

# **Le Projet Belge des Plans de Géomètres joints aux Actes Déclaratifs ou Translatifs de la Propriété (3457)**

**Francis GÄBELE et Marc VANDERSCHUEREN, Belgique**

**Mots-clés:** Cadastre; e-gouvernance; Land Management; Législation; Sécurité juridique.

## **RESUME**

L'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale du Royaume de Belgique, dans le cadre du concept de la sécurité juridique et de la protection du consommateur-citoyen, développe un processus d'identification juridique des propriétés et des actes qui doivent être présentés à la transcription hypothécaire. Une phase importante et déterminante de ce projet est la Convention qui lie l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale avec déjà près de plus de 1.300 géomètres-experts "libéraux".

La Convention susvisée fut installée dans le souci de sécurisation du plan cadastral parcellaire, sécurisation à deux niveaux, à savoir: la contenance et les limites de propriété. Le géomètre conventionné est tenu, lors de l'établissement de ses plans, à certaines normes et fournit, à l'Administration du Cadastre, un original du plan dûment signé par les parties. Un projet d'arrêté royal a également été déposé en vue d'imposer de joindre, à tout acte déclaratif ou translatif de propriété soumis à la formalité de la publicité foncière, un plan de mesurage. Ceci toutefois, bien entendu seulement, lorsque cet acte tend à modifier, diviser ou créer de nouvelles parcelles et partant à modifier les limites de propriété.

L'étape suivante visera à donner le statut d'Officier public aux géomètres-experts "libéraux", dans le chef de certaines de leurs missions, à savoir: le bornage, l'établissement de plans visant une reconnaissance de limites, une mutation, un règlement de mitoyenneté ou, de manière plus large, tout procès-verbal constituant une identification de propriété foncière pouvant être présenté à la transcription ou à l'inscription hypothécaire.

L'Administration du Cadastre a également mis en place un processus de cadastration préalable consistant à mieux identifier et localiser les parcelles provenant d'actes de divisions, de réunions ou de rectifications de limites.

# **Le Projet Belge des Plans de Géomètres joints aux Actes Déclaratifs ou Translatifs de la Propriété**

**Francis GÄBELE et Marc VANDERSCHUEREN, Belgique**

## **1. LE CADASTRE BELGE ET LA PUBLICITE DES DROITS REELS IMMOBILIERS**

Historiquement, la Belgique a un Cadastre napoléonien. Nonobstant la volonté de créer un cadastre juridique du type "livre foncier", dans les faits, par la manière dont il a été réalisé, le Cadastre belge est du type "personnel". L'inscription à la matrice et au plan cadastraux ne vaut pas *ipso facto* "titre de propriété".

Le système belge consiste à assurer la publicité des droits réels immobiliers, c'est-à-dire la recherche de la possession trentenaire qui justifie que le propriétaire est au moins un possesseur juridique puisqu'il a exercé une possession exempte de vices (violence, clandestinité, équivoque, discontinuité) de manière ininterrompue. Cette publicité est assurée par l'Enregistrement (comptes mobiles) et par la transcription aux registres des Hypothèques.

Les mutations concernant l'exercice d'un droit immobilier ne sont reprises au cadastre qu'au vu d'un document "officiel". En pratique le pourcentage de fiabilité des inscriptions cadastrales est très élevé, seuls quelques pour-cents des inscriptions sont susceptibles de comporter des erreurs "ancestrales" ou des imprécisions. Dans bien des cas, par la qualité du remesurage et de l'authentification des personnes à la cause, l'on peut affirmer que le Cadastre belge présente des caractéristiques d'un système juridique. A titre d'exemples les parties du territoire qui ont été remembrées, ou celles qui ont été expropriées ont une "garantie juridique" en matière d'inscription cadastrale.

Les transmissions conventionnelles relatives à des droits immobiliers doivent être établies par un Officier public (le plus souvent un Notaire) pour pouvoir être transcrites à la Conservation des Hypothèques. Il est donc nécessaire que, notamment, le bien immeuble faisant l'objet de la transaction soit identifié (notamment au niveau graphique) de manière la plus complète et sans aucune incertitude.

