

# **Rôle et intervention du Géomètre-expert en matière de publicité foncière en Belgique**

**Francis GABELE, Belgique**

**Mots clés :** Livre foncier, officier public, cadastre authentique, notaire, conventions, cadastre juridique

## **Sommaire :**

Afin de préserver l'exercice de droits immobiliers, diverses organisations ont été mises en place au fil des siècles en Europe. L'inscription dans un Livre foncier permet de donner une garantie juridique maximale.

Durant le Moyen âge, diverses formes d'inventaire de la propriété immobilière ont été organisées. Dans la continuité de la promulgation du code civil français (1804), l'établissement d'un cadastre parcellaire général a été décrété. Alors qu'il devait être du type juridique, ce cadastre est rapidement devenu un cadastre essentiellement à but fiscal pour permettre un enrôlement équitable de l'impôt foncier.

En Belgique, le cadastre s'oriente résolument vers un cadastre authentique ; la fonction fiscale n'étant plus la priorité.

Lors de l'authentification d'une transaction immobilière par un Officier public, l'intervention du notaire porte en premier lieu sur l'identification des parties et sur l'origine des titres de propriété. Trop souvent encore, rien n'est garanti en ce qui concerne la superficie, d'éventuelles servitudes et les limites de la parcelle.

L'administration générale de la Documentation patrimoniale recherche une meilleure sécurité juridique en matière d'identification de propriétés lors de la passation d'actes qui doivent être présentés à la Conservation des hypothèques. Ainsi, elle a déjà conclu près de 1.200 conventions avec les géomètres experts « libéraux » dans le but de sécuriser le plan parcellaire tant pour les contenances que pour les limites de propriétés.

Dans ce même but, un projet d'arrêté royal a été déposé en vue de rendre obligatoire un plan de mesurage joint à tout acte déclaratif ou translatif de propriété comportant la création de nouvelles limites. Dans cette perspective, il est également envisagé de donner le statut d'Officier public aux géomètres experts dans leurs missions de bornage de terrain, d'établissement de plans devant servir à une reconnaissance de limites, à une mutation, à un règlement de mitoyenneté, et à tout autre procès-verbal constituant une identification de propriété foncière, et qui peuvent être présentés à la transcription ou à l'inscription hypothécaire.

Francis Gabele

Rôle et intervention du Géomètre-expert en matière de publicité foncière en Belgique

GéoCongrès

Québec, Canada, 2-5 octobre 2007

C'est dans cet esprit que le cadastre belge a prévu de permettre une cadastration préalable, afin de mieux localiser et identifier les nouvelles parcelles provenant d'un acte de division, de réunion ou de rectification de limites de parcelles anciennes.

En conclusion, dans l'état actuel des choses, le chagrin des géomètres experts belges est encore bien grand devant l'insoutenable insouciance des citoyens au regard des garanties qu'ils sont en droit d'obtenir pour l'exercice du droit de propriété (usus, fructus et abusus).

Francis Gabele  
Rôle et intervention du Géomètre-expert en matière de publicité foncière en Belgique

GéoCongrès  
Québec, Canada, 2-5 octobre 2007

## **ROLE ET INTERVENTION DU GEOMETRE-EXPERT EN MATIERE DE PUBLICITE FONCIERE EN BELGIQUE**

*La borne enterrée dans le sol est la marque silencieuse de l'œuvre du géomètre ; seule la formalité de l'enregistrement de l'acte d'enfouissement de ce témoin immobile permettra d'identifier sa raison d'être, ainsi que les circonstances et la pertinence de son emplacement.*

fr.g.

### **Le Livre foncier**

Afin de préserver l'exercice de droits immobiliers, diverses formes d'inventaire et de recensement de la propriété foncière ont été mises en place au fil des siècles.

En Europe, l'inscription dans un Livre foncier permet de donner une garantie juridique maximale. L'inscription au Livre foncier constitue l'acte de transfert de propriété, dès cet instant le changement de propriétaire devient effectif.

