

44 232

NATIONS UNIES
CONSEIL
ECONOMIQUE
ET SOCIAL



Distr.
LIMITÉE

E/CN.14/CART/263
9 novembre 1970

FRANCAIS
Original : ANGLAIS

COMMISSION ECONOMIQUE POUR L'AFRIQUE

Séminaire sur le cadastre

Addis-Abéba, 25 novembre - 9 décembre 1970

LE ROLE DES CARTES DANS L'IMMATRICULATION FONCIERE

(Présenté par le Gouvernement du Royaume-Uni)

LE ROLE DES CARTES DANS L'IMMATRICULATION FONCIERE

par

M. D.E. Warran, F.R.C.S., Directeur
 Direction des Services topographiques
 d'outre-mer, Grande-Bretagne

1. Il est impossible d'établir de façon satisfaisante un registre des propriétés foncières et de garantir le titre relatif à ces propriétés si ces dernières n'ont pas été identifiées, c'est-à-dire si l'on ne peut en déterminer avec certitudes les limites. C'est pourquoi dans la plupart des systèmes modernes d'enregistrement du titre foncier, le Conservateur exige que chaque propriété soit définie de façon claire et nette en traçant les limites sur une carte de référence servant aux fins d'immatriculation avant d'inscrire le titre de propriété dans le livre foncier officiel.

Moyens de préparer la carte de référence destinée à l'immatriculation

2. Une carte de référence peut être préparée à partir de deux types de documents : un plan cadastral ou une carte topographique. Pour bien marquer la différence qui existe entre eux, on aura recours aux définitions suivantes :

a) Un plan cadastral ne fait qu'indiquer les limites des propriétés. Les caractéristiques physiques ne figurent pas sur ce genre de plan, à moins qu'elles ne coïncident avec des limites de propriété, et il s'ensuit que les limites indiquées sur le plan ne correspondent pas nécessairement à des caractéristiques physiques du terrain;

b) Une carte topographique donne tous les détails existant sur le terrain que l'échelle de la carte permet d'inclure. Toutes les haies et clôtures y figurent, qu'elles représentent ou non des limites de propriétés. En revanche, les limites officielles de propriété qui ne coïncident pas avec des caractères physiques du terrain ne sont pas indiquées.

3. Les méthodes utilisées par les services du Registre foncier pour dresser les cartes de référence à partir des deux types de documents établis par les géomètres, sont tout à fait différentes. Les titres des propriétés et la position de limites doivent faire l'objet d'une constatation avant que le plan cadastral puisse être établi; après quoi, la carte de référence est simplement préparée en dessinant le plan cadastral duquel on omet les données fournies par le levé qui y figurent normalement. En revanche, avant de mettre au point une carte de référence à partir de cartes topographiques, il est nécessaire de procéder à la constatation afin de déterminer quelles caractéristiques physiques sont aussi des limites de propriétés et, fréquemment, il faut faire un levé supplémentaire afin de pouvoir tracer sur la carte de référence les limites qui ne coïncident pas avec des caractéristiques physiques et qui ne figurent donc pas sur la carte topographique.

4. Normalement, le plan cadastral est dressé à partir de levés cadastraux pour lesquels on a utilisé des bornes dont la position est définie par des coordonnées. Il y a cependant des exceptions à ce procédé; ainsi, au Kenya, les plans cadastraux ont été établis par la méthode des levés aériens qui enregistrent les haies formant les limites des lots situés dans les zones ayant fait l'objet d'un remembrement.

5. Il est prévue que l'on peut "fixer" les limites obtenues au moyen du système de carte topographique : on peut en effet demander que les limites d'une propriété fassent l'objet d'un levé et on inscrit sur la carte topographique suffisamment de données fournies par le levé pour que cette carte puisse être utilisée comme preuve concluante de la position des limites. En théorie, toutes les limites figurant sur le plan cadastral sont "fixées", c'est-à-dire que le plan est considéré comme une preuve concluante de la position de ces limites, du moins dans le cadre des possibilités fournies par l'échelle de la carte, ou dans de nombreux cas, dans le cadre des degrés d'exactitude spécifiés dans des textes législatifs supplémentaires (par exemple dans une loi sur les levés). En pratique toutefois, et dans la plupart des pays, la position d'une borne non déplacée est acceptée comme déterminante s'il y a conflit avec la position calculée sur le plan, si bien que les limites peuvent être rarement "garanties" par un levé ou par l'existence d'un plan cadastral.