Les projets de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale ont été mis sur pied notamment dans le but d'assurer une meilleure sécurité juridique des inscriptions cadastrales, tant à la matrice cadastrale que pour le plan parcellaire.

## **2. LA REFORME COPERFIN**

La réforme "Coperfin", la réforme du Ministère des Finances de Belgique a conduit à la création de nouveaux organigrammes, nouvelles structures et nouvelles missions.

En remplacement des anciennes administrations apparaissent des entités et des piliers qui regroupent les différentes missions assignées au SPF Finances.

L'entité 2 – l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale – regroupe les anciennes administrations du cadastre, de l'enregistrement et des domaines ainsi que les conservations des hypothèques, soit tous les secteurs administratifs traitant des matières patrimoniales, mobilières et immobilières.

Les missions ainsi réunies et consolidées sont réparties en 5 piliers:

1. - Collecte et Echange d'Informations;
  - Services patrimoniaux (Enregistrement);
  - Recouvrement non fiscal (Enregistrement);
  - Sécurité juridique (Enregistrement);
2. - Mesures et Evaluations (Cadastre).

### **3. LA CONVENTION ENTRE LE GEOMETRE-EXPERT ET L'ADMINISTRATION GENERALE DE LA DOCUMENTATION PATRIMONIALE**

#### **3.1 Définition de la convention**

La convention est un accord passé entre le Géomètre-Expert et l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale (AGDP). Cet accord est facultatif et n'est nullement obligatoire pour exercer la profession de Géomètre-Expert.

Par cette convention le Géomètre-Expert s'engage à dresser ses plans selon des normes qui permettront à l'administration de les exploiter au mieux tant sur le plan juridique que sur le plan technique. En contrepartie, l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale s'engage à lui faciliter l'accès à une partie de sa documentation.

Par ailleurs, les normes demandées correspondent à des critères de qualité et de présentation minimale que tout Géomètre-Expert exerçant correctement son métier remplit déjà.

#### **3.2 Les normes**

Les normes demandées sont de trois ordres.

##### **3.2.1 Technique**

Communication des coordonnées des points figurant sur le plan afin de pouvoir en retracer correctement la géométrie et le rattacher dans le plan parcellaire.

##### **3.2.2 Juridique**

L'identification des parties concernées est clairement indiquée et, dans la mesure du possible, leur signature sera recherchée afin de destiner l'information dans des couches juridiques (dans la mesure du possible cela signifie que cette recherche est faite si elle entre dans le cadre de la mission demandée par le client).

### 3.2.3 Documentaire

Une copie du plan sera déposée dans les archives de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale et sera répertoriée dans la base de données "Plan Géomètre" consultable en ligne.

Enfin, pour être conventionné, le Géomètre-Expert doit répondre de l'article 2 de la loi du 11 mai 2003 (MB du 06.06.2003), réglementant le titre et la protection du Géomètre-Expert.

## **3.3 La convention dans le détail**

### 3.3.1 Objet de la convention

La convention organise une collaboration privilégiée entre le Cadastre et le Géomètre en matière de confection de plans, d'échange d'informations et de consultation d'informations cadastrales.

La convention concerne tous les types de plans (plans joints ou non joints aux actes, procès-verbaux de mesurage et/ou de bornage, etc.) que réalise le Géomètre.

### 3.3.2 Prestation du Cadastre

#### 3.3.2.1 Enregistrement

Enregistrement du plan de Géomètre dans une base de données.

Le plan est l'objet d'un enregistrement dans une base de données relationnelle. Cette base de données comprend notamment les informations suivantes:

1. Numéro de parcelle concernée (après mutation cadastrale);
2. Situation du bien si l'immeuble est bâti;
3. Année et numéro du croquis des mutations
4. Nom du Géomètre;
5. Date du plan;
6. La raison pour laquelle le plan a été réalisé (joindre à un acte, projet de division, etc.);
7. Le cas échéant, date de l'acte auquel il est joint;
8. Le cas échéant, nom du notaire ayant instrumenté l'acte;
9. Le cas échéant, l'existence d'une servitude.