Selon Monsieur VELOT, juge du livre foncier à Strasbourg<sup>1</sup> : *le livre foncier a le caractère d'un grand livre sur lequel sont inscrites les mutations concernant la propriété des immeubles et les autres droits réels. Il a été institué pour permettre d'assurer la sécurité du crédit immobilier en donnant une publicité générale et complète permettant de déterminer le droit de propriété d'un immeuble et d'en faire connaître les droits réels de toute nature pouvant exister sur cet immeuble au profit d'un autre que le propriétaire.*

Selon mon estimé confrère Jean-Paul Miserez<sup>2</sup>, le cadastre suisse a consacré de manière absolue le principe *qu'il n'y a pas de propriété foncière sans inscription dans le registre foncier, qu'il n'y a pas de registre foncier sans plan parcellaire, et qu'il n'y a pas de plan sans fixation des limites avec les propriétaires concernés.*

### **Depuis la nuit des temps**

Les témoignages depuis la plus haute antiquité ne manquent pas pour attester d'une organisation foncière dans certaines parties du globe.

Ainsi, dès 3.200 ans ACN, en Egypte, des recensements fonciers permettent de percevoir équitablement l'impôt basé sur le rendement des terres, et de réimplanter, après chaque crue du Nil, les limites entre différents usagers, voire même réduire le paiement du tribut proportionnellement à ce qui était resté du terrain après la crue.

Pour les mêmes raisons, en 2.238 ACN, l'Empereur chinois Yao organisa le recensement des productions agricoles.

---

<sup>1</sup> Les différents systèmes fonciers ; [www.jurisprudentes.org](http://www.jurisprudentes.org)

<sup>2</sup> [www.swisstopo.ch](http://www.swisstopo.ch) ou [www.cadastre.ch](http://www.cadastre.ch)

Francis Gabele

Rôle et intervention du Géomètre-expert en matière de publicité foncière en Belgique

GéoCongrès

Québec, Canada, 2-5 octobre 2007

En Gaule, c'est sous le règne d'Auguste que l'organisation du cadastre<sup>3</sup> a pris de l'ampleur ; on citera, notamment, les centuriations, délimitation de lots de terre d'une colonie, divisées en centuries, qui sont attribuées aux centurions qui retournaient à la vie civile. On pensera aussi, bien évidemment, aux magnifiques plans sur marbre du cadastre d'Orange<sup>4</sup>

Au Japon, vers 645, une grande réforme agraire a permis la confection d'un cadastre fiscal simple et uniforme.

En Chine, de 1368 à 1398 un cadastre général des terres de l'Empire a été établi.

## De différentes formes de cadastre en Europe

En Belgique, durant le Moyen âge, diverses formes d'inventaire de la propriété immobilière ont été constituées, qu'il s'agisse de *compoix terriers*<sup>5</sup>, de *livres terriers*<sup>6</sup>, de *polyptiques*<sup>7</sup>, de *pouillés*<sup>8</sup>, ou autres *cartulaires*. Si l'objectif primaire est la répartition de l'impôt, il me paraît que ces registres permettaient également d'administrer le domaine considéré en bon père de famille. A savoir, assurer une gestion efficiente par l'identification des différentes parcelles, en recherchant, pour chacune d'elles, la qualité et la quantité de la production agricole, fruitière ou piscicole pouvant normalement être escomptée dans des conditions normales d'exploitation. De même, les droits des usagers de ces lieux étaient également recensés, ainsi que leurs chaumières. Cela pouvait également constituer un outil pour le propriétaire foncier lui permettant de réaliser un certain nombre de travaux nécessaires, tels que : adduction d'eau ou drainage, création de chemin d'exploitation, etc.

Ces registres étaient le plus souvent accompagnés de plans plus au moins justes<sup>9</sup> offrant une visibilité picturale de l'ensemble d'un domaine foncier, mais également, permettant une reconnaissance des différentes parcelles susceptible d'éviter un certain nombre de litiges entre les tenanciers.

