformément aux prescriptions des articles 2 et 14 à 21 ci-dessus. Il ne peut y être procédé, que par des personnes assermentées, ayant justifié de leurs capacités et obtenu

l'autorisation de l'autorité compétente; il est exécuté sous la direction et la surveillance immédiate et soumis à la vérification de l'Administration chargée des travaux d'arpentage (Voir à la suite, article 1° de la loi du 14 juillet 1903). À cette dernière incombent également les fonctions attribuées par cette loi à la Commission du Cadastre.

**Article 24** - Les limites non contestées portées sur la carte dressée à la suite d'un arpentage parcellaire ont, à l'égard des détenteurs d'immeubles inscrits dans les livres cadastraux, la même portée par rapport à la possession et au droit de propriété que si elles avaient été fixées d'un commun accord entre eux. Il en est de même des limites inscrites provisoirement en vertu de l'article 17 dans le cas où la preuve n'est pas fournie à l'administration chargée des travaux d'arpentage, avant l'expiration du délai de deux ans qui suit la communication officielle de la carte, que les détenteurs inscrits sur les livres cadastraux se sont entendus ou ont admis une autre limite ou qu'ils ont introduit une action judiciaire.

Dans les publications annonçant l'ouverture des opérations d'arpentage ainsi que la communication de la carte, il y a lieu d'attirer particulièrement l'attention sur les conséquences juridiques prévues à l'alinéa 1er.

Les deux premiers alinéas ne font pas obstacle à l'application du titre XXI du livre III du Code civil.

## **II. – PEREQUATION DE L'IMPOT FONCIER AU MOYEN D'UNE NOUVELLE EVALUATION DES PROPRIETES BATIES ET NON BATIES**

(Voir à la suite, article 1° de la loi du 14 juillet 1903)

**Article 25** - Les articles 25 à 49 sont abrogés et remplacés par la loi du 6 avril 1892.

En conformité de l'article 1° de la loi du 26 avril 1892, la nouvelle évaluation des propriétés bâties a lieu indépendamment des travaux de réfection du cadastre. En vertu de la loi du 13 juin 1900, la péréquation de l'impôt foncier non bâti a lieu indépendamment des travaux de réfection du cadastre.

## **III. – DE LA CONSERVATION DU CADASTRE**

**Article 49** - Après que le cadastre d'une commune ait été renouvelé par voie d'arpentage ou révisé (articles 7 et 19), il est tenu à jour annuellement (conservation) (Voir à la suite, article 1° de la loi du 14 juillet 1903).

**Article 50** - Pour assurer la mise à jour annuelle du cadastre, les propriétaires, possesseurs, usufruitiers, fermiers et autres détenteurs d'immeubles sont tenus de donner suite à l'invitation de comparaître à la mairie, devant l'agent chargé de la conservation du cadastre, d'y donner les renseignements de fait nécessaires pour la mise à jour des livres cadastraux, des cartes et des plans, et de produire les actes, procès-verbaux d'arpentage et esquisses nécessaires, faute de quoi ces documents, sont fournis aux frais des défaillants<sup>1)</sup>. Les documents produits sont restitués, à l'exception des procès-verbaux d'arpentage (Messbriefe) et des esquisses (Handriss).

**Article 51** - La désignation des propriétés bâties et non bâties ne doit être effectuée, dans les actes publics et privés ayant pour objet une mutation entre vifs d'immeubles, soit en propriété, soit en usufruit ou un partage ou une constitution d'hypothèques, ainsi que dans les ordonnances d'exécution forcée (article 4 de la loi du 24 avril 1860, Bull. des lois d'Alsace-Lorraine, p. 93), que sur la base d'un extrait cadastral et s'il s'agit de la création de nouvelles limites, que sur la base d'un extrait cadastral accompagné d'un procès-verbal d'arpentage ou d'une esquisse établis en conformité des prescriptions de l'article 52. Les données du cadastre, y compris celles qui se rapportent aux superficies de fractions de parcelles doivent être reproduites textuellement dans les actes.

La péréquation de l'impôt foncier une fois terminée, les indications concernant le revenu net des immeubles doivent être reproduites dans les actes.

S'il s'agit d'un acte sous-seing privé, l'extrait cadastral doit être produit au moment où l'acte même ou une expédition est présenté à l'enregistrement ou à la conservation des hypothèques.

Lorsqu'une mutation d'immeubles en propriété ou en usufruit n'est pas constatée par un acte, l'extrait cadastral et, en outre, un procès-verbal d'arpentage ou une esquisse dans le cas prévu à l'article 1<sup>o</sup>, sont remis au receveur de l'enregistrement, en même temps que la déclaration de mutation. Les extraits cadastraux, procès-verbaux d'arpentage et esquisses sont restitués<sup>3)</sup>.

Celui qui produit un acte incomplet dans le sens de l'alinéa 1er, dans le but de le faire enregistrer, ou de le faire transcrire au registre des hypothèques ou pour la mise à jour du cadastre, ou qui néglige de produire l'extrait cadastral, le procès-verbal d'arpentage ou l'esquisse requis selon les prescriptions de l'alinéa 2 de ce paragraphe, est tenu de remettre à l'Administration compétente, sur sa réquisition, dans un délai convenable, un acte rectifié et complété ou l'extrait cadastral, le procès-verbal d'arpentage ou l'esquisse manquants. L'acte dressé pour en compléter un autre est soumis au droit fixé d'enregistrement le plus bas.

**Article 52** - Les procès-verbaux d'arpentage et esquisses ne peuvent être dressés et ce dans les formes prescrites, que par des personnes assermentées ayant justifié de leurs capacités et ayant été agréés par l'Administration compétente.

Lesdits documents sont soumis à la vérification de l'Administration chargée du service d'arpentage. Un procès-verbal d'arpentage (Messbrief) doit être dressé s'il s'agit de constituer de nouvelles limites dans le territoire d'une commune dont le cadastre a été renouvelé par voie d'arpentage parcellaire. Son établissement doit être précédé d'un abornement des nouvelles limites en cause. Le procès-verbal d'arpentage doit représenter les nouvelles limites avec indication de toutes les cotes et inscription des nouvelles bornes.

Une esquisse (Handriss) est dressée lorsqu'il s'agit de nouvelles limites constituées dans des territoires dont le cadastre a été renouvelé par voie de révision. Cette esquisse doit indiquer la répartition de la superficie cadastrale, ainsi que la situation des nouvelles limites, en tant que ces indications sont nécessaires pour la mise à jour des plans cadastraux.

**Article 53** - Les nouvelles limites portées sur le plan d'après un procès-verbal d'arpentage ont, à l'égard des droits de possession et de propriété des détenteurs des immeubles inscrits dans les livres cadastraux, la même portée que celle visée à l'article 24 alinéa 1<sup>o</sup>, si la preuve n'est pas fournie dans le délai de deux ans après l'abornement des limites, que les détenteurs se sont entendus sur une autre limite ou qu'ils ont intenté une action devant les tribunaux.

Les dispositions de l'article 24, alinéa 3, s'appliquent aux limites visées à l'alinéa 1<sup>o</sup>.

**Article 54** - Le Conseil municipal choisit, **pour une durée illimitée**, parmi les habitants possédant les aptitudes requises, au moins quatre commissaires-jurés (préposés au bornage) chargés de surveiller les limites communales, de confins, de chemins et de parcelles, de procéder à la pose des pierres-bornes ou autres marques de limites et de déterminer les changements de culture. Ces commissaires-jurés sont assermentés par le juge cantonal, après confirmation de leur nomination par le Sous-préfet. Ils peuvent être révoqués en tout temps par le Sous-préfet, pour des raisons administratives. Les fonctions et les honoraires des commissaires-jurés sont réglés par une instruction spéciale.

**Article 55** - Personne, hormis les commissaires-jurés, n'est autorisé à poser, redresser, enlever ou déplacer des bornes.

**Article 56** - Tous les actes, cartes, plans et autres documents dressés en conformité des dispositions ci-dessus, pour servir au renouvellement et à la conservation du cadastre – ou à la péréquation de l'impôt foncier – (Voir les observations à l'art. 25), sont dispensés des formalités du timbre et de l'enregistrement.

Il en est de même des extraits cadastraux, des procès-verbaux d'arpentage et des esquisses annexés aux actes et documents désignés à l'article 51, ou dont ces actes et documents font mention.

L'inscription au cadastre d'un nouveau propriétaire, faite à l'occasion du renouvellement du cadastre, ne peut être invoquée par l'Administration de l'Enregistrement comme preuve d'une

mutation des immeubles en cause. La découverte par des preuves quelconques recueillies au cours des opérations de renouvellement de mutations dont l'origine remonte à une époque antérieure au 1er décembre 1883 ne peut donner lieu à la perception d'aucun droit, ni amende.

*Source : annexe à la notice sur les documents d'arpentage (2023).*

## Annexe n° 2

### Le règlement du 29 juin 1914 concernant les arpentages de conservation (Extraits)

En conformité de la loi du 31 mars 1884 concernant le renouvellement du cadastre, les arpentages ayant trait à la conservation des documents cadastraux (matrices, états de sections, plan et cartes), établie en vertu de ladite loi devront être exécutés en observant les dispositions suivantes.

#### A) Prescriptions générales

##### **Article 1 : modifications devant faire l'objet de levers**

Les levers à exécuter en vue de la conservation du cadastre doivent s'étendre :

- a) Aux partages et réunions de parcelles, aux modifications et rectifications de limites de bans, de confins, de chemins ou de propriété, à la discrimination de fractions de parcelles grevées de charges différentes ou appartenant à différentes masses d'un régime matrimonial, aux modifications résultant soit de la création de voies ferrées, de canaux, de routes, de chemins ou de fossés, soit de remembrements effectués en conformité de la loi du 30 juillet 1890 soit d'acquisition de terrains faite en vertu de la loi du 30 juillet 1907
- b) Aux changements durables causés par des événements naturels (alluvion ou corrosion, formation d'îles)
- c) Aux changements des limites de nature de culture et aux modifications survenues dans la propriété bâtie par suite de constructions nouvelles ; transformations ou démolitions
- d) Aux rectifications d'erreurs contenues dans les documents cadastraux

##### **Article 2 : procès-verbaux d'arpentage, croquis de conservation, esquisses**

- 1) Les levers exécutés en vertu de l'article 1 donnent lieu à la confection soit de procès-verbaux d'arpentage, soit de croquis de conservation, soit d'esquisses.
- 2) des procès-verbaux d'arpentage ou des croquis de conservation doivent être établis pour les levers des modifications désignées sous a) de l'article précédent, savoir : des procès-verbaux d'arpentage dans les communes à cadastre renouvelé par voie d'arpentage et des croquis de conservation dans les communes à cadastre révisé.
- 3) des esquisses ayant trait aux modifications énumérées sous les chiffres b, c, et d de l'article précédent sont à établir pour les offices du livre foncier (voir article 45 de l'instruction pour les contrôles du cadastre) en tant que la communication de ces modifications n'a pas encore été faite auxdites offices par des documents d'arpentage (procès-verbaux d'arpentage ou croquis de conservation).

##### **Article 3 : obligation de produire des documents d'arpentage. Présentation de ces documents au livre foncier**

- 1) Si la fraction d'une parcelle doit changer de propriétaire ou si elle doit être grevée soit d'un droit de superficie perpétuel, soit d'un droit de préemption, soit d'une hypothèque, d'une dette foncière ou d'une rente foncière, de même si des parcelles doivent être partagées ou réunies sans qu'il y ait changement de propriété, les propriétaires sont tenus de se procurer des procès-verbaux d'arpentage ou des croquis de conservation donnant la désignation d'après laquelle les parcelles nouvelles doivent être désignées dans l'acte authentique documentant le transfert de propriété et dans le livre foncier.

Si une fraction de parcelle doit être grevée d'une servitude, on doit, en règle générale, s'abstenir de procéder au fractionnement de la parcelle, dans le cas où il est possible de désigner sans difficulté ladite fraction de parcelle par sa superficie et sa situation et de donner à cette désignation une forme précise excluant tout doute (article 85 alinéas 3, 4 et du règlement d'exécution concernant la tenue des livres fonciers du 29 mai 1914)

2) les documents d'arpentage (procès-verbaux d'arpentage, croquis de conservation ou esquisses) sont à présenter à l'office du livre foncier en même temps que la demande tendant à l'enregistrement du transfert du droit de propriété etc...au livre foncier. L'office du livre foncier joint lesdits documents aux documents annexes formant les archives du livre foncier.

#### **Article 4 : Arpentage à exécuter d'office**

Sont à exécuter d'office par les bureaux du cadastre, les arpentages nécessités par des événements naturels, par des changements survenus dans la propriété bâtie, ainsi que ceux ayant trait à la rectification d'erreurs et aux modifications de limites de natures de culture en tant que ces arpentages ne peuvent être combinés avec d'autres effectués en vue de la confection d'un document d'arpentage.

Sont en outre à établir d'office les documents d'arpentage nécessaires pour faire figurer dans les états de sections et les matrices cadastrales des communes à cadastre révisé, les places publiques, chemins et cours d'eau dont il n'a pas encore été fait état dans les documents cadastraux desdites communes.

La commune est obligée de prendre à sa charge les frais pour les aides nécessités par l'exécution de ces arpentages.

Si un intéressé demande que le lever d'un bâtiment soit exécuté au cours d'un déplacement effectué spécialement à cet effet, le demandeur est redevable des frais qui résultent de la confection dudit document d'arpentage.

#### **Article 5 : Compétence sur l'exécution des travaux d'arpentage et de conservation**

Sont seuls compétents pour la confection des documents, les personnes installées et assermentées en Alsace Lorraine en qualité de géomètres diplômés et après que l'autorisation leur a été accordée par le Ministère (article 52 de la loi sur le cadastre).

#### **Article 6 : Abornement des nouvelles limites dans les communes à cadastre renouvelé par d'arpentage**

1) Dans les communes possédant un cadastre basé sur l'arpentage parcellaire, les nouvelles limites sont à aborner après leur détermination réglementaire sur le terrain (article 13).

L'abornement doit avoir lieu suivant les prescriptions édictées pour l'arpentage parcellaire et avant de procéder au lever (article 52 de la loi sur le cadastre et article 16 N°4 ci-dessous)

2) Les limites séparant des propriétés distinctes mais appartenant à une masse de biens soumise au même régime matrimonial, ainsi que les limites séparant des segments différemment grevés, ne sont pas abornées, sauf si l'abornement en est spécialement demandé.

#### **Article 12 : préparation des croquis d'arpentage et levers ayant trait à des demandes de réunion ou de partage de parcelles**

1) Il y a lieu d'établir un croquis d'arpentage à l'occasion du lever d'une des modifications énumérés à l'article 1<sup>er</sup>:

- a) S'il s'agit de modifier ou de compléter le bornage d'une limite sans que celle-ci subisse de modification.
- b) S'il s'agit de changer le numérotage de parcelles conformément à l'article 2 chiffre II de la loi du 8 août 1910 (bulletin des lois page 73).
- c) S'il s'agit d'une réunion ou d'une séparation de parcelles à exécuter sur demande des propriétaires sans qu'il y ait transfert du droit de propriété.
- d) S'il s'agit d'une modification des noms, des confins ou des rues.

2) Toute modification qui s'étend à une ou plusieurs parcelles formant un seul tenant donne lieu à la confection d'un document d'arpentage et dès lors aussi à la préparation d'un croquis d'arpentage.

3) Sur les croquis d'arpentage, on doit faire figurer l'ancienne situation des parcelles à modifier d'après les documents se trouvant à la disposition du bureau du cadastre.

4) En plus des parcelles à arpenter, il y a lieu de comprendre dans le croquis les parcelles attenantes avec leurs lignes d'opérations, côtes et signes de **démarcation**.

5) Dans le dessin les limites des parcelles, de nature de culture et de bâtiments sont représentées par des traits fins et continus, les lignes d'opération par des traits fins pointillés.

11) L'exactitude du dessin et des côtes transcrites, devra être assurée par un pointage soigneux avec les documents dont ils ont été tirés (N°31). A cette occasion, on marquera les côtes de la page 6 du modèle 3 et de la page 5 du modèle 4 d'une coche en couleur bleu clair, pour indiquer que le pointage a eu lieu. En ce qui concerne le dessin page 6 du mod. 3, il convient de s'assurer que les limites, les signes de démarcation, les lignes d'opération et les côtes, sans exception aucune, sont reproduits complètement et nettement. Les inscriptions dont la clarté laisse à désirer, sont à compléter proprement.

#### **Article 14 : convocation des propriétaires et des commissaires jurés en vue d'assister aux travaux d'arpentage**

- Les propriétaires intéressés à un arpentage de conservation doivent être convoqués par l'intermédiaire du maire .....en outre, il y a lieu de convoquer, par l'intermédiaire du maire, deux commissaires-jurés, qui devront procéder au bornage.
- Les agents des Administrations militaires, des Eaux et Forêts, des Ponts et Chaussées, du Génie rural et du Service de la navigation, etc.. chargés de la gestion des parcelles à arpenter doivent être invités sans retard à assister à l'arpentage. La convocation leur est adressée directement.  
Les convocations expédiées par le maire restent annexées au croquis d'arpentage.

#### **Article 15 : comparaison du croquis d'arpentage avec la situation sur le terrain, rectification des défauts de bornage**

- Le croquis d'arpentage préparé est à comparer avec la situation sur le terrain, afin d'examiner si ses indications sont conformes à la réalité, et notamment, si les bornes délimitant les parcelles à arpenter ainsi que celles qui seront utilisées au cours de l'arpentage de conservation se trouvent bien placées à leur emplacement exact et si elles sont encore utilisables.

#### **Article 17 : lever des modifications dans les communes possédant un cadastre renouvelé par voie d'arpentage**

- La démarcation durable des nouvelles limites par des bornes réglementaires doit être effectuée avant de procéder au lever. Il est sévèrement interdit de procéder au lever des limites quand les points de démarcation sont seulement fixés provisoirement par des piquets. Il n'est permis de déroger à cette règle qu'au cas où des empêchements comme par exemple un grand froid, une inondation, etc... ne permettraient pas de poser des bornes-limites et que, d'autre part, la confection du document d'arpentage ne pourrait être différée. Dans ces cas, on devra indiquer sur les croquis d'arpentage les raisons pour lesquelles le bornage n'a pas encore été exécuté. La pose des bornes et ensuite le lever devront être effectués aussitôt que les obstacles auront disparu.

#### **Article 20 : tenue et élaboration de croquis d'arpentage**

- Les résultats du lever sont à inscrire directement pendant les opérations même sur les croquis d'arpentage..... les résultats du lever sont à inscrire d'une façon assez nette pour que chaque professionnel puisse sans difficultés en faire le rapport.
- On devra y inscrire la nature de culture et le genre d'affectation des bâtiments en appliquant les abréviations prévues à l'article 5 de l'instruction pour les bureaux du cadastre. De même on y inscrira la désignation des rues, chemins, cours d'eau, l'orientation et les numéros des maisons.



- Les signes démarcatifs, les limites, les lignes d'opération, murs, fossés sont à désigner sur les croquis d'arpentage.

**Article 30 : vérification des croquis de conservation par le Directeur des Contributions directes.**

Après avoir procédé à la vérification de l'arpentage de conservation, le contrôleur du cadastre devra détacher le dessin minute du croquis de conservation .....Il examinera alors soigneusement la copie pour qu'elle soit nette sous tous rapports. ....le contrôleur du cadastre transmettra ladite copie avec le calcul des contenances et toutes les autres annexes au Directeur des Contributions.

*Source : Site Légifrance, le 28 juin 2007*

### Annexe n° 3

#### **Extraits de la loi du 1er juin 1924 mettant en vigueur le livre foncier dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle**

J.O. du 3 juin 1924) Chapitre III : Droits sur les immeubles ; livre foncier :

**Article 36** Modifié par Loi n°2002-306 du 4 mars 2002 art. 1 I (JORF 5 mars 2002). Dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle, la publicité foncière est régie par le présent chapitre.

**Article 36-1** Créé par Loi n°2002-306 du 4 mars 2002 art. 1 II (JORF 5 mars 2002).

Les droits sur les immeubles, les privilèges et les hypothèques sont ceux prévus par la législation civile française ainsi que les prestations foncières des articles 1105 (premier alinéa), 1107 et 1108 du code civil local, de l'article 75 de la loi d'exécution du même code et l'hypothèque d'exécution forcée de l'article 866 du code de procédure civile locale. Les règles concernant l'organisation, la constitution, la transmission et l'extinction des droits réels immobiliers et autres droits et actes soumis à publicité sont celles de la législation civile française, sous réserve des dispositions du présent chapitre.

**Article 36-2** Créé par Loi n°2002-306 du 4 mars 2002 art. 1 II (JORF 5 mars 2002 en vigueur le 1er janvier 2008).

Le livre foncier est constitué des registres destinés à la publicité des droits sur les immeubles. Le livre foncier peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par l'article 1316-1 du code civil. Le livre foncier est tenu sous l'autorité du juge du livre foncier. Le service du livre foncier est assuré par le tribunal d'instance, selon des règles fixées par décret.

NOTA : La loi 2004-1485 du 30 décembre 2004 art. 137 III a modifié la date d'entrée en vigueur du présent article en réécrivant l'article 8 de la loi 2002-306.

#### **Article 37**

Les trois livres fonciers (livre foncier définitif, livre foncier provisoire et livre de propriété) sont maintenus comme registres de publicité. Toute différence entre ces trois livres est supprimée ; ils portent la même désignation de "livre foncier" et sont tenus au tribunal d'instance de la situation des biens, selon les règles qui seront fixées par décret. Transféré dans : Code de l'organisation judiciaire L911-4

**Source : Site Legifrance, le 28 juin 2007**

## Annexe n° 4

La loi du 17 Mars 1898 non applicable en Alsace-Moselle

### Article premier.-

Il sera inscrit annuellement au budget du ministère des Finances, pour concourir aux frais de renouvellement ou de révision et de conservation du Cadastre, un crédit qui sera affecté :

- 1° A l'entretien d'un service dit « du renouvellement ou de la révision et de la conservation du Cadastre » ;
- 2° A l'allocation de subventions aux communes qui, cadastrées depuis trente ans au moins, demanderont le renouvellement ou la révision de leur cadastre et s'engageront à en assurer la conservation.

### Article 2.-

La part de l'Etat dans la dépense d'établissement et de conservation du nouveau cadastre d'une commune, fixée en tenant compte de la situation financière de la commune, ne pourra dépasser quarante pour cent (40 %) de son montant total ; le département contribuera à la dépense au moins dans la même proportion que l'Etat, et le surplus sera fourni par la commune ou les particuliers intéressés.

A cet effet, des centimes additionnels à la contribution foncière sur les propriétés non bâties pourront être votés par les conseils généraux jusqu'à concurrence de cinq centimes (0,05 F).

### Article 3.-

Toute commune, pour être admise à profiter des avantages prévus par l'article précédent, devra instituer préalablement à l'ouverture des opérations cadastrales et dans les conditions ci-après déterminées, soit une commission, soit un syndicat de délimitation ou de bornage.

Les opérations cadastrales comprendront obligatoirement la délimitation des immeubles, le bornage restant facultatif.

### Article 4.-

La commission de délimitation ou de bornage comprendra :

- le maire ou son délégué pris dans le conseil municipal, président ;
- huit propriétaires de la commune, dont au moins deux forains, nommés à la majorité relative par les suffrages des contribuables inscrits à la matrice cadastrale ou de leurs mandataires, l'élection restant, en ce qui concerne le mode de scrutin et les réclamations, soumises aux règles fixées par la loi du 5 avril 1884 sur l'organisation municipale ;
- un suppléant du juge de paix ou un notaire du canton désigné par le préfet ;
- un agent de l'administration des Contributions directes et du Cadastre, désigné par le directeur local, secrétaire.

La Commission pourra s'adjoindre un géomètre avec voix délibérative.

### Article 5.-

Cette commission aura pour mission :

- de procéder à la recherche et à la reconnaissance des propriétaires apparents ;
- de constater, s'il y a lieu, l'accord des intéressés sur les limites de leurs immeubles, et, s'ils le désirent, d'en désirer le bornage ;
- en cas de désaccord, de les concilier, si faire se peut ;
- de déterminer provisoirement ces limites à défaut de conciliation ou de comparution des intéressés.

La Commission dressera le procès-verbal détaillé de ces opérations. Ses décisions seront prises à la majorité des voix, la moitié au moins des membres étant présents.

**Article 6.-**

Le syndicat de délimitation et de bornage sera libre ou autorisé et pourra être formé soit pour la commune entière, soit seulement pour une portion du territoire communal.

L'association syndicale autorisée sera établie, soit sur la demande de un ou plusieurs propriétaires intéressés, soit sur l'initiative du maire ou du préfet. Elle sera soumise, pour le surplus, aux dispositions qui régissent les associations constituées pour l'exécution des travaux d'amélioration agricole d'intérêt collectif, à l'exclusion des alinéas 3 et 4 de l'article 9 de la loi du 21 juin 1865, modifié par l'article 3 de la loi du 22 décembre 1888.

Au cas de formation d'un syndicat libre, il sera loisible aux parties contractantes de convenir que la délimitation sera accompagnée du bornage des immeubles et qu'il sera procédé à des remembrements.

**Article 7.-**

La délimitation provisoire prévue au paragraphe 4 de l'article 5 sera portée à la connaissance des intéressés qui auront un délai d'un an pour s'entendre sur leurs limites ou pour introduire une action devant la juridiction compétente.