#### 3.3.2.2 Géoréférencement

Le Cadastre procède au géoréférencement en Lambert 72/50 de certains plans. Les plans concernés sont sélectionnés par le Cadastre en fonction de ses critères propres en vue de l'amélioration du plan parcellaire cadastral.

Le résultat du géoréférencement qui consiste en un tableau donnant les coordonnées géoréférencées correspondant aux coordonnées locales préétablies, est joint au dossier du plan du Géomètre.

### 3.3.2.3 Archivage du plan du Géomètre

Le Cadastre archive le dossier plan communiqué par le Géomètre avec le croquis de mutation correspondant et, le cas échéant, le tableau de géoréférencement.

### 3.3.2.4 Organisation de la consultation d'informations archivées au contrôle du Cadastre

Le Cadastre organise au profit du Géomètre la consultation gratuite au contrôle du cadastre, avec possibilité de prendre copie des croquis des mutations ( et de ses documents annexes), des plans de géomètre qui ont été joints à un acte et archivés au Cadastre et, le cas échéant, des tableaux de géoréférencement.

Le Cadastre permet via Internet au profit du Géomètre la consultation gratuite de la base de données dans laquelle sont enregistrées les plans archivés au Cadastre.

## 3.3.3 Prestations du Géomètre

### 3.3.3.1 Confection des plans

Le Géomètre confectionne ses plans en respectant les normes suivantes:

1. Indication sur chaque plan des coordonnées des sommets de propriété et des bâtiments dans le système Lambert 72/50, en ETRS89 ou en local;
2. Indication sur chaque plan d'un tableau reprenant les numéros des parcelles (y compris les parcelles voisines) avec, en regard, le nom du propriétaire et une case prévue pour sa signature;
3. Dans la mesure du possible, les signatures des propriétaires voisins seront demandées par le Géomètre;
4. Indication de la date de mesurage;
5. Indication de l'échelle du plan et de la direction du nord;
6. Désignation complète des parcelles cadastrales concernées: commune, division cadastrale, section, numéro;
7. Localisation de la partie de la parcelle concernée par la transaction par rapport aux limites de propriété ou, à défaut de la matérialisation de celles-ci, sur des sommets de limites des propriétés voisines de manière à permettre le rattachement de la nouvelle parcelle dans les plans parcellaires cadastraux;
8. En cas de lotissement, indication du numéro du lot, de la date et du numéro du permis de lotir;
9. Si le bien jouxte le domaine public, la dénomination exacte du chemin ou du cours d'eau;
10. Description succincte de la nature des limites de propriété;
11. Indication du caractère mitoyen ou privatif des éléments séparatifs de propriété;

12. Description détaillée des sommets de limites de propriété;
13. Indication de la longueur de tous les segments de la partie mesurée et des coordonnées de chaque sommet et, quoi qu'il en soit, tous les éléments géométriques permettant de reconstituer ultérieurement et de façon non équivoque, les points limites sur le terrain au départ de points fixes durables levés en nombre suffisant;
14. Indication des cotes de mesurage et des informations nécessaires au dessin de la (des) nouvelle(s) parcelle(s) et au calcul de sa(leur) superficie;
15. Indication de la superficie au mètre carré près.

### 3.3.3.2 Constitution d'un dossier destiné au Cadastre

Le Géomètre constitue un dossier comprenant un exemplaire original du plan signé, si possible, par les propriétaires concernés (intervenants et voisins) et un fichier ASCII.

Dans le cas d'un plan destiné à être joint à un acte translatif ou déclaratif de propriété, le Géomètre communique au notaire un exemplaire supplémentaire qu'il récupère après sa signature ne varietur par les parties intervenantes et le notaire et le transmet, avec le dossier, au Cadastre.

