JOURNAL DE LA SOCIÉTÉ STATISTIQUE DE PARIS

E. MICHEL

Questions immobilières et livre foncier

Journal de la société statistique de Paris, tome 81 (1940), p. 28-38

<http://www.numdam.org/item?id=JSFS_1940__81__28_0>

© Société de statistique de Paris, 1940, tous droits réservés.

L'accès aux archives de la revue « Journal de la société statistique de Paris » (http://publications-sfds.math.cnrs.fr/index.php/J-SFdS) implique l'accord avec les conditions générales d'utilisation (http://www.numdam.org/conditions). Toute utilisation commerciale ou impression systématique est constitutive d'une infraction pénale. Toute copie ou impression de ce fichier doit contenir la présente mention de copyright.

NUMDAM

Article numérisé dans le cadre du programme
Numérisation de documents anciens mathématiques
http://www.numdam.org/

II

QUESTIONS IMMOBILIÈRES ET LIVRE FONCIER

Mes chers Collègues,

Il y aura vingt-cinq ans, le 21 courant, la Société de Statistique de Paris tenait sa première réunion de guerre; le 18 novembre suivant, remplaçant le conférencier absent, j'avais pris pour titre de ma communication un sujet d'alarmante actualité :

« La valeur immobilière des territoires envahis. »

Aujourd'hui, pour la première réunion de guerre de la Société, je remplace encore un collègue empêché, mais nous ne vivons pas sous la même ambiance qu'en 1914, car nos frontières sont intactes et, à l'abri de nos armées qui les défendent, nous pouvons continuer de préparer l'examen et les études des questions qu'il y aura lieu d'envisager pour l'après-guerre.

J'ai donc choisi un sujet qui, depuis quelque temps, reprenait un accroissement d'actualité, mais je m'excuse de ne pouvoir lui donner l'extension et la présentation statistique qui serait désirable, car il m'a été impossible, en raison des circonstances et du peu de temps que j'ai eu à ma disposition, de rassembler tous les matériaux nécessaires.

Dans une étude parue dans le Bulletin de la Société en décembre 1936 (1), j'avais d'ailleurs déjà effleuré ce sujet et si, de nouveau, je me permets de vous apporter, en suivant l'exemple d'anciens collègues de la Société, une modeste contribution à cette étude, c'est qu'en dehors de l'utilité pratique pour tous les propriétaires et administrations intéressées, la mise en service de cette réforme présente un très grand intérêt au point de vue social et constituera une documentation statistique immobilière qui, actuellement, fait défaut en France.

La fortune immobilière représente en effet une assez forte proportion de la fortune privée et elle en constitue l'armature matérielle, aussi, en faciliter les transactions, c'est contribuer à son développement, et, par suite, à l'amélioration générale de la situation du pays.

En 1914, non compris les trois départements recouvrés depuis, la fortune privée immobilière s'élevait à environ 144.500 millions (francs or germinal), savoir :

Propriétés bâties.	67.000	millions
Propriétés rurales (avec bâtiments afferents) . .	77.500	—

Or, en 1914, la fortune privée globale était évaluée de 285 à 300 milliards, dont la fraction immobilière représentait environ 50 %.

(1) Revision et conservation du cadastre.

En 1929, nous avions fixé une valeur globale d'environ 560 milliards pour la fraction immobilière, qui a dû atteindre au moins 600 milliards vers la fin du premier semestre 1930, c'est-à-dire à l'apogée de l'époque de prospérité factice créée par l'inflation et le taux de dévaluation exagéré de la stabilisation de 1928.

Malgré les dévaluations de 1928, de 1936 et de 1938, qui ont abaissé successivement les 0 gr. 32258 d'or fin du franc germinal à 0 gr. 0655, 0 gr. 049, 0 gr. 0277, et, en ajoutant, à l'ancien territoire, les trois départements recouvrés, on ne pouvait, au 31 août 1939, attribuer à la valeur vénale immobilière (fortune privée) qu'un ordre de grandeur de 500 à 525 milliards; soit, en francs or germinal, une valeur inférieure au tiers pour les immeubles et propriétés existants en 1914.