Passé ce délai, les limites déterminées provisoirement deviendront définitives, sauf les droits du propriétaire réel, lorsqu'il viendra à se révéler, et dont ne pourra avoir effet qu'entre lui et ses voisins immédiats.

**Article 8.-**

Après achèvement des travaux techniques, le plan cadastral sera déposé pendant trois mois à la mairie de la commune, où les intéressés seront admis à en prendre connaissance.

A défaut de réclamation dans ledit délai, les résultats de l'arpentage seront réputés conformes à la délimitation, sous réserve de la tolérance qui sera fixée par les règlements.

Toutefois, en cas d'erreur matérielle, les réclamations seront toujours recevables.

**Article 9.-**

Afin d'assurer la conservation des plans cadastraux et des registres cadastraux dans les communes où ils auront été renouvelés et révisés, tout changement de limite devra, pour être opéré sur les plans du nouveau cadastre, être préalablement constaté par un procès-verbal de délimitation ou de bornage dressé en présence des parties ou de leurs mandataires et certifié par elles.

Dans ces communes, la désignation des immeubles d'après les données du cadastre deviendra obligatoire dans tous les actes authentiques et sous seing privés, ou jugements translatifs ou déclaratifs de propriété ou droits réels immobiliers.

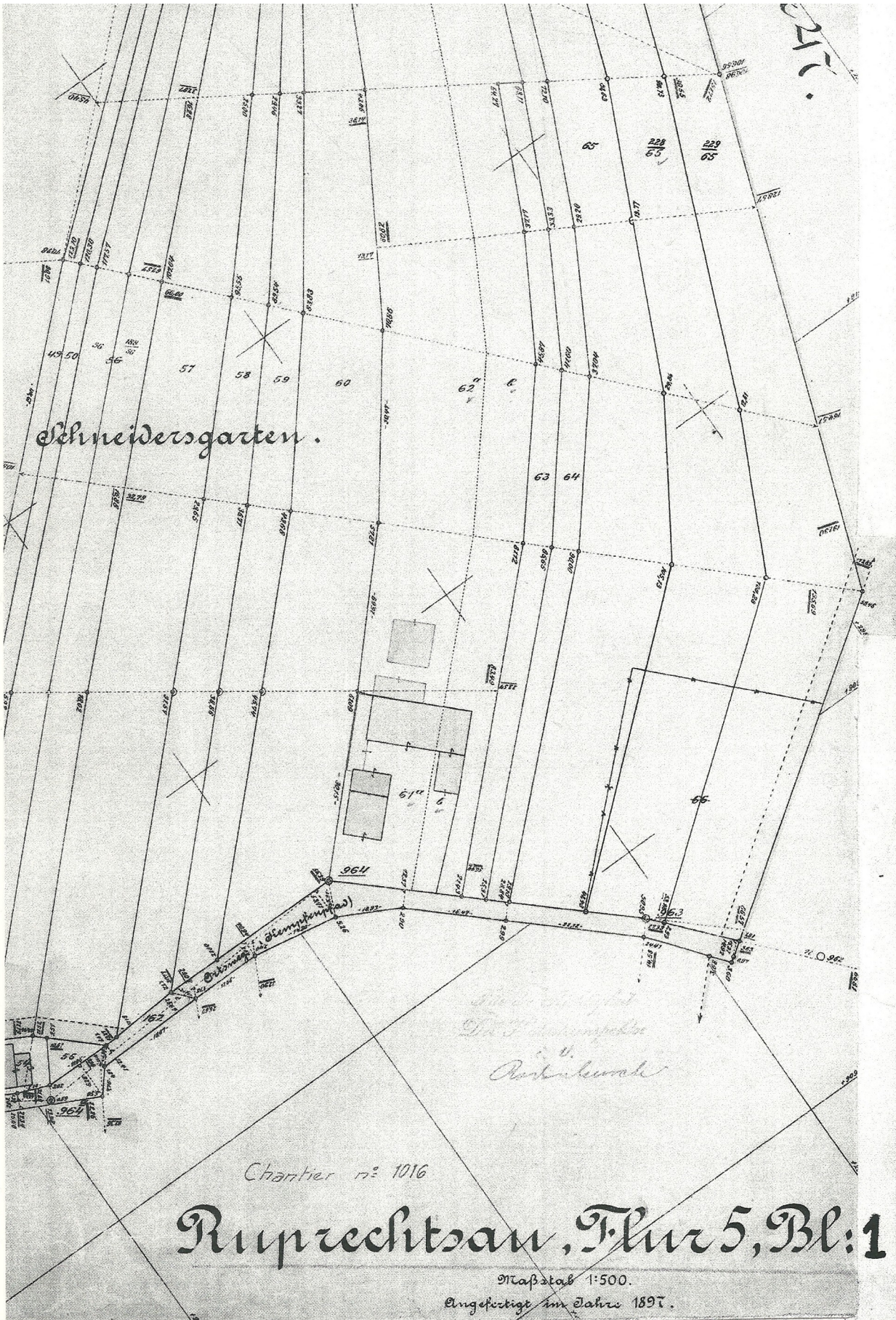
L'omission ou l'inexactitude de cette désignation entraînera une amende de vingt-cinq francs (25 F) qui sera due par les officiers publics ou greffiers pour chaque acte authentique ou jugement, et par les intéressés pour chaque acte sous signature privée.

Cette amende sera recouvrée comme en matière d'enregistrement.

Annexe n° 5 - 1  
Feuille de plan cadastral - 1897



Annexes n° 5 – 1a  
Plan cadastral (détail) 1897



Annexe 5 – 1b  
 Partie d'une feuille de plan cadastral coté –1887  
 Avec partie difficilement lisible agrandie

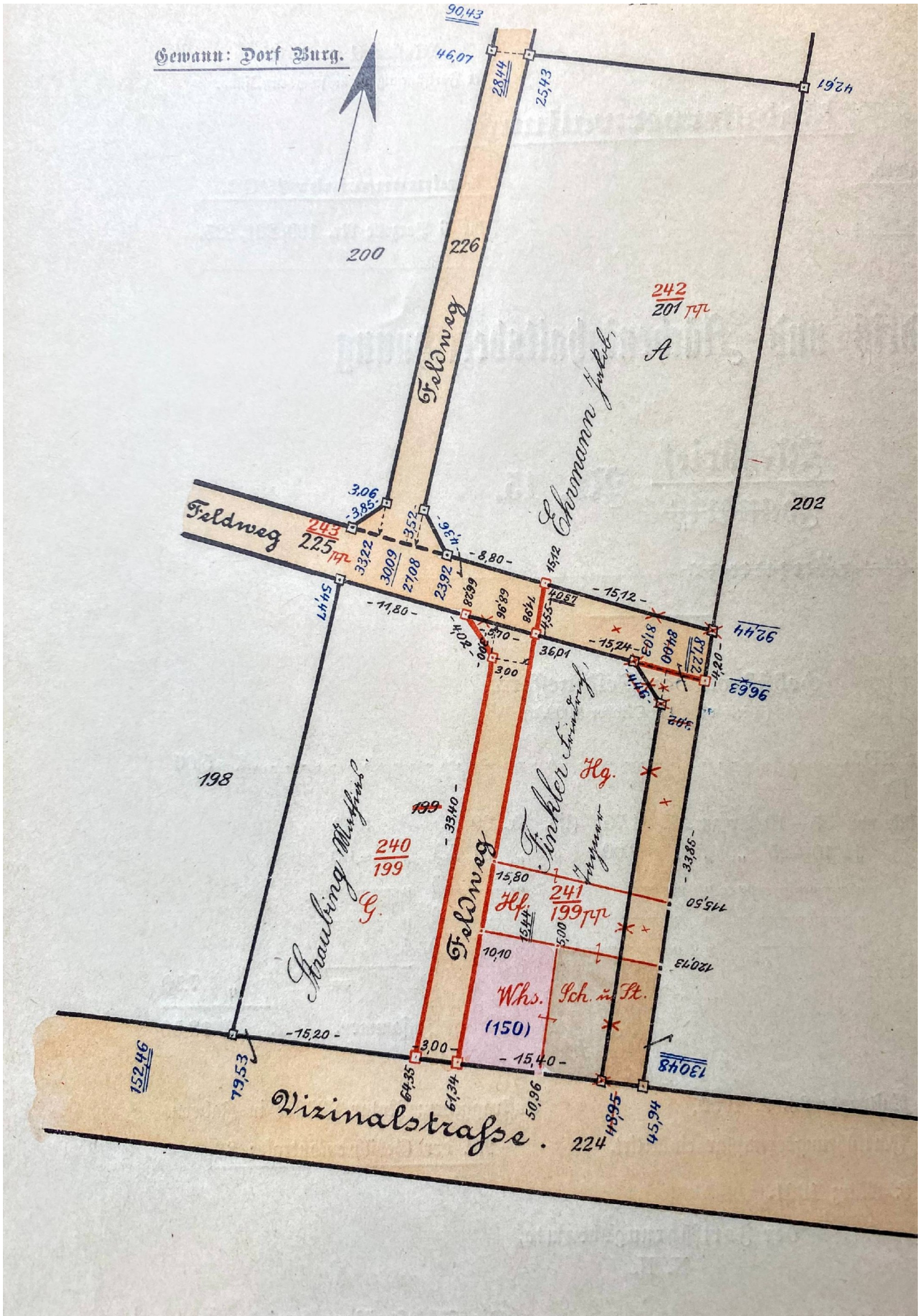


Annexe 5 - 1 c  
 Croquis coté d'origine (Stückwermessungsgriss) 1908





Annexe 5 -1 d  
 Croquis d'arpentage (Stückwermessungsgriss) du 3 mars 1901



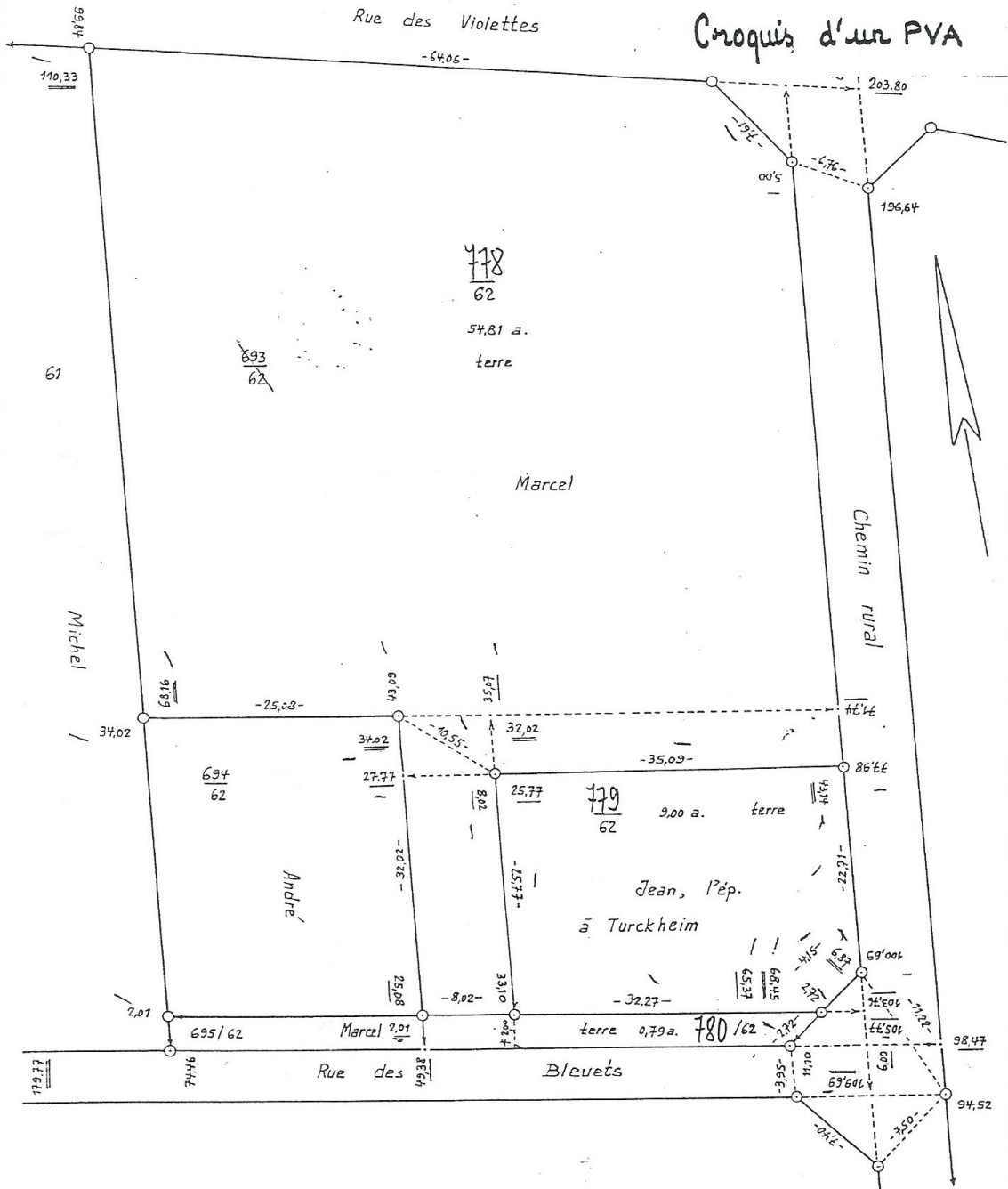
**Annexe n° 5 - 2**  
**Croquis d'arpentage du 15 septembre 1993**

Commune..... EGUISHEIM.....  
 Section: 45 Lieudit: Sauloecher O-MC

Croquis  
 No **963 A**

Croquis sans échelle

Ce document, destiné aux archives cadastrales, est établi conformément aux prescriptions de l'article 52 de la loi du 31 mars 1884



Je certifie avoir effectué le lever de la nouvelle situation après abornement préalable et en avoir dressé le présent croquis.  
 le ..... 15-09- ..... 19 93 .....

la nouvelle limite est reconnue exacte par les propriétaires soussignés qui demandent la division de leurs immeubles et l'inscription au Livre Foncier des parcelles créées.

*[Signature]*

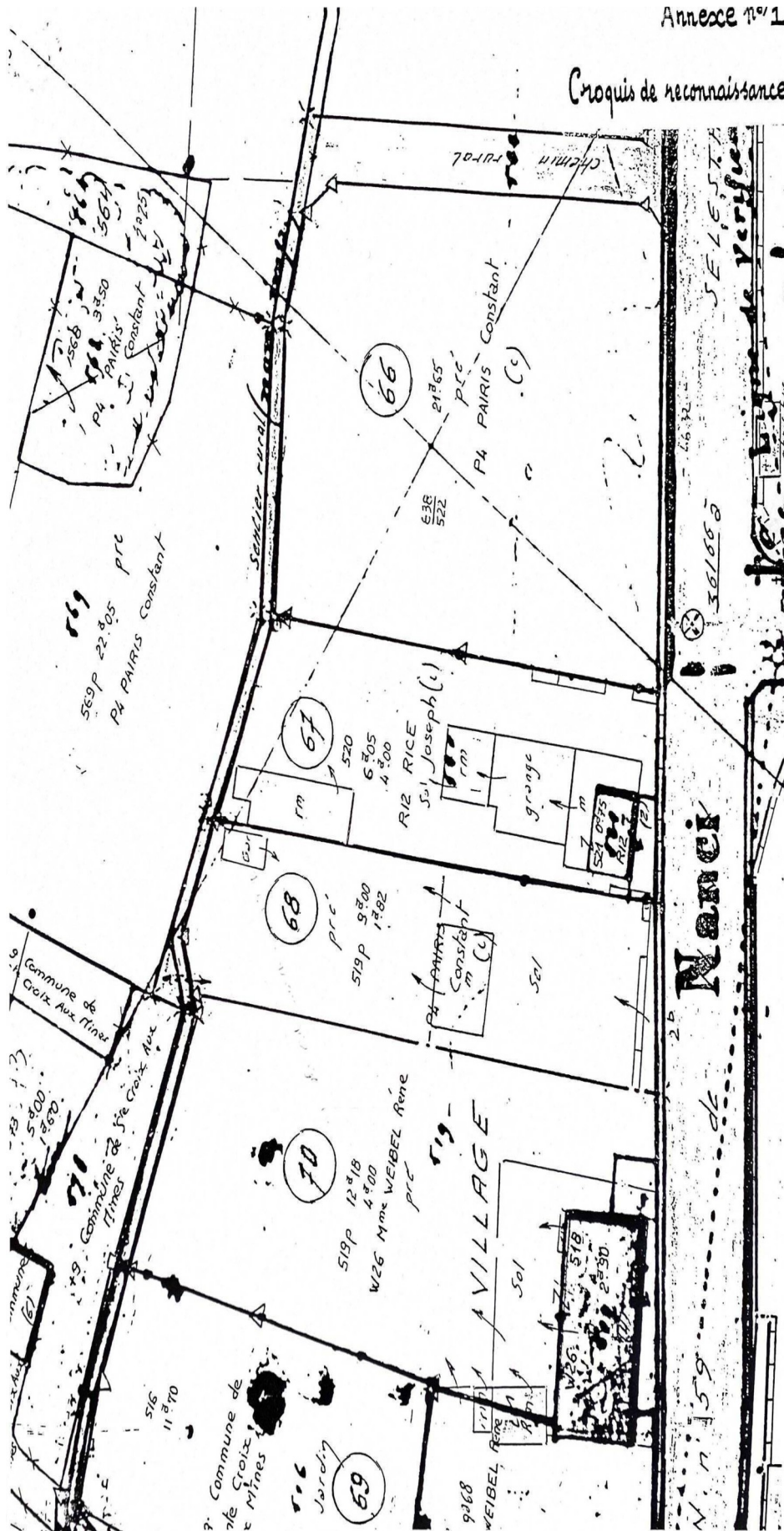
**ORDRE DES GÉOMÈTRES - EXPERTS**  
**FABER et SCHALLER**  
 1, rue Schwilgué  
 67600 SÉLESTAT  
 N° d'INSCRIPTION 77009

M. *[Signature]* Mm *[Signature]*

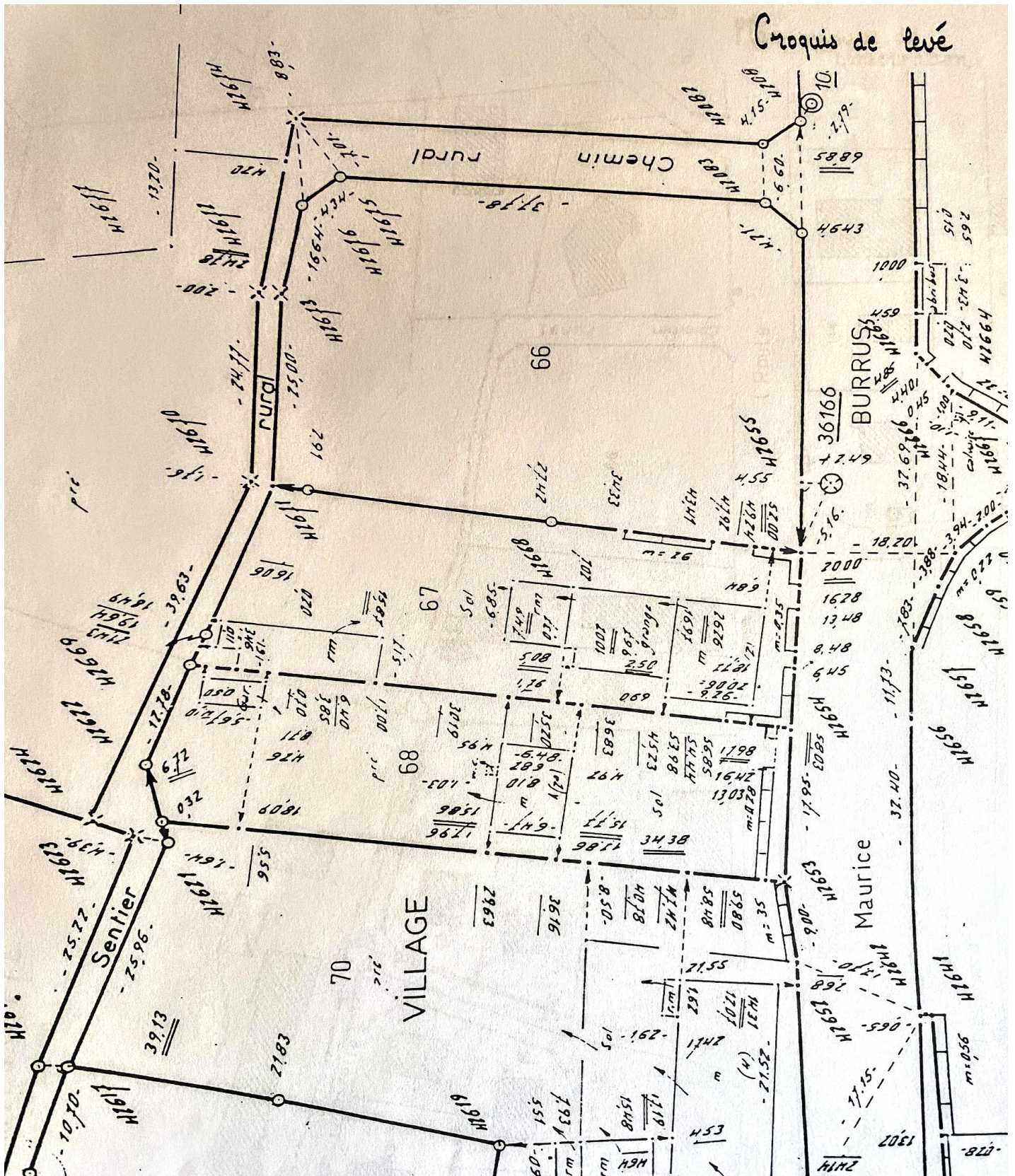
Annexe 5 - 2 a  
Croquis de reconnaissance

Annexe n° 1

Croquis de reconnaissance



Annexe 5 - 2 b  
 Croquis de levé coté



**Annexe n° 5 - 3**  
**Croquis de conservation**

COMMUNE  
ZIMMERBACH

Section 16

\* Feuille

Echelle : 1/500

CONSERVATION CADASTRALE

Mutations pour 19.9.3

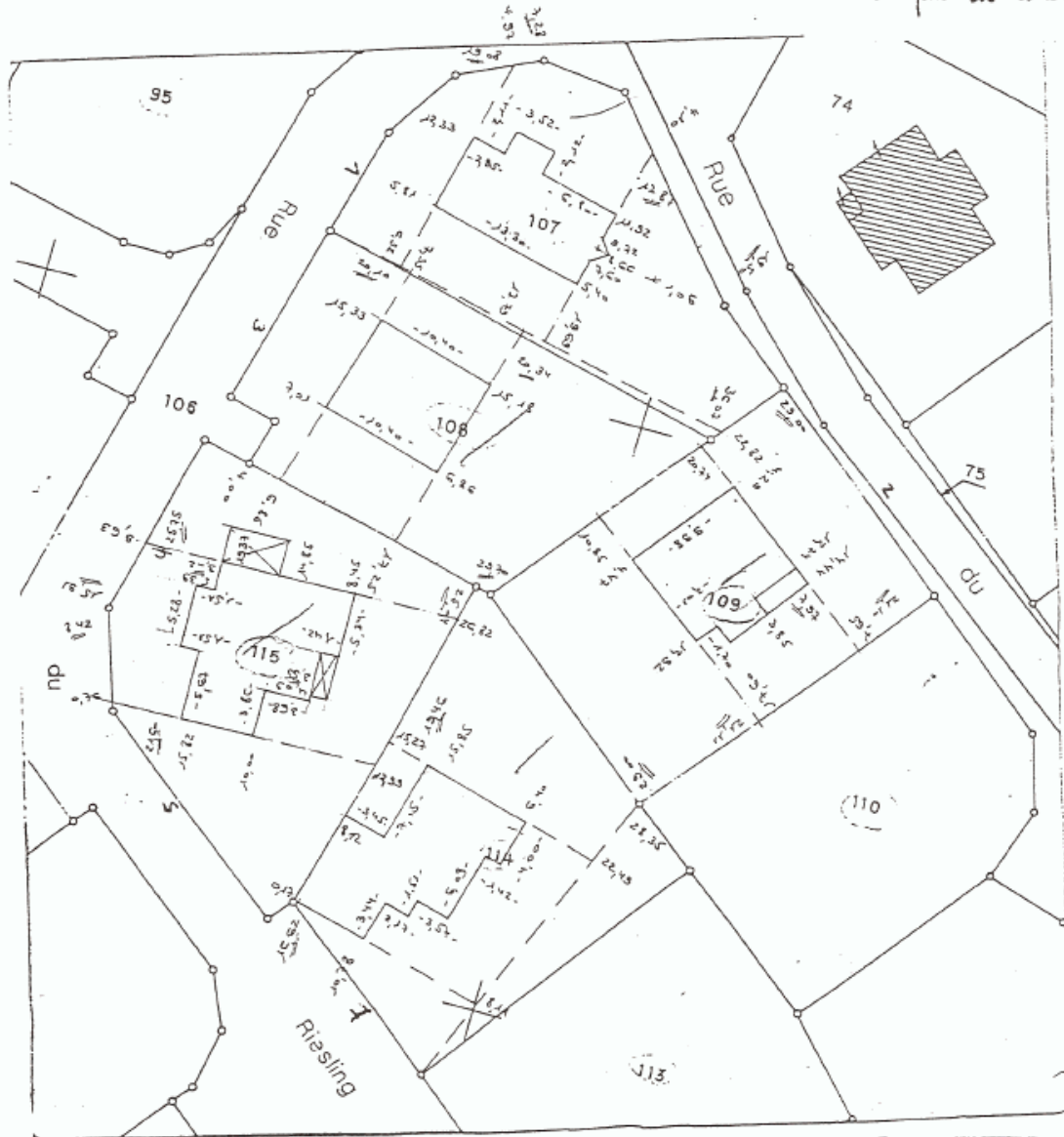
6376 T

anc. 3520 Cad.  
(5 Sept. 1970)