Avec la période communale et l'octroi de privilèges, chartes et coutumes aux artisans et commerçants habitant les cités, l'accession au droit de propriété individuel va progressivement se développer. L'exercice de ce droit de propriété et des droits accessoires qui s'y rattachent vont faire l'objet de nombreuses codifications édictées dans divers lieux de nos contrées.

Ainsi, la Coutume de Bruxelles de 1451<sup>10</sup> précise en de nombreux articles toute l'étendue des activités des arpenteurs de l'époque. Je reste émerveillé par la qualité du contenu rédactionnel de cette coutume et par le discernement du Collège des Bourgmestre et Echevins de cette bonne Ville de Bruxelles, soucieux et avertis du comportement complexe et parfois surnois de la nature humaine.

---

<sup>3</sup> On donne à ce mot deux origines : l'une grecque byzantin *katastikon*, compte des taxes tenu par un collecteur ; l'autre latine *catastro*, liste des citoyens possédant une propriété imposable.

<sup>4</sup> <http://terra.antiqua.free.fr>

<sup>5</sup> Registres publics servant à établir l'assiette de la taille réelle (sur les biens)

<sup>6</sup> Registres fonciers contenant les droits et redevances attachés aux différentes terres d'une seigneurie

<sup>7</sup> Registre foncier du domaine d'un diocèse

<sup>8</sup> Relevés des biens d'une abbaye

<sup>9</sup> Le terme juste est, en l'occurrence, scientifiquement préférable au mot précis.

<sup>10</sup> Société royale des Géomètres-experts de Bruxelles, Statut des Embarneurs de la Ville de Bruxelles, Bruxelles, 2001

Francis Gabele

Rôle et intervention du Géomètre-expert en matière de publicité foncière en Belgique

GéoCongrès

Québec, Canada, 2-5 octobre 2007

Je tiens à souligner que ce texte de 1451 ne se limite pas aux seuls mesurages et bornages. En effet, il donne également compétence à l'arpenteur pour intervenir dans des troubles de voisinage, et notamment, pour des problèmes : de gouttières, de mitoyenneté des murs, de jours et de vues, de cheminées, d'écoulement des eaux, de clôtures, de servitudes de passage, d'améliorations faites par le locataire, de l'usage d'un puits. A cette époque déjà, l'emborneur est également compétent en matière : d'avis concernant les risques d'incendie, de partages et évaluations, de calculs d'usufruit, et de règlements de conflit entre le possesseur d'un fonds bâti et celui d'une partie de bâtiment.

Heureuse époque donc, où l'obligation de recourir aux services d'un géomètre était impérative. Ainsi, par exemple, le 18 juin 1635, Charles-Quint décréta la publication de la coutume d'Ypres, prescrivant l'obligation, sous peine d'amende, de passer par un géomètre juré pour faire mesurer sa terre. En 1618, les Archiducs Albert et Isabelle rendirent une ordonnance prescrivant le recours obligatoire à un géomètre assermenté pour le mesurage des terres et édifices. De même, le 3 juillet 1704, le Prince Evêque de Liège ordonna : *défense à toutes justices d'ajouter foi aux mesurages qui n'ont pas été dressés par un géomètre assermenté.*

Et vint la Révolution française, et lorsqu'en 1794 les provinces belges furent rattachées à la France, il a été fait application du décret révolutionnaire : *à toute personne la liberté d'exercer telle profession, art ou métier qu'elle trouvera bon*<sup>11</sup>. Cette idée restera beaucoup trop longtemps dans l'esprit d'un trop grand nombre de décideurs politiques. En Belgique, la profession n'est pas sous l'autorité d'un Ordre comme chez vous au Québec ou en France ; nous avons uniquement un Conseil fédéral, et encore seulement depuis quatre ans<sup>12</sup> !

Avant la Révolution de 1789, l'Ancien Régime avait échoué à dresser un cadastre général du Royaume de France, pourtant réclamé par les Etats Généraux comme étant le seul remède capable de lutter efficacement contre l'arbitraire fiscal et principalement contre le fait qu'un grand nombre de propriétaires fonciers ne payaient rien (ou alors beaucoup trop peu) par référence à des inventaires le plus souvent incomplets, inexacts et surannés.