Le fichier ASCII reprend, sous la forme d'une liste, les coordonnées des sommets des limites de propriétés et des coins de bâtiments. Il est établi en respectant la structure imposée par le Cadastre.

### 3.3.3.3 Communication du dossier au Cadastre

Le dossier comprenant le plan et le fichier est transmis directement au contrôle du cadastre sur le territoire duquel est situé le bien concerné par le plan.

Le dossier doit également être transmis à la demande de l'agent du Cadastre lorsque celui-ci en a la nécessité lors des travaux de mises à jour et que l'exemplaire original ne lui a pas encore été transmis.

### 3.3.3.4 Communication de renseignements complémentaires

Le Géomètre fournit les renseignements complémentaires qui seraient demandés par l'agent du Cadastre dans le cadre du traitement des mises à jour du plan parcellaire cadastral pour les parcelles qui concernent le plan établi par le Géomètre.

En outre, le Géomètre fournit, lors de la vente du premier lot et à la demande de l'agent du Cadastre, les coordonnées définitives du périmètre du plan d'ensemble et/ou les coordonnées des sommets de la polygonale.

### 3.3.4 Diffusion et utilisation des informations

Le Géomètre accepte que tout autre géomètre ayant conclu avec le Cadastre une même convention puisse prendre copie gratuitement des plans établis par lui.

Les informations reçues en application de cette convention ne peuvent être utilisées par le Géomètre que dans le cadre exclusif de la confection de ses plans et seulement si ces informations sont nécessaires à cette confection. Le Géomètre respecte la confidentialité de toute autre information obtenue auprès du Cadastre.

Le Cadastre préserve le caractère confidentiel des coordonnées définitives du périmètre du plan d'ensemble et/ou les coordonnées des sommets de la polygonale communiqués par le Géomètre lors de la vente du premier lot à la demande de l'agent du Cadastre. Elle désigne un responsable par province qui sera seul autorisé à demander et à utiliser les renseignements.

### 3.3.5 Responsabilités

#### 3.3.5.1 Responsabilité du Géomètre

Vis-à-vis des utilisateurs externes, le Géomètre assume seul la responsabilité de toute erreur ou faute qui serait comprise dans le plan communiqué par lui au Cadastre.

#### 3.3.5.2 Responsabilité du Cadastre

Le Cadastre se contente d'archiver les plans qui lui sont communiqués. Elle ne peut être tenue responsable de l'absence d'un plan dans ses archives ni de la non-conformité des plans archivés avec le plan annexé à l'acte.

Le Cadastre est responsable des fautes ou erreurs commises par ses agents lorsque ceux-ci ne respectent pas le caractère confidentiel des coordonnées définitives du périmètre du plan d'ensemble et/ou les coordonnées des sommets de la polygonale communiqués par le Géomètre lors de la vente du premier lot à la demande de l'agent du Cadastre.

Le Cadastre géoréférence certains plans pour ses besoins et met ces informations à disposition sans garantie. Le Géomètre qui utilise ces informations se doit de la vérifier et ne peut rendre le Cadastre responsable de toute erreur, omission ou confusion de points.

## **4. LA CADASTRATION PREALABLE**

La cadastration d'un nouveau bien immobilier (une nouvelle parcelle issue d'un lotissement par exemple) intervenait après la transaction de vente. La cadastration préalable a pour but d'identifier de manière univoque le bien immobilier préalablement à toute transaction. Le bien étant identifié, tous les documents relatifs à cette transaction portent une identification unique renforçant ainsi le caractère juridique de la documentation patrimoniale.

## 5. LE PROJET DES PLANS DE GEOMETRES JOINTS AUX ACTES DECLARATIFS OU TRANSLATIFS DE PROPRIETE

### 5.1 Le concept

#### 5.1.1 Introduction

Les plans des géomètres constituent l'unique source d'informations pour délimiter avec précision les propriétés immobilières. Ces plans sont annexés aux actes conservés dans les études de notaire. Certains plans sont réalisés à la demande des propriétaires et sont conservés par ces derniers.