N° d'ordre  
du croquis de  
conservation } 21

**Croquis de conservation**

Croquis de Conservation



Date de l'application  
provisoire sur le plan  
minute de conservation:

Mars 93

S. Meunier

Le cas échéant

nature et date de l'acte ou du document utilisé :

approbation des parties (2) :

Croquis de conservation dressé

par M. C. ADEL

agent de conservation

Date: 10 JAN. 1993

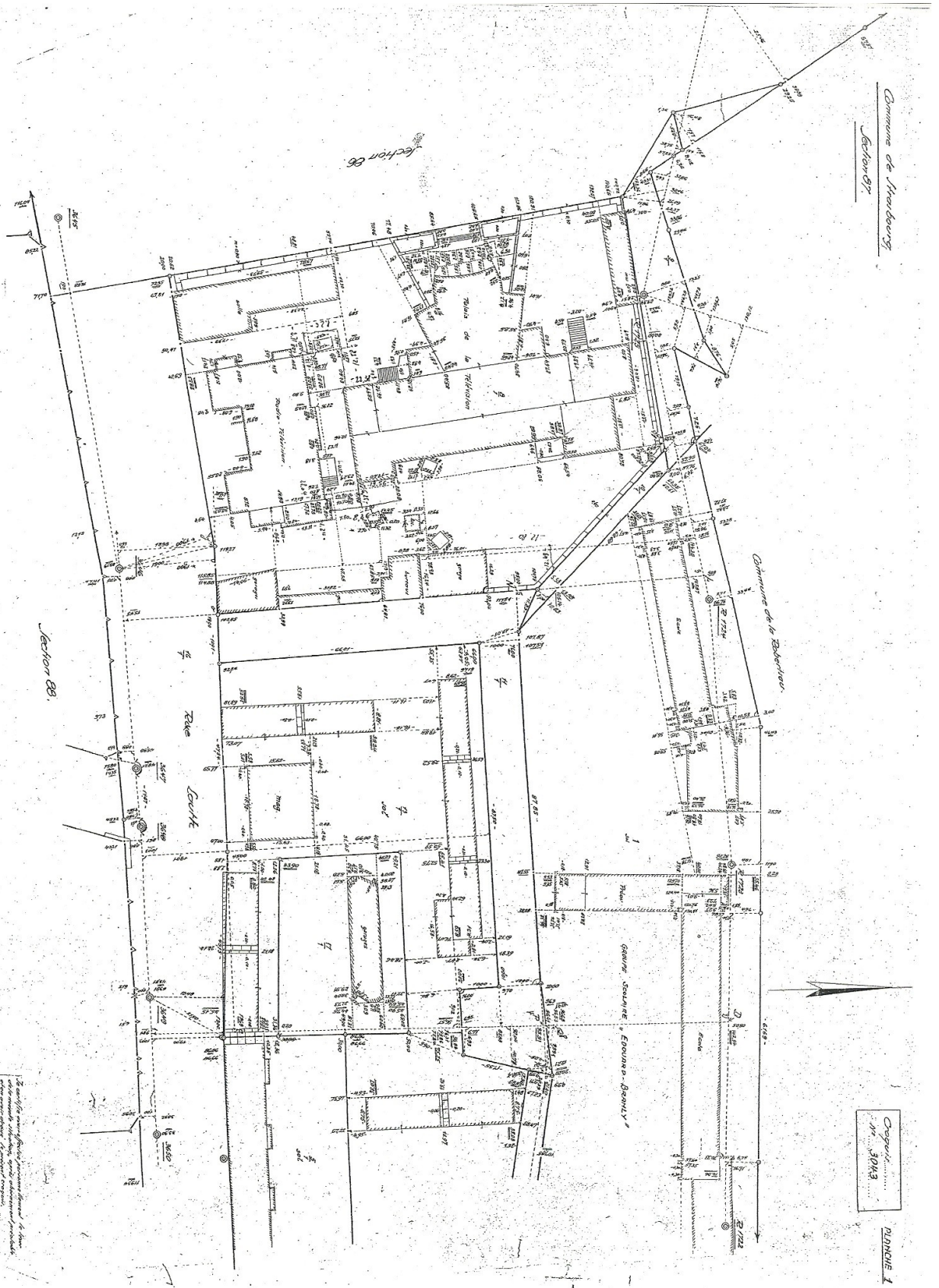
Signature:

[Signature]

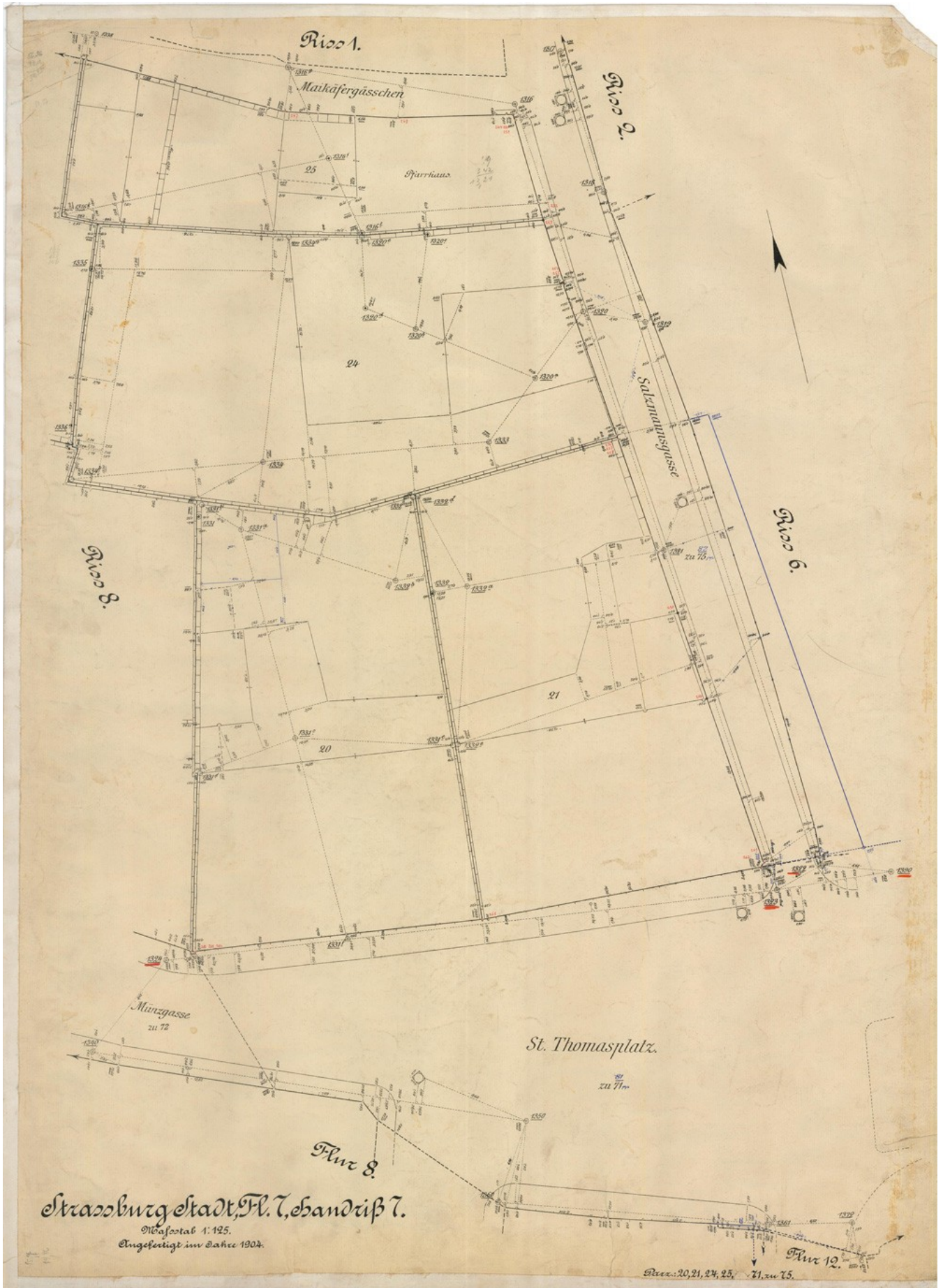
(1) Rayer la mention inutile.

(2) Faire précéder la signature de la mention "approuvé"; des nom et qualité des signataires (propriétaires ou, le cas échéant, leurs mandataires, maires, etc)

Annexe n° 5 - 4  
Croquis de conservation - Strasbourg 1992



Annexe n° 6 – 1  
croquis coté d'origine 1 :125 1904



Annexes n° 6 – 1a, 6-1b

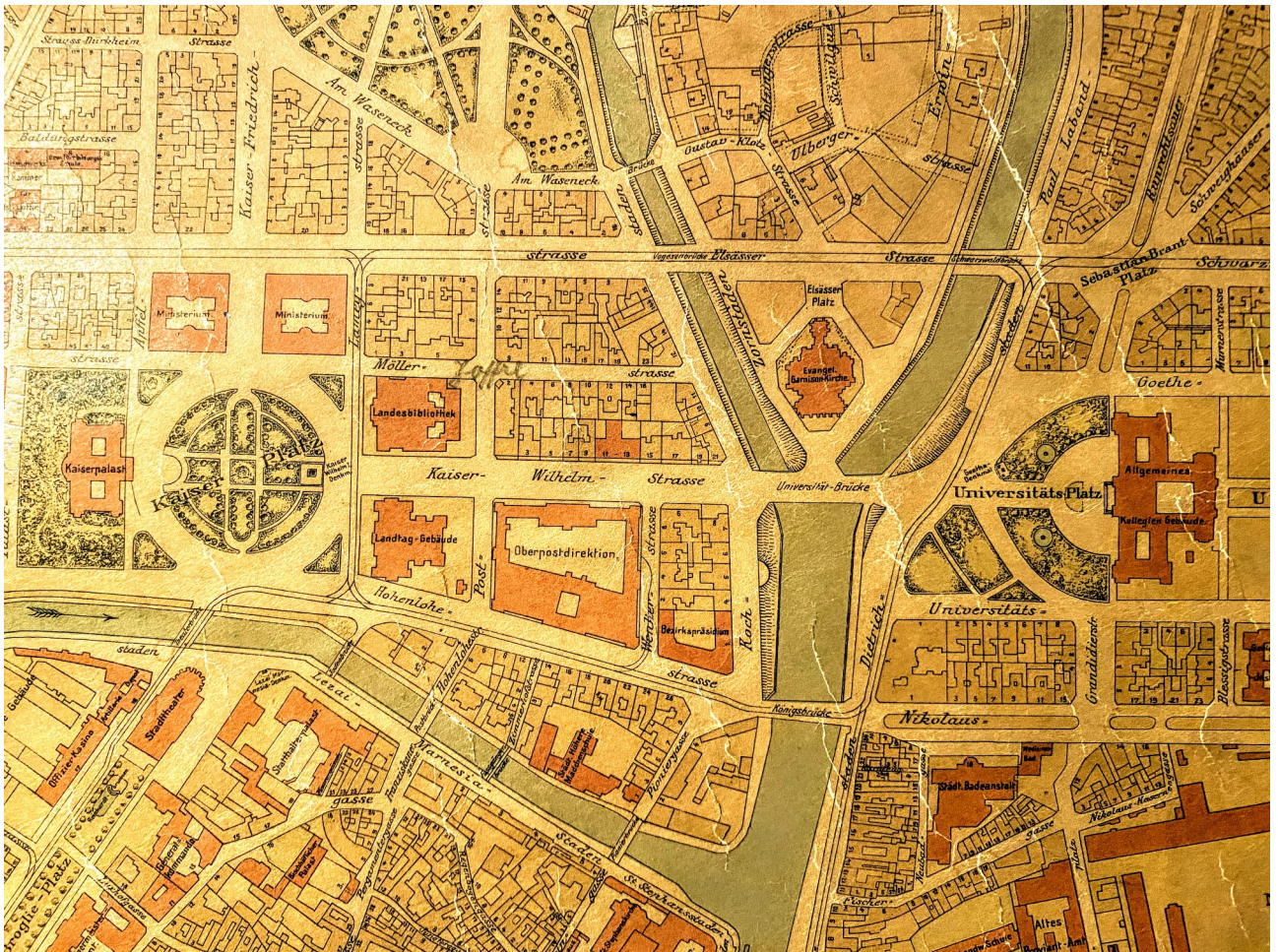
Plan cadastral polyvalent Strasbourg – section 7 plan non coté en coupure pleine 1:250 (1903)



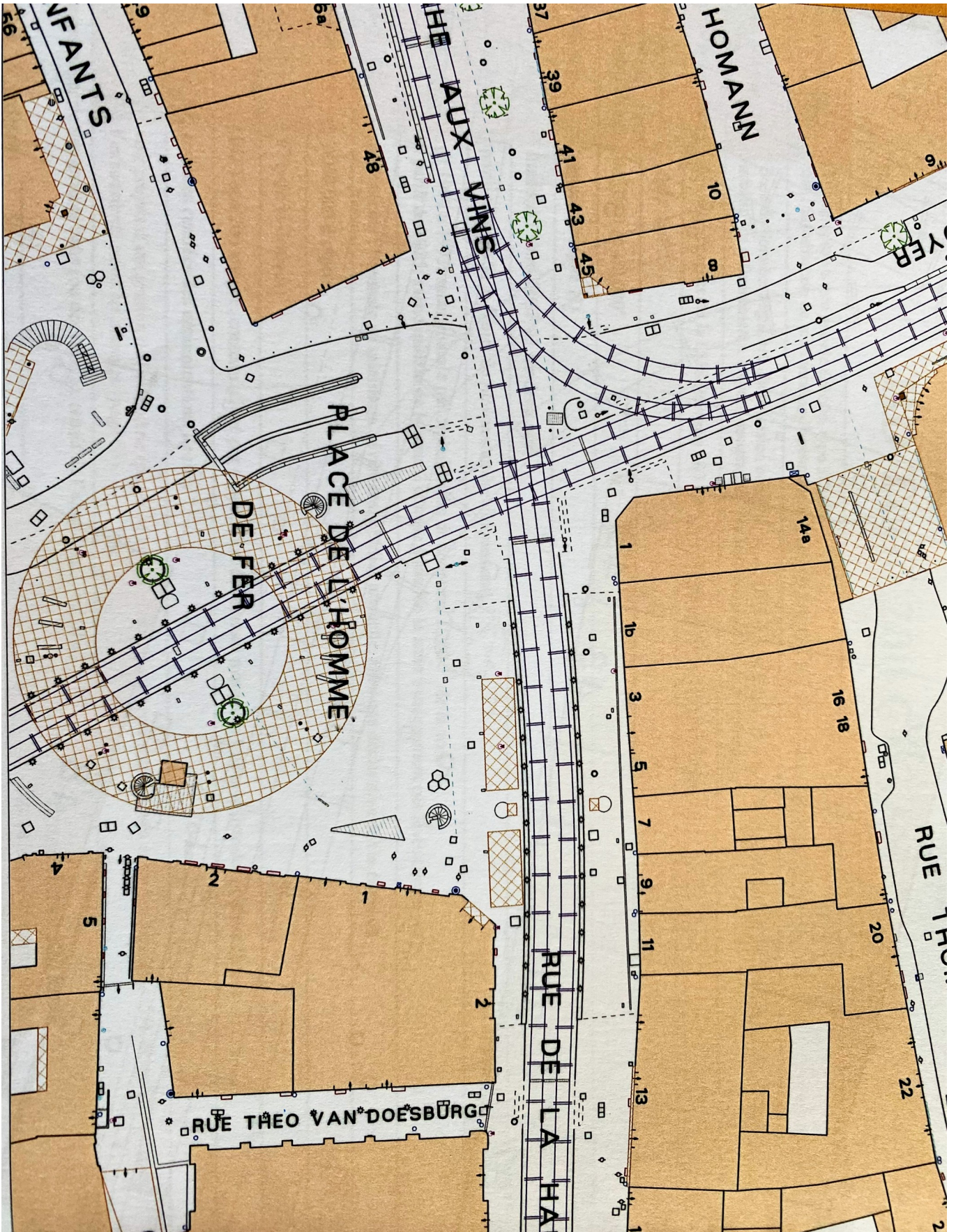




Annexes n° 6 – 1c, 6 – 1d : Strasbourg plan cadastral polyvalent 1:4000 1910



Annexe n° 6 – 2  
SIG-EM Strasbourg mai 2011– affleurements-échelle 1/500

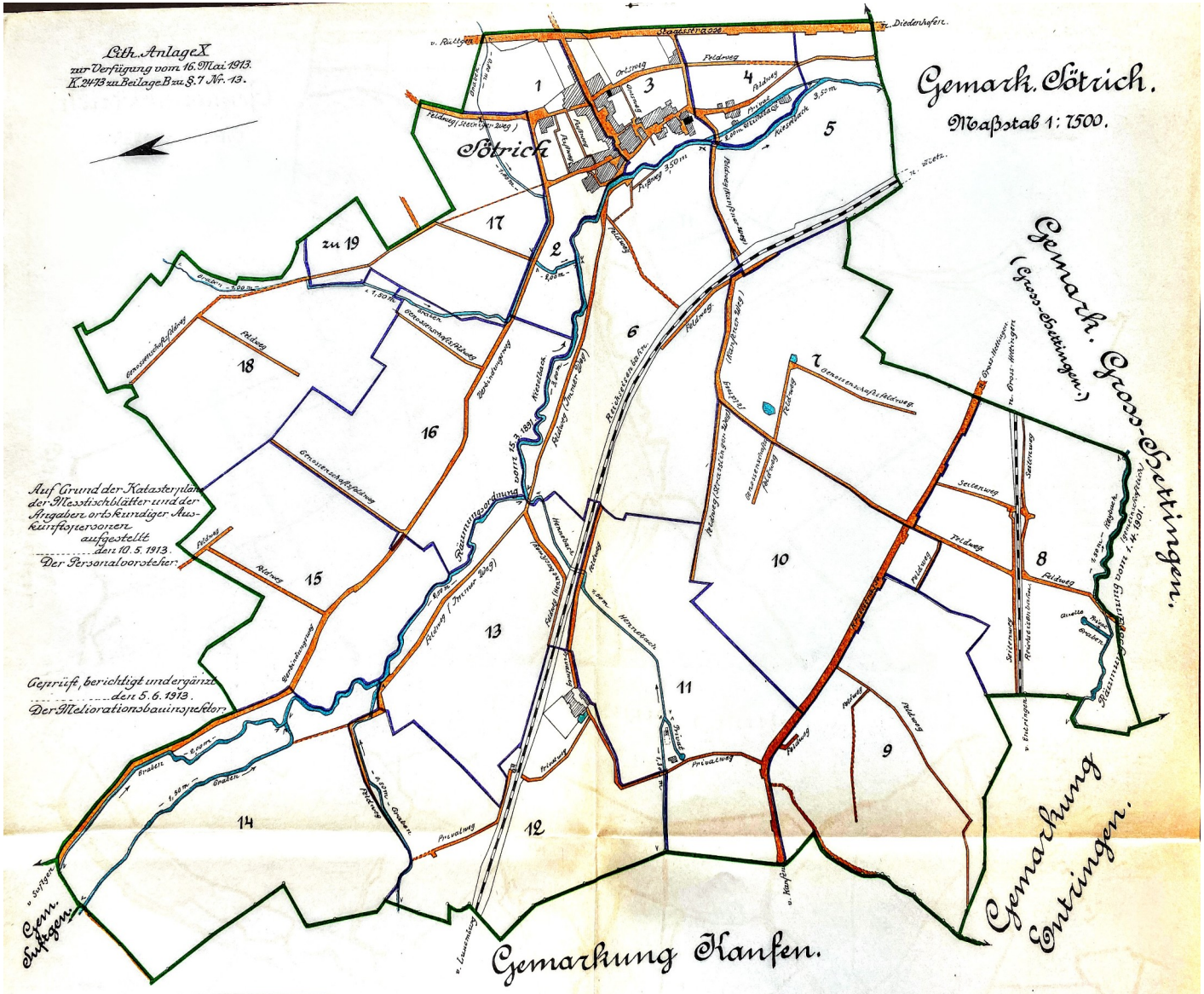


Annexe n° 7 - 1  
Tableau d'assemblage de la commune de Sausheim (Haut Rhin)



Annexe 7 - 2

Tableau d'assemblage de la commune de Soetrich (Moselle) 16 mai 1916



**Annexe n° 8**  
**Partie de plan-minute cadastral de conservation (PMC) actuel**



**Annexe n° 9**  
**Comparaison entre l'Alsace-Moselle et les autres départements français.**

**COMPARAISON DES DIFFERENTS PLANS ET  
DOCUMENTS ANNEXES EXISTANT EN ALSACE-MOSELLE  
AVEC CEUX DU RESTE DE LA FRANCE**

DEPARTEMENTS HORS ALSACE-MOSELLE

DEPARTEMENTS D'ALSACE-MOSELLE

CONFECTION DU PLAN  
PAR PROCÉDE TERRESTRE

Hors Alsace-Moselle, il existe également le procédé par photogrammétrie.

Le procédé terrestre est le seul pratiqué en Alsace-Moselle.

CROQUIS DE RECONNAISSANCE

Reproduction de l'ancien plan, agrandie, tirée en bleu pâle, complétée par l'application des plans publics et privés et comprenant pour chaque parcelle les nom et prénom du propriétaire, les contenances cadastrales et les natures de culture.

Le géomètre complète ce croquis de tous les renseignements constatés sur le terrain lors de la délimitation : nature des limites, changements de nature de culture ...

Voir annexe n° 1

idem  
mais de plus, le géomètre note tous les éléments relatifs à l'abornement effectué en présence des propriétaires riverains : borne anciennes existantes, bornes nouvelles implantées, boulons nouveaux mis en place. Sont également annotées les natures des clôtures (murs, grillages ...) ainsi que la parcelle à laquelle elles appartiennent. En cas de difficultés particulières d'abornement, l'accord éventuel trouvé sur le terrain est directement traduit sur le croquis de reconnaissance et les propriétaires concernés sont invités à y apposer leur signature.

PLAN MINUTE DE RENOVATION  
REMEMBREMENT OU REMANIEMENT

Report par le géomètre sur papier Canson quadrillé et armé ou sur support transparent des éléments levés sur le terrain.

idem  
mais en plus, indication des bornes, boulons et bornes de polygonation qui sont toutes matérialisées sur le terrain.

CROQUIS DE LEVE  
(D'ORIGINE)

N'existent pas.

Document obligatoire en Alsace-Moselle et qui doit comporter tous les renseignements nécessaires au rapport du plan minute, au calcul semi-graphique ou numérique des contenances, au recolement des points matérialisés, à la conservation du nouveau plan et au retablisement facile des bornes, boulons et limites.

Les coordonnées des points de triangulation e de polygonation sont également conservées dans le service à titre d'annexe à ce document. En cas de levé par des méthodes modernes (levés l'appareil), les coordonnées calculées en système Lambert sont également annexées.

PLAN MINUTE DE  
CONSERVATION

Plan cadastral traditionnel sur support transparent et présenté selon les normes nationales.

Voir annexe n° 3.  
idem  
En plus, présence des symboles de boulons, bornes de limites et de polygonation.

CONSERVATION DU PLAN

Deux types de documents

- Documents d'Arpentage (établis par les Géomètres-Experts)
- Croquis de conservation (établis par les Géomètres du service).

DOCUMENT D'ARPENTAGE

Il se présente sous forme d'une chemise donnant les éléments de calcul de la contenance (graphique, parfois arpentée) et d'un calque qui est une copie conforme du PMC présentant en noir les anciennes limites, celles qu'elles figurent sur le PMC, en rouge les nouvelles limites et en violet les cotes ayant servi à la mise en place de la nouvelle limite. Les cotes ne sont utilisées par l'inspecteur du cadastre qu'à des fins de vérification.

idem  
mis à part que le calcul des contenances est, sauf exceptions, toujours semi-graphique ou numérique.  
De plus, le document d'arpentage doit comporter un croquis (voir n° 3 de l'annexe) permettant de compléter le croquis de levé d'origine. Ce document doit reprendre en noir toutes les cotes et mesures figurant sur le croquis de levé d'origine ainsi que sur les croquis de conservation successifs relatifs à la parcelle concernée. Si ces documents sont établis en coordonnées Lambert, celles-ci doivent être réutilisées. Les nouvelles limites, bornes et mesures sont reportées en rouge. Les nouvelles mesures doivent s'intégrer exactement dans les mesures, anciennes (utilisation des mêmes alignements ...) et doivent permettre, à l'instar du croquis de levé d'origine, le rapport sur le plan minute, le calcul semi-graphique ou numérique des contenances, le recolement des points matérialisés et le rétablissement facile des bornes, boulons et limites. Ce document doit rester en permanence à la disposition des usagers.



## CROQUIS DE CONSERVATION

Idem que pour les documents d'arpentage à la seule différence qu'ils concernent des changements n'affectant pas les limites de parcelles : levés de bâtiments et subdivisions fiscales.

