

NATIONS UNIES  
CONSEIL  
ECONOMIQUE  
ET SOCIAL



13333

Distr.  
LIMITEE

E/CN.14/CART/277  
13 décembre 1971

FRANCAIS  
Original : ANGLAIS



COMMISSION ECONOMIQUE POUR L'AFRIQUE

Cycle d'études sur le cadastre

Addis-Abéba, 25 novembre - 9 décembre 1970

LEVES CADASTRAUX ET IMMATRICULATION FONCIERE EN REPUBLIQUE  
SOCIALISTE TCHECOSLOVAQUE

(document présenté par le Gouvernement de la République  
socialiste Tchécoslovaque)

M71-2987

## 1. Historique du cadastre tchécoslovaque

L'origine du cadastre tchécoslovaque remonte à plusieurs siècles et l'on peut en retracer l'histoire jusqu'au Moyen Age. Après diverses tentatives d'exploitation des données cartographiques et des documents relatifs aux titres de propriété une ordonnance a été promulguée en 1817 sur l'établissement d'un cadastre permanent. A la suite de ce Décret dans les 20 années qui ont suivi, des cartes ont été établies pour tout le territoire couvrant la Bohême, la Moravie et une partie de la Slovaquie, principalement à l'échelle 1:2 880, qui indiquaient la forme géométrique des terrains et des bâtiments, qu'on appelle des parcelles, ainsi que leur nombre et leur superficie. Les registres cadastraux indiquent pour chaque terrain, la superficie, le mode de faire-valoir, la catégorie, le rendement, le mode d'exploitation et le nombre d'habitants.

Les renseignements cadastraux n'ont de valeur que s'ils sont tenus à jour et cela n'était guère le cas à l'époque ce qui a obligé à la "révision" générale de 1869. Depuis 1883 le cadastre est tenu à jour.

A l'origine le cadastre avait pour but la répartition de l'impôt. Après la première guerre mondiale le cadastre a pris de l'importance dans les domaines de l'aménagement du territoire, de l'urbanisation, de la planification et des statistiques ainsi que dans d'autres secteurs d'activités publiques et civiles.

Dans la deuxième moitié du XIXème siècle des registres cadastraux ont été établis pour le territoire qui constitue à l'heure actuelle la Tchécoslovaquie où ont été consignés tous les actes de propriété, d'hypothèques et autres actes légaux. Des cartes juridiques, reproduisant les cartes cadastrales, faisaient partie de ces registres.

Ces deux documents cadastraux allaient de pair et étaient tenus à jour parallèlement.

La nouvelle ordonnance cadastrale de 1927 a fixé les opérations cadastrales pour l'ensemble du territoire tchécoslovaque et assuré la tenue à jour permanente des renseignements cadastraux et, le cas échéant, leur révision lorsqu'ils ne correspondaient plus à la nouvelle conjoncture.

En application de cette ordonnance des cartes assez précises ont été établies à l'échelle 1:1 000 pour certaines grandes villes et à l'échelle 1:2 000 pour les petites villes et municipalités.

Après la seconde guerre mondiale d'importants changements économiques et juridiques ont bouleversé la situation cadastrale ainsi que les régimes fonciers. Les transformations économiques et techniques qu'a entraîné la collectivisation socialiste de l'agriculture, les réformes agraires et les autres mesures adoptées ont touché plus de 6 millions d'hectares de terre.

2. La situation actuelle en matière d'immatriculation des terres

Enfin, en 1954, après de longues années d'efforts nous avons réussi à centraliser la topographie civile en un service indépendant ce qui a facilité le contrôle centralisé et économique des institutions individuelles et favorisé les réalisations prioritaires de l'Etat. Les recherches géodésiques et cartographiques sont également centralisées et l'on s'est organisé en prévision de la mécanisation et de l'automatisation des procédures.

Les opérations de topographie et de cartographie sont l'affaire de trois organismes et la révision des renseignements cadastraux ainsi que toutes les activités connexes sont celle de centres de topographie départementaux qui sont supervisés à l'échelon régional par trois départements centraux.

