

# **Distinction entre le Cadastre de type juridique et le Cadastre de type non juridique.**

## **Outils modernes pour une identification sécurisée des biens immeubles**

**Marc VANDERSCHUEREN, Belgium**

**Keywords:** Access to Land, Cadastre, Digital Cadastre, e-Governance, Land Management, Legislation, Real Estate Development

### **SUMMARY**

1. Distinction entre le Cadastre de type juridique et le Cadastre de type non juridique.

1.1 Les différents types de cadastre (cadastre dans le sens de Land Tenure System)

1.1.1 Le cadastre "juridique".

1.1.2 Le cadastre fiscal.

1.1.3 Le cadastre technique.

1.1.4 Le cadastre documentaire.

1.1.5 Le cadastre "multipurpose" (à buts multiples)

1.2. Interaction entre le système cadastral et les sortes de régimes immobiliers.

Par régime immobilier, on entend l'ensemble des règles régissant la création, la publicité et (ou) la preuve du droit de propriété et, plus généralement, des droits réels sur les immeubles.

Suivant l'organisation de la documentation :

un système réel,

un système personnel

Suivant les fonctions du système : un système positif, un système négatif ou un système intermédiaire

Un système positif

Un système négatif

Un système intermédiaire

1.3 Conclusion du point 1.

2. Outils modernes pour une identification sécurisée des biens immeubles

2.1. Méthodologie/Mise en œuvre du processus

2.1.1 Structure de base.

2.1.1.1 Les Personnes

2.1.1.2 Les Droits

2.1.1.3 Les Biens immobiliers

2.2 Création d'un Cadastre numérique

2.2.1. Fondement académique

2.2.2. Réalisation d'un cadastre numérique.

2.2.3. Plan cadastral

2.2.4. Récupération des informations contenues dans les Titres Immobiliers sur support papier

2.3 Conclusions du point 2

---

Distinction Entre le Cadastre de Type Juridique et le Cadastre de Type non Juridique. Outils Modernes pour une Identification Sécurisée des Biens Immeubles (7616)

Marc Vanderschueren (Belgium)

FIG Working Week 2015

From the Wisdom of the Ages to the Challenges of the Modern World

Sofia, Bulgaria, 17-21 May 2015

# **1. DISTINCTION ENTRE LE CADASTRE DE TYPE JURIDIQUE ET LE CADASTRE DE TYPE NON JURIDIQUE.**

## **1.1 Les différents types de cadastre (cadastre dans le sens de Land Tenure System)**

### 1.1.1 Le cadastre "juridique".

En général, on entend par ce terme un cadastre qui, juridiquement, a force probante pour le droit qui y est inscrit. Dans ce sens, il est utilisé comme synonyme de cadastre ayant force probante.

On observera que la force probante dont il s'agit ici, se limite, en principe, au domaine du code civil et, plus spécialement, à celui des droits réels .

Une forme particulière du cadastre "juridique" est représentée par le système Torrens (Australie, pays neufs) dans lequel l'inscription des titres, parfois facultative, vise à donner la plus grande publicité possible; elle est précédée d'une enquête, à l'issue de laquelle est délivré un certificat faisant preuve du droit.

### 1.1.2 Le cadastre fiscal.

Le cadastre napoléonien par exemple a été créé pour l'ensemble de l'Empire français en vue de réaliser un partage équitable de l'impôt foncier. Le cadastre belge possède toujours cette fonction essentiellement fiscale (inventaire des biens immobiliers et de leurs propriétaires aux fins de l'impôt, estimation du revenu cadastral de chaque bien immobilier).

Dans le cadre de cette fonction fiscale, les documents cadastraux ont, en Belgique, une valeur "juridique" ou probante en tant qu'écrits authentiques (article 1317, C.C. et article 395 C.I.R. 1992). Certaines législations administratives ont élargi cette force probante à certains secteurs publics, comme les expropriations, le remembrement rural, l'aménagement du territoire, etc.

### 1.1.3 Le cadastre technique.

Aux Pays-Bas, la fonction fiscale du cadastre a disparu depuis 1973, l'attention s'est portée spécialement sur l'aspect topographique du cadastre. Le cadastre a été systématiquement amélioré sur le plan "technique", en ce qui concerne les relevés et les méthodes de relevés, l'intégration dans le système géodésique national avec la matérialisation des sommets des relevés, le dessin cartographique, les calculs de superficie et la précision. Dans ce cas, on parle d'un cadastre "technique", quoique le terme "techniquement amélioré" conviendrait mieux.