Les côtes ne servent qu'à la vérification du travail par l'inspecteur du cadastre.

Après la mise à jour du PMC, ces documents ne sont plus utilisés par le service et donc archivés.

Comme dans les départements du reste de la France, le géomètre reporte avec soin, sur le croquis de conservation (6376) toutes les cotes relevées sur le terrain. Les croquis sont insérés dans une chemise 6380 ouverte par commune. Par mesure de simplification ces documents sont remplacés dans certains C.D.I.F. par un carnet ouvert par commune. Les contraintes, les règles applicables, la présentation à respecter sont exactement les mêmes que pour le croquis des documents d'arpentage.

Le géomètre doit obligatoirement s'appuyer sur les bornes et boulons anciens retrouvés sur le terrain et intégrer son levé dans les mesures des documents existants. Le cas échéant, il devra rétablir certaines bornes disparues.

Cette documentation <sup>doit</sup> également être tenue en permanence à la disposition des usagers.

## ESQUISSES D'ETAGE (OU ETATS DESCRIPTIFS DE DIVISION)

(Voir instruction du 1er août 1979 reprise dans la note 11B.1.90)

Contrairement au reste de la France, ce document authentique est obligatoire en Alsace-Moselle pour toute division de propriété n'entraînant pas création de limite cadastrale (copropriété verticale, horizontale ou mixte ...). Ce document dressé par les géomètres-experts, doit être présenté en 3 exemplaires au visa du Cadastre qui en vérifie la conformité.

Il doit comprendre : un tableau résumé de l'état descriptif de division, l'état des quotes-parts dans la propriété du sol et dans les parties communes, l'affectation des lots par propriétaire, le plan de situation parcellaire et plan détaillé des étages principaux et des bâtiments accessoires.

Après exploitation par le secteur foncier, ce document est rangé par commune dans la documentation permanente de la Conservation Cadastre et tenu à la disposition des géomètres-experts pour consultation.

**Annexe n° 10 – 1**

**Direction régionale des Impôts de Strasbourg: Travaux topographiques transfrontaliers**

**1) Travaux d'abornement du Rhin.**

L'abornement du Rhin réalisé entre 1988 et 1998 par la section cadastrale du Bas-Rhin de la brigade régionale foncière en collaboration avec le cadastre du Bade-Wurtemberg, rend hommage à leurs lointains prédécesseurs, au belfortain François Bernardin Noblat (1714-1792) et au badoit Johann Gottfried Tulla (1770-1828).

Le premier, nommé en 1752 subdélégué à l'intendance d'Alsace après ses études de droit à Strasbourg, a été chargé de la délimitation du Rhin qui est devenu une première fois frontière entre la France et les Etats allemands à la suite du rattachement de l'Alsace à la France en 1648. Frontière mouvante fixée au milieu du thalweg, elle se déplaçait au gré des crues du Rhin ce qui a eu comme conséquence de nombreux conflits entre propriétaires privés et entre communes riveraines suite à la permanente instabilité des limites des propriétés privées et intercommunales. En 1738, la convention de paix signée à Vienne a été suivie par la création en 1765 d'une commission mixte pour fixer la ligne de souveraineté sur le Rhin et les limites des propriétés et des communes riveraines avec Noblat pour le royaume de France et le Baron von Wallbrunn pour les allemands. Noblat a commencé en 1770 à tracer depuis Saint Louis jusqu'au sud de Strasbourg, des transversales avec implantation de bornes armoriées à chaque extrémité des deux côtés du Rhin, les « bornes Noblat ». Elles figuraient sur des plans à une échelle d'environ au 1/6616 qui n'ont été que très partiellement retrouvés. C'était déjà un travail topographique franco-allemand, avec M Richard, géomètre du Roi et du côté allemand, sieur Enkerlin, arpenteur-géomètre. Mais les deux géomètres ont travaillé avec des systèmes de mesures distinctes.

Le second, Johann Gottfried Tulla, né le 20 mars 1770 à Karlsruhe et mort le 27 mars 1828, qui après le traité de Vienne de 1815 avait suivi à Paris sa formation d'ingénieur à l'École polytechnique, a repris les travaux de Noblat. Il a créé un système de mesure compatible des deux côtés du Rhin, la « perche (*Rute*) badoise » qui mesurait trois mètres divisée en 10 pieds (*Fuss*), subdivisée en 10 pouces (*Zoll*), ce qui a facilité les travaux d'arpentage avant l'introduction en 1871, du système métrique en Allemagne. En 1828 parut la première carte fiable du Rhin après abornement des deux côtés de Bâle à Fort Louis basé sur une triangulation à partir de points fixes et l'implantation de bornes appelées « Bornes Tulla ». La convention du 5 avril 1850 entre les deux pays a fixé définitivement la limite de la frontière au milieu du thalweg (le bras du Rhin le plus profond en basses eaux). Mais l'œuvre, de Tulla, nommé en 1813 ingénieur principal des voies navigables et des routes du Grand Duché de Bade, pour laquelle pour laquelle il est connu, c'est d'avoir, avec toute son énergie et contre bien des oppositions de son temps, corrigé les méandres du Rhin et de l'avoir rendu facilement navigable en emprisonnant son lit unique entre deux digues des hautes eaux pour éviter ses fréquents débordements. Avec l'assèchement des marais, causes de maladies, l'œuvre de Tulla a rendu les rives du Rhin très prospères.

La brigade régionale foncière de la Direction Régionale des Impôts de Strasbourg (section cadastrale), en collaboration avec le service du cadastre du Bade-Wurtemberg (République Fédérale d'Allemagne), a été chargée des travaux topographiques en application du traité du 13 avril 2000 entre la France et l'Allemagne portant sur une nouvelle délimitation de la frontière sur le Rhin pour les zones aménagées du fleuve. Ce traité remplace pour une partie du fleuve sur une distance de 113 km entre les communes de Breisach / Vogelgrün (Haut-Rhin) et Iffezheim / Beinheim (Bas-Rhin), le traité du 14 août 1925 qui avait maintenu la frontière sur l'axe du thalweg. Entre le kilomètre 222,900 et le kilomètre 335,700. La frontière est à présent: « *la ligne médiane compensée constituée par une suite de segments de droites et d'arcs de cercle coïncidant avec l'axe du lit moyen du Rhin créé par les travaux de correction du cours du fleuve par l'ingénieur Tulla dans la première moitié du 19<sup>ème</sup> siècle* ». La frontière est mesurée à partir des points fixes que constitue la suite des bornes hectométriques qui ont été implantées de part et d'autre du Rhin. Les

travaux cadastraux ont porté sur l'implantation de ces bornes hectométriques, les mesurages, les levés et la cartographie unique pour les deux pays de la nouvelle frontière. Tous les points topographiques ont été déterminés dans les deux systèmes de coordonnées, français (Lambert) et allemand (Gauss-Grüger).

## **2) Travaux d'abornement de la frontière terrestre entre la France et l'Allemagne de Lauterbourg à la Sarre.**

Entre 1988 et 1998, la brigade régionale foncière de la Direction Régionale des Impôts de Strasbourg (section cadastrale) a réalisé, en collaboration étroite avec les services du cadastre du Land de Rhénanie-Palatinat (République Fédérale d'Allemagne) :

2 – 1) **L'abornement et la cartographie sur les 100 km de la frontière franco-allemande entre le Rhin et le Land de la Sarre.** Ces travaux ont été réalisés à la demande et sous couvert des ministères des affaires étrangères des deux pays en application du traité franco allemand du 14 août 1925 qui définit avec précision les limites frontalières des deux pays, suite au traité de Versailles du 28 juin 1919.

Il aura fallu près de 75 années pour achever les travaux commencés par l'équipe de l'officier topographe Colson dans les années 1920, les bornes placées accusaient des incertitudes de l'ordre de 30 à 50 cm pour chaque mesure. Pour faire face à l'ampleur et à la complexité de la tâche, une commission technique des cadastres des deux pays ont travaillé main dans la main. Les 778 bornes qui déterminent la frontière de Lauterbourg (Bas-Rhin) à Schweyen (Moselle), ont été levées et 130 bornes disparues ou endommagées ont été remplacées. De même, en application des clauses particulières du traité du 14 août 1925 qui s'y réfèrent, le tracé de la frontière a été actualisé et cartographié dans la partie où le cours de la Lauter fait frontière entre les deux pays s'est déplacée suite au déplacement naturel de son cours entre la situation actuelle et celle qui figure sur les dernières « cartes Colson » réalisées en 1927.

Les positions de l'ensemble des bornes et signes démarcatifs ont été déterminées au moyen du système GPS, puis calculées par transformation et listées à partir du système international WGS 84 dans les deux systèmes nationaux de projection de référence: le système allemand Gauss-Krüger et le système français Lambert. Le haut degré de précision des points obtenu n'a été possible que par la nature numérique du cadastre d'Alsace-Moselle et par le rattachement des points de détail à un canevas de points d'appui de grande précision. La combinaison de la méthode de détermination des points en GPS par le moyen de récepteurs satellitaires et de stations totales de levé modernes couplés à des ordinateurs pour le calcul des points par rapport au système de référence, a permis d'effectuer des mesures en distance d'une précision de l'ordre de 2cm. Des moyens exceptionnels de transport des bornes en grès des Vosges, gravées, d'une hauteur de 1 m environ, compte tenu des 60 cm réglementaires d'implantation ont été nécessaires.

D'un commun accord, et conformément aux principes du cadastre allemand et alsacien mosellan en application de la loi du 31 mars 1884, la nouvelle cartographie est constituée de 3 tableaux d'assemblage au 1:50 000, d'un atlas de 37 cartes au 1:2000 complétées de 400 croquis cotés (*Rahmenrisse*), la plupart au 1:500, certains au 1:1000 et d'un tableau des coordonnées de tous les points matérialisés dans les deux systèmes nationaux et les coordonnées du système WGS84. Elle a été validée et officialisée par les autorités politiques des deux pays.

Alors que l'abornement de la frontière est à présent rétablie, c'est en application du traité franco allemand du 14 août 1925, que les services du cadastre d'Alsace-Moselle avec leurs collègues d'Allemagne sont conduits à effectuer tous les 5 ans un parcours commun de la frontière pour assurer l'entretien et la surveillance des bornes frontalières à présent implantées. L'intérêt principal de ces travaux concerne en réalité la maintenance des limites intercommunales (entretien de la voirie limitrophe) et celles des limites des propriétés privées contiguës à la frontière pour prévenir tout litige.

**2 – 2 Rétablissement des bornes et cartographie de la frontière franco-allemande dans sa position antérieure au 23 avril 1949 à l'ouest de la commune de Wissembourg** effectués dans le cadre de cette opération transfrontalière par la brigade cadastrale de Bas-Rhin de la Direction régionale des impôts de Strasbourg en coopération avec le service du cadastre allemand du Land du Palatinat.

Petit rappel du contexte historique :

En 760, le père de Charlemagne, Pépin le Bref offrit à l'abbaye de Wissembourg un territoire d'environ 320 km<sup>2</sup> qui, sous le nom de *Mundat*, reçut l'« immunité fiscale » donnée par l'empereur. En 1815 au traité de Paris, la forêt du Mundat au nord de la Lauter revint au royaume de Bavière, sauf la partie rive gauche de la ville de Wissembourg restée française. Après 1946, pour assurer l'approvisionnement en eau de Wissembourg, par ordonnance du 23 avril 1949 de l'administration française d'occupation de l'Allemagne, le général Pierre Koenig ôta les anciennes bornes frontières pour les avancer au nord et englober près de 700 ha de la haute forêt l'« *Obermundat* » de la vallée de la Bubach, rectifiant la frontière avec l'accord des puissances alliées. Le rétablissement de frontière initiale fixée au Traité de Versailles du 28 juin 1919 a été décidé par les gouvernements de la France et celui de la République fédérale d'Allemagne par accord du 10 mai 1984 contenu dans le *décret n°94-524 du 21 juin 1994 publié au JORF du 28 juin 1994*. Il fut entendu que les terrains forestiers et leurs chemins de desserte ainsi que des captages d'eau de plusieurs sources, seraient conservés par la France, l'Allemagne obtenant en échange, la restitution des biens fonciers allemands confisqués après la guerre et assurera une indemnisation des quelques 130 000 alsaciens-mosellans (les « malgré-nous ») incorporés dans l'armée allemande durant la seconde guerre mondiale. Cet accord a mis un terme au dernier contentieux territorial né à l'issue de la seconde guerre mondiale (détails: cf. *Jacques Myard - Annuaire du droit international n°31 1985*).

Les travaux du cadastre ont consisté à réimplanter les bornes-frontières qui avaient été ôtées par la France en 1949, à lever les sources nécessaires à l'approvisionnement de la ville de Wissembourg dont l'utilisation lui a été laissée dans le cadre de cet accord, et à cartographier l'ensemble qui a été intégré dans les nouvelles cartes de la frontière établies en application du traité franco-allemand du 14 août 1925 (v. *ci-dessus dernier alinéa 10 – 1 – 2*).

Renseignements complémentaires auprès du  
Centre des Impôts Foncier dont vous dépendez

**HAUT-RHIN**

**ALTKIRCH**  
1, rue du 2<sup>e</sup> Cuirassiers  
Tél. 89.40.93.51  
**COLMAR**  
3, rue Fleischhauer  
Cité Administrative  
Tél. 89.23.99.20  
**GUEBWILLER**  
10, rue du Général Gouraud  
Tél. 89.76.88.20  
**MULHOUSE**  
Cité Administrative  
12, rue Coehorn  
Tél. 89.43.98.00  
**THANN**  
55 à 59, rue du Général de Gaulle  
Tél. 89.37.06.37

**BAS-RHIN**

**HAGUENAU**  
Rue Clabaud  
Tél. 88.93.12.12  
**MOLSHEIM**  
Cité Administrative  
Tél. 88.38.16.80  
**SAVERNE**  
11, rue Sainte Marie  
Tél. 88.91.37.77  
**SELESTAT**  
5, rue de la Paix  
Tél. 88.92.94.04  
**SCHILTIGHEIM**  
110, route de Bischwiller  
Tél. 88.33.02.17  
**STRASBOURG**  
10, rue Simonis  
Tél. 88.44.90.00

NOTES PERSONNELLES COMPLEMENTAIRES

Ministère de l'Economie, des Finances  
et du Budget

**Le  
remaniement  
du  
cadastre**

Seul plan parcellaire à grande échelle couvrant la  
totalité du territoire, le plan cadastral est un  
document indispensable aux propriétaires et aux  
collectivités.  
Remanier le cadastre consiste à refaire un nouveau plan  
selon les données les plus actuelles.



**Pour tout savoir**  
sur les Administrations Financières  
— TAPEZ 36-15 SERAFIN

DIRECTION GENERALE DES IMPOTS  
Service de la Communication et des Relations avec le  
Public Région ALSACE — Année 1990

**POURQUOI REMANIER LE CADASTRE ?**

La désignation des immeubles dans de nombreuses  
formalités, notamment dans les actes notariés, est  
obligatoirement faite d'après les références  
cadastrales. L'acte sera par la suite publié au Livre  
Foncier.

Or le développement de l'urbanisme, les divisions  
successives des parcelles rendent, dans certains cas,  
très difficile l'utilisation du plan cadastral actuel. Son  
échelle est en effet insuffisante, ce qui rend parfois la  
lecture du document malaisée.

Le remaniement du cadastre permet de fournir un plan  
de meilleure qualité. Celui-ci est :

- plus précis, grâce à la mise en œuvre de techniques  
topographiques modernes,
- plus lisible, car son échelle est agrandie pour  
s'adapter à la densité des détails représentés.

Le remaniement du cadastre ne peut qu'améliorer le  
calcul et la répartition des impôts locaux : taxes  
foncières sur les propriétés bâties et les propriétés  
non bâties, taxe d'habitation, taxe d'enlèvement des  
ordures ménagères.

**COMMENT S'EFFECTUE LE REMANIEMENT ?**

Selon l'importance du chantier, la densité du tissu  
parcellaire et celle des bâtiments, les travaux  
topographiques font appel à différentes techniques :

- le levé terrestre, avec l'aide d'appareils de mesurage  
électromagnétique des distances ;
- la photogrammétrie, qui consiste à exploiter des  
photographies aériennes spéciales avec des appareils  
hautement perfectionnés, appelés stéréorestituteurs.

Mais quelle que soit la technique employée, les  
**géomètres du cadastre parcourent le terrain parcelle  
par parcelle**, pour reconnaître les limites en présence des  
propriétaires et selon les indications que ces derniers leur  
fournissent (il est signalé toutefois que les litiges entre  
riverains ne sont pas de la compétence du Cadastre, mais  
des tribunaux civils).

En Alsace-Moselle le remaniement du cadastre donne lieu,  
en plus du plan cadastral, à la confection de "croquis de  
levés" indiquant les dimensions des parcelles et des  
constructions levées sur le terrain. Ces croquis à la  
disposition des usagers auprès des Centres des Impôts  
Fonciers permettent aux propriétaires, par exemple, de  
rechercher facilement les limites de leur propriété.

**LES PROPRIÉTAIRES SONT-ILS INFORMÉS ?**

L'ouverture des travaux fait l'objet d'un arrêté préfectoral.

Les propriétaires sont contactés individuellement pour la reconnaissance des limites de leurs parcelles.

L'Administration les avise personnellement des résultats du remaniement.

Les observations éventuelles formulées par les propriétaires sont examinées et la suite donnée leur  
communiquée.

Le plan cadastral proprement dit est mis à la disposition du public qui peut s'en procurer des  
copies auprès des services chargés du cadastre.

**QUEL TERRITOIRE EST TRAITÉ EN REMANIEMENT ?**

Lorsque la précision du plan cadastral est insuffisante, le  
remaniement est mis en œuvre en priorité dans :

- les zones qui ont connu une forte expansion urbaine,  
industrielle ou touristique ;
- les zones rurales où la valeur vénale des terrains est  
élevée.

Le remaniement ne concerne que rarement la totalité d'un  
territoire communal.

**QUI FINANCE L'OPÉRATION ?**

Le coût du remaniement est entièrement pris en  
charge par l'Etat, à l'exception des frais de bornage à  
charge des propriétaires : les Communes sont  
seulement tenues de mettre un bureau à la disposition  
des géomètres chargés des travaux.

## POURQUOI REMANIER LE CADASTRE ?

La désignation des immeubles dans de nombreuses formalités, notamment dans les actes notariés, est obligatoirement faite d'après les références cadastrales. L'acte sera par la suite publié au Livre Foncier.

Or le développement de l'urbanisme, les divisions successives des parcelles rendent, dans certains cas, très difficile l'utilisation du plan cadastral actuel. Son échelle est en effet insuffisante, ce qui rend parfois la lecture du document malaisée.

Le remaniement du cadastre permet de fournir un plan de meilleure qualité. Celui-ci est :

- plus précis, grâce à la mise en œuvre de techniques topographiques modernes,
- plus lisible, car son échelle est agrandie pour s'adapter à la densité des détails représentés.

Le remaniement du cadastre ne peut qu'améliorer le calcul et la répartition des impôts locaux : taxes foncières sur les propriétés bâties et les propriétés non bâties, taxe d'habitation, taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

## COMMENT SEFFECTUE LE REMANIEMENT ?

Selon l'importance du chantier, la densité du tissu parcellaire et celle des bâtiments, les travaux topographiques font appel à différentes techniques :

- le levé terrestre, avec l'aide d'appareils de mesure électromagnétique des distances ;
- la photogrammétrie, qui consiste à exploiter des photographies aériennes spéciales avec des appareils hautement perfectionnés, appelés stéréoréstituteurs.

Mais quelle que soit la technique employée, les géomètres du cadastre parcourent le terrain par parcelle, pour reconnaître les limites en présence de propriétaires et selon les indications que les litiges entre riverains ne sont pas de la compétence du Cadastre, mais des tribunaux civils).

En Alsace-Moselle la reconnaissance des limites de terrain en plus du plan cadastral, à la confection de "croquis de levés" indiquant les dimensions des parcelles et des constructions levées sur le terrain. Ces croquis de construction des usagers auprès des Centres des Impôts, de disposition des usagers propriétaires, par exemple, Fonciers permettent aux limites de leur propriété. Fonciers permettent les limites de leur propriété. Rechercher facilement les limites de leur propriété.

## LES PROPRIÉTAIRES SONT-ILS INFORMÉS ?

L'ouverture des travaux fait l'objet d'un arrêté préfectoral.

Les propriétaires sont contactés individuellement pour la reconnaissance des limites de leurs parcelles.

L'Administration les avis personnellement des résultats du remaniement. Les observations éventuelles formulées par les propriétaires sont examinées et la suite donnée leur est communiquée.

Le plan cadastral proprement dit est mis à la disposition du public qui peut s'en procurer des reproductions auprès des services chargés du cadastre.

## QUEL TERRITOIRE EST TRAITÉ EN REMANIEMENT ?

Lorsque la précision du plan cadastral est insuffisante, le remaniement est mis en œuvre en priorité dans :

- les zones qui ont connu une forte expansion urbaine, industrielle ou touristique ;
- les zones rurales où la valeur vénale des terrains est élevée.

Le remaniement ne concerne que rarement la totalité du territoire communal.

## QUI FINANCE L'OPÉRATION ?

Le coût du remaniement est entièrement pris en charge par l'Etat, à l'exception des frais de bornage à la charge des propriétaires. Les Communes sont seules tenues de mettre un bureau à la disposition des géomètres chargés des travaux.

## **Annexe n° 11**

### **Notice sur l'établissement des documents d'arpentage en Alsace-Moselle (8 mars 2023).**



## **NOTICE SUR L'ÉTABLISSEMENT DES DOCUMENTS D'ARPENTAGE DANS LES DÉPARTEMENTS DU BAS-RHIN, DU HAUT-RHIN ET DE LA MOSELLE (Extraits)**

### **PRÉAMBULE**

En Alsace-Moselle, le plan cadastral est constitué non seulement du Plan Minute de Conservation (PMC), mais aussi des croquis de lever établis lors de la confection du plan ainsi que des croquis des documents d'arpentage établis aux fins de sa conservation. Sauf mention contraire, toute référence aux termes « plan » ou « plan cadastral » dans la présente notice s'entend de l'ensemble de ces documents.

L'opération consistant en l'exploitation de cette documentation spécifique pour reconstituer avec des tolérances plus strictes la géométrie du plan à l'échelle est dénommée « numérisation ». Par rapprochement avec les nouvelles mesures terrain, la numérisation facilite la reconstitution des anciennes limites, en complément d'autres informations ou constatations. Elle permet en outre de procéder à un mode particulier de détermination des contenances.

Dans le cadre de la dématérialisation des documents d'arpentage d'Alsace-Moselle, une convention de numérisation des documents cadastraux a été signée le 13 janvier 2017 par la Région Grand Est, les trois conseils départementaux, les directions des finances publiques des départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle ainsi que le Conseil Régional de l'Ordre des Géomètres-Experts (CROGE).

### **Mise à jour du plan – Documents d'arpentage Alsace-Moselle**

La loi du 31 mars 1884 (cf. annexe 1) prévoit la mise à jour du plan cadastral par procès-verbal d'arpentage ou esquisse dressé à la diligence des parties.

Son application est précisée dans le règlement du 29 juin 1914 sur les arpentages de conservation.

Le terme « document d'arpentage » (DA) de la présente instruction englobe ces deux documents ainsi que leurs annexes.

Au terme des articles 49 et suivants de la loi du 31 mars 1884, dans les communes soumises à conservation cadastrale, tout changement de limite de propriété doit être constaté par un document d'arpentage établi aux frais et à la diligence des parties et certifié par elles.

Ce document est soumis au service du cadastre pour vérification et numérotage des nouvelles parcelles, préalablement à la rédaction de l'acte réalisant le changement de limite.

Le « document d'arpentage » dont la production est ainsi prévue, répond à la fois aux nécessités de la publicité foncière et à celles de la conservation du cadastre.

Pour la publicité foncière, la publication du document d'arpentage au Livre Foncier (LF) est en règle générale indépendante de la publication d'un acte.

Toutefois, la publication conjointe d'un document d'arpentage et d'un acte est possible.

Concernant la conservation cadastrale, la modification de l'emprise d'une parcelle pose une question de délimitation qui est d'ordre essentiellement privé et qu'il appartient aux parties de résoudre elles-mêmes en dehors de toute intervention administrative.

Il convient d'assurer, dans l'intérêt des propriétaires eux-mêmes, la détermination physique correcte des immeubles modifiés ou créés.

À cet effet, la loi du 31 mars 1884 dispose que ces documents ne peuvent être dressés que par des personnes agréées par le Directeur Général des Finances Publiques.

Aucun délai de validité ne s'applique aux documents d'arpentage tant qu'ils se rapportent à des situations en vigueur dans la documentation cadastrale. En cas de perte d'une pièce du PVA rédaction d'origine, le géomètre-expert peut reconstituer celui-ci et le faire approuver par les services du cadastre à condition de produire une nouvelle requête et que la situation cadastrale soit conforme à celle du document d'origine.

Dans l'hypothèse où plusieurs documents d'arpentage ont été établis sur la base d'une même situation ancienne, le document d'arpentage publié le premier par son inscription au Livre Foncier entraîne la caducité de tous les autres pour les parcelles concernées.

## 1 - Mise à jour du plan – Généralités sur les documents d'arpentage

### 1.1 Conditions de production d'un document d'arpentage

#### 1.1.1 Changements donnant lieu à l'établissement d'un document d'arpentage

Le document d'arpentage répond aux nécessités de la tenue à jour du plan cadastral.

