

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

Le Livre foncier

- Préserver l'exercice de droits immobiliers
- Livre foncier → garantie juridique maximale
- L'inscription au Livre foncier constitue l'acte de transfert de propriété
- *Pas de propriété foncière sans inscription dans le registre foncier*
- *Pas de registre foncier sans plan parcellaire*
- *Pas de plan véritable sans fixation des limites*

Depuis la nuit des temps

Des témoignages attestent d'une organisation foncière depuis la haute antiquité

- 3200 ACN → Egypte : perception équitable de l'impôt, réimplanter les limites entre les différents usagers.
- 2238 ACN → Chine : recensement des productions agricoles.
- 23 ACN → Gaule : organisation d'un cadastre (règne d'Auguste), centuriations.
- 645 → Japon : cadastre fiscal uniforme.

En Belgique, au Moyen Âge, diverses formes d'inventaire de la propriété immobilière ont été constituées :

- compoix terriers : registres de la taille réelle des biens
- livres terriers : registre des droits, redevances des terres
- polyptiques : registre foncier d'un diocèse
- pouillés : relevé des biens d'une abbaye

L'objectif étant :

- La répartition équitable de l'impôt
- L'administration du domaine
- La gestion efficiente des parcelles
- le recensement des droits des usagers

La coutume de Bruxelles de 1451, ne se limite pas aux seuls mesurages et bornages, mais concerne également l'intervention du géomètre dans des troubles du voisinage pour, notamment des problèmes :

- de gouttières
- de mitoyenneté
- 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.

Et aussi pour :

- des avis de risques d'incendie
- des partages et évaluations

L'obligation de recourir aux services d'un géomètre juré devient impérative, notamment par les ordonnances rendues en :

- 1635 par Charles-Quint
- 1618 par les Archiducs Albert et Isabelle
- 1704 par le Prince Evêque de Liège

Et vint la Révolution française, et le décret révolutionnaire :

« à toute personne la liberté d'exercer telle profession, art ou métier qu'elle trouvera bon. »

Dès 1802, création d'un Cadastre par masses de culture dans lequel les propriétaires devaient déclarer la contenance de leurs fonds propres.

Le Cadastre Napoléonien

Dénombrement général des terres, dans toutes les communes 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. »

Devant être du type juridique et fiscal, ce cadastre est devenu essentiellement à but fiscal pour permettre un enrôlement équitable de l'impôt foncier.

En 1811 → *Recueil Méthodique des lois, décrets, règlements, instructions et décisions sur le Cadastre de la France*

La documentation cadastrale est tenue à jour de manière telle à permettre l'enrôlement annuel de la contribution foncière sur base d'une identification de chaque parcelle :

commune / section / N° parcellaire

En précisant :

la contenance, le revenu cadastral et le nom du propriétaire.

Cadastre Belge

En 1930 : Cadastre → Administration Autonome

En 1955 : Plan parcellaire reporté sur film

En 1976 : Matrice cadastrale sur support magnétique

En 1989 : fichier national informatique des personnes morales

En 1990 : répertoire national des personnes physiques

En 1995 : mise à jour en ligne direct, réseau CADNET

En 2006 : plan parcellaire numérique CADMAP

En 2011 : base de données intégrée de l'information patrimoniale PATRIS

Restructuration et intégration des services du Cadastre

En 1999, création de l'ACED regroupant les services du Cadastre, de l'Enregistrement, des Comités d'acquisition, des Domaines et des Conservations des hypothèques

En 2001, l'ACED devient la Documentation Patrimoniale

→ banque de données patrimoniales

Le Cadastre s'oriente résolument vers un cadastre authentique, la fonction fiscale n'est pas la priorité.

Il s'agit avant tout d'assurer une publicité de certaines opérations immobilières.

Acte authentique et intervention du géomètre-expert

Le caractère authentique confère à l'acte une date certaine, lui donne une force probante et exécutoire.

Mais trop souvent rien n'est garanti en ce qui concerne :

- la superficie
- les limites des parcelles
- l'existence d'éventuelles servitudes

Trajet d'un Compromis sous-seing privé de vente d'un bien immeuble.

- Dépôt chez un Notaire qui consulte la base de données du cadastre afin d'identifier le bien.
- Demande d'un certificat hypothécaire au Conservateur.
- Recherches à l'Enregistrement sur l'origine trentenaire
- Minute de l'acte authentique présentée à la formalité de l'enregistrement
- Mutation opérée au cadastre et à l'enregistrement (programme FUN)
- Acte transmis au Conservateur des hypothèques → assurer la publicité; analyse de l'acte, et renvoi au Notaire.

Mesurage et délimitation

Coût prétendument excessif → pas de recours systématique aux services du géomètre.

Danger : le client risque de devoir intervenir pour des frais majorés d'expertise et de procès.

La Documentation patrimoniale recherche une meilleure sécurité juridique en matière d'identification de propriétés

→ le Cadastre a déjà conclu 1200 conventions avec les géomètres libéraux afin de sécuriser le plan parcellaire par une meilleure connaissance des

- contenances
- limites de propriétés

→ dans ce but, un projet d'arrêté royal a été déposé

Cet arrêté royal a pour but :

- 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 création de nouvelles limites.
- de donner le statut d'Officier public aux géomètres-experts dans leurs missions de :
 1. Bornage de terrain
 2. Etablissement de Plans devant servir à :
 - une reconnaissance de limites
 - une mutation
 - un règlement de mitoyenneté
 - tout PV d'identification de propriété foncière

Cadastration préalable

Dans le futur, 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.

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

CONCLUSION

« 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 de connaissance de servitudes éventuelles. »