### 1.1.4 Le cadastre documentaire.

Grâce aux techniques modernes, il est actuellement possible, d'une part, de constituer des cadastres distincts (cadastres partiels) pour certains aspects ou thèmes particuliers (p.ex. cadastre des biens de l'Etat, cadastre d'un polder, cadastre forestier, etc.) et, d'autre part,

d'intégrer la documentation cadastrale dans d'autres documentations en vue de la réalisation de nouvelles documentations ou statistiques.

#### 1.1.5 Le cadastre "multipurpose" (à buts multiples)

Le cadastre qui présente plusieurs des qualificatifs ci-dessus décrits à savoir un cadastre qui est à la fois par exemple fiscal, technique, documentaire...

### 1.2. Interaction entre le système cadastral et les sortes de régimes immobiliers.

Par régime immobilier, on entend l'ensemble des règles régissant la création, la publicité et (ou) la preuve du droit de propriété et, plus généralement, des droits réels sur les immeubles.

Suivant l'organisation de la documentation :

- \* un système réel, dans lequel les données sont enregistrées et sont accessibles par immeuble (pays germaniques et communes urbaines en France);
- \* un système personnel, dans lequel les données sont axées sur la personne et sont accessibles en utilisant les noms des personnes (Belgique et Pays-Bas).
- \* un système qui est réel, tout en comportant, pour l'accès à la documentation, également un répertoire (personnel) centré sur la personne (France) ou inversement (Pays-Bas).

Suivant les fonctions du système : un système positif, un système négatif ou un système intermédiaire

- \* Un système positif est un système dans lequel :
  - 1° les documents, tenus généralement par bien immobilier (système réel) et par des fonctionnaires publics, ont force probante en matière de droits. Les documents font la preuve du droit réel vis-à-vis de n'importe qui (parties et tiers) ;
  - 2° le fonctionnaire chargé de la tenue des documents joue un rôle actif. L'inscription dans la documentation concrétise la naissance du droit réel. Le fonctionnaire est habilité à examiner l'acte ;
  - 3° tous les faits juridiques relatifs aux immeubles sont actés dans les registres. (ex.: Suisse et Allemagne, système du Grundbuch)
- \* Un système négatif est un système dans lequel :

---

Distinction Entre le Cadastre de Type Juridique et le Cadastre de Type non Juridique. Outils Modernes pour une Identification Sécurisée des Biens Immeubles (7616)  
Marc Vanderschueren (Belgium)

1° la documentation (registre des hypothèques) a un caractère passif, c.-à-d. ne fournit pas la preuve du droit de propriété. Elle se borne à assurer une publicité aux titres et les rend ainsi opposables aux tiers. En cas de litige, seuls les tribunaux restent compétents ;

2° le fonctionnaire chargé de la tenue des registres (conservateur des hypothèques) joue un rôle passif. L'inscription dans la documentation n'a pas pour effet d'opérer le transfert de propriété. Celui-ci se réalise par la convention entre les parties. En général, les mutations de propriété qui ont lieu par l'effet de la loi, ou d'office par suite de décès, ne sont pas actées dans la documentation hypothécaire.

\* Un système intermédiaire est un système dans lequel la transcription dans les registres hypothécaires a un caractère actif, en ce sens qu'elle constitue une condition pour la création du droit de propriété (sans transcription, il n'y a pas de transfert de propriété). Le conservateur des hypothèques, par contre, joue un rôle passif en ce qui concerne la preuve du droit de propriété.

### **1.3 Conclusion du point 1.**

Un Cadastre de type juridique est donc un cadastre qui, juridiquement, a force probante pour le droit qui y est inscrit et s'insère par ailleurs en principe dans un système réel et positif.

## **2. OUTILS MODERNES POUR UNE IDENTIFICATION SECURISEE DES BIENS IMMEUBLES**

Source : Extrait du rapport « Evaluation des besoins-  
Modernisation des services »  
{Ministère des Affaires foncières-République  
Démocratique du Congo} {janvier 2013}  
-Marc VANDERSCHUEREN -  
- Professeur Francis GABELE

### **2.1. Méthodologie/Mise en œuvre du processus**

#### 2.1.1 Structure de base

Le système d'information à mettre en place doit intégrer une structure de base de données fondée sur les relations entre les Personnes, les Droits et les Biens. Comme pour un tabouret à trois pieds, les trois ont un rôle fondamental à jouer.

De manière générale, ce système devra pouvoir collecter, gérer, conserver et délivrer les informations de cette Base de données.

##### 2.1.1.1 Les Personnes

S'agissant des personnes, il s'agit à la fois des Personnes physiques, des Personnes morales de droit privé, et des Personnes morales de droit public.