Pour pallier cette situation, dès 1802<sup>13</sup>, la décision est prise d'établir un cadastre par masses de culture. Le principe consistait à diviser le territoire communal en masses circonscrites par des limites naturelles ; ainsi, tous les terrains cultivés de la même manière et portant des récoltes identiques étaient réunis en une seule et même masse, puis portés sur un plan établi au 1/5.000<sup>ème</sup>. Ensuite, à l'intérieur de chaque masse, les propriétaires déclaraient la superficie des fonds qu'ils détenaient. Mais souvent certains resquillaient et trompaient l'administration qui, par facilité, a réparti la différence entre le total des contenances avancées et le résultat de l'arpentage, au prorata des contenances déclarées. Si bien que le propriétaire qui avait loyalement déclaré sa contenance se trouvait lésé par les déclarations mensongères des autres propriétaires dans une même masse de culture.

---

<sup>11</sup> Article 7 des décrets du 2 au 7 mars 1791

<sup>12</sup> Article 2 de la loi du 11 mai 2003 créant des Conseils fédéraux des géomètres-experts ; [www.mineco.fgov.be](http://www.mineco.fgov.be)

<sup>13</sup> Arrêté des 11 messidor an X et 12 brumaire an XI

Francis Gabele

Rôle et intervention du Géomètre-expert en matière de publicité foncière en Belgique

GéoCongrès

Québec, Canada, 2-5 octobre 2007

## **Le cadastre napoléonien**

Alors que l'échec du cadastre par masses est patent, Napoléon décide de faire procéder au dénombrement général des terres, dans toutes les communes de l'Empire –donc aussi en Belgique-, avec arpentage et évaluation de chaque parcelle de propriété. *Un bon cadastre parcellaire sera le complément de mon code civil, en ce qui concerne la possession du sol. Il faut que les plans soient assez exacts et assez développés pour servir à fixer les limites de propriété et empêcher les procès*<sup>14</sup>.

C'est donc dans la continuité de la promulgation du code civil français (1804), que l'établissement d'un cadastre parcellaire général a été décrété<sup>15</sup>. Alors qu'il devait être du type juridique et fiscal, ce cadastre est rapidement devenu un cadastre essentiellement à but fiscal pour permettre un enrôlement équitable de l'impôt foncier. Ce qui, en soit, est déjà une avancée significative d'égalité et d'équité entre les citoyens ; en effet, Napoléon considérait le cadastre *comme la véritable garantie des propriétés et la certitude de l'indépendance de chacun ; car une fois établi et la législature ayant fixé l'impôt, chacun faisait son compte et n'avait plus à craindre de l'arbitraire de l'autorité ou de celle des répartiteurs*<sup>16</sup>.

En 1811, paraît la première édition du *Recueil Méthodique des lois, décrets, règlements, instructions et décisions sur le Cadastre de la France*. En Belgique, devenue un Etat indépendant après la révolution de 1830, au sein du Ministère des Finances, un dispositif légal et réglementaire est mis en place qui va permettre la création d'un service du cadastre chargé de la tenue à jour des documents cadastraux.

Les fonctionnaires du Cadastre vont ainsi, consciencieusement tenir à jour la documentation cadastrale ; vu la densification du parcellaire, certaines sections feront l'objet de remesurages et seront redessinées à plus grande échelle. Entre 1925 et 1926, les articles de la matrice cadastrale seront recopiés sur des feuillets mobiles et conservés dans des biblorhaptés. En l'occurrence, l'objectif essentiel est de permettre l'enrôlement annuel de la contribution foncière sur base d'une identification fiable de chaque parcelle, à savoir : commune, section, numéro parcellaire ainsi que la contenance, le revenu cadastral et le nom du propriétaire, ou à tout le moins du possesseur.