Il est exigé, sauf cas particulier, à l'occasion de tout changement affectant la position des limites figurées au plan.

Un document d'arpentage est donc produit pour assurer, en tant que de besoin, l'identification des immeubles sous un numéro cadastral, dans tout acte soumis à publicité.

L'article 1402 du Code Général des Impôts (CGI) dispose que « les mutations cadastrales consécutives aux mutations de propriété sont faites à la diligence des propriétaires intéressés ».

Ainsi, un document d'arpentage est établi pour constater les changements de limites de propriété qui peuvent soit être nécessaires à la rédaction d'actes (ou de décisions entraînant mutation proprement dite), soit résulter de modifications diverses n'affectant pas la situation juridique des immeubles mais qui sont la source d'agencements nouveaux de propriété.

Par changement de limites de propriété donnant lieu à la production d'un document d'arpentage aux frais des propriétaires, conformément à l'article 51 de la loi du 31 mars 1884, il convient d'entendre tout changement de limites d'une parcelle — c'est-à-dire d'une surface affectée d'un numéro de plan cadastral — qui ne résulte pas d'un événement naturel ou d'une décision administrative (alluvions, érosion, formation d'îles, déplacement du lit des cours d'eau non domaniaux ou mixtes, changements de limite intercommunale, etc.).

À cet effet, un document d'arpentage doit être établi :

- pour la publication d'un acte ou d'une décision judiciaire, translatif, déclaratif ou constitutif d'un droit de propriété, d'usufruit, d'hypothèque, d'emphytéose ou de superficie, lorsque l'acte ne porte que sur une partie d'unité cadastrale ou sur une fraction de terrain non cadastrée (création de parcelle).

Un document d'arpentage doit être produit y compris lorsque le déplacement de la limite ne peut apparaître à l'échelle du plan cadastral (ex : cession de la mitoyenneté d'un mur).

- pour constater des changements indépendamment de la publication d'un acte tel que :



- les rectifications de limites figurées au plan ;
- les demandes de réunion, de division de parcelles, de bornage ou d'arpentage.

D'une manière générale, les réunions comme les divisions de parcelles sont effectuées à la demande des propriétaires.

La procédure de réunion de parcelles peut être effectuée, notamment, au titre de la conservation cadastrale, par les géomètres-cadastraux.

Le propriétaire peut également faire appel, à ses frais, à un professionnel agréé de son choix, pour réunir des parcelles.

La production d'un document d'arpentage ne saurait être exigée pour l'exécution d'une formalité de publicité quelconque relative à une fraction de biens non délimités sauf s'il y a disparition partielle ou totale des biens non délimités avec maintien d'une pluralité de propriétaires.

## **1.2 Les personnes habilitées à réaliser des documents d'arpentage**

Les personnes habilitées à réaliser des documents d'arpentage sont, conformément à l'arrêté du 20 mai 1950 relatif à l'agrément des géomètres privés pour l'exécution des travaux cadastraux dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, présenté en annexe 3 et précisé par la note autographiée du 24 mai 1950 (cf. annexe 4) :

- les agents du service du cadastre ;
- les géomètres-experts en exercice, inscrits à l'ordre des géomètres-experts ;
- les géomètres titulaires du diplôme de géomètre-expert ou d'un diplôme d'ingénieur géomètre délivré par une école de plein exercice reconnue par l'État qui sont attachés à titre permanent à une administration, une collectivité territoriale ou une entreprise nationalisée, mais uniquement pour les documents d'arpentage dressés dans l'exercice de leurs fonctions.

### **1.2.1.1 Les géomètres-cadastraux dans le cadre des opérations immobilières de l'État**

La loi n° 46-942 du 7 mai 1946 instituant l'Ordre des Géomètres-experts dispose que les travaux relatifs à la définition de la propriété foncière relèvent de la seule compétence des professionnels inscrits au tableau de l'ordre des géomètres-experts. Toutefois, l'article 2 de cette même loi précise que ces dispositions ne sont pas opposables aux services publics pour l'exécution des travaux qui leur incombent.

Dès lors, dans le cadre d'opérations immobilières de l'État et sur décision du directeur départemental ou régional des finances publiques, les géomètres-cadastraux peuvent être sollicités pour l'établissement de documents d'arpentage.

### **1.2.1.2 Le service foncier 67**

Les géomètres-cadastraux peuvent alors être amenés, sur décision du directeur départemental ou régional des finances publiques, à établir des documents d'arpentage pour des acquisitions foncières pour le compte d'établissements publics ou de collectivités publiques.

## **1.2.2 Contrôles et sanctions**

Les agents du cadastre chargés de la vérification contrôlent systématiquement chaque document d'arpentage déposé. Cette vérification a pour but de s'assurer que le professionnel agréé a été l'interprète fidèle de la volonté des propriétaires et que l'opération répond aux exigences de la conservation cadastrale.

Cet examen méthodique dit « de bureau » est ponctuellement assorti d'un contrôle sur le terrain. Celui-ci est prévu au moins une fois par an et par personne agréée, notamment lorsque la qualité de leurs travaux est susceptible d'être mise en cause.

Toute vérification dont les résultats permettent de conclure à des insuffisances techniques manifestes et répétées portant préjudice à la qualité du service rendu à l'usager et à l'administration, peut entraîner, selon la gravité des faits constatés, des sanctions administratives.

Des sanctions peuvent également être prononcées à l'encontre des personnes agréées présentant une situation fiscale déclarative ou contributive défaillante.

Le Directeur Général des Finances Publiques prononce ces sanctions qui vont de la suspension temporaire au retrait définitif de l'agrément cadastral dont dispose le professionnel selon les dispositions de l'arrêté du 20 mai 1950.

En outre, instruire une nouvelle demande pour un agrément ayant fait l'objet d'un retrait définitif est exclu.

### **1.3 Nature des documents d'arpentage**

Un document d'arpentage peut se présenter sous la forme d'un procès-verbal d'arpentage ou sous la forme d'une esquisse.

#### **1.3.1 Le procès-verbal d'arpentage**

Le procès-verbal d'arpentage (PVA) est un ensemble comprenant principalement :

- un croquis coté des parcelles modifiées et abornées, présentant les références essentielles au plan cadastral, et, autant que possible, rattaché à des éléments stables du terrain ;
- un PVA rédaction ;
- le document d'arpentage numérique.

Un procès-verbal d'arpentage est exigé lorsque le plan cadastral a été rénové par voie d'arpentage parcellaire (réfection) et, si le cadastre a été révisé par voie de mise à jour de l'ancien plan, lorsque la partie modifiée a fait l'objet d'un arpentage ou d'un bornage ou d'un abornement.

Dans les autres cas, les propriétaires peuvent ne produire qu'une esquisse (article 52 de la loi du 31 mars 1884).

Sont considérés comme des plans cadastraux refaits :

- les plans rénovés par voie d'arpentage parcellaire conformément à la loi du 31 mars 1884;
- les plans remembrés sous le régime de la loi du 9 mars 1941 et ayant fait l'objet d'un levé régulier satisfaisant aux tolérances requises ;
- les plans remaniés sous le régime de la loi du 18 juillet 1974 (article 6) ;
- les plans obtenus par arpentage ou bornage ayant fait l'objet d'un lever régulier quel que soit le mode de rénovation du cadastre. Dans ce cas, le procès-verbal d'arpentage est établi d'après le plan régulier d'arpentage ou le document de bornage. Une copie conforme de ce plan ou de ce document y est jointe.

#### **1.3.2 L'esquisse**

L'esquisse est un croquis indiquant le mode de division de la surface cadastrale et la position des nouvelles limites d'une manière assez exacte pour permettre la mise à jour du plan cadastral (article 52 de la loi du 31 mars 1884) et le calcul graphique des contenances.

La production d'une esquisse est suffisante toutes les fois qu'un procès-verbal d'arpentage n'est pas exigé, c'est-à-dire lorsque le plan cadastral a été rénové par voie de mise à jour et si la partie modifiée n'a pas fait l'objet d'un arpentage ou d'un abornement.

L'esquisse est un ensemble comprenant principalement :

- un croquis coté des nouvelles limites parcellaires, présentant les références essentielles au plan cadastral, et, autant que possible, rattaché à des éléments stables du terrain ;
- un PVA rédaction ;
- le DA numérique.

## 2 - Mise à jour du plan – Confection des documents d'arpentage

### 2.1 Conditions de consultation et de délivrance de la documentation cadastrale

La consultation de la documentation cadastrale s'effectue sur la plateforme <https://cadastre-alsace-moselle.fr/>

Les documents disponibles sont :

- les croquis d'arpentage ;
- les croquis de lever d'origine ;
- les états de section 6003 ;
- les registres 1AL ;
- la documentation technique (listings de points, carnets de levé, ...) ;
- les esquisses d'étage.

Cette consultation est également possible dans les services de la DGFIP compétents. La sortie des locaux des services, est, en tout état de cause, strictement interdite en ce qui concerne les documents originaux qui continuent d'y être conservés.

### 2.2 Mise à jour du plan – Formalisme à respecter

Le dossier présenté au service du cadastre comporte les pièces suivantes :

— un cahier de calcul **6463 AM**

— un croquis d'arpentage ;

— une chemise **6463 PVA** appelée PVA rédaction accompagnée :

- d'une requête en inscription au livre foncier **6463 RAM** ;
- d'un plan à l'échelle a une échelle adaptée.

— un ou des fichiers « DA numérique » permettant la mise à jour du plan minute de conservation.

Qu'il s'agisse d'un procès-verbal d'arpentage ou d'une esquisse, le document d'arpentage doit présenter la configuration ancienne de la partie modifiée (en noir) et la configuration nouvelle telle qu'elle résulte de l'accord intervenu entre les parties (en rouge).

#### 2.2.2 Présentation du document d'arpentage « numérique »

Le document d'arpentage numérique complète le document papier par sa partie graphique à l'échelle qui est dématérialisée dans le respect d'un format d'échange (annexes 20 et 21).

Dans le cadre de la confection d'un document d'arpentage numérique, la subdivision de section numérique du plan en vigueur est gratuitement mise à disposition du professionnel agréé par l'intermédiaire du site [cadastre.data.gouv.fr](http://cadastre.data.gouv.fr)

Le recours à la délivrance directe par les services du cadastre demeure exceptionnel.

Le format d'échange des DA numérique est précisé en annexe 20.

Le respect du format d'échange « DA numérique » est essentiel, sous peine de rejet du document d'arpentage au moment de la vérification. Les éléments du document d'arpentage numérique

doivent permettre la mise en place des nouvelles limites sans interprétation de la part du vérificateur. Le professionnel agréé peut procéder selon les méthodes de lever de cotes, de lever en coordonnées ou par association de ces deux méthodes.

### 3- Mise à jour du plan – Travaux et signature

#### 3.2 Constatation de la délimitation : Spécificités relatives à la nature des plans

Le mode de constatation de la délimitation diffère selon la nature des plans.

##### 3.2.1 Cas des plans rénovés par voie de mise à jour (esquisse)

La mise en place des limites nouvelles peut ne donner lieu qu'à un travail de cabinet (sur indications des propriétaires) ou, au contraire, résulter d'un piquetage sur le terrain comportant nécessairement un travail de terrain et un travail de bureau.

Dans tous les cas, le croquis doit recevoir les indications nécessaires à la fixation correcte des limites nouvelles sur le plan cadastral.

##### 3.2.2 Cas des plans « refaits »

###### 3.2.2.1 Procès-verbal d'arpentage

Compte tenu de la valeur topographique d'ensemble des documents d'arpentage et de la valeur économique des terrains auxquels ils se rapportent, il faut assurer la mise en place des limites nouvelles avec la même rigueur que celle qui a conduit à l'établissement du plan.

Il est indispensable, pour les plans refaits, que la définition des limites nouvelles soit effectuée sous les trois conditions suivantes :

- donner lieu, dans tous les cas, à des constatations effectuées sur le terrain par la personne agréée (ce qui exclut le recours aux seules indications fournies au bureau par les propriétaires) ;
- donner lieu dans tous les cas à l'abornement ;
- résulter d'un lever régulier rattaché aux éléments stables du terrain conservés dans la documentation cadastrale appelés point de calage (lever indépendant ou rattaché au système légal en vigueur, exécuté dans le cadre du parcellaire ancien ; dans ce cas, les limites anciennes maintenues sont levées comme les limites nouvelles).

Les points anciens servant à la définition des points nouveaux doivent exister : ils seront retrouvés ou rétablis (rematérialisés ou reconstitués).

###### 3.2.2.2 Abornement

L'abornement des nouvelles limites est prévu par l'article 52 de la loi du 31 mars 1884 et s'inscrit dans le cadre de la conservation cadastrale.

On appelle abornement l'implantation de bornes, croix gravées ou boulons scellés (clous d'arpentage), à l'exclusion de piquets ou marques de peinture qui ne peuvent être assimilés à des matérialisations stables et pérennes.

###### 3.2.2.3 Bornage

En référence à l'article 646 du Code Civil, le bornage consiste à effectuer une délimitation (contradictoire dans le cas de deux parcelles appartenant à des propriétaires différents) et à matérialiser par des repères durables (bornes, poteaux, pierres, etc.) la limite réelle entre deux ou

plusieurs fonds. Il fixe officiellement et définitivement les limites des propriétés.

Lorsque les opérations de bornage sont terminées, le professionnel spécifiquement habilité dresse un procès-verbal de bornage constatant toutes les opérations effectuées. Le procès-verbal contient un plan de bornage indiquant des lignes séparatives et mentionnant la situation des bornes (ou plus généralement des repères durables). Les parties peuvent demander l'application au plan cadastral du bornage en produisant un document d'arpentage auquel est joint un procès-verbal de bornage.

### **3.3 Détermination des contenances**

#### **3.3.1 Méthodologie**

La manière de procéder est différente selon qu'il s'agit de déterminer des contenances :

- méthode « calcul d'arpentage » : calcul numérique en faisant exclusivement usage, dans le cadre de la même opération, d'éléments cotés mesurés sur le terrain ou à l'aide de coordonnées issues également des observations de terrain ;
- méthode « calcul numérisé » : calcul numérique à partir d'une part de coordonnées déterminées à l'aide des éléments issus de la documentation ancienne (lever d'origine et documents d'arpentage, après adaptation éventuelle), et d'autre part de coordonnées terrain déterminées lors de la confection du nouveau document d'arpentage.

Dans les deux cas, l'ensemble des points utilisés pour le calcul doit être identifié sur le croquis.

### **3.4 Signature des documents d'arpentage**

#### **3.4.1 Principe général**

Sous la responsabilité du géomètre-expert, le document d'arpentage est certifié par les parties (propriétaires ou titulaires du droit réel, objet de la délimitation ou par leurs mandataires) qui traduisent ainsi leur accord sur la délimitation des immeubles.

La signature des parties ou de leurs mandataires doit obligatoirement figurer sur le document d'arpentage au moment où il est présenté au service du cadastre pour vérification et numérotage des unités cadastrales nouvelles.

Le croquis ainsi que la requête doivent être signés. Sur ces documents, la signature est précédée du nom du signataire. Les ayants droits précisent leur qualité et les personnes morales y apposent leur cachet.

En cas de mandat, le pouvoir donné par le mandant («parties») au mandataire peut être justifié par une simple lettre. Dans ce cas, la signature du ou des mandants doit obligatoirement figurer sur les pouvoirs qui doivent être joints au document d'arpentage et la signature du ou des mandataires doit obligatoirement figurer sur le croquis.

#### **3.4.3 Signature du géomètre-expert**

##### **3.4.3.1 Principe général**

Le document d'arpentage, le procès-verbal d'arpentage, le croquis, la requête doivent porter l'identité et la signature du géomètre-expert de façon à permettre la vérification de son agrément.

### 4.1 Dispositions générales

#### 4.1.1 Rôle de la vérification

Les parties, par l'apposition de leur signature, ont certifié que le document d'arpentage exprimait leur volonté commune, et, notamment leur accord sur la nouvelle délimitation.

Le service du cadastre doit alors s'assurer que le professionnel agréé, délégataire d'une mission de service public, a non seulement respecté la volonté des parties, mais a également fourni un travail de qualité pour une mise à jour correcte de la documentation cadastrale.

#### 4.1.2 Deux types de vérification

Il existe deux types de vérification : celle effectuée depuis le bureau et celle faite sur le terrain.

La vérification du bureau repose sur une vérification en la forme et au fond du document. Elle est effectuée systématiquement pour chaque document d'arpentage déposé.

Toutefois, cette vérification faite du bureau doit, dans certains cas, être assortie d'un contrôle par sondages sur le terrain. Un tel contrôle n'a pas pour but de faire intervenir l'administration dans la délimitation de la propriété, mais vise uniquement à lui donner le moyen de porter un jugement sur la valeur du document présenté.

#### 4.1.3 Agents chargés de la vérification

Les vérifications du bureau sont réalisées par un cadre A, en charge de la mission topographique. Néanmoins, sur décision du Directeur régional ou départemental des finances publiques, les géomètres-cadastraux peuvent également être autorisés, sous la responsabilité du cadre A du département dont ils dépendent, à vérifier et signer les documents d'arpentage. Si le DA a été réalisé par un géomètre-cadastraux, alors la vérification devra être effectuée par le cadre A du département dont il dépend.

Les travaux de vérification sur le terrain, effectués ponctuellement en complément des travaux de bureau, sont laissés à l'initiative du cadre A en charge de la mission topographique et demeurent de sa compétence exclusive.

#### 4.1.4 Conséquences des vérifications

Il est nécessaire que le service du cadastre exerce une surveillance soutenue, tant du bureau que sur le terrain, afin de garantir la qualité du service rendu à l'usager et à l'administration.

Les vérifications peuvent donc conduire à l'acceptation ou au rejet du document d'arpentage.

Par ailleurs, les conclusions de ces vérifications permettent au Directeur Général des Finances Publiques de se prononcer sur l'attribution de l'agrément provisoire ou définitif ainsi que sur la suspension ou le retrait des agréments cadastraux en cas de manquements répétés.

#### 4.3.3 Présentation des résultats et conséquences

La vérification d'un document d'arpentage sur le terrain donne lieu à l'établissement d'un rapport n° 6346-T-SD (Conservation cadastrale et mutation foncières, ) permettant à l'inspecteur de notifier au professionnel agréé les résultats des contrôles opérés sur le terrain. Le praticien doit, si nécessaire, fournir des explications sur les travaux effectués.

Si des discordances apparaissent entre le tracé de la limite nouvelle sur le document d'arpentage et les constatations faites sur le terrain, il convient alors d'en informer les propriétaires concernés. Une copie de cette notification est également adressée au praticien.

L'inspecteur mentionne à la dernière page du rapport, dans le cadre prévu à cet effet, son appréciation générale sur la valeur du document d'arpentage.

Le rapport est ensuite transmis à la direction départementale ou régionale des finances publiques à l'attention du Directeur.

Les manquements graves ou répétés sont portés à la connaissance de l'administration centrale en prévision de la prochaine commission des agréments.

#### 4.4 Procédure à suivre après la vérification et l'acceptation d'un document d'arpentage

##### 4.4.1 Renvoi des documents

Après attribution d'un numéro d'ordre, les documents d'arpentage vérifiés et acceptés sont annotés des nouveaux numéros attribués aux parcelles nouvellement formées.

Ces numéros sont portés sur les croquis, sur les plans, sur le cahier de calcul n° **6463 AM** (colonnes 5 et 6), sur la chemise **6463 PVA** et sur la requête **6463 R-AM**.

Avant le renvoi du procès-verbal d'arpentage au géomètre, le vérificateur le certifie en apposant sa signature à la page 1 de la chemise n° **6463 PVA** et précise la date à laquelle le document a été vérifié et numéroté.

Un dossier est alors constitué comprenant :

- la requête en inscription **6463 R-AM** en un exemplaire,
- l'extrait de procès-verbal d'arpentage **6463 RsAM** en un exemplaire,
- le procès-verbal d'arpentage **6463 PVA**,
- Le plan à l'échelle (ou une copie du croquis d'arpentage)

Ce dossier est vérifié dans un délai maximum de cinq jours francs à compter de la date de réception du document complet ou du retour après régularisation. Les documents sont renvoyés non pliés par le service du cadastre au géomètre agréé.

Le document d'arpentage est conservé par le service du cadastre. Son croquis est scanné pour alimenter l'application cadastre Alsace-Moselle.

Les croquis de bornage, indépendants de toute formalité de publicité, sont également conservés au service du cadastre.

Aucun délai de validité ne s'applique aux documents d'arpentage tant que les situations anciennes auxquelles ils se rapportent sont « actives » dans la documentation cadastrale.

##### 4.4.2 Circuit du document d'arpentage

Le géomètre-expert dépose le dossier ainsi constitué au Livre Foncier pour publication, soit sous forme papier soit par requête E RIN.

Il a aussi la possibilité de le confier au notaire chargé de la rédaction d'un acte qui peut procéder au dépôt simultané des deux documents.

Après transcription, le bureau foncier :

- annote la requête **6463 RAM** de la date de l'inscription et de la mention d'exécution. Le cas échéant, il notifie le refus de transcription ordonné par le juge du Livre Foncier ;
- complète l'extrait **6463 RsAM** du numéro du journal et de la mention d'exécution.

Le Livre Foncier retourne alors :

- au Cadastre : l'extrait de procès-verbal d'arpentage **6463 RsAM**,
- au géomètre : le certificat d'inscription édité de l'application du Livre foncier AMALFI pour remise éventuelle aux parties.

Le circuit du document d'arpentage est schématisé en annexe 19.

La validation du document d'arpentage est faite manuellement dans MAJIC au retour du livre foncier de l'extrait de PVA n°6463 RsAM.

### 5.1 Conséquences de la validation d'un document d'arpentage

Suite à la validation du document de filiation, automatique ou manuelle, une tâche différée, dite de répercussion automatique, est déclenchée.

Dans ce cas :

- les parcelles nouvelles (ou parcelles « filles ») deviennent actives ; dans le cas particulier du passage au domaine public, celui-ci devient alors définitif ;
- les parcelles anciennes (ou « parcelles « mères ») sont annulées.

#### Mise au point fiscale

La mise au point fiscale des nouvelles parcelles actives est réalisée afin d'établir la base de la taxe foncière sur les propriétés non bâties.

Il s'agit, depuis le bureau, de s'assurer que le bâti est placé sur la bonne parcelle.

La mise au point fiscale peut être réalisée par le service du cadastre. Une mise au point fiscale plus précise est effectuée lors des tournées en commune du géomètre-cadastreur.

L'information est issue des travaux de terrain réalisés par le géomètre-expert.

### 5.2 Application dans la documentation graphique

Le document d'arpentage publié et validé est appliqué dans la documentation graphique. Il s'agit d'incorporer dans la documentation graphique existante la modification demandée par le document d'arpentage en prenant en compte les limites nouvelles, les signes de mitoyenneté, les bornes le cas échéant, les nouveaux numéros des parcelles résultant de la modification.....

#### Remarques sur les incidences de MAJIC dans PCI

*Le flux d'échange de données de MAJIC vers PCI apporte une partie des informations relatives aux lots d'analyse des documents de filiations informatisés : numéro du document, validation, contenances cadastrales, arpentage.*

*Certaines données littérales, saisies dans MAJIC, sont répercutées automatiquement dans les applications PCI image et PCI vecteur pour permettre la consultation simultanée de la documentation graphique et littérale. Les répercussions, qui interviennent deux jours après la validation dans MAJIC, concernent en particulier :*

- les changements relatifs aux personnes et à l'attribution ;
- les changements relatifs aux propriétés non bâties (descriptif et adresse de la parcelle).

### 5.3 Archivage

Tous les documents d'arpentage sont conservés sous forme « papier » au service du cadastre de façon permanente.

Concernant les documents d'arpentage numériques, en plus des documents papier, les fichiers numériques sont conservés par le service du cadastre. L'archivage des fichiers numériques est opéré manuellement après validation et incorporation du document d'arpentage dans la documentation cadastrale.

Les services de la DGFIP procèdent au scan des croquis aux fins de publication sur le portail cadastre-alsace-moselle.fr.



Le croquis scanné est consultable par le grand public après validation au Livre Foncier sur la plateforme.

Par ailleurs, par un arrêt de section du 12 juillet 1995 (CE 12 juillet 1995, n°119734), le Conseil d'État a consacré l'existence d'un régime spécifique de communication des documents cadastraux dérogeant à la loi n°78-753 du 17 juillet 1978 relative à l'accès aux documents administratifs.

Dès lors, les services du cadastre doivent délivrer une copie des documents d'arpentage et des documents annexés (exemples : les fonds de plan, les plans d'arpentage ou de bornage, les éléments du lever, les pouvoirs éventuels), y compris les données numériques (à savoir le fichier au format DA numérique, le fichier « terrain » contenant les points nouveaux en « coordonnées de terrain » si le géomètre a effectué un levé en coordonnées, le fichier contenant le rapport de la transformation pratiquée (si le géomètre a effectué une transformation sur le levé en coordonnées), à toute personne qui en fait la demande (professionnels et usagers), sans autorisation écrite préalable de son auteur.

Esquisse d'étage commune d'Ohlungen (Bas-Rhin) 1901 (Extrait)

Wulff 1. Ohlungen 2.

Gemarkung Ohlungen

Skizze Nr. 2

über die Lage der Parzellen Flur 1 Nr. 12, 13, 14, 15, 16, 17 der darauf stehenden Gebäude und die Verteilung der einzelnen Räume.