Ces Personnes, titulaires de droits immobiliers, doivent être identifiées de manière univoque, en tenant également compte du fait qu'elles peuvent être étrangères au pays concerné.

En l'occurrence, une identification dans un Registre national unique des Personnes physiques est nécessaire.

En ce qui concerne les Personnes morales, les inscriptions au Registre de commerce par exemple pourraient constituer une référence pour cette identification.

##### 2.1.1.2. Les Droits

La nomenclature des droits immobiliers doit être inventoriée et déclinée dans toutes les formes existantes.

La manière dont on procède à l'enregistrement de ces droits doit être décrite sous forme de processus de manière telle à identifier des sources d'erreurs possibles et autres discordances dans l'identification des Titres concernés.

En matière de succession, une attention particulière doit être portée sur les conséquences de la détention par une personne d'un Titre immobilier. Ces titres ne sont pas nécessairement déclarés lors des successions. C'est notamment le cas où un seul des héritiers prétend à la pleine propriété du bien, excluant ainsi d'autres héritiers potentiels.

##### 2.1.1.3. Les Biens immobiliers

L'identification des biens sous la forme de parcelle cadastrale est la forme originelle à la création des cadastres napoléoniens : Commune, Section, Numéro. Elle est largement utilisée

---

Distinction Entre le Cadastre de Type Juridique et le Cadastre de Type non Juridique. Outils Modernes pour une  
Identification Sécurisée des Biens Immeubles (7616)  
Marc Vanderschueren (Belgium)

dans les documentations cadastrales. Une autre manière d'identifier un bien bâti immobilier est de le situer par une adresse postale : Commune, Rue ou Lieu-dit, Numéro.

Une **identification par objet immobilier** présente l'avantage de permettre une classification et la reconnaissance individuelle de ceux-ci, pouvant, le cas échéant, former un domaine de propriétés lorsqu'ils sont d'un seul tenant et appartiennent à un seul propriétaire. Il y a lieu de préciser que par propriétaire l'on entend, le cas échéant, aussi plusieurs co-indivisaires dans l'exercice du droit de propriété (copropriétaire, usufruitier et nu-propriétaire, emphytéote et bailleur...).

Enfin, l'identification des parties d'immeubles lorsqu'elles sont réunies en copropriété, nécessite de pouvoir reconnaître de manière incontestable les parties d'immeubles à usage privatif et celles à usage commun. Cette identification par entités d'habitation et/ou d'exploitation est une nécessité si un but fiscal est poursuivi ; en particulier s'agissant d'immeubles à usage commercial ou de bureaux.

## 2.2 Création d'un Cadastre numérique

### 2.2.1. Fondement académique

Il ya lieu d'adopter une méthodologie de travail basée sur la finalité d'un cadastre s'inscrivant dans un système d'information géographique (SIG), permettant de développer, graduellement et progressivement une base de données tant en ce qui concerne les informations relatives aux détenteurs de titres fonciers et d'autres droits immobiliers, qu'en ce qui concerne les informations relatives aux parcelles (représentation graphique, dimensions, superficie, surface habitable, éléments d'évaluation s'il y a lieu à but fiscal).

### 2.2.2. Réalisation d'un cadastre numérique

La réalisation d'un cadastre numérique nécessite l'établissement d'un plan parcellaire de référence, et l'archivage des titres immobiliers. Ainsi, des fichiers « parcelles », « propriétaires » et « matrices » permettront une identification des parcelles, de leurs limites et des droits immobiliers détenus par les propriétaires.

Concomitamment, il y a lieu d'établir les processus de mise à jour de cette base de données, de les encadrer dans un dispositif légal et réglementaire, et de prévoir les ressources humaines compétentes et en matériel nécessaires à cette fin.

Ce cadastre « authentique » est de nature à rencontrer l'objectif prioritaire de prévention des conflits et la résolution de ceux-ci par une bonne négociation organisée et bien ordonnée.

### 2.2.3. Plan cadastral

La réalisation d'un plan cadastral numérique nécessite graduellement :

- le relevé des parcelles par photogrammétrie aérienne ; notons que l'utilisation de drones à usage civil permet de saisir le parcellaire au sol par la prise de photos aériennes à basse altitude.
- le complètement des orthophotos par des repérages et levés complémentaires au sol ;
- la vectorisation des informations et la réalisation d'un plan parcellaire continu ;
- le calage des informations numériques recueillies dans la couverture du réseau géodésique ;
- la reconnaissance de chaque parcelle par un identifiant unique ;

---

Distinction Entre le Cadastre de Type Juridique et le Cadastre de Type non Juridique. Outils Modernes pour une Identification Sécurisée des Biens Immeubles (7616)