Certes, de 1919 à 1939, on a fait d'importantes améliorations rurales et culturales, on a restauré les régions dévastées pendant la guerre 1914-1918, on a aussi beaucoup construit dans cette ère de prospérité factice 1926-1931, mais depuis, en raison de l'élévation constante du prix de la main-d'œuvre et de l'accroissement continuel du coût de la construction, on a par contre négligé l'entretien des immeubles existants et leur rapide vieillissement est à peine compensé par les quelques constructions faites dans cette dernière période quinquennale.

Même les encouragements donnés à l'industrie du bâtiment ont été inopérants et les bonifications d'intérêts consenties n'ont en majeure partie servi qu'à inciter à l'édification de petits pavillons de peu de valeur et de durée très limitée en raison des matériaux employés, mais, par contre, elles ont maintenu les salaires excessifs de certaines corporations et, par répercussion, contribué à l'accroissement du coût de la vie.

En outre, il ne faut pas oublier que le coefficient de limitation des loyers d'avant-guerre a eu, pour contre-partie, une diminution de la valeur vénale des immeubles et que, pour les propriétés bâties, la relation en immeubles neufs,

$$\frac{\text{valeur vénale}}{\text{prix de revient}} \text{ est actuellement inférieure à } \frac{425}{1.000}$$

Indices du coût de la construction.

En 1913	100	En 1928	625
En 1920	402	En 1929	706
En 1921	374	En 1930	791
En 1922	360	En 1931	781
En 1923	390	En 1932	742
En 1924	420	En 1933	722
En 1925	453	En 1934	702
En 1926	585	En 1935	698
En 1927	629	En 1936	781

En 1937 . . . . . 1.157

L'indice ci-dessus est connu sous le nom d'indice Pradelle, et pour la dernière période décennale, il est un peu plus élevé que celui de la Société centrale des Architectes qui, pour 1937, était seulement de 883 et de 977 pour 1938. En 1939, ce dernier s'élevait à plus de 1.000.

Néanmoins, quelle que soit cette valeur vénale et sa relation avec le prix de revient, il est un fait matériel, c'est que la propriété existe et si la propriété

non bâtie ne peut s'étendre, elle s'améliore, elle se transforme, elle se valorise pendant que, symptôme du développement du bien-être général, la propriété bâtie s'accroît, d'année en année, en nombre et en confort.

Il est donc incontestable que toute mesure prise en faveur de cette fraction de la fortune est une aide à son développement. Or, il n'y a aucun doute, l'introduction des Livres fonciers sera une amélioration pour l'assiette et les transactions de la propriété immobilière.

La préoccupation de l'établissement en France des Livres fonciers est déjà fort ancienne et un de nos anciens présidents, M. Alfred NEYMARCK, y a consacré, pendant de longues années, toute sa compétence et toute son activité. Il fut malheureusement combattu par des ignorants et des personnalités de parti-pris, et, lorsqu'on lit les conclusions des commissions du Congrès international de l'Exposition de 1900, on reste confondu du peu de valeur des arguments opposés aux thèses des promoteurs de la réforme cadastrale et de la création du Livre foncier.

Et pourtant, s'il est une partie de notre législation civile qui justifiait les critiques, c'est sans contredit l'organisation de la Propriété foncière et le régime hypothécaire, dont les vices, disait déjà Casimir Périer en 1827, ont pour effet d'entraver le développement de la prospérité sociale.

Sans vouloir retracer les études et projets de réforme de 1841, de 1848, de 1850, de 1855, nous tenons à rappeler les résolutions suivantes adoptées, en 1889, par le Congrès international de la Propriété foncière, que présidait M. le professeur Duverger :

1° Établissement d'un Livre foncier réel et non personnel, avec la double garantie du principe de la force probante et du principe de la légalité;

2° Publicité et spécialité de toutes les hypothèques et privilèges;

3° Publicité étendue aux actes déclaratifs et aux mutations par décès;

4° Constatation de l'immatriculation par un certificat de titre remis au propriétaire, reproduisant toutes les inscriptions du registre foncier.