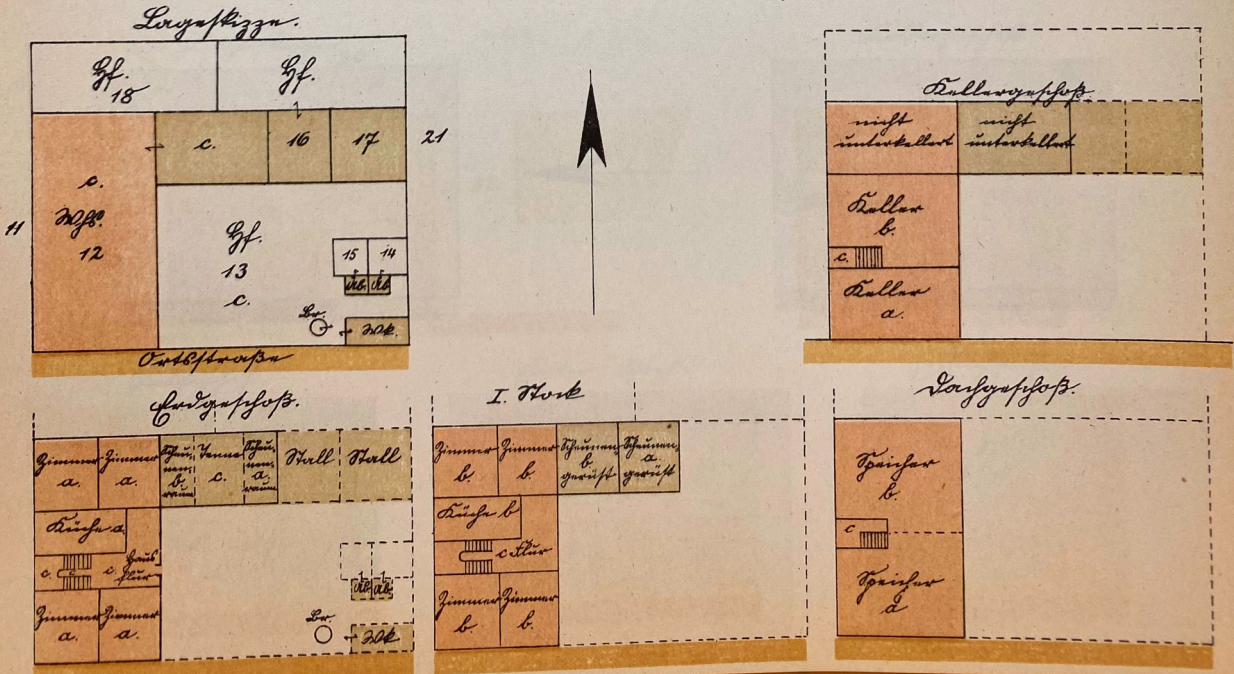
Erläuterung der Skizze		Nummer des Stockwerkes über der Mitternachts- Stockwerks- berechtigung	Name, Stand und Wohnort der Eigentümer
1		2	3
a.	nur zur Stockwerksberechtigung I gehörige Fläche und Gebäudeteile.	54	I Esch Johann, Arbeiter in Ohlungen.
b.	nur zur Stockwerksberechtigung II gehörige Fläche und Gebäudeteile.	15	II Baltzer Wulff, Arbeiter in Ohlungen und Lehrer Maria geb. Decker in Felsberg.
	nur zur Stockwerksberechtigung — gehörige Fläche und Gebäudeteile.		
c.	den Stockwerksberechtigten I u. II. gemeinsam gehörige Fläche und Gebäudeteile.	14	

Lage (Gewann, Straße)  Dorf

Hausnummer 23.

Eigentümer der von dem Stockwerkeigentum bedeckten Bodenfläche:

Der Stockwerksberechtigten  
in eingetragener Gemeinschaft



Annexe 12 -2

Esquisse d'étage commune de Kaysersberg (Haut-Rhin) 1993 (Extrait)

CONSERVATION DU CADASTRE

COPROPRIETE

Département: HAUT-RHIN  
 Tribunal d'arrondissement: KAYSERSBERG

Circoscription du Cadastre: COLMAR  
 Commune: KAYSERSBERG

SECTION 1  
 N° du plan 121

Esquisse N° 40  
 Minute du CADASTRE

Situation: Section 1, N° du plan 121, 22, Rue du Général de Gaulle, Rue du Général Rieder

7 Lots  
 6000 Etablie

ORDRE DES GEOMETRES-EXPERTS  
 Ch. WEISHAUP  
 INGÉNIEUR-TOPOGRAPHE-GÉOMÈTRE  
 7, route de Soultz  
 GUEBWILLER

par M. Ch. WEISHAUP  
 à Guebwiller le 20 avril 1993

COLMAR, 19 MAI 1993  
 Le Chef de Circoscription

SERVICES FISCAUX DU HAUT-RHIN  
 CENTRE DES IMPÔTS  
 GÉNÉRAL  
 D'COLMAR

L'Inspecteur du Cadastre  
 Françoise KIRY

Esquisse d'étage  
 Annexe n° 5

Section 1      Parcelle 121      Adresse 22, Rue du Général de Gaulle  
 Rue du Général Rieder

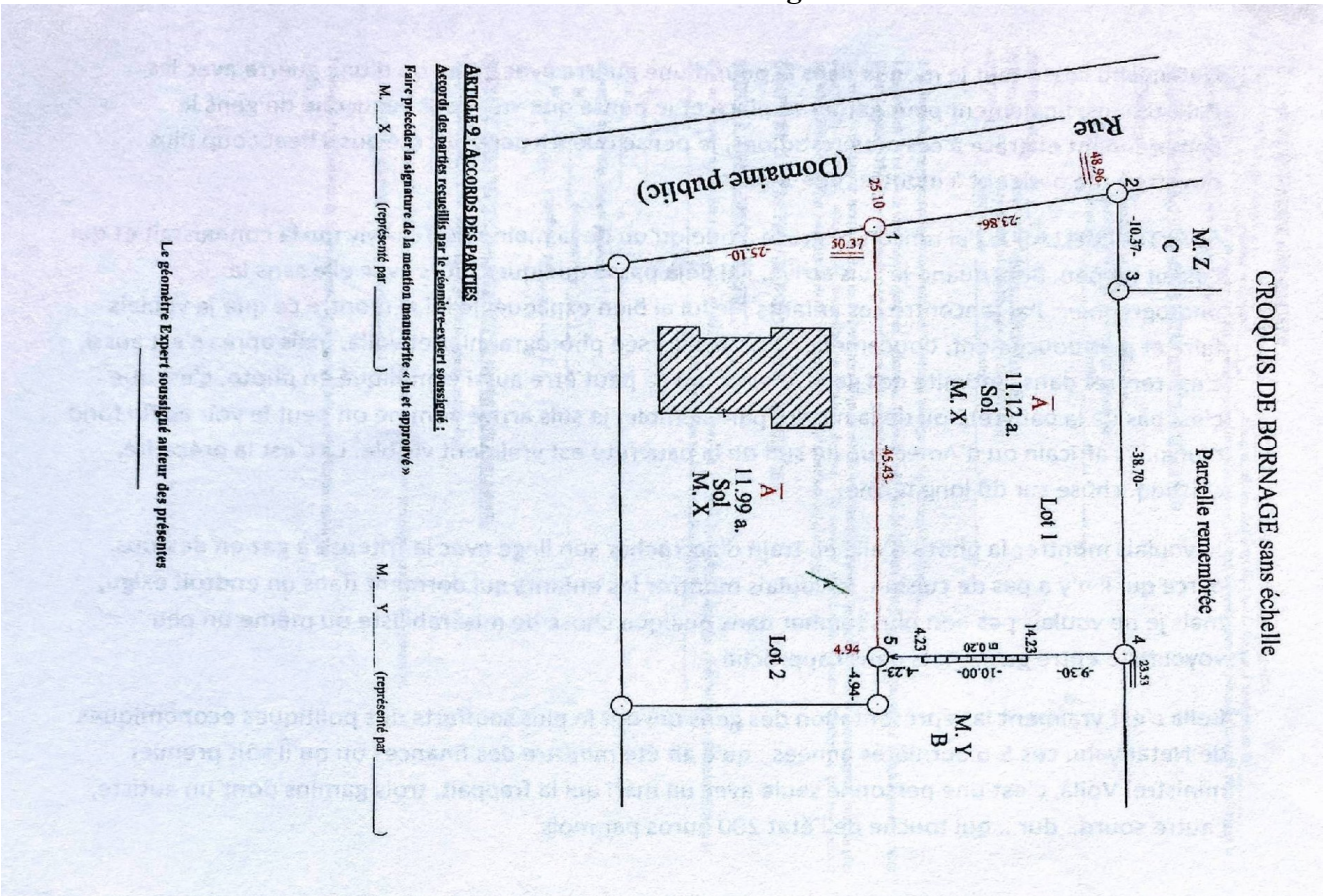
2<sup>ème</sup> ETAGE

RUE DU GENERAL DE GAULLE


RUE DU GENERAL RIEDER

N° de l'act. Désignation	Propriétaires	Situation, nature et description du local	Situation codifiée			Surfaces	Quota part dans la copropriété en %	PC1	Quota part Parties communes	Quota part Parties communes	Quota part Parties communes	Quota part Parties communes	Quota part Parties communes	Quota part Parties communes	Quota part Parties communes	Quota part Parties communes	Quota part Parties communes	Quota part Parties communes			
			Exc.	Niv.	Loc.														PC2	PC3	PC4
4		1 appartement comprenant Du 1er au 2ème étage :				294		320	493												
		1 escalier				3															
		Au 2ème étage :																			
		2 dégagements, 1 cuisine				34															
		1 salle de bains, 1 WC,																			
		2 placards																			
		4 chambres mansardées				62															
		Du 2ème au grenier :																			
		1 escalier				2															
		Au grenier :																			
		1 grenier				62															
		Les millièmes sont calculés en fonction des surfaces habitables avec coefficient de pondération :																			
5		Au sous-sol :																			
		1 cave	81	01	39	24	26		500												
6		Au sous-sol :																			
		1 cave	81	02	26	15	16		312												
7		Au sous-sol :																			
		1 cave	81	03	15	9	10		188												
							1000'		1000	1000	1000										

Procès-verbal de bornage



Cabinet de Géomètre-Expert

  
 Département du \_\_\_\_\_  
 Commune de \_\_\_\_\_  
 Lieu-Dit : \_\_\_\_\_

**PROCES VERBAL de BORNAGE  
 et de  
 RECONNAISSANCE de LIMITES**

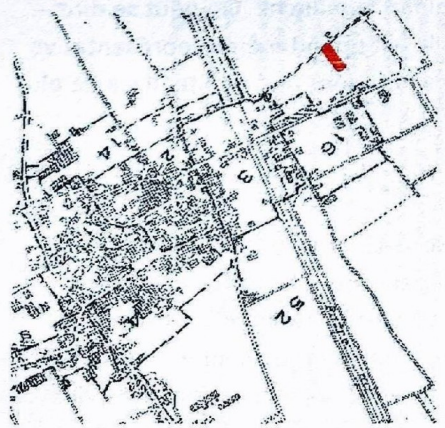
Concernant la propriété sise

appartenant à \_\_\_\_\_  
 (code postal \_\_\_\_\_) section \_\_\_\_\_ parcelle(s) \_\_\_\_\_

Propriété riveraine : parcelle n° \_\_\_\_\_ Section \_\_\_\_\_ Commune de \_\_\_\_\_  
 Appartenant à M. Y \_\_\_\_\_

Numéro de dossier : \_\_\_\_\_

PLAN DE SITUATION



**Annexe n° 14 – 1 : Lettre du président du CROGE à la DGFIP (page de tête).**



**ORDRE DES GÉOMÈTRES-EXPERTS**

CONSEIL RÉGIONAL DE STRASBOURG

Bas-Rhin – Haut-Rhin - Moselle

**Direction Générale des Finances Publiques  
Service de la Gestion Fiscale  
Bureau du cadastre (GF3A)  
86/92 Allée de Bercy - Teledoc 966**

**75572 PARIS cedex 12**

**A l'attention de Mme Christine MESNAGER**

*Vos réf. : 2010/07/60*

*Nos réf. : CS/MS-512/10*

Sélestat, le 11 Octobre 2010

**Objet : Dématérialisation des documents de conservation cadastrale**

Madame,

Comme suite à la réunion du groupe de travail qui s'est tenue le 16 septembre dernier, j'ai le plaisir de vous communiquer le mémoire en réponse aux différentes questions, que vous avez soulevées dans votre courrier en date du 21 juillet 2010.

En préambule, ce mémoire relate également de façon assez large, le point de vue des différents utilisateurs de la documentation cadastrale Alsace Moselle, dont les Collectivités territoriales, qui soutiennent pleinement la démarche de modernisation et de sauvegarde du Cadastre Alsace Moselle.

Espérant avoir répondu à vos attentes et restant à votre entière disposition pour participer à la réunion de travail avec vos services, que vous envisagez d'organiser, je vous prie d'agréer Madame, l'expression de mes sentiments très distingués et cordiaux.

Claude SCHALLER  
Président du Conseil Régional  
de l'OGÉ de Strasbourg

[www.ogemetres-experts.fr](http://www.ogemetres-experts.fr)

Président : Claude SCHALLER – 1, Rue Schwilgué – 67600 SELESTAT – Tél. : 03 88 58 00 00 – Fax : 03 88 58 00 87  
Secrétariat : Philippe NUNINGER – Parc des Collines – 35 rue Victor Schoelcher – 68200 MULHOUSE

## Annexe n° 14 – 1a : Lettre de saisine du Président du CESA

ILLKIRCH GRAFFENSTADEN, le 26 juin 2010

Monsieur Bernard STALTER, Président du Conseil économique et social d'Alsace  
Conseil Régional d'Alsace  
1, Place du Wacken  
67070 STRASBOURG - CEDEX

Cher Bernard

Je t'adresse le fascicule sur le cadastre d'Alsace-Moselle publié au JurisClasseur AM avec, en annexe, une note plus détaillée sur les enjeux en faveur d'une modernisation du cadastre d'Alsace-Moselle.

Dans le droit local alsacien-mosellan, la loi locale du 31 mars 1884 et ses textes d'application à la base du cadastre d'Alsace-Moselle ont l'avantage d'avoir évolué dans le contexte du droit général et même d'avoir été formellement repris en particulier dans une loi française, (la loi du 18 juillet 1974 sur le remaniement cadastral en France que je cite. Ainsi, parmi le droit local, les textes sur le cadastre ne sont pas une source de droit figée, ce que les critiques du droit local opposent souvent à ce dernier pour le déclarer désuet, mais une source de droit vivante qui a besoin de s'adapter aux évolutions techniques et juridiques actuelles pour subsister.

Les particularités techniques et juridiques du cadastre alsacien-mosellan sont unanimement considérées comme supérieures à la législation qui régit cette matière dans les départements d'outre Vosges. C'est d'ailleurs pour cette raison qu'elle a été maintenue dans le cadre des lois d'introduction des institutions d'Alsace-lorraine du 1er juin 1924 dans le droit français et qu'elle est toujours en vigueur.

La dernière partie de mon fascicule comporte des perspectives d'évolution sur deux aspects:

- de modernisation technique: la dématérialisation indispensable des croquis cotés à l'instar de ce qui a été fait pour le livre foncier, Ce projet est soutenu par les collectivités et professionnels d'Alsace-Moselle qui produisent ou utilisent l'information géographique, il est en particulier fortement par l'Ordre régional des géomètres-experts. Le service de l'aménagement du territoire de la Région Alsace informé de mon étude a déjà exprimé l'intérêt qu'il porte aux perspectives ci-dessus énoncées, en particulier le CIGAL.

- et la perspective juridique pour rendre au cadastre d'Alsace-Moselle la force probante qui résulte des conditions de l'arpentage parcellaire propre au cadastre d'Alsace-Moselle et qu'il a perdu suite aux lois d'introduction de 1924 dans la législation française. Pour aboutir, il faudra certainement solliciter l'Institut du droit local alsacien-mosellan et la Commission d'harmonisation des lois présidée par le Sénateur Huber Haenel ancien Conseiller régional, maintenant également membre du Conseil Constitutionnel. Il faudra aussi solliciter des parlementaires convaincus de l'utilité de soutenir un sujet aussi spécifique pour introduire une voie législative appropriée et obtenir l'accord au niveau de l'Administration centrale concernée par ces projets.

Tu trouveras en annexe cette note explicative plus détaillée pour solliciter ton intérêt et celle du bureau du CESA en vue, par exemple, de solliciter la possibilité d'une motion de notre assemblée afin de soutenir et promouvoir le cadastre spécifique d'Alsace-Moselle, institution à la fois produit de notre histoire, mais aussi un outil de développement de l'aménagement du territoire particulièrement adapté aux évolutions techniques modernes et ouvert sur la dimension transfrontalière.

Avec mes salutations bien cordiales,

Jean-Pierre SIEGRIST, conseiller au CESA

## **I – Généralités**

Le cadastre d'Alsace-Moselle est une institution d'origine régionale dont la valeur technique et juridique est reconnue par l'ensemble des institutions territoriales et des professionnels du foncier d'Alsace-Moselle. Partie vivante du droit local alsacien-mosellan conçu en lien avec le livre foncier, le cadastre d'Alsace-Moselle a su parfaitement s'adapter au contexte juridique, administratif et technique nécessaire à son intégration au cadastre français. Il mérite d'être préservé et modernisé au bénéfice du public, des usagers du cadastre et des collectivités territoriales utilisant l'information géographique, et la reconnaissance d'une force probante renforcée.

## **II – Projet de dématérialisation des croquis de levés**

### **II - 1 Constat:**

Le plan cadastral est déjà dématérialisé sur le territoire national (le plan cadastral informatisé, PCI), mais cette dématérialisation est incomplète dans nos trois départements du Rhin et de la Moselle sans la dématérialisation des croquis cotés, partie intégrante du plan en Alsace-Moselle.

Les croquis d'origine du plan, les croquis de conservation ou d'arpentage sont conservés dans les bureaux du cadastre sous les présentations les plus diverses. Leur nombre augmente en permanence (plus de 10 000 documents d'arpentage sont établis chaque année en Alsace Moselle) et leur état de conservation se dégrade fortement malgré les précautions prises pour leur archivage et leur manipulation. Leur support est fragile et les écritures sont souvent fines et en couleur s'altèrent avec le temps. Les croquis comportent des listes de coordonnées des points qui se trouvent parfois au verso du document.

### **II – 2 Avantages de la dématérialisation:**

Dans les trois départements, les usagers du cadastre retireront d'importants avantages pour l'information cadastrale: accès simplifié et sécurité, comme pour le plan cadastral informatisé. Les croquis seront conservés de manière inaltérable. La dématérialisation libèrera un espace de rangement considérable dans les bureaux du cadastre. Il sera possible d'envisager une gestion de la communication des informations relatives aux croquis de levés qui alliera souplesse et sécurité. La dématérialisation des croquis peut donner lieu à l'organisation d'une consultation sans déplacements pour les usagers du cadastre ainsi qu'un échange dématérialisé de données.

### **II – 3 Démarche possible :**

#### **- Indispensable implication de la DGI et des collectivités territoriales d'Alsace-Moselle.**

Pour la suite du projet, la DGI qui a autorité sur le cadastre devrait être étroitement associée pour permettre la réalisation de ce projet. Le projet implique une scannérisation des croquis pour le stock (documents anciens) et la dématérialisation du flux de la production des croquis selon les principes qui existent ailleurs en France pour les documents d'arpentage à savoir la fourniture des croquis par voie dématérialisée et leur incorporation directe dans la base informatique cadastrale.

#### **- Elaboration d'une maquette opérationnelle**

Dans le cadre d'une concertation régionale informelle en groupe de travail animé par le conseil régional des géomètres-experts avec la participation active du service du cadastre et des représentants des collectivités territoriales concernées par l'information géographique, un modèle fonctionnel de dématérialisation basé sur l'échange dématérialisé de données réelles a été étudié et testé pour l'ensemble des communes de la Communauté urbaine de Strasbourg avec les services du cadastre de Strasbourg.

Une maquette opérationnelle a été présentée en septembre 2008 par M. Pascal Kuntzelmann dans son mémoire de soutenance du diplôme d'ingénieur topographe de l'INSA supervisé par M. Guy Desportes, Inspecteur du cadastre à Strasbourg. Le projet en cours d'élaboration comprend plusieurs aspects: la numérisation des documents, leur référencement, leur intégration dans une base de



données permettant à la fois les recherches par filiation et la consultation à distance. Il faudra trouver un système d'organisation fonctionnel de caractère obligatoire et systématique pour le dépôt sous forme numérique des documents de conservation du cadastre, son enrichissement et sa consultation sous forme dématérialisée. Pour étaler les coûts, il devrait être possible de scinder l'opération en deux temps: d'abord le flux des croquis (la dématérialisation des nouveaux documents), puis la numérisation du stock dans le cadre d'un projet pluriannuel.

Il serait souhaitable que l'accès des documents dématérialisés ou numériques soit possible en utilisant un outil de gestion existant, de préférence en lien avec le service du cadastre dans la continuité des solutions retenues en France pour le plan cadastral informatisé.

#### **- Intérêt du projet de dématérialisation pour les collectivités et son financement:**

L'espace utile pour l'information géographique dépasse le cadre communal. Il se situe au niveau départemental et régional. Les Conseils Régionaux intègrent l'information géographique comme un outil important dans la politique d'équipement et d'aménagement du territoire.

La recherche d'un soutien politique des collectivités territoriales concernées est indispensable pour assurer son financement d'une manière similaire à celle qui a permis l'informatisation du livre foncier d'Alsace-Moselle. Une suggestion serait d'obtenir un financement des trois Conseils départementaux et du Conseil régional d'Alsace avec des fonds à solliciter auprès de l'Union Européenne dans la mesure où le cadastre alsacien-mosellan a une ouverture transfrontalière au niveau des coopérations territoriales transfrontalières (Travaux d'entretien de la frontière franco-allemande, PAMINA, Eurodistrict...).

#### **III – Une valeur juridique renforcée et démarches possibles à entreprendre.**

Une force probante renforcée serait la reconnaissance des avantages que confère au cadastre d'Alsace-Moselle son exactitude attachée à la méthode de l'arpentage parcellaire. Les croquis d'arpentage sont établis sur la base des bornages précédents qui bénéficient d'une inscription au livre foncier par décision d'un juge, offrant de sérieuses garanties aux propriétaires. Les croquis de levé résultent de mesurages précis sur le terrain, ils comportent en annexe les éléments techniques qui permettent la reconstitution intégrale sur le terrain des points levés, et en particulier de réimplanter des bornes disparues. La délimitation des propriétés donne lieu à l'établissement de la signature des parties sur le croquis coté et du bornage obligatoire des limites ainsi reconnues, expression consensuelle des parties au sens du droit civil. Les documents cadastraux Alsace-Moselle ont une valeur de référence technique reconnue pour arbitrer la plupart des litiges privés. On observe le fort attachement des propriétaires à ce cadastre rarement contesté pour les énonciations qu'il contient, alors qu'il n'a qu'une valeur de présomption simple d'exactitude au regard du droit civil.

La question est aujourd'hui posée de redonner aux énonciations du cadastre d'Alsace-Moselle la garantie juridique d'origine pour les limites établies selon les règles de l'arpentage parcellaire. Elle ne pourra aboutir qu'au terme d'un processus législatif à engager. En 1982, une mission temporaire a été constituée auprès du Ministre de l'intérieur pour réaliser un état des lieux du droit local alsacien-mosellan. A l'issue des travaux de cette commission, la conclusion du rapport présenté par le député du Haut-Rhin, Jean-Marie BOCKEL souligne l'intérêt que présente le maintien, voire le développement du droit local alsacien-mosellan. Dans cette perspective, la loi locale sur le cadastre est un des domaines qui mérite d'être mieux reconnu. Il est souhaitable que puissent être tirées, en droit positif, les conséquences pratiques des règles techniques et juridiques contenues dans la loi sur le renouvellement du cadastre en Alsace-Lorraine du 31 mars 1884 complétée par les textes réglementaires d'exécution appliquées dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle. Dans cette démarche, l'avis de la Commission d'harmonisation des lois présidée par le Sénateur Hubert HAENEL, membre du Conseil Constitutionnel, pourrait être également être sollicitée.

JPS



BS/SJ/FB

Monsieur Philippe RICHERT  
Président du Conseil Régional d'Alsace  
1 place du Wacken  
BP 91006  
67070 STRASBOURG CEDEX

Strasbourg, le 28 juin 2010

Monsieur le Président,

Je voudrais vous transmettre, en vue de le soutenir, un projet d'action en faveur du cadastre d'Alsace-Moselle qui m'a été présenté par Jean Pierre SIEGRIST, membre du Conseil Economique et Social d'Alsace et Conservateur des Hypothèques Honoraire.

Le cadastre d'Alsace Moselle est une institution spécifique régionale, qui trouve son origine dans le droit local et dont la valeur technique et juridique sont reconnues par l'ensemble des collectivités territoriales et des professionnels du foncier d'Alsace-Moselle qui créent et utilisent l'information géographique. Le cadastre d'Alsace-Moselle est également une partie vivante du droit local alsacien-mosellan conçue en lien avec le Livre foncier.