Marc Vanderschueren (Belgium)

- le géo-référencement de ces parcelles ;
  - la reconnaissance contradictoire de la limite entre les parcelles suivant des éléments de droit et de fait ;
  - l'identification des titulaires de droit de possession sur chaque parcelle ;
  - le récolement des informations sur la consistance de chaque parcelle, non bâtie et bâtie ;
  - subséquemment, la réalisation du plan parcellaire numérique de référence.
- qui est établi sur base de documents authentiques, à savoir des documents établis par un officier public rédigeant, par délégation de mission de service public, les actes en conformité aux modalités et formalités légales

#### 2.2.4. Récupération des informations contenues dans les Titres Immobiliers sur support papier

Il y a lieu de procéder à un scannage de ces documents en les transformant en informations précises et interrogeables.

La mise en oeuvre de la base de données des Titres Immobiliers nécessite graduellement :

- la compilation des T.I. disponibles : détenus par les propriétaires, déposés aux archives;
- l'utilisation des procédés de scannage avec reconnaissance de texte et recherche d'éléments clefs ;
- l'identification de la désignation de chaque parcelle et de l'identité de son propriétaire ;
- la confrontation des données relevées « au sol » et de celles contenues dans le T.I. ;
- la constitution d'une base de données primitive ;
- la publication des résultats et ouverture d'une enquête publique (journal officiel, affichage public, etc.) ;
- l'ouverture d'un délai pour introduire une contestation et demande en révision;
- l'instruction des dossiers de demande en révision et prise d'une décision administrative motivée ;
- le recours éventuel auprès d'un tribunal administratif, possibilité d'appel et de pourvoi en cassation ;
- la constitution de la base de données authentique

### 2.3 Conclusions du point 2

Les Outils modernes pour une identification sécurisée des biens immeubles passent donc notamment par :

- une structure de base de données fondée sur les relations entre les Personnes, les Droits et les Biens ;
- identification de manière univoque des personnes, sociétés... ;
- établissement d'une nomenclature des droits immobiliers ;
- identification par objet immobilier;
- adopter une méthodologie de travail basée sur la finalité d'un cadastre s'inscrivant dans un système d'information géographique (SIG) ;
- réalisation d'un cadastre numérique ;
- processus de mise à jour encadré dans un dispositif légal et réglementaire ;
- saisir le parcellaire au sol par la prise de photos aériennes à basse altitude (drones) ;
- vectorisation des informations ;
- établissement d'un réseau géodésique ;

---

Distinction Entre le Cadastre de Type Juridique et le Cadastre de Type non Juridique. Outils Modernes pour une Identification Sécurisée des Biens Immeubles (7616)

Marc Vanderschueren (Belgium)

- géo-référencement de ces parcelles ;
- recours éventuel auprès d'un tribunal administratif ;

## **BIOGRAPHICAL NOTES**

- Directeur/Géomètre-expert (Direction de la Cellule « Relations Internationales de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale de Belgique (Cadastré, Enregistrement, Domaines et Hypothèques)) ;
- Délégué de la Documentation patrimoniale auprès de la FIG ;
- Délégué pour la Belgique auprès de la Com7( Cadastre et Land Management) de la FIG ;
- Délégué pour la Belgique auprès du PCC ( Permanent Committee on Cadastre in the European Union) ;
- Membre du Bureau de la FGF (Fédération des Géomètres Francophones) avec fonction de Connexion FGF/FIG ;
- Professeur de Droit Immobilier, de Cadastre et d'Aménagement du Territoire aux candidats « Géomètres-experts »( 2ème année) IEPSCF-Haute Ecole à Bruxelles ;
- Professeur d'Evaluations immobilières fiscales (Expertises Immobilières) aux candidats « Géomètres-experts »( 3ème année) IEPSCF-Haute Ecole à Bruxelles .

## **CONTACTS**

Marc Vanderschueren  
Administration générale de la Documentation patrimoniale  
(Cadastré-Enregistrement-Hypothèques)  
Boulevard du Roi Albert II , 30 Bte 50  
1030 Bruxelles  
Belgique

[marc.vanderschueren@minfin.fed.be](mailto:marc.vanderschueren@minfin.fed.be)

Tél +32 470763494

---

Distinction Entre le Cadastre de Type Juridique et le Cadastre de Type non Juridique. Outils Modernes pour une Identification Sécurisée des Biens Immeubles (7616)  
Marc Vanderschueren (Belgium)

FIG Working Week 2015  
From the Wisdom of the Ages to the Challenges of the Modern World  
Sofia, Bulgaria, 17-21 May 2015