## **L'administration du cadastre belge**

En 1930, le Cadastre devient une administration autonome, et d'importantes décisions stratégiques sont prises, par exemple par la création d'un centre d'excellence en matière de mesurage : *la Direction des Grands Levers et Plans Généraux*<sup>17</sup>.

---

<sup>14</sup> Déclaration de Napoléon à Mollien, Ministre du Trésor, juillet 1807

<sup>15</sup> Loi du 15 septembre 1807 relative au budget de l'Etat

<sup>16</sup> Propos recueillis par E. de Las Cases sur l'île de Sainte-Hélène

<sup>17</sup> Loi du 8 juillet 1937

Francis Gabele

Rôle et intervention du Géomètre-expert en matière de publicité foncière en Belgique

GéoCongrès

Québec, Canada, 2-5 octobre 2007

Après la guerre 40-45, la modernisation du cadastre va aller crescendo. Ainsi, dès 1955, toutes les feuilles du plan parcellaire sont reportées sur film. En 1976, reprise sur support magnétique de la matrice cadastrale. De 1987 à 1989, création d'un fichier national informatique des personnes morales de droit public et privé. En 1990, création d'un répertoire national des personnes physiques sous la forme d'une base de données. Depuis 1995, les mutations se font en ligne directe depuis les bureaux du cadastre dans tout le Royaume, c'est le réseau CADNET. De 2001 à 2006, le cadastre a établi un plan parcellaire numérique, aujourd'hui opérationnel dénommé CADMAP. Enfin, pour permettre le traitement intégré de la documentation patrimoniale, l'administration constitue une base de données intégrée de l'information patrimoniale appelée PATRIS<sup>18</sup>. En l'occurrence, il s'agit de collecter, organiser, mettre à jour, et fournir aux nombreux utilisateurs potentiels, tant publics que privés, les données mobilières et immobilières relatives à la composition et à la valeur du patrimoine de toutes les personnes physiques et morales.

En 1999, dans le cadre d'un premier processus de restructuration des administrations fiscales, création de l'ACED, regroupant les services du cadastre, de l'enregistrement, des comités d'acquisition, des domaines et des conservations des hypothèques. Ensuite, dans le cadre d'une réforme profonde des Services Publics Fédéraux, l'ACED devient la Documentation patrimoniale. Cette réforme des services, entamée depuis cinq ans, a notamment pour objet la réorganisation des méthodes de travail dans les différents domaines d'activités ; elle doit permettre l'édification d'une banque de données patrimoniales des autorités, des citoyens et des entreprises, ainsi que son exploitation par la diffusion de l'information patrimoniale et la production de services.

Depuis lors, le cadastre s'oriente résolument vers un cadastre authentique ; la fonction fiscale n'est plus la priorité. En effet, dans le cadre global de la Documentation patrimoniale, il s'agit essentiellement d'assurer la publicité de certaines opérations immobilières ; à savoir principalement: la transcription des actes translatifs ou déclaratifs de droits réels immobiliers ou de renonciation à de tels droits, de règlements de copropriété, des baux d'immeuble excédant neuf ans ou contenant quittance d'au moins trois ans de loyer, des actes rédigés dans le cadre d'une saisie immobilière ; de l'inscription de certains privilèges immobiliers et des hypothèques ; et de la mention marginale de certains faits juridiques énoncés limitativement par la loi, relatifs aux actes transcrits ou inscrits.

---

<sup>18</sup> Voyez à ce propos la communication de M. M. Frecourt, dans le cadre du GEOCONGRES

Francis Gabele

Rôle et intervention du Géomètre-expert en matière de publicité foncière en Belgique

## Acte authentique et intervention du géomètre-expert

Lors de l'authentification d'une transaction immobilière par un Officier public, l'intervention du notaire porte en premier lieu sur l'identification des parties et sur l'origine des titres de propriété.