Au moment où la numérisation du Livre foncier s'achève, les évolutions technologiques actuelles nécessitent l'informatisation de ce qui constitue la base graphique originale du plan cadastral, à savoir, les croquis cotés. Pour que cela puisse être mis en œuvre, les porteurs de ce projet souhaitent que soient identifiés les financements spécifiques qui pourraient être alloués à cette mission comme cela a été fait pour l'informatisation du Livre foncier. A côté de cet objectif prioritaire, les porteurs du projet envisagent une démarche législative vers une reconnaissance renforcée de la valeur juridique des énonciations du cadastre d'Alsace-Moselle.

A leurs yeux, l'institution régionale semble être l'acteur politique le plus approprié pour soutenir ces deux objectifs.

Je sais l'attachement que vous apportez aux initiatives qui permettent de conforter les meilleures pratiques sur notre territoire.

Je vous remercie de l'attention que vous voudrez bien réserver à cette demande.

Aussi, vous trouverez en annexe une courte fiche technique et la copie d'un fascicule sur le cadastre d'Alsace-Moselle qui vient d'être publié au JurisClasseur (éditions NexisLexis), rédigé à la demande de l'institut du droit local alsacien et mosellan par Jean-Pierre SIEGRIST, qui se tient bien évidemment à votre disposition pour tout complément d'information.

Veillez agréer, Monsieur le Président, l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Bernard Stalter', is written over the printed name.

Bernard STALTER  
Président



Le Président  
**PHILIPPE RICHERT**  
ANCIEN MINISTRE



**Monsieur Bernard STALTER**  
Président du Conseil Economique, Social,  
et Environnemental Alsace  
1 place Adrien ZELLER  
BP 91006  
67070 STRASBOURG CEDEX

Strasbourg, le 18 JUIN 2012

Monsieur le Président,

Le cadastre d'Alsace-Moselle, instauré en 1884, est unique grâce à sa précision, sa qualité et son mode de production. Il constitue avec le Livre Foncier, le système de publicité foncière local dont la valeur technique et juridique est reconnue par l'ensemble des acteurs locaux.

Cependant, le patrimoine riche et vivant que constitue la documentation cadastrale n'est pas dématérialisé. Sa préservation et le maintien des modalités de sa constitution sont pourtant essentiels.

Les contraintes de stockage dans les services du cadastre, les difficultés d'accès par les professionnels, les soucis de cohérence et d'économie des collectivités pour utiliser un référentiel unique, la nécessité d'adapter les spécificités des levés en vigueur aux outils modernes et aux pratiques des géomètres experts, justifient une action pour moderniser le cadastre d'Alsace Moselle.

Différents échanges avec les acteurs concernés dont le Ministre du Budget chargé du cadastre et un entretien avec le Garde des Sceaux, ont abouti à un accord pour appuyer ce projet ambitieux sur l'EPELFI, structure dont les missions de gestion du Livre Foncier sont en lien étroit avec la documentation cadastrale.

Ainsi, afin d'affirmer l'engagement des acteurs concernés pour moderniser le cadastre d'Alsace-Moselle, je vous propose d'organiser un comité de pilotage. C'est pourquoi, je vous convie à la réunion de lancement :

**Mercredi 4 Juillet 2012 à 14h30**  
**en salle Bartholdi**  
A la Maison de la Région Alsace  
1, place Adrien Zeller à STRASBOURG

Le comité de pilotage s'appuiera sur un groupe de travail qui mobilisera de manière concomitante l'ensemble des experts techniques, juridiques et financiers. Ce groupe projet se tiendra à la suite du comité de pilotage. Je vous remercie de bien vouloir préciser à mes services, les ressources expertes que votre structure mobilisera pour avancer utilement au sein du groupe projet.

En pièces jointes, vous trouverez la fiche de mission du groupe projet ainsi que l'ordre du jour de ce premier comité de pilotage.

Vous remerciant par avance de votre participation active pour la bonne mise en œuvre de ce projet structurant pour l'Alsace et la Moselle, veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations les meilleures.

1, PLACE ADRIEN ZELLER - B.P. 91006 - 67070 STRASBOURG CEDEX  
TÉL. 03 88 15 68 67 - FAX 03 88 15 68 15 - <http://www.region-alsace.eu/>

La Région Alsace, partenaire de la marque Alsace - [www.marque-alsace.fr](http://www.marque-alsace.fr)

**Annexe n° 14 – 1c : Lettre de soutien des ministres en réponse à une demande parlementaire, suite à la démarche conjointe des représentants de la région et du CESER Alsace, du CROGE de Strasbourg et de l'Institut du droit local Alsacien-mosellan.**



LE MINISTRE DES FINANCES  
ET DES COMPTES PUBLICS

LE SECRÉTAIRE D'ÉTAT  
CHARGE DU BUDGET



Paris, le 13 NOV. 2015

Monsieur le Député,

Vous avez bien voulu appeler notre attention sur le projet partenarial de dématérialisation de la documentation cadastrale d'Alsace-Moselle, dossier qui avait fait l'objet en son temps d'une proposition de loi dont l'article 4, consacré au rôle que devait jouer l'EPLEFI, a été rejeté lors de sa discussion au Sénat le 19 juin 2014, les sénateurs n'ayant pas trouvé dans le texte proposé de garanties suffisantes sur le mode de financement du projet.

Suite à ce rejet, les acteurs locaux que vous représentez envisagent désormais de confier la maîtrise d'ouvrage déléguée de l'opération de dématérialisation de la documentation cadastrale aux collectivités territoriales (région Alsace et départements), tout en associant les archives départementales et en s'appuyant techniquement sur le portail Géofoncier des géomètres-experts, solution déjà mise en œuvre et opérationnelle dans d'autres départements.

Cette solution alternative, qui ne nécessite pas de modification législative, paraît à ce jour pleinement envisageable et prend en compte les observations émises précédemment par la DGFIP. Le portail Géofoncier serait alors le vecteur de diffusion de la documentation cadastrale spécifique à l'Alsace-Moselle (auprès des géomètres-experts, des collectivités partenaires et du grand public). Les objectifs de conservation de cette documentation particulière de grande valeur et de meilleure accessibilité à celle-ci pour tous les acteurs concernés pourraient ainsi être atteints.

Aussi, nous vous assurons de la parfaite compréhension de la DGFIP des enjeux inhérents à ce projet et naturellement, de l'avis favorable qui en découle et de sa disponibilité pour vous accompagner dans ce projet.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Député, à l'assurance de nos sentiments les meilleurs.

Michel SAPIN

Christian ECKERT

Monsieur Philippe BIES  
Député du Bas-Rhin  
Assemblée nationale  
75355 Paris 07 SP

MINISTÈRE DES FINANCES  
ET DES COMPTES PUBLICS

139, rue de Bercy - Télécopie 146 - 75572 Paris Cedex 12

## Annexe n° 14 – 2

### Texte de la convention-cadre du cadastre modernisé d'Alsace et de Moselle 23 septembre 2022

Entre d'une part, la Direction Générale des Finances Publiques, et d'autre part la Région Grand Est, dont le siège est 1 place Adrien Zeller, 67070 STRASBOURG CEDEX, représentée par le Président du Conseil régional, Monsieur Jean ROTTNER, dûment habilité par la délibération de la Commission Permanente du 08 avril 2022 à signer la présente convention, Le Département de la Moselle, dont le siège est 1 rue du Pont Moreau, 57036 METZ CEDEX, représentée par le Président du Conseil Départemental, Monsieur Patrick WEITEN, dûment habilité par la délibération de la Commission Permanente du 11 avril 2022 à signer la présente convention, La Collectivité européenne d'Alsace, dont le siège est Place du Quartier Blanc, 67964, STRASBOURG CEDEX 9, représenté par le Président du Conseil Départemental, Monsieur Frédéric BIERRY, dûment habilité par la délibération de la Commission Permanente du 16 mai 2022 à signer la présente convention, Le Conseil Régional de l'Ordre des Géomètres Experts de Strasbourg, dont le siège est 3 rue des Cigognes, Aéroparc 2, 67960 ENTZHEIM, représenté par le Président du Conseil Régional de l'Ordre des Géomètres Experts de Strasbourg, Monsieur Hubert ORTLIEB.

**Contexte :** La Direction Générale des Finances Publiques est en charge de la gestion du plan cadastral et de sa documentation littérale associée. En Alsace et en Moselle, des règles locales ont été introduites par le texte fondateur du 31 mars 1884 instaurant, concernant le plan cadastral, le renouvellement du cadastre d'Alsace et de Moselle. Ces spécificités portent essentiellement sur l'obligation de rattacher les levés à un canevas planimétrique, à la matérialisation des limites, et à l'élaboration et l'archivage de croquis de levés. Sous la responsabilité régaliennne des Finances Publiques, cette documentation est consultée régulièrement par différents usagers :

Les particuliers,

- Les professionnels, cabinets de géomètres-experts avant d'entreprendre une division parcellaire,
- Les collectivités territoriales

Précieuse mais fragile, les enjeux de sa sauvegarde, de sa sécurisation, de son accessibilité et donc de sa modernisation se sont posés. La sauvegarde de la documentation était importante tant pour l'administration fiscale, les géomètres experts et les notaires, que pour les particuliers et les collectivités territoriales. La modernisation du cadastre d'Alsace et de Moselle par la numérisation de ce patrimoine et la mise en place d'une gestion dématérialisée des flux, constituait donc un moyen de le conserver et d'en améliorer l'usage par la facilité d'accès, de recherche et de partage. L'ensemble des constats et enjeux liés à la sauvegarde et au maintien du cadastre d'Alsace et de Moselle ont conduit les acteurs locaux à mettre en œuvre sa modernisation au sein d'un partenariat en collaboration avec le Ministère de l'Économie, des Finances et de la Relance.

Ce projet a mobilisé les acteurs signataires de cette convention, techniquement et financièrement. D'autres acteurs se sont associés activement dont les agglomérations de Mulhouse, de Colmar, de l'Eurométropole de Strasbourg, de Metz, ainsi que l'IDL et le CESER. Le notariat et l'EPELFI se sont également associés à cette démarche en raison de leur expertise.

Les champs couverts par la mise en place de la modernisation du cadastre d'Alsace et de Moselle étaient :

- Numériser la documentation cadastrale par scannage des documents techniques selon les prescriptions techniques définies par les partenaires associés ;

- Constituer une base de données incluant les documents numériques, leur description, leur géocodage ;
- Renseigner une base de données des liaisons entre parcelles et croquis de conservation cadastrale à partir des états de sections, registres 1AL et des fichiers MAJIC ;
- Développer les outils permettant la gestion des données et favorisant leur accès et leur diffusion aux usagers selon les conditions retenues ;
- accompagner le processus de gestion dématérialisée des flux auprès des acteurs concernés.

Mené entre 2012 et 2021, les résultats de ce projet ont permis de :

- Dématérialiser l'ensemble de la documentation cadastrale
- Mettre en place un système de gestion des données et des flux associés à une base de données permettant l'accessibilité aux données de manière intelligente et accessible à tous
- La mise en place d'un processus de gestion optimisé

La gouvernance du projet et les modalités de son financement ont fait l'objet d'une convention de et d'une convention cadre signée le 3 janvier 2017

Au-delà de la mise en œuvre de la modernisation du cadastre d'Alsace et de Moselle, il s'agit de garantir le cadre de la pérennisation du système modernisé par une nouvelle convention afin de sécuriser le système en place mais aussi les investissements consentis par les acteurs du projet.

#### Article 1 – **OBJET DE LA CONVENTION**

Cette convention cadre annule et remplace la convention cadre signée par les parties le 3 janvier 2017. Elle est ci-jointe en annexe 6.

L'objet de la nouvelle convention cadre est ainsi rédigé :

- Définition des modalités de pérennisation du cadastre modernisé d'Alsace et de Moselle, à savoir les conditions organisationnelles, techniques, juridiques et financières établies entre les cocontractants pour y parvenir ;
- Définition de la gouvernance ;
- Définition des engagements réciproques des partenaires ;
- Définition des modalités pour garantir sa gestion, son maintien et son évolution ;
- Définition des conditions d'utilisation, de réutilisation et de diffusion des données numérisées et du système applicatif en place.

#### Article 2 – **GOVERNANCE ET ORGANISATION DU PROJET**

La gouvernance du projet est assurée par le Ministère de l'Économie, des Finances et de la Relance, la région Grand Est, la collectivité européenne d'Alsace, le département de la Moselle et le conseil régional de l'ordre des géomètres experts de la région de Strasbourg pour le maintien et l'évolution du cadastre modernisé d'Alsace et de Moselle, la préparation, les décisions, de mise en place en

termes d'exécution, de suivi et de contrôle, pour assurer sa pérennité. Les membres de la gouvernance du projet partagent la responsabilité de sa réussite.

Convention Cadre du Cadastre modernisé d'Alsace et de Moselle – 2022 Elle se traduit par la mise en place d'un comité exécutif décrit ci-dessous :

Le comité exécutif. Composition :

Trois représentants de l'Etat répartis ainsi : la Direction départementale des Finances Publiques de la Moselle, la Direction régionale des Finances Publiques de la Région Grand Est et du département du Bas-Rhin, la Direction départementale des Finances Publiques du Haut-Rhin ;

Trois représentants désignés par les exécutifs des collectivités territoriales réparties ainsi : le Département de la Moselle, la Collectivité européenne d'Alsace, et la Région Grand Est ;

Un représentant du Conseil régional de l'Ordre des Géomètres Experts (CROGE) de Strasbourg.

Missions et rôle :

Le comité exécutif a un rôle stratégique et décisionnel, de suivi et de contrôle à chaque étape de la mise en œuvre d'une opération (nouvelles orientations, évolutions de modalités techniques, modalités d'hébergement, évolutions de processus ou de procédures, programmations, etc.).

Les membres du comité exécutif recensent notamment les évolutions et adaptations nécessaires souhaitées par les partenaires dans un souci d'amélioration du service rendu aux utilisateurs.

Il se réunit régulièrement, au moins une fois par an et/ou chaque fois que cela est nécessaire et sur demande des membres. Les décisions sont prises d'un commun accord à l'exception des implications financières pour lesquelles le CROGE est le seul à financer le fonctionnement. Le CROGE assure la coordination du comité exécutif, lui rend compte annuellement des opérations menées permettant le maintien et l'évolution du cadastre modernisé d'Alsace et de Moselle. Les partenaires s'engagent mutuellement à ce que, sauf application de nouvelles dispositions légales ou réglementaires, aucune évolution décidée ne puisse avoir pour effet d'induire une régression dans le contenu disponible ou dans les conditions d'accès aux données, tant pour les utilisateurs anonymes du portail que pour ceux bénéficiant d'une habilitation spécifique.

Des groupes de travail techniques

Le comité exécutif s'appuie sur des groupes de travail techniques relatifs aux différentes composantes du projet de pérennisation, de maintien et d'évolution du cadastre modernisé d'Alsace et de Moselle.

Ces groupes de travail sont à géométrie variable selon les sujets / thèmes et leur actualité dans le temps. A chacun de ces groupes sont associés des partenaires experts contribuant à la bonne marche et à la réussite du projet, comme par exemple, des représentants des agglomérations, de l'Institut du Droit Local, du Conseil Economique, Social et Environnemental, etc.

## Article 3 - **ENGAGEMENT DES PARTENAIRES**

### **3.1. Engagement des collectivités territoriales**

Conformément à la convention constitutive de groupement de commandes signée le 16 mars 2016, les quatre collectivités territoriales partenaires que sont la région Grand Est, le département de la Moselle, le département du Bas-Rhin et le département du Haut-Rhin ont assuré le financement des

dépenses en investissement du projet dans la limite des montants indiqués dans ladite convention, à savoir :

- La dématérialisation de la documentation constituant le stock ;
- Le développement du système d'information pour la gestion du stock et du flux ;
- L'intégration des données dématérialisées dans le système d'information ;
- La prise en compte des liaisons entre parcelles et croquis, et des filiations entre parcelles quand la documentation permet de la rétablir ;
- L'accompagnement des acteurs concernés à la gestion dématérialisée.

Les collectivités territoriales parties à la convention s'engagent à coopérer, notamment au travers des échanges techniques de leurs services pour garantir la pérennisation de ce système modernisé. En cas de changement de paramètres nécessitant le cas échéant un apport financier en investissement, les collectivités territoriales parties à la convention pourront convenir d'un avenant à la présente convention pour définir le cas échéant les nouvelles obligations de chacun.

### **3.2. Engagement de la Direction Générale des Finances Publiques**

La Direction Régionale des Finances Publiques représente la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) et assure la coordination entre les Directions départementales des Finances Publiques du Haut-Rhin et de la Moselle

L'Etat par la DGFIP s'engage à maintenir l'actualité de la base de données du cadastre d'Alsace-Moselle en :

- Assurant la transmission de la documentation cadastrale de flux selon le processus de gestion dématérialisé convenu entre les parties et décrit en annexe 2. La cible est une transmission hebdomadaire avec, en cas de circonstance exceptionnelle, un délai ne pouvant dépasser le mois.
- Intégrant les nouvelles données issues de la confection de nouveaux plans par remaniement ou aménagement foncier.
- Corrigeant la base de données des anomalies ou omissions ponctuelles dont elle a connaissance, dès lors que cette correction est possible. Les documents « polygonation », « carnets de levé », et « listing de coordonnées » ne sont pas concernés.

L'Etat concède aux signataires de la présente convention, à leurs représentants et aux ayants-droits tel que décrit à l'article 6, les droits d'utilisation et d'exploitation, de reproduction et de diffusion des données ainsi numérisées. Ces simples autorisations ne peuvent pas être cédées à un tiers, sauf accord de la DGFIP, et ne confèrent aucun droit d'exclusivité sur l'exploitation et la diffusion des données cadastrales.

L'Etat n'engage aucun coût direct dans la pérennisation, le maintien et l'évolution du cadastre modernisé d'Alsace et de Moselle. Il consent à un investissement en temps homme pour la phase sa mise en œuvre. Les gains escomptés sont immédiats dans les centres des impôts fonciers dès lors que :

La documentation cadastrale concernée par la convention est dématérialisée ;



- La consultation n'est plus exclusivement réalisée dans les services, mais prioritairement via le système d'information mis en place pour sa consultation dématérialisée (portail internet) ;
- Le système d'information de gestion dématérialisée du stock et du flux est opérationnel ;
- Le processus de gestion dématérialisée est mis en application par les agents. Nota : à préciser, la dématérialisation de la documentation modifie ses modalités d'archivage mais pas ses modalités de gestion.

L'Etat se conforme à l'application du schéma de gestion des flux tel que décrit en annexe à la présente convention. Il est intitulé « Processus d'intégration du flux des documents avec scan de l'extrait PVA 6463s pour établir les liens de filiation ».

### **3.3. Engagement du Conseil Régional de l'Ordre des Géomètres Experts de Strasbourg**

Dans la phase de mise en œuvre opérationnelle du projet, le CROGE contribue à la mise en place du processus modernisé, du système de gestion des données et s'implique dans la réalisation du système d'information pour la gestion dématérialisée du flux et du stock.

Dans la phase de gestion courante, à l'issue de la mise en œuvre opérationnelle du projet le CROGE assure la coordination et le fonctionnement du dispositif avec la société SAS Géofoncier (à la date de la signature de la convention cadre).

A ce titre, le CROGE :

- Garantit et rend compte de la bonne gestion du système en place (alimentation, gestion, diffusion des données);
- Met en œuvre tous les dispositifs nécessaires permettant d'assurer la pérennité de l'outil, son bon fonctionnement dans le temps (hébergement, maintenance du système, évolution, adaptations...), la sécurité des bases de données en termes de sauvegarde et d'archivage, la diffusion de la documentation cadastrale dans les conditions prévues. Le CROGE s'engage à promouvoir la mise en œuvre du DMPC numérique auprès des géomètres experts agréés pour les travaux cadastraux en Alsace et en Moselle en vue d'atteindre une première étape indispensable à une dématérialisation plus complète des documents et de la procédure de conservation cadastrale. Cette condition sera satisfaite à compter du 1er janvier 2022, date de la mise en application pleine et entière de la nouvelle notice sur la gestion des documents d'arpentage et esquisses d'étages. En outre, le CROGE effectue la correction des anomalies touchant les documents « polygonation », « carnets de levé », et « listing de coordonnées » de la base de données en procédant aux dématérialisations et indexations complémentaires nécessaires. Les données ainsi produites sont intégrées au portail par la DGFIP.

Enfin, le CROGE s'emploie à tenir un rôle de facilitateur dans la recherche par la DGFIP d'informations absentes du portail mais dont les cabinets de géomètres-experts seraient amenés à disposer dans le cadre de précédents dossiers, même s'il ne s'agit que de données partielles. A ce titre il assure une sensibilisation régulière de ses membres des enjeux liés à l'exhaustivité de la base de données.

## **Article 4 - PROPRIÉTÉ DES PRODUITS ISSUS DU PROJET DE MODERNISATION, SÉCURISATION DE LA VALEUR AJOUTÉE**

4.1. Propriété des produits issus de la modernisation du cadastre d'Alsace et de Moselle La Direction Générale des Finances Publiques reste titulaire du droit de propriété intellectuelle de la documentation concernée par la modernisation du cadastre d'Alsace et de Moselle. L'Etat conserve ses droits nonobstant la numérisation de la documentation cadastrale par les partenaires.

Les produits :

- Les données dématérialisées restent la copropriété des financeurs du projet à savoir des trois collectivités territoriales (le Département de la Moselle, la Collectivité européenne d'Alsace et la Région Grand Est) et de l'Etat. Le processus d'archivage dont le mode opératoire reste à définir en comité exécutif sera réalisé régulièrement par ou chez les copropriétaires sous leur responsabilité ou auprès d'un tiers qu'ils auront désigné.

- Le système d'information développé et la base de données de l'application permettant une exploitation intelligente des données, proposant les services de gestion dématérialisés des flux et du stock ainsi que les services d'accès aux informations, reste la copropriété des financeurs du développement à savoir des trois collectivités territoriales (le Département de la Moselle, la Collectivité européenne d'Alsace et la Région Grand Est) et du CROGE.

4.2. Sécurisation des produits et de la valeur ajoutée du système issus de la modernisation du cadastre d'Alsace et de Moselle

On entend par sécurisation, la mise en place du processus d'archivage des données dématérialisées ainsi que la mise en place des conditions permettant l'exploitation intelligente de ces données, indépendamment du mode de gestion ou de l'exploitant dans le temps. Ainsi :

- Les données dématérialisées sont transmises à chacun des copropriétaires, une fois par an, en totalité à la date du 30 juin 2022 puis annuellement à la même date, en totalité ou en différentiel. Chacun des propriétaires s'organise pour cette transmission, soit en fournissant un support adapté, soit en indiquant les modalités de transfert (type FTP).

- Les codes / programmes sources et leur documentation sont transmis à chacun des copropriétaires, une fois par an en totalité à la date du 30 juin à partir de 2021. Dans le cas où ce programme est en open source, le gestionnaire de l'application en responsabilité à la date du 30 juin, le dépose sur une plateforme type Github.

- La base de données est quant à elle transmise à chacun des copropriétaires, une fois par an, en totalité chaque année à la date du 30 juin à partir de 2021 selon les mêmes conditions que pour les données dématérialisées.

#### **Article 5 - RESPECT DES DISPOSITIONS DE LA LOI N° 78-17 DU 6 JANVIER 1978 RELATIVE A L'INFORMATIQUE, AUX FICHIERS ET AUX LIBERTES**

Les données relatives aux propriétaires, aux propriétés non bâties et aux propriétés bâties sont nominatives et, à ce titre, entrent dans le champ d'application de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, et leurs traitements – ainsi que toute modification ultérieure de ces traitements - doivent par conséquent faire l'objet d'une déclaration à la Commission nationale de l'informatique et des libertés. Le CROGE s'engage par ailleurs à respecter les avis de ladite commission sur ces traitements.

#### **Article 6 – ACCÈS, DIFFUSION et MISE A DISPOSITION DE LA DOCUMENTATION DÉMATÉRIALISÉE ET DE L'APPLICATION**

Accès, diffusion, mise à disposition et consultation de la documentation :L'ensemble de la documentation dématérialisée est ouverte à tous gratuitement, via le système d'information du portail GEOFONCIER ([www.cadastre-alsace-moselle.fr](http://www.cadastre-alsace-moselle.fr)) mis en place pour sa consultation dématérialisée (portail internet), conformément au respect de l'égalité des traitements vis-à-vis du citoyen, à qualité d'accès au moins égale aux services proposés par les services fiscaux dans un

mode non dématérialisé. Toutefois, si une opération de mise à disposition des données (téléchargement et mise en forme) induit un coût spécifique pour l'exploitant, celui-ci pourra, sous contrôle des signataires, facturer les frais correspondant dans le cas où, et seulement dans ce cas, le demandeur ne serait pas une des entités visées au paragraphe suivant sur la réutilisation des données.

Réutilisation des données :

La réutilisation de la documentation est réservée aux signataires de la convention, aux Géomètres experts, aux collectivités territoriales des territoires départementaux d'Alsace et de Moselle et aux autres services de l'Etat à titre gracieux. Par réutilisation on entend toute opération exploitant ou mettant en œuvre tout ou partie des données ; une extraction (téléchargement) en vue d'un travail utilisant les données extraites constitue une réutilisation de ces données.

Réutilisation de l'application de gestion des données et des flux :

La réutilisation des codes / programmes sources et leur documentation est réservée aux signataires de la présente convention et à titre gracieux. Dans le cas où ce programme est en open source, les bénéficiaires à la réutilisation sont élargis grâce à leur mise à disposition sur une plateforme type Github.