En vue d'arriver à la mise en œuvre de ces principes, M. Rouvier, alors ministre des Finances, qui, déjà, dans l'exposé des motifs du budget de 1891, avait proclamé la nécessité de faire du cadastre la base de la propriété foncière et d'assurer par lui la sécurité des hypothèques et la régularité des transactions immobilières, institua, par décret du 30 mai 1891, une commission extra-parlementaire, dite du Cadastre.

Cette commission siégea quatorze ans, mais aucun de ses projets ne fut soumis au Parlement, sauf une mesure qui, sous le titre de loi du 17 mars 1898, tendait à rendre *pratique et économique* la réfection du cadastre pour les communes qui désireraient procéder elles-mêmes à cette opération.

Nous laissons la parole à M. A. Neymark, l'éminent rapporteur général :

« A peine la Commission avait-elle commencé à fonctionner, que les plus vives critiques étaient dirigées contre le programme qu'elle s'était tracé. On l'accusa de tendances révolutionnaires, on prétendit qu'elle voulait bouleverser la fortune immobilière, détruire les institutions existantes, faire table rase du notariat, mettre en coupe réglée et livrer à la spéculation les terres et les propriétés, on lui prêta gratuitement toutes sortes de projets fantaisistes. »

En décidant la réfection du cadastre, l'établissement des Livres fonciers et la réforme de la législation immobilière, la Commission s'était assigné un rôle plus modeste, mais également plus pratique et plus positif.

1° Rendre plus facile la transmission de la propriété en augmentant la sécurité de la possession;

2° Accroître le crédit immobilier en le rendant plus sûr;

3° Entourer la propriété des plus solides garanties et la relever de son discrédit par le régime des Livres fonciers.

Enfin, quatre-vingts ans après avoir constaté l'utilité indéniable d'une réfection et d'une conservation du cadastre, le Parlement votait la loi du 16 avril 1930, qui prescrivait la revision des évaluations foncières des propriétés non bâties et entraînait *ipso facto* la mise à jour des plans cadastraux et, en cas d'impossibilité, la réfection intégrale du cadastre. Malheureusement, les crédits accordés pour ces travaux ont été trop parcimonieux et actuellement, cette revision n'est pas encore effectuée dans la moitié des communes.

D'après deux études publiées en 1896 et 1897 par la Direction des Contributions directes et du Cadastre, le nombre des propriétaires fonciers serait de :

8.500.000 (pour la propriété non bâtie),
6.000.000 (pour la propriété bâtie).

En 1879-1881, le nombre des propriétaires (propriété non bâtie) avait été évalué à 8.454.218 possédant 61.746.120 îlots de propriétés, c'est-à-dire une étendue de terrain contenant une ou plusieurs parcelles contiguës appartenant au même propriétaire et situées dans la même section de commune.

Ces 61.746.120 îlots se répartissaient comme suit :

	NOMBRE	%	CONTENANCE hectares	%
Délimités par des bornes (bornage dit continu)	19.369.071	31	16.344.357	31
Entourés par des murs, talus, haies, etc. (bornage continu)	15.433.434	25	17.065.713	32
Dépourvus de tout bornage.	26.943.615	44	19.388.076	37
	61.746.120	100	52.798.146	100

En raison du rattachement des trois départements recouvrés, la contenance totale serait maintenant de 54.391.759 hectares (contre une contenance de 55.104.054, indiquée par le Service géographique de l'armée).

D'après une enquête du 7 mai 1901, le nombre de parcelles existantes au cadastre s'élevait à :

150.429.961 parcelles non bâties,
10.099.565 parcelles bâties.