Lorsque tout le secteur agricole a été socialisé, le service central de topographie a été chargé d'établir, sur la base de cartes à grande échelle, l'immatriculation foncière pour tout le pays répondant aux besoins du régime socialiste. En 1964, a été promulguée l'ordonnance sur l'immatriculation foncière qui contient les nouvelles réglementations en ce qui concerne notamment le contenu des documents cadastraux et les obligations tant des autorités géodésiques (les centres de topographie départementaux), qui établissent et tiennent à jour les documents cadastraux, que des exploitants et propriétaires fonciers y compris les administrateurs de la propriété nationale. Cette ordonnance supprime en outre toutes les inscriptions dans les registres cadastraux d'actes civils ou historiques dressés par les notaires départementaux. Les tribunaux ont cessé de juger des différends fonciers. L'ordonnance stipule que les nouvelles immatriculations foncières remplacent les anciennes sur les registres fonciers et cadastraux existants et sont les seules valables à l'échelon national pour l'enregistrement des actes légaux et techniques relatifs aux questions foncières. Aux termes du Code civil, les biens-fonds sont les terrains et les constructions ayant des fondations solides (maisons, usines, garages, etc.).

L'immatriculation foncière remplit les tâches principales ci-après :

- elle permet la représentation et la description de toutes les propriétés foncières sur des cartes et leur mise à jour;
- elle enregistre la situation légale des intéressés (propriétaires ou utilisateurs);
- elle donne les renseignements sur la propriété foncière nécessaires à la planification et à la gestion de l'économie nationale en ce qui concerne notamment la production agricole, à la protection des biens publics et individuels, à l'administration de la propriété nationale, à la conservation des terres de culture et des forêts, à des fins statistiques, aux activités de recherche et de protection des monuments.
- elle constitue l'un des documents de base pour la préparation sur le plan territorial et technique des investissements dans la construction.

L'immatriculation des terres se décompose comme suit :

- levés cadastraux (cartes à l'échelle 1:500 à 1:5 000);
- mentions au registre foncier [indication des changements, des parcelles de terre, documents d'immatriculation (indiquant toutes les terres utilisées par l'exploitation agricole), les titres fonciers (contenu, limites, etc.), listes des noms et indices des utilisateurs et des propriétaires, liste des maisons];
- rapports analytiques [données sur les terres des municipalités, des départements, des régions quant à leur utilisation (cultures), le nombre de parcelles, documents d'immatriculation, titres fonciers pour les terrains exploités par les exploitations agricoles, etc.].

Les ordonnances sur l'immatriculation des terres et autres réglementations dans ce domaine donnent des règles de base sur la façon de réviser les cartes à grande échelle pour l'immatriculation des terres.

Tous les actes translatifs de propriété entre propriétaires et administrateurs de la propriété nationale sont enregistrés et les divisions en parcelle de terrain et les nouvelles constructions se font sur la base de plans géométriques. Ces actes et documents doivent être communiqués aux Centres topographiques départementaux et utilisés pour l'enregistrement.

La plus grande partie des données topographiques de base servant à la mise à jour des cartes à grande échelle sont fournies par les propriétaires ou utilisateurs qui en assument les frais dans les conditions prévues par la loi. Les plans géométriques sont généralement préparés à la demande de particuliers ou d'organisations socialistes par les centres topographiques départementaux.

Les centres topographiques départementaux sont habilités à faire des levés relatifs à d'autres changements qui intéressent les cartes des régimes fonciers aux frais de l'Etat. En outre ils comparent, aux frais de l'Etat, les données relatives à l'immatriculation des terres et les cartes des régimes fonciers et enregistrent les changements par municipalité au moins une fois tous les cinq ans. Ces changements sont enregistrés soit à la charge des propriétaires soit à celle de l'Etat, selon les cas.

Le report des changements sur les cartes des régimes fonciers et dans les registres est toujours à la charge de l'Etat.

De cette façon est assurée la mise à jour permanente des cartes à grande échelle et des documents cadastraux.

### 3. Rénovation des cartes à grande échelle

Les cartes graphiques du siècle dernier qui utilisaient des mesures anciennes (dont la brasse) sont peu à peu remplacées par des cartes des villes et des grandes municipalités généralement à l'échelle 1:1 000 et 1:2 000. A l'heure actuelle plus de 10 p. 100 du territoire tchécoslovaque a fait l'objet de ces cartes de grande valeur. Les cartes sont révisées par le service de cartographie technico-économique qui utilise la méthode universelle de la photogrammétrie à l'échelle 1:2 000 et à la méthode géodésique à l'échelle 1:1 000. La carte technico-économique est polyvalente et indique l'emplacement (en noir), l'altitude (en marron) et contient des descriptions. Les cartes sans altitude servent à l'immatriculation des terres.

Le service de cartographie technico-économique est soumis dans ses activités aux réglementations d'uniformité en vigueur dans tout le pays.