Selon la Chambre des Notaires de Paris<sup>19</sup>, *le Notaire, Officier public, professionnel libéral, est le rédacteur impartial de la volonté des parties, leur faisant connaître toute l'étendue des obligations qu'elles contractent, rédigeant ces engagements avec clarté et leur donnant le caractère authentique*. Ce caractère authentique confère à l'acte une date certaine, date ne pouvant être mise en cause ; il a force probante, qui confère un caractère incontestable aux faits énoncés et constatés par le notaire ; il a force exécutoire de plein droit du simple fait de sa remise à un agent d'exécution, tel un huissier ; enfin, l'acte authentique bénéficie d'une garantie de conservation d'une durée minimale de 50 ans en l'étude notariale (maximum 75 ans) avant d'être déposé obligatoirement aux Archives Générales du Royaume.

Mais, trop souvent encore, rien n'est garanti en ce qui concerne la superficie, les limites des parcelles, et d'éventuelles servitudes.

En l'occurrence, selon les usages de la Compagnie des Notaires de Bruxelles<sup>20</sup> : *le vendeur ne garantit pas la contenance indiquée ; la description des biens n'est fournie qu'à titre de simple renseignement ; les biens se vendent avec toutes leurs servitudes, fussent-elles occultes, sans recours contre le vendeur ; la simple référence à un plan dans le cahier spécial des charges ne peut jamais être par elle-même constitutive de servitude ; pour toute mitoyenneté qui serait discutée l'acquéreur aura à directement s'entendre avec les tiers intéressés, sans intervention du vendeur ni recours contre lui*.

Par contre, et le contraire serait un comble, il est précisé que : *les biens se vendent pour quittes et libres de toutes dettes, privilèges et hypothèques*<sup>21</sup>.

A ce propos, la Fédération Royale du Notariat Belge<sup>22</sup> met en exergue le nombre de formalités requises lors de la préparation des dossiers ; on citera notamment : l'identification exacte des vendeurs et acquéreurs, leur statut civil et leur capacité ; l'examen des titres de propriété et de la situation locative, ainsi que celui des prescriptions urbanistiques ou de l'acte de base pour un bien compris dans une copropriété forcée, etc.

Les suites à réserver à la signature d'un compromis sous-seing privé de vente d'un bien immeuble<sup>23</sup> sont principalement les suivantes. Ce compromis est déposé chez un notaire qui consulte la base de données du cadastre (on line) pour identifier le bien immobilier considéré et notamment le nom du « propriétaire » inscrit à la matrice cadastrale. Sur la base de ces renseignements, le notaire demande un certificat hypothécaire auprès du Conservateur dans la

---

<sup>19</sup> [www.paris.notaires.fr](http://www.paris.notaires.fr)

<sup>20</sup> Article 4 du Cahier général des charges en ventes publiques à Bruxelles ; [www.brunot.be](http://www.brunot.be)

<sup>21</sup> Idem, article 3

<sup>22</sup> Rapport annuel 2003 de la FRNB, pg 6 ; [www.notaire.be](http://www.notaire.be)

<sup>23</sup> Application de l'article 1583 CC : consentement réciproque sur le prix et une chose immobilière clairement définie

Francis Gabele

Rôle et intervention du Géomètre-expert en matière de publicité foncière en Belgique

GéoCongrès

Québec, Canada, 2-5 octobre 2007

circonscription duquel le bien est situé pour connaître les charges [hypothèque(s), saisie(s)] qui pèsent sur l'immeuble. Concomitamment, il s'adresse également au bureau de l'enregistrement pour établir l'origine trentenaire du bien, afin, si nécessaire, d'apporter la preuve que le vendeur et ses prédécesseurs éventuels ont, à tout le moins, possédé le bien de manière continue pendant trente ans, de façon non clandestine, non équivoque, et sans violence.