6. L'utilisation de cartes topographiques pour la production de cartes de référence relève de la théorie des "limites générales". Comme indiqué auparavant, les cartes topographiques font coïncider d'habitude les limites avec les caractéristiques physiques et c'est l'utilisation de ces dernières en tant que limites qui se traduit par l'expression "limites générales". Par le passé, certaines autorités en la matière ont dit que cette expression n'était qu'un euphémisme et signifiait en réalité "limites incertaines". Il est vrai que les caractéristiques physiques qui constituent ces limites ne sont pas nécessairement relevées avec la précision exigée normalement pour un levé cadastral, mais puisqu'il s'agit d'habitude d'une clôture, d'une haie ou d'un mur, il ne devrait pas y avoir de doute quant à la position de cette limite. On notera que ce n'est pas toujours le levé qui manque de précision mais la constatation des limites dont dépend le levé - point que j'ai mentionné dans mon autre étude. La ligne exacte est généralement indéterminée car elle coïncide avec la caractéristique physique. Lorsque la ligne précise est déterminée par rapport à la dite caractéristique, la limite est alors "fixée", comme nous l'avons mentionné plus haut.

7. L'évolution de ces deux systèmes s'explique en grande partie par des raisons historiques. Le système de levé cadastral - ou système Torrens comme on l'appelle généralement dans les pays anglophones - a pris forme dans des pays tels que l'Australie où on avait l'habitude d'allouer aux colons des parcelles de terre en friche, et ces parcelles étaient délimitées sur place par des bornes. Le système de "limites générales", en revanche, a été adopté en Angleterre à la fin du 19ème siècle alors que le pays avait atteint un degré avancé de développement et que la plupart des propriétés étaient déjà délimitées par des clôtures, des haies ou quelque autre caractéristique.

Méthodes utilisées pour tenir à jour les cartes de référence

8. Il est naturellement indispensable que les cartes de référence destinées à l'immatriculation soient établies d'après des constatations et des levés systématiques, mais il faut aussi prévoir la mise à jour de ces cartes lorsque le besoin s'en fait sentir. Des modifications seront apportées à la carte de référence en fonction des modifications effectuées sur le plan cadastral ou sur la carte topographique qui est à la base de la carte de référence.

9. Le plan cadastral est tenu à jour à la suite des levés effectués par des géomètres agréés ou officiels à la demande des propriétaires des parcelles. En général, on place des bornes supplémentaires pour indiquer les morcellements ou les échanges et on procède à un levé en vue de reporter les changements sur le plan cadastral.

10. La carte topographique est tenue à jour par les géomètres officiels qui la révisent constamment. Tous changements de détail topographique portés à l'attention de l'équipe sont indiqués sur la carte topographique révisée.

Fonctions de la carte de référence destinée à l'immatriculation

11. La mission Lawrance au Kenya a défini comme suit les fonctions de la carte de référence :

"Un service d'immatriculation foncière a besoin de cartes, premièrement pour repérer sur le terrain un lot figurant au registre, deuxièmement pour faciliter, le cas échéant, le déplacement d'une limite, troisièmement pour permettre le morcellement, et quatrièmement pour calculer la superficie des lots".

12. En ce qui concerne la première fonction, il n'y a guère de différence, que la carte de référence soit établie à partir d'un plan cadastral ou à partir d'une carte topographique - même si la tâche est peut-être plus facile dans le deuxième cas. Toutefois, en ce qui concerne la deuxième fonction, il y a une grande différence entre les deux systèmes. Le plan cadastral, s'appuyant sur un levé cadastral, permettra de déplacer une limite de façon assez précise puisque le degré d'exactitude du levé cadastral est normalement spécifié dans une loi sur les levés et que le levé ne sera pas accepté s'il n'est pas conforme aux normes fixées. En revanche, la carte topographique, bien qu'assez précise, pour indiquer l'emplacement d'une caractéristique du terrain, ne permet pas que cette caractéristique soit rétablie avec une grande exactitude - certainement pas supérieure à l'exactitude de restitution de la carte, à condition naturellement que la carte atteigne ce degré de précision. Il est rare toutefois qu'une caractéristique physique qui marquait la limite d'une parcelle disparaisse sans laisser de trace, et de faibles traces suffisent pour indiquer la position originale de la limite. Le bombardement de Londres au cours de la deuxième guerre mondiale fournit un bon exemple à cet égard puisque la destruction de blocs entiers n'a pas donné lieu à des difficultés démesurées pour le rétablissement des limites des parcelles.

13. Les morcellements et mutations d'autre genre se font simplement en utilisant le système de numérotage unique de la carte de référence. Chaque nouvelle parcelle qui est créée reçoit un nouveau numéro et l'ancien numéro n'est plus utilisé. Ce système est préférable à celui qui consiste à diviser le numéro original et qui risque de prêter à confusion. Il est possible d'utiliser temporairement des numéros subdivisés au cours des étapes préliminaires de la planification et de l'établissement des levés, mais il faut ensuite les convertir en numéros uniques lorsque la carte de référence a été modifiée.

14. La plupart des pays trouvent la carte de référence extrêmement utile en matière d'administration foncière et l'inclusion des superficies s'est révélée être un supplément valable, même si dans certains pays le Conservateur n'estime pas que les superficies constituent un élément essentiel du système d'immatriculation foncière.