Actuellement, en raison des trois départements recouvrés, le nombre en serait certainement plus élevé, mais, d'autre part, il y a lieu de tenir compte que la réfection cadastrale a permis de constater que le coefficient de morcellement de 2,12 se trouvait ramené à 1,61, correspondant à une diminution de 8.500.000 parcelles non bâties pour les 14.996 communes revisées.

Aucun travail d'ensemble n'ayant été récemment effectué, il n'est donc pas possible de connaître exactement le nombre de parcelles existantes actuelle-

ment, mais on peut supposer que, compte tenu des deux observations ci-dessus, les chiffres de 1901 peuvent représenter un ordre de grandeur assez approximatif.

Dans notre communication de décembre 1936, nous avons donné un tableau du mouvement annuel des mutations immobilières depuis 1912; nous ne ferons que compléter ces indications pour les dernières années.

ANNÉES de la constatation des mutations	NOMBRE D'EXTRAITS d'actes translatifs relevés par l'Administration des Contributions directes	PROPRIÉTÉS BATIES — NOMBRE de feuilles de mutation	PROPRIÉTÉS BATIES — NOMBRE de parcelles mutées	PROPRIÉTÉS NON BATIES — NOMBRE de feuilles de mutation	PROPRIÉTÉS NON BATIES — NOMBRE de parcelles mutées
1933	811.582	380.880	476.344	1.241.413	3.849.729
1934	712.087	411.079	556.305	1.328.450	4.138.678
1935	748.568	»	493.125	»	3.564.391
1936	831.653	»	486.119	»	3.845.596
1937	798.008	»	541.974	»	4.047.197

Ces données ne concernent que le territoire de 1914; vingt ans après le retour des départements d'Alsace-Lorraine, l'Administration, en raison des « *cloisons étanches* », est incapable de fournir des renseignements précis sur leurs transactions immobilières!

Malgré l'apparente régularité des données de ce tableau, la répartition des parcelles mutées ne correspond pas à une relation constante entre le chiffre global et le chiffre annuel, car une propriété bâtie comporte souvent plusieurs parcelles non bâties afférentes à l'immeuble et quelquefois plusieurs bâtiments inscrits séparément à la matrice des propriétés bâties; en outre, comme l'Administration des Contributions directes ne connaît pas la répartition des 10.001.497 propriétés bâties figurant à la revision 1924-1925 (1), en bâtiments principaux et bâtiments annexes, ainsi qu'en propriétés urbaines et propriétés de culture, il est assez difficile et délicat d'essayer de faire quelques rapprochements.

Dans ce domaine, comme il est facile de s'en convaincre, tout est à faire, et pourtant, on s'en était déjà aperçu lors des travaux et enquêtes faits dans les régions libérées en 1919, en vue de la réparation des dommages de guerre (2), mais la leçon n'a pas servi.

Dans l'enquête agricole de 1929, on indique 3.966.430 exploitations dont 1.014.731 de moins d'un hectare et, par contre, on a recensé 5.625.417 propriétés agricoles, ce qui ne permet pas *a priori* de faire une ventilation même approximative du nombre d'immeubles bâtis à affectation culturale et d'en déduire le nombre d'immeubles urbains entrant dans le chiffre global ci-dessus de 10.001.497.

Ce que l'on peut affirmer, c'est que la création du Livre foncier affecte certainement plus de 8.500.000 propriétaires et que l'utilité de cette réforme n'est pas contestable; mais, pour la réaliser, il était tout d'abord nécessaire de procéder à une revision et mise à jour du cadastre existant et d'instaurer un service de conservation cadastrale, car, suivant l'expression de M. Neumann, conseiller du Gouvernement de Luxembourg, sur les Livres fonciers en Alsace-

(1) 9.711.601 pour les anciens départements, 289.896 pour les départements recouvrés.
(2) *Les dommages de guerre et leur réparation*, E. MICHEL, — Berger-Levrault, éditeur. — Préface de M. Louis MARIN, ancien ministre.