#### 5.1.2 Usage des plans par l'administration

Les plans de géomètres réalisés dans le cadre d'une transaction immobilière sont nécessaires à l'administration du cadastre pour effectuer la mise à jour du plan parcellaire cadastral. Ce dernier document est la base graphique de l'identification des biens immeubles.

Au niveau de l'administration, peu de plans sont transcrits aux hypothèques. L'Enregistrement ne conserve pas les plans. Le Cadastre archive pour ses besoins une copie des plans des géomètres. Il les obtient soit via l'enregistrement qui lui fournit une copie papier (prise lors de l'enregistrement de l'acte), soit via le géomètre lorsque ce dernier a conclu une convention avec le cadastre environ un géomètre sur deux est conventionné.

#### 5.1.3 Objectifs de l'administration

L'administration vise deux objectifs:

- optimiser la mise à jour du plan parcellaire cadastral par l'usage de plans de géomètres réalisés suivant certaines normes et dont le format permet un traitement semi-automatisé;
- créer une base de renseignements authentiques en matière de délimitation de propriété.

Concrètement, l'administration projette **d'imposer** au notaire et au géomètre de déposer un plan préalablement à la présentation de l'acte à la formalité.

Ces objectifs sont complémentaires car en créant la base de données des plans des géomètres, l'administration, d'une part, constitue la source unique d'information en matière de délimitation des propriétés et, d'autre part, s'assure de recevoir tous les plans nécessaires à son fonctionnement.

#### 5.1.4 La base de données des plans des géomètres

Le scanning systématique des plans des géomètres archivés au Cadastre en cours a constitué la première phase de la création de cette source authentique. Il y a dans cette base de données

environ 1.600.000 plans. La phase suivante est maintenant la prise en charge de tous les nouveaux plans.

Dans le futur, le géomètre et/ou le citoyen désireux d'obtenir l'information en matière de délimitation de propriété pourra trouver cette information en s'adressant uniquement à l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale et en consultant cette base de données.

## **5.2 Le projet d'arrêté royal**

### **5.2.1 Intitulé**

Arrêté royal complétant les règles d'identification des immeubles dans certains actes et documents soumis à la publicité foncière par le renvoi à un plan de reconnaissance de limites.

### **5.2.2 La motivation de l'arrêté dans son préambule**

La sécurité dans les transactions immobilières dépend, entre autres, d'une bonne identification des biens dans les actes ou documents translatifs ou déclaratifs de droits réels immobiliers.

Les registres de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale constituent le seul fichier des biens immobiliers au niveau fédéral et que, dans les actes ou documents, l'identification des biens doit être réalisée par rapport à leur désignation cadastrale.

Il importe de reproduire fidèlement dans les documents cadastraux la situation créée dans les biens immobiliers par les transactions successives de droits réels immobiliers. Pour atteindre cet objectif, il importe que chaque acte ou document concerné contienne les indications suffisantes pour adapter la documentation cadastrale et que, dans le cas de la cession d'une parcelle cadastrale, il est nécessaire de disposer d'un plan permettant la mise à jour du plan cadastral et/ou l'identification des nouveaux biens.

### **5.2.3 Dispositifs du projet**

Lorsque le transfert ou la déclaration d'un droit réel immobilier dans un acte ou un document soumis à la publicité foncière:

- soit donne lieu à une modification de limite ou à une division d'une ou plusieurs parcelles cadastrales existantes,
- soit concerne une partie du domaine public non cadastré et donne lieu à la création d'une nouvelle parcelle cadastrale,
- soit concerne une division d'un bien en entités distinctes en application des articles 577-3 et suivants du Code civil,

l'identification de l'immeuble dont question à l'article 141 de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, est complétée par la référence à un plan de reconnaissance de limites comprenant les indications nécessaires à la mise à jour de la ou des parcelles cadastrales.

Ce plan est déposé à l'Administration du Cadastre préalablement à la présentation de l'acte ou du document à la formalité hypothécaire.