La précision des résultats peut être calculée au moyen de la méthode des erreurs moyennes de coordonnées  $m_{xy}$  pour les points secondaires du réseau horizontal et pour les points d'emplacement secondaires. Les erreurs sont les suivantes :

- |  |          |
|--|----------|
| a) pour les points du réseau déterminés de façon géodésique<br>(quelle que soit l'échelle de la carte) | ± 0,06 m |
| b) pour les points de contrôle photogrammétriques :  |          |
| échelle 1:1 000  | ± 0,08 m |
| échelle 1:2 000  | ± 0,12 m |
| échelle 1:5 000  | ± 0,25 m |
| c) pour les points d'emplacement d'importance secondaire   |          |
| à l'échelle 1:1 000 et 1:2 000   | ± 0,14 m |
| à l'échelle 1:5 000  | ± 0,28 m |

Avant de commencer les opérations de cartographie technico-économique une enquête est menée sur place quant aux limites des terrains de tous les propriétaires et utilisateurs sur la base des enregistrements de titres existants.

Les frais des services de cartographie technico-économiques sont assumés par l'Etat.

Les cartes graphiques sont pour l'instant suffisantes pour les régions économiquement moins importantes. Ces cartes sont complétées par un réseau de points numériquement déterminés en coordonnées et le tracé est généralement transformé de façon optico-mécanique à l'échelle 1:2 000 ou 1:5 000 pour les régions montagneuses et boisées suivant le système de représentation uniforme des nouvelles cartes technico-économiques.

#### 4. Automatisation des procédures

L'exploitation des renseignements recueillis a été mécanisée avec succès tant pour ce qui est de la rénovation des cartes que de relevé des changements pour la révision des cartes des terres titrées.

Un réseau de triangulation a été établi pour l'ensemble du territoire (avec des distances de deux ou trois kilomètres entre les points). Le réseau des secondaires est déterminé et lié aux points de triangulation par la méthode de l'aprocheminement ou de la géodésie. Les coordonnées des points sont déterminées par ordinateur.

Par la méthode de restitution photogrammétrique les coordonnées des coins de repérage des limites de terrains sont enregistrées. Les valeurs obtenues par l'enquête géodésique détaillée sont inscrites dans un registre qui constitue le principal document de référence de l'ordinateur. Les coordonnées de tous les coins de repérage des limites de terrain et des superficies de toutes les parcelles sont alors calculées. Les tracés sont réalisés par un coordinateur automatique au moyen de traçage sur couche de matière plastique stable.

Une procédure similaire a été introduite pour le tracé des changements sur les cartes des titres fonciers.

Depuis 1956, les renseignements sur les titres fonciers sont exploités par des machines à cartes perforées; leur dépouillement électronique est maintenant en préparation.

La nouvelle procédure automatique de préparation et de révision des cartes et des documents cadastraux est décrite dans le schéma ci-après.

#### 5. Programmes de recherche

Depuis l'apparition des ordinateurs, les services géodésiques tchécoslovaques ont cherché à les utiliser pour les différentes méthodes géodésiques. La conception de l'automatisation des activités géodésiques est révisée en fonction des résultats des recherches. A l'heure actuelle les domaines suivants de la géodésie, liés au cadastrage et à l'immatriculation des terres, font l'objet de recherches :

- a) application de la photogrammétrie (par exemple, aérotriangulation analytique, transformation des coordonnées photographiques en coordonnées géodésiques, etc.);
- b) automatisation de la préparation des cartes à grande échelle, de leur révision, du rassemblement et de la mise à jour des renseignements fonciers;
- c) intégration de l'enregistrement des terres au système général d'informations et utilisation de mentions cartographiques décimales dans le système de renseignements intégré.

Un certain nombre des résultats obtenus ont déjà été mis en pratique.

6. Introduction du cadastre en Afrique

Compte tenu de l'expérience acquise par notre pays en matière d'introduction, de maintien et d'utilisation du cadastre et de celle des pays en voie de développement nous présentons les suggestions ci-après en vue de l'établissement de documents cadastraux dans les pays africains :

- a) création d'une organisation spécialisée chargée d'établir le cadastre et de tenir à jour les renseignements cadastraux, qui dépendrait, dans toute la mesure du possible, d'un ministère ou d'une administration centrale directement rattachée au Gouvernement;
- b) préparation et planification approfondies des procédures et des activités sur la base de programmes soigneusement élaborés;
- c) l'éducation et la formation de spécialistes devraient être assurées dans chaque pays à cette fin;
- d) le cadastre devrait être polyvalent afin de pouvoir satisfaire à tous les besoins. Les applications futures des renseignements cadastraux devraient être soigneusement considérées et les objectifs du cadastre déterminés avec fermeté afin de pouvoir choisir en toute connaissance de cause l'échelle des cartes, les méthodes de restitution cartographique et les techniques.