Ensuite, la minute de l'acte authentique est présentée à la formalité de l'enregistrement et le Notaire paie les droits. L'Enregistrement renvoie la minute de l'acte au notaire, et sur la base de cet acte, la mutation est inscrite dans le programme FUN qui opère la mutation aussi bien dans les fichiers du cadastre que dans ceux de l'enregistrement. Le notaire expédie l'acte au Conservateur des hypothèques (celui dans la circonscription duquel le bien est situé) afin d'en assurer la publicité. Le Conservateur procède à l'analyse de l'acte : identification des parties à l'acte -normalement par le n° Registre National-, identification du bien et de l'opération juridique ; cet acte est scanné (image) et le Répertoire des personnes est complété ; les renvois sont inscrits à l'acte. Enfin, le Conservateur calcule son salaire et les impôts (droit d'hypothèque et droit de timbre), appose le cachet sur l'acte et le renvoie au Notaire.

Dans ce contexte, le mesurage et la délimitation du bien étant laissés à l'appréciation du notaire instrumentant, je fais le constat que trop souvent, sous le prétexte d'un prétendu coût excessif, on ne recourt pas aux services d'un géomètre-expert. En l'occurrence, à court terme, le client fait peut-être une petite économie, mais, à moyen et à long terme, lui-même (ou ses ayants droit), court le risque de devoir intervenir pour des frais majorés d'expertise et de procès.

L'Administration générale de la Documentation patrimoniale recherche une meilleure sécurité juridique en matière d'identification de propriétés lors de la passation d'actes qui doivent être présentés à la Conservation des hypothèques. Ainsi, l'administration a déjà conclu près de 1.200 conventions avec les géomètres-experts « libéraux » dans le but de sécuriser le plan parcellaire tant pour les contenances que pour les limites de propriétés. Le géomètre conventionné confectionne ses plans selon certaines normes et fournit un original du plan dûment signé par les parties concernées.

Dans ce même but, un projet d'arrêté royal a été déposé en vue d'imposer un plan de mesurage à joindre à tout acte déclaratif ou translatif de propriété soumis à la formalité de la publicité foncière, lorsque cet acte conduit à la modification, la division ou à la création de nouvelles parcelles, et par le fait même à la reconnaissance de nouvelles limites. C'est dans cette perspective qu'il est également envisagé de donner le statut d'Officier public aux géomètres-experts dans leurs missions : - de bornage de terrain ; - d'établissement et de signature de plans devant servir : à une reconnaissance de limites, à une mutation, à un règlement de mitoyenneté, et à tout autre procès-verbal constituant une identification de propriété foncière, et qui peuvent être présentés à la transcription ou à l'inscription hypothécaire<sup>24</sup>.

---

<sup>24</sup> Article 3 de la loi du 11 mai 2003 protégeant le titre et la profession de géomètre-expert

C'est dans cet esprit que le cadastre belge a prévu de permettre une cadastration préalable, afin de mieux localiser et identifier les nouvelles parcelles provenant d'un acte de division, de réunion ou de rectification de limites de parcelles anciennes. En l'occurrence, ce bornage soumis à la formalité de la cadastration préalable à la passation de l'acte authentique, oriente résolument la Documentation patrimoniale vers un cadastre de type juridique.

### **Pour conclure**

Au titre de brève conclusion, dans l'état actuel des choses, le chagrin des géomètres-experts belges est encore bien grand devant l'insoutenable insouciance des citoyens au regard des garanties qu'ils sont en droit d'exiger en matière de superficie, de limites et des servitudes éventuelles, de nature à leur permettre d'exercer en toute plénitude leur droit de propriété.

### **Postface**

Terminé à Anderlecht (Bruxelles) par une douce nuit du mois de juin 2007.

Francis Gabele  
Rôle et intervention du Géomètre-expert en matière de publicité foncière en Belgique

GéoCongrès  
Québec, Canada, 2-5 octobre 2007

## Notes biographiques :

# GÄBELE

**Francis, Emile, Raymond, Marie, Ghislain**

*né le 28 mai 1946 à Uccle-lez-Bruxelles*

*domicilié 16 avenue Nellie Melba à 1070 Anderlecht - Belgium*

*marié, père de cinq enfants*



E-mail: privé : [gabele.tribu@skynet.be](mailto:gabele.tribu@skynet.be) - Prof : [francis.gabele@minfin.fed.be](mailto:francis.gabele@minfin.fed.be)

