

Cadastre

Le cadastre peut se définir comme l'ensemble des règles destinées à pouvoir identifier physiquement les immeubles dans l'espace. Lors du rattachement de l'Alsace-Moselle à l'Allemagne en 1870, le cadastre était alors régi par la loi française du 15 septembre 1807. Cette législation est conservée par l'Allemagne, mais des critiques voient le jour et se concentrent sur l'inexactitude des informations cadastrales, sources de conflits entre propriétaires et d'insécurité juridique en matière d'opérations juridiques portant sur les immeubles. De même, le régime de publicité foncière, organisé par le Code civil et la loi du 23 mars 1855 sur la transcription hypothécaire, maintenu par les pouvoirs publics postérieurement au Traité de Paix de Francfort de 1871, est décrié en raison de son caractère incomplet et souvent erroné des données figurant dans les registres des Conservations des Hypothèques.

Désireux de promouvoir le développement du crédit hypothécaire pour financer l'économie régionale, l'Allemagne envisage d'introduire avec célérité le Livre foncier en Alsace-Moselle. Or, pour ce faire, il est nécessaire de disposer au préalable d'un cadastre à jour afin de garantir l'exactitude de l'identité physique des propriétés immobilières. C'est ainsi que la Délégation d'Alsace-Lorraine (*Landesausschuss*), embryon de parlement local, adopte la loi n° 473 du 31 mars 1884 sur le cadastre qui, outre des aspects fiscaux, accorde une force probante aux données figurant dans la documentation cadastrale. Sur le fondement de cette loi, de nombreuses communes procèdent alors à la rénovation de leur cadastre et le Livre foncier y est introduit par la loi locale n° 669 du 22 juin 1891, entraînant l'abolition du régime de la Conservation des Hypothèques. L'entrée en vigueur, le 1er janvier 1900, du Code civil allemand conduit à la généralisation du Livre foncier, en vertu de la loi n° 920 du 17 avril 1889, à toutes les communes ne disposant pas d'un cadastre rénové à cette date.

Après 1918, la loi civile du 1^{er} juin 1924 maintient à titre définitif la loi locale sur le cadastre, mais l'ampute de sa force probante en raison de la contrariété de cette dernière avec les règles du consensualisme du Code civil. La loi du 31 mars 1884 organise deux techniques de rénovation du cadastre, à savoir la révision et la réfection.

La révision du cadastre

La révision consiste à comparer les données de l'ancien cadastre avec la situation actuelle des propriétés foncières. Les plans sont complétés, sans mesurage préalable lorsque des documents officiels ou privés précisent les modifications subies par l'ancien parcellaire (*par exemple la construction d'une voie ferrée*). Les frais occasionnés par ces travaux sont pour l'essentiel à la charge de l'Etat.

La réfection du cadastre

Le nouvel arpentage s'accompagne obligatoirement d'une délimitation des immeubles privés et publics complétée par un abornement. Cette dernière opération marque la profonde originalité de la loi locale. Comme par ailleurs le nouveau plan cadastral est équipé de cotes de longueurs, la reconstitution des limites est facile, d'où une valeur juridique certaine, même si depuis 1924 la force probante des énonciations cadastrales est écartée. La délimitation des propriétés consiste à reconnaître la possession non contestée des immeubles. Pour le domaine public, le géomètre prend simplement en compte les signes indiqués par les représentants des collectivités.

Les autres propriétaires fournissent également toutes indications utiles, éventuellement avec l'aide de sachants. En cas de désaccord, il est recouru à un arbitre désigné par la commune qui - le cas échéant - propose une limite provisoire. Puis intervient le bornage à la charge financière des propriétaires.

La commune par ailleurs est mise à contribution pour 3/10e des frais totaux si le renouvellement a été décidé d'office, pour 5/10e dans le cas contraire.

La conservation du cadastre est soumise à des règles particulières tenant à l'existence du Livre foncier: il ne saurait y avoir mutation cadastrale que si préalablement la modification a été publiée au Livre foncier, qui par ailleurs identifie obligatoirement les immeubles par référence au cadastre.

Tout changement de limite de propriété doit être constaté par un document d'arpentage établi aux frais et à la diligence des parties et soumis au service du cadastre pour vérification et identification des nouvelles parcelles.

En définitive, grâce à la loi locale de 1884, le cadastre alsacien-mosellan conserve une supériorité technique et remplit sa mission qui est aujourd'hui exclusivement fiscale et administrative.