Dans le cas d'un lotissement approuvé, il convient de déposer, préalablement à la présentation de l'acte de lotissement à la formalité hypothécaire, un plan de lotissement dont le périmètre et l'éventuelle nouvelle voirie sont délimités par mesurage. En outre, préalablement à la présentation à la formalité hypothécaire d'un acte relatif à un lot dans un lotissement, il convient de déposer préalablement un plan de reconnaissance de limites pour ce lot sauf si le plan de lotissement est établi conformément à la délimitation définitive des lots.

Dans les cas susvisés, l'identification des biens dont question à l'article 141 de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, est également complétée par la ou les nouvelles désignations cadastrales réservées par l'Administration du Cadastre en prévision de l'adaptation ou la création des nouvelles parcelles cadastrales.

L'Administration du Cadastre dispose de dix jours ouvrables, à compter du dépôt du plan de reconnaissance de limite susvisé, pour communiquer la ou les nouvelles désignations à celui qui a déposé le plan.

## **6. LE STATUT D'OFFICIER PUBLIC AUX GEOMETRES-EXPERTS**

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.

## **7. CONCLUSION**

Les projets en cours et déjà réalisés conduisent inéluctablement vers une protection juridique accrue des citoyens-propriétaires en offrant, à ces derniers notamment, les garanties que, légitimement, ils sont en droit d'attendre tant en matière de superficie, que de limites ou que d'éventuelles servitudes, ceci devant leur permettre de jouir en toute plénitude et sans troubles de leur droit de propriété.

## BIOGRAPHIE

### **Francis GÄBELE (62)**

Etudes : Géomètre-expert certifié par l'Etat belge  
Urbaniste

Expérience :

- Auditeur général, chef de service, auprès du Service Public Fédéral Finances – Documentation patrimoniale (Cadastre, Enregistrement, Domaines et Hypothèques)
- En charge de l'Inspection générale des services du Cadastre de Bruxelles-Capitale et de la Région Wallonne
- En charge des relations internationales de la Documentation patrimoniale
- Délégué belge auprès du PCC
- Editeur de la revue "Géomètre"
- Professeur de droit immobilier (Ingénieur Géomètre)
- Conseiller scientifique auprès de l'Université de Liège (Département des licenciés en géomatique)

FIG : - Délégué de la Documentation patrimoniale de Belgique (membre affilié FIG)

### **Marc VANDERSCHUEREN (52)**

Etudes : Géomètre-expert certifié par l'Etat belge

Expérience : 1982 – 1983, Géomètre indépendant à Londres, UK  
Actuellement, Premier attaché auprès du Service Public Fédéral Finances – Documentation patrimoniale (Cadastre, Enregistrement, Domaines et Hypothèques). Direction des Ressources Humaines.  
Project Manager a.i. du BPR de la Documentation patrimoniale (Description des fonctions)

FIG : Délégué de la Documentation patrimoniale de Belgique (membre affilié FIG)

## CONTACTS

Professeur Francis GÄBELE, Géomètre  
Service Public Fédéral FINANCES  
Administration centrale  
de l'Administration générale  
de la Documentation Patrimoniale  
North Galaxy  
Boulevard du Roi Albert II, 33 - bte 50  
1030 Bruxelles BELGIQUE  
Tel. + 32 257 636 69  
E-mail: [francis.gabele@minfin.fed.be](mailto:francis.gabele@minfin.fed.be)  
<http://minfin.fgov.be>

Marc VANDERSCHUEREN, Géomètre  
Service Public Fédéral FINANCES  
Administration centrale  
de l'Administration générale  
de la Documentation Patrimoniale  
North Galaxy  
Boulevard du Roi Albert II, 33 - bte 50  
1030 Bruxelles BELGIQUE  
Tel. + 32 257 634 94  
E-mail: [marc.vanderschueren@minfin.fed.be](mailto:marc.vanderschueren@minfin.fed.be)  
<http://minfin.fgov.be>