Tél : Privé : 00 32 [0]2.522.19.45 - Bureau 00.32 257 636 69 Fax: 00.32 257 617 52

### **Titres académiques:**

- géomètre-expert immobilier diplômé par l'Etat belge [D.P.L.J.C.];
- urbaniste breveté par l'institut d'aménagement foncier [privé];
- technicien supérieur en travaux publics diplômé par l'Etat belge;

### **Titre professionnel:**

- géomètre-expert inscrit au tableau francophone du Conseil fédéral;

### **Fonctions:**

- Auditeur général chef de service au Service Public Fédéral Finances, Entité II, Documentation Patrimoniale [Cadastré - Enregistrement – Hypothèques - Domaines];
- chargé de l'Inspection générale des services du Cadastre en région wallonne et en région de Bruxelles-Capitale (Fr.);
- direction du service I chargé de la fiscalité foncière [revenu cadastral] et des techniques cadastrales [documentation patrimoniale et plan cadastral];
- chargé des relations internationales pour l'Entité II, délégué belge au Comité Permanent des Cadastres Européens [PCC];
- membre du Comité de gestion de l'Institut Géographique National;
- délégué belge à la Fédération Internationale des Géomètres [FIG];
- membre du Conseil national d'administration de l'Union Belge des Géomètres [UBG-BUL];
- past-président de l'Union des Géomètres-Experts de Bruxelles [UGEB] ;
- membre du Jury Central pour l'obtention du diplôme de géomètre-expert immobilier ;
- administrateur et vice-président du Fonds du logement des familles de la région de Bruxelles-Capitale, membre de FIHUAT;
- membre du Conseil Consultatif du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale;
- professeur honoraire à la Ville de Bruxelles;
- professeur vacataire à l'ECAM, Institut Supérieur Industriel: cours de droit immobilier et d'administration foncière -2ème lic. Ingénieur industriel géomètre;
- conseiller scientifique à l'Université de Liège, Faculté des sciences - section de géographie, département de géomatique;
- expert, chargé de cours à l'Institut d'Enseignement de la Communauté française à 1180 Uccle: cours de droit immobilier, cadastre, fiscalité, urbanisme, expertise immobilière,
- professeur à l'IFPME-Uccle (INFAC) -centre de formation pour les indépendants et les PME: cours de cadastre et de fiscalité immobilière;
- past-président de la Ligue des Familles -région de Bruxelles-Capitale-;

Francis Gabele

Rôle et intervention du Géomètre-expert en matière de publicité foncière en Belgique

GéoCongrès

Québec, Canada, 2-5 octobre 2007

**Activités:**

- expertises en matière immobilière, évaluation foncière, fiscalité générale et en immobilier, aménagement du territoire et environnement, pathologie des constructions, expert honoraire auprès des tribunaux;
- auteur du recueil *Les Expertises immobilières*, du concept de Valeur unique immobilière en matière fiscale et de divers syllabus, rapports et chroniques en matière d'expertise immobilière;

**Hobbies:**

- bénévolat en faveur des familles, lecture [histoire et droit], collectionneur d'instruments de topographie, timbrologie thématique;
- membre d'honneur du Cercle d'archéologie, folklore et histoire d'Anderlecht.

Francis Gabele

Rôle et intervention du Géomètre-expert en matière de publicité foncière en Belgique

GéoCongrès

Québec, Canada, 2-5 octobre 2007

**Coordonnées :**

Auditeur général, chef de service, Francis Gabele  
Administration Générale de la Documentation patrimoniale  
Boulevard du Roi Albert II, 33  
Bruxelles  
Brabant  
Belgique  
1030  
00 32 257 636 69  
00 32 257 617 52  
[francis.gabele@minfin.fed.be](mailto:francis.gabele@minfin.fed.be)  
[www.fiscus.fgov.be](http://www.fiscus.fgov.be)

Francis Gabele  
Rôle et intervention du Géomètre-expert en matière de publicité foncière en Belgique

GéoCongrès  
Québec, Canada, 2-5 octobre 2007