## Article 7 – DÉFAILLANCE DU GESTIONNAIRE DU SYSTÈME

En cas de défaillance de la structure et/ou du dispositif sur lesquels s'appuie le CROGE pour assurer le bon fonctionnement du système de gestion des flux et des données de la documentation cadastrale d'Alsace Moselle, le CROGE s'engage vis-à-vis des signataires à assurer la continuité du service dans les mêmes conditions.

A toutes fins utiles, les codes sources et la documentation du système de gestion seront remis aux cocontractants à chaque mise à jour et évolution notoire du système. Les modalités de transmission seront précisées en comité technique. Ces cocontractants pourront s'ils le souhaitent désigner un tiers lieu pour ce dépôt.

## Article 8 – DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DE LA CONVENTION

La présente convention prend effet à la date de signature et remplace la convention cadre de modernisation du cadastre d'Alsace et de Moselle signée le 13 janvier 2017.

Elle est conclue pour une durée initiale de 5 ans puis reconductible tacitement d'année en année dans la limite de 15 ans. Toute modification des dispositions de la présente convention durant son exécution interviendra par avenant négocié entre les parties.

## Article 9 – RÉSILIATION

### 9.1. Résiliation pour motif d'intérêt général

Tout partenaire peut résilier la présente convention pour un motif d'intérêt général, sous réserve d'un préavis de 6 mois notifié par lettre recommandée aux autres partenaires avec accusé de réception. Le cas échéant, le partenaire associé conserve le droit d'utiliser et de diffuser gratuitement les données numériques acquises dans la version existante à la date de renonciation et reste tenu des obligations de réserve contractées antérieurement à cette date telles que visées à l'article 5 de la présente convention. Les autres partenaires (non démissionnaires) conservent également le droit d'utiliser les données numériques acquises dans la version existante à la date de renonciation.

## 9.2. Résiliation pour faute

En cas de non-respect de l'une de ses obligations contractuelles par l'une des parties, la Direction Régionale des Finances Publiques, le Conseil Régional de l'Ordre des géomètres-experts de Strasbourg, la Région Grand Est, le Département de la Moselle, la Collectivité européenne d'Alsace, pourront mettre la partie défaillante en demeure de respecter ses engagements, par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai qui ne peut être inférieur à 15 jours. Si cette mise en demeure reste sans effets, passé ce délai, la résiliation pourra être signifiée aux torts de la partie défaillante par lettre recommandée avec accusé de réception.

### Article 10 – **RÈGLEMENT DES DIFFÉRENDS**

En cas de litige concernant l'application de la convention ou de non-respect par l'un des signataires des dispositions de la convention et à défaut d'accord amiable, la juridiction compétente est le Tribunal Administratif de Strasbourg.

### Article 11 - **FORMALITÉS**

La présente convention est dispensée de droit de timbre et des formalités d'enregistrement.

En foi de quoi, les partenaires aux présentes ont signé cette convention

à Strasbourg le 23 septembre 2022.

DROIT LOCAL

## Le cadastre alsacien-mosellan en ligne et accessible à tous

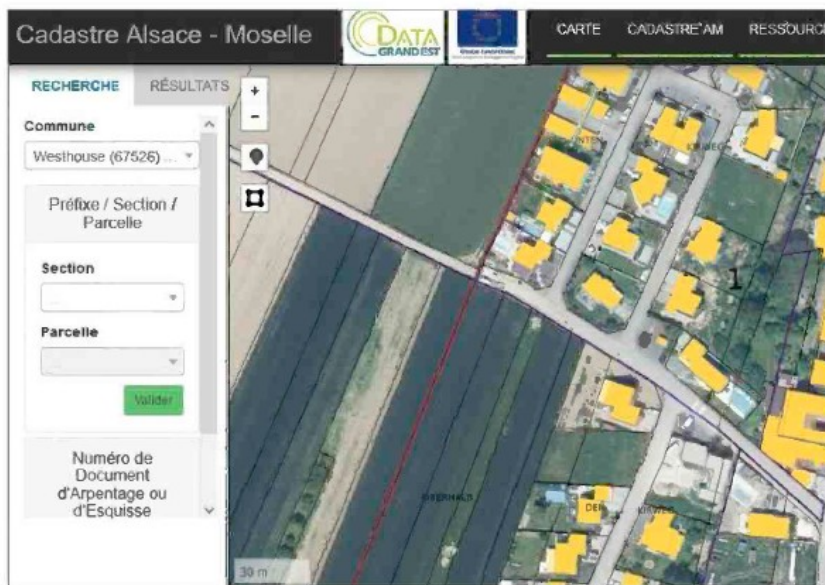
**Jusqu'à dix-mille documents intègrent chaque année la base numérisée du cadastre d'Alsace-Moselle accessible sur internet. Une loi de 1884 confère à ce cadastre alsacien-mosellan une valeur juridique tout à fait originale.**

Depuis 2020, la totalité de la documentation cadastrale des trois départements que sont le Haut-Rhin, le Bas-Rhin et la Moselle, a été entièrement numérisée.

Cela représente 1,5 million de documents dont le plus ancien remonte à 1884 ; et, depuis septembre 2020, date de fin de la numérisation du « stock », 23 000 nouveaux documents ont été numérisés et mis en accessibilité sur le portail internet dédié. L'opération de numérisation initiale, qui a pris trois ans, aura coûté 2 millions d'euros, financés par les trois départements, le conseil régional et l'Union européenne.

### Rendre les documents facilement accessibles

La numérisation est le fruit d'un travail engagé en 2017 par le conseil régional de l'époque, en partenariat avec la Direction générale des finances publiques (DGFIP),



10 000 nouveaux documents sont numérisés chaque année pour enrichir le fonds. Document remis

l'ordre des géomètres experts et les trois départements. L'objectif était à la fois de rendre la documentation facilement accessible et de la protéger en économisant la manipulation de documents anciens et fragiles.

Le fonds numérisé est consultable grâce à un portail gratuit accessible aux particuliers et aux professionnels (géomètres, notaires, agents des finances publiques, communes).

On y trouve des croquis, des documents d'arpentage, des états de section, des listings de polygonisation, des carnets de levé.

Les particuliers n'ont pas accès à tous les documents mais aux principaux avec, notamment, la possibilité de remonter dans l'historique du découpage cadastral en passant d'une parcelle fille à la parcelle mère (après un partage par exemple) et inversement. La

consultation peut se faire par type de document, par référence cadastrale ou par l'adresse postale du terrain.

Selon l'ordre des géomètres, près de 10 000 documents sont désormais numérisés chaque année et viennent enrichir le fonds. C'est pourquoi les collectivités que sont le conseil régional du Grand Est, la Collectivité européenne d'Alsace, le département de la Moselle ainsi que l'ordre des

« géomètres experts » et la DGFiP ont signé le mois dernier une nouvelle convention qui cadre le travail d'entretien et de pérennisation du portail. Car il faut gérer le flux classique lié à l'activité foncière, mais aussi s'attacher à corriger les anomalies décelées, rechercher les documents manquants, enrichir la base en intégrant, par exemple, les limites forestières gérées par l'ONF ou encore les croquis du Port autonome de Strasbourg.

### **Force probante depuis 1884**

Le tout permet de capitaliser et de mettre en valeur l'un des aspects les plus originaux de ce cadastre alsacien mosellan : sa force probante. « Ce cadastre a une valeur juridique de par sa précision, explique Laurent Garnier, directeur régional des finances publiques, ce qui n'est pas le cas dans le reste de la France. »

En effet, depuis une loi de 1884 adoptée sous l'Annexion et confirmée par une loi de 2017, « les limites cadastrales qui figurent sur le plan ont une force probante, ce qui signifie qu'elles sont présumées exactes », résume Éric Sander, de l'institut du droit local. Une dimension qui vient s'ajouter

aux rôles habituels du cadastre qui sont le recensement des propriétés, l'identification des propriétaires et le calcul des valeurs locatives.

Selon la documentation de l'institut, sous l'Annexion, soucieuse « de promouvoir le développement du crédit hypothécaire pour financer l'économie régionale, l'Allemagne envisage d'introduire avec célérité le Livre foncier en Alsace-Moselle. Or, pour ce faire, il est nécessaire de disposer au préalable d'un cadastre à jour afin de garantir l'exactitude de l'identité physique des propriétés immobilières ».

Cela va donner la loi de 1884 qui institue une « force probante au cadastre ». Elle introduit en fait deux processus de rénovation des cadastres des communes. L'un des deux repose sur un nouvel arpentage, des croquis avec cotes, un abornement et une conservation au livre foncier. Il va en découler une importante précision dans l'établissement des limites des parcelles d'où la force juridique probante qui est attribuée au cadastre.

Cet aspect juridique va être supprimé par une loi de 1924, mais a été rétabli par la loi du 6 mars 2017.

**Olivier CLAUDON**

[www.cadastre-alsace-moselle.fr](http://www.cadastre-alsace-moselle.fr)

Article identique dans L'Alsace

**Annexe 14-4 :**  
**Extrait de la revue Géomètre juillet/août 2022.**

CLAUDE SCHALLER Géomètre-expert honoraire :

En concertation avec les services du cadastre, les géomètres-experts ont mis en place une chaîne de traitement, d'enregistrement et d'archivage entièrement numérisée. En lien avec Géofoncier, le portail spécifique cadastre Alsace-Moselle est le lieu public d'enregistrement et de conservation de cette documentation accessible à tous. D'émanation juridique, lors de l'annexion des trois départements en 1871 (Bas-Rhin, Haut-Rhin et Moselle), le cadastre d'Alsace-Moselle, refait selon les principes de la loi locale du 31 mars 1884, qui couvre environ 90% du territoire, dispose d'une documentation spécifique constituée – d'une part, de croquis cotés permettant un rétablissement précis des limites parcellaires; d'autre part, des esquisses d'étages lorsque les immeubles sont divisés en lots de copropriété et, par extension, les divisions en volumes.

#### LES CROQUIS COTÉS :

Ils comprennent à la fois les croquis d'origine établis lors de la confection des cadastres refaits selon les principes de la loi du 31 mars 1884 et les croquis de mise à jour lors de divisions foncières ultérieures. L'article 6 de la loi n° 2017-285 du 6 mars 2017, visant à favoriser l'assainissement cadastral et la résorption du désordre de propriété, a amendé l'article 24 de la loi du 31 mars 1884, de sorte que : « les limites non contestées portées sur la carte dressée à la suite d'un arpentage parcellaire ont, à l'égard des détenteurs d'immeubles inscrits dans les livres cadastraux, la même portée par rapport à la possession et au droit de propriété que si elles avaient été fixées d'un commun accord entre eux. [...] Ces dispositions ne font pas obstacle à l'application du titre XXI du livre III du Code civil ». Ainsi, le cadastre Alsace-Moselle refait selon les principes de la loi du 31 mars 1884 se voit conforté d'une force probante certaine, sous réserve des principes de la prescription acquisitive appliquée aux limites de propriété.

Les croquis d'arpentage de mise à jour du plan cadastral établis par les personnes agréées, dont les géomètres-experts, sont contresignés par les parties et enregistrés au cadastre. Ce dernier, par convention avec la profession, les dématérialise systématiquement et les verse dans le portail du cadastre Alsace Moselle (1). En parallèle, un dossier est automatiquement créé dans Géofoncier avec réplique du croquis d'arpentage.

La publication de cette mise à jour sera réalisée lors de son inscription au Livre foncier. Également une spécificité du droit local, le Livre foncier, introduit par une loi d'Empire du 22 juin 1891, est le document qui publie la situation des droits de propriétés réels attachés à la En Alsace-Moselle, un lien direct avec le cadastre. Les servitudes, les restrictions du droit de disposer et les charges hypothécaires, les désignations parcellaires cadastrales sont en parfaite concordance avec la publication des droits de propriété figurant au Livre foncier d'Alsace-Moselle.

#### LES ESQUISSES D'ÉTAGES

Conformément à l'arrêté ministériel du 20 mai 1950, ces documents font partie des documents de conservation du cadastre et ne peuvent être exécutés que par des fonctionnaires du service du cadastre ou des géomètres privés agréés par ce service. Les esquisses d'étages comprennent par exemple pour les lots en copropriété :

- l'état descriptif de division avec le calcul des tantièmes de copropriété ;
- les plans de divisions en lots.

Dans le cadre des travaux de dématérialisation de la documentation cadastrale, l'ensemble des esquisses d'étages déjà enregistrées a également été dématérialisé et rendu consultable sur le portail du cadastre Alsace-Moselle.

Afin de ne pas créer de nouveaux stocks, il a été mis en place, en accord avec les services du cadastre, un workflow pour gérer le flux des nouvelles esquisses d'étage. Ainsi, le géomètre-expert renseigne une page en-tête de l'esquisse d'étage ou de la division en volumes sous forme de formulaire avec le numéro d'enregistrement prédéfini. Il annexe l'état descriptif et les plans de division qu'il a signés électroniquement, en déposant le tout en ligne au cadastre via une application professionnelle du portail cadastre Alsace-Moselle. Le cadastre récupère ces documents dans le portail, les vérifie et valide leur enregistrement en apposant un cachet serveur, qui constituera l'original numérique. Enfin, le document ainsi validé est versé dans la partie grand public du même portail. En concertation avec les services du cadastre, la profession a ainsi pu mettre en place une chaîne de traitement, d'enregistrement et d'archivage entièrement numérisée où le portail cadastre Alsace-Moselle, en lien avec Géofoncier, est devenu le lieu public d'enregistrement et de conservation de cette documentation accessible à tous.

## SÉCURITÉ DE LA CONSULTATION

C'est donc là un bel exemple de partenariat public-privé permettant de sécuriser la documentation et d'en faciliter sa consultation. La poursuite de cette chaîne numérique avec le notariat et la publication au Livre foncier est en projet. En réflexion également: la chaîne de traitement numérique des documents d'arpentage qui apparaît plus complexe à mettre en œuvre en raison de la collecte des signatures numériques des parties et du pré-numérotage des parcelles nouvelles !

(1) [cadastre-alsace-moselle.fr](http://cadastre-alsace-moselle.fr)

Revue Géomètre n°2204 • juillet - août 2022 • page 43



**Annexe 15-1, La perte de la force probante, suite de la loi d'introduction du 1 juin 1924.**

COUR D'APPEL DE COLMAR.

COLMAR, le 10 novembre 1925.

Le Premier Président de la Cour d'Appel

**COPIE**

à Monsieur le Directeur des Contributions directes  
et du Cadastre d'Alsace et de Lorraine.

à STRASBOURG

En réponse à votre dépêche du 30 octobre dernier, C. 8223, j'ai l'honneur de vous informer qu'ayant soumis à Monsieur le Garde des Sceaux la question que vous aviez bien voulu me poser, j'ai reçu la réponse suivante que je m'empresse de vous transmettre :

".....j'estime que le texte de droit civil contenu dans l'article 24, alinéa 3 de la loi locale du 31 mars 1884, n'est plus en vigueur pour la raison suivante :

"Si l'ensemble de la loi locale du 31 mars 1884 (abstraction faite dudit article 24, alinéa 3), doit être considéré comme encore en vigueur, ce n'est pas par application de l'article 7, 16° de la loi du 1er juin 1924. Ce texte, en effet, vise seulement "les textes particuliers expressément maintenus en vigueur par la législation postérieure au 6 décembre 1918". On a voulu que lorsqu'une question particulière a été spécialement étudiée depuis l'armistice, et a été tranchée en ce sens qu'il y ait de maintenir la loi locale, la solution ainsi adoptée ne se trouvât pas automatiquement écartée sans nouvel examen par la loi du 1er juin 1924. Or, l'article 3 de la loi du 17 octobre 1919 ne maintient en vigueur "expressément" aucun "texte particulier" et se borne à disposer de la manière la plus générale que "les territoires d'Alsace et de Lorraine continuent, jusqu'à ce qu'il ait été procédé à l'introduction des lois françaises, à être régis par les dispositions législatives et réglementaires qui y sont actuellement en vigueur".

"En réalité, la loi locale du 31 mars 1884 sur la revision du cadastre se trouve maintenue en vigueur en vertu de l'article 2 de la loi du 1er juin 1924, lequel dispose que "il n'est pas apporté par la présente loi aucun changement à la législation fiscale actuellement en vigueur."

"Par conséquent, ladite loi ne peut être considérée comme encore applicable que dans la mesure où elle a le caractère de "loi fiscale", mais non en tant qu'elle contient une disposition de pur droit civil comme celle de son article 24, alinéa 3.

"Il est à remarquer, en surplus, que ce texte, aux termes duquel certains empiètements sur les propriétés voisines ne peuvent constituer une possession utile ou servir de fondement à une prescription, était bien en harmonie avec la conception locale du livre foncier revêtu de la force probante absolue. Mais elle ne se comprendrait pas à l'heure actuelle où le livre foncier d'Alsace et de Lorraine n'a plus que la valeur d'une simple présomption, pouvant être combattue par tous titres et preuves contraires, notamment, par la prescription et la possession. Il serait singulier d'accorder au cadastre une force probante absolue que l'on refuse au livre foncier.

"J'estime donc sous réserve de ce que décidera la jurisprudence, que l'article 24, alinéa 3 de la loi locale du 31 mars 1884 sur la revision du cadastre n'est plus en vigueur dans les départements recouverts depuis le 1er janvier dernier, et je vous prie de vouloir bien transmettre cette réponse à Monsieur le Directeur des Contributions directes et du Cadastre".

Le Premier Président,

## Annexe n° 15 – 2 : Rétablissement de la force probante du cadastre d'Alsace-Moselle.

### Modification de l'article 24 de loi du 30 mars 1884 sur le renouvellement du cadastre, la péréquation de l'impôt foncier et la conservation du cadastre en Alsace-Moselle

TEXTE EN VIGUEUR	TEXTES PROPOSE
<p>Art. 24. - Les limites non contestées portées sur la carte dressée à la suite d'un arpentage parcellaire ont, à l'égard des détenteurs d'immeubles inscrits dans les livres cadastraux, la même portée par rapport à la possession et au droit de propriété, que si elles avaient été fixées d'un commun accord entre eux. Il en est de même des limites inscrites provisoirement, en vertu de l'article 17, dans le cas où la preuve n'est pas fournie à l'Administration chargée des travaux d'arpentage, avant l'expiration du délai de deux ans qui suit la communication officielle de la carte, que les détenteurs inscrits sur les livres cadastraux se sont entendus et ont admis une autre limite ou qu'ils ont introduit une action judiciaire.</p> <p>Dans les publications annonçant l'ouverture des opérations d'arpentage, ainsi que la communication de la carte, il y a lieu d'attirer particulièrement l'attention sur les conséquences juridiques prévues à l'alinéa 1°.</p> <p>On ne peut se prévaloir des empiétements au-delà des limites indiquées sur la carte pour prouver la possession ou l'acquisition de la propriété par prescription.</p> <p><i>Les cartes reposant sur un arpentage parcellaire commencé ou terminé depuis le 1er avril 1879 jusqu'à l'entrée en vigueur de la présente loi, doivent être communiquées conformément aux prescriptions de l'article 8; les limites indiquées sur ces cartes, en tant que ces limites demeurent contestées y sont caractérisées comme provisoires (§ 11). Les dispositions des alinéas 1° et 3° s'appliquent aux limites tracées sur la carte et les dispositions de l'alinéa 2 à la publication relative à la communication de la carte.</i></p>	<p>Les dispositions ci-dessus ne font pas obstacles à l'application du Titre XXI du Livre troisième du Code civil.</p> <p><i>Cet alinéa est à abroger.</i></p>

---

Dernières Nouvelles d'Alsace

30 avril 2017

Société - Droit local

**Le cadastre d'Alsace-Moselle a retrouvé sa force probante**

L'évolution du cadastre d'Alsace-Moselle est un « exemple réussi d'une modernisation du droit local », se félicite la Revue du droit local dans sa dernière livraison.

En effet, souligne le secrétaire général de l'Institut du droit local, Eric Sander, le cadastre de droit local avait perdu sa « force probante » il y a cinquante ans : c'est la Cour de cassation, dans un arrêt du 17 juillet 1968, qui la lui avait enlevée. Situation « pour le moins inconfortable », juge Eric Sander, mais enfin corrigée par une loi toute récente.

C'est en effet la loi du 6 mars 2017 qui a modifié la vieille loi locale du 31 mars 1884. Elle est intervenue sur un point technique (la prescription acquisitive), mais permet ainsi à la fois « d'attribuer à nouveau sa force probante au cadastre d'Alsace-Moselle » et d'y introduire ce mécanisme qui veut qu'après trente ans, on puisse être juridiquement propriétaire d'un bien immobilier dont on s'est occupé comme si on l'était, même quand il sort du croquis cadastral. Le sénateur (LR) André Reichardt, délégué au droit local pour le conseil régional, a été notamment l'artisan de cette refonte, une première fois « retoquée » par le Conseil constitutionnel.

Cette force probante retrouvée « conforte la sécurité juridique des opérations portant sur les immeubles situés en Alsace-Moselle », constate Eric Sander. La même Revue du droit local rappelle aussi la signature au début de l'année d'une convention cadre entre la région Grand Est, les trois départements d'Alsace-Moselle, l'ordre des géomètres experts de Strasbourg et l'État. Elle lance la numérisation de la documentation cadastrale, que cofinanceront les quatre collectivités et l'Union européenne en quatre ans.

La RDL propose aussi des études sur le statut d'établissement public du culte d'un collège épiscopal, sur le préavis particulier de droit local du travail ou encore sur la refonte récente des règles d'emploi et d'ouverture des commerces les dimanches et jours fériés en Alsace-Moselle.

Jacques Fortier

## ÉDITORIAL

**L'exemple réussi d'une modernisation du droit local régissant le cadastre en Alsace-Moselle***Par Eric SANDER, Secrétaire Général de l'Institut du Droit Local alsacien-mosellan*

Le 31 mars 1884, la Délégation d'Alsace-Lorraine (*Landesausschuss*) adopte définitivement la loi locale n° 473 sur le cadastre. Elle pose le premier jalon pour introduire le Livre foncier en Alsace-Moselle, et mettre un terme au régime de publicité foncière organisé par le Code civil et la loi du 23 mars 1855 sur la transcription, et ce dans la perspective de promouvoir le développement du crédit hypothécaire indispensable au financement de l'économie régionale.

L'objectif de la loi de 1884 est de parvenir, avec célérité, à une identification physique précise des immeubles dans l'espace afin de garantir la sécurité juridique des opérations immobilières. Sur le fondement de cette loi, de nombreuses communes procèdent alors à la rénovation de leur cadastre et le Livre foncier y est introduit par la loi locale n° 669 du 22 juin 1891, entraînant l'abolition du régime de la Conservation des Hypothèques. L'entrée en vigueur, le 1<sup>er</sup> janvier 1900, du Code civil allemand conduit à la généralisation du Livre foncier, en vertu de la loi n° 920 du 17 avril 1889, à toutes les communes ne disposant pas d'un cadastre rénové à cette date.

En 1884, les concepteurs de la loi locale et, en particulier, le Député à la Délégation Wilhelm Gunzert (1834-1911), auteur du premier commentaire législatif (*Das Elsaß-Lothringische Kadastergesetz* : éd. *Triebner, Strasbourg, 1884*), n'ont certainement pas songé au destin extraordinaire que connaîtra le texte. En 1924, le législateur la maintient en vigueur et la loi va traverser tous les régimes politiques qui se sont succédés depuis la III<sup>ème</sup> République, sans jamais être remise en cause dans son principe. Par ailleurs, la loi de 1884 a échappé au vent des réformes législatives qui souffle depuis des décennies et qui contribue à l'insécurité du droit. Ce faisant, elle présente une stabilité et une qualité rédactionnelle très appréciées par les juristes et les praticiens.

Après plus de 130 ans d'application, la loi n° 2017-285 du 6 mars 2017 visant à favoriser l'assainissement cadastral et la résorption du désordre de propriété vient d'administrer à la loi de 1884 un élixir de jouvence en modifiant l'alinéa 3 de son article 24. Jusqu'à cette réforme, cet alinéa posait le principe d'une impossibilité de se prévaloir des empiètements au-delà des limites indiquées sur le plan cadastral pour prouver la possession ou l'acquisition de la propriété par prescription acquisitive. Sur ce point, la jurisprudence est d'ailleurs venue perturber l'état du droit. En effet, par un arrêt du 17 juillet 1968, la troisième chambre probante de la Cour de cassation a retiré toute force probante au cadastre des trois départements de l'Est (*Bull. civ. III, n° 346*). Au regard de cette situation, pour le moins inconfortable, des réflexions et propositions ont vu le jour pour étayer une réforme législative. Cette dernière est enfin intervenue par la loi de 2017.

L'article 6 de la loi n° 2017-285 du 6 mars 2017 modifie la rédaction de l'alinéa 3 de l'article 24 de la loi de 1884 en instituant la possibilité de faire application du titre XXI du livre III du Code civil intitulé « *De la possession et de la prescription acquisitive* ». Cette modification permet désormais d'attribuer à nouveau une force probante aux limites cadastrales. Toutefois, cet effet juridique du cadastre d'Alsace-Moselle peut être remis en cause au moyen de la prescription acquisitive reposant sur la possession qui est un fait susceptible d'être prouvé par tous moyens.

Avec la force probante retrouvée du cadastre et la présomption simple d'exactitude attribuée par l'article 41 de la loi civile du 1<sup>er</sup> juin 1924 aux inscriptions figurant au Livre foncier, la fiabilité des données cadastrales et de publicité foncière en sort renforcée, confortant ainsi la sécurité juridique des opérations portant sur les immeubles situés en Alsace-Moselle.