Lorraine, « le cadastre doit fournir le squelette du travail dont le Livre foncier est le corps vivant ».

Ces opérations sont en cours et le tableau ci-après indique les résultats déjà acquis.

État d'avancement des travaux concernant la revision cadastrale prévue par la loi du 16 avril 1930.
(Situation au 31 décembre 1938.)

ANNÉES	NOMBRE de communes revisées annuellement	NOMBRE de feuilles de plan	NOMBRE d'hectares	SITUATION PARCELLAIRE				SITUATION DE LA PROPRIÉTÉ		
				d'après l'ancien cadastre		après la mise à jour				
				Nombre de parcelles	Coefficient de morcellement	Nombre de parcelles	Coefficient de morcellement	Nombre de propriétaires	Contenance moyenne par propriétaire	Nombre de parcelles par propriétaire
									Hectares.	
1931	340	1.733	192.913	307.251	1,59	253.525	1,31	43.725	4,41	5,80
1932	1.363	8.441	920.937	1.697.951	1,84	1.292.746	1,40	187.207	4,92	6,90
1933	3.095	21.885	2.460.193	5.086.922	2,07	3.854.184	1,57	510.680	4,82	7,35
1934	3.599	32.877	3.764.715	8.388.325	2,23	6.291.017	1,67	757.149	4,97	8,30
1935	2.080	20.877	2.517.506	5.616.046	2,25	4.258.828	1,69	506.688	4,96	8,40
1936	1.777	20.051	2.532.623	5.459.824	2,15	4.121.647	1,63	457.813	5,53	9,00
1937	1.631	18.378	2.390.949	5.031.914	2,10	3.859.684	1,61	438.777	5,44	8,79
1938	1.111	13.210	1.820.046	3.613.060	1,99	2.743.359	1,51	304.994	5,97	8,99
TOTAUX . . .	14.996	137.452	16.599.882	35.201.293	2,12	26.674.990	1,61	3.207.033	5,18	8,32

Nous ne reviendrons pas sur les arguments fournis lors de notre précédente communication et sur les diverses théories émises à ce sujet, car les expériences et applications des Livres fonciers en Alsace-Lorraine, en Tunisie, au Maroc et à Madagascar sont suffisamment concluantes pour attester leur utilité, mais nous nous permettrons de rappeler, au point de vue pratique, qu'il y a deux moyens d'établir un Livre foncier.

On peut, grâce à une procédure générale d'établissement, faire en sorte que le Livre foncier, sitôt créé, présente la physionomie presque complète des droits et des immeubles, ou mettre en service un Livre foncier provisoire qui se complétera au fur et à mesure des besoins et des transactions et n'aura le caractère juridique qu'au bout d'une période décennale ou trentenaire.

C'est à cette deuxième solution qu'il nous paraît normal de recourir, pour son application en territoire français, étant donné la division et le morcellement des propriétés et l'enchevêtrement invraisemblable que présentent les services publics s'occupant de ces questions, ainsi que les cloisons étanches entre les administrations. Il faudra coordonner, unifier et simplifier les méthodes actuelles de travail et, pour le public, rendre aisées les formalités exigées.

Au début, ce Livre foncier, qui doit être réel et personnel, c'est-à-dire basé, aussi bien sur l'identité d'une parcelle que sur celle de son propriétaire, ne sera donc qu'un document complémentaire des actes produits, mais sa présentation en sera obligatoire, non seulement pour toutes les mutations, soit à titre gratuit, soit à titre onéreux, mais aussi pour l'inscription des hypothèques, servitudes, etc..., ainsi que pour les relations avec les services municipaux de voirie, d'alignement, d'hygiène, d'aménagement, etc...

On peut d'ailleurs en commencer l'application sur un territoire réduit et il nous paraît tout naturel que ce soit à Paris. Tout est prêt pour le fonctionnement et l'expérience peut être faite très rapidement, car il n'y a rien à créer, rien à innover, il suffit de coordonner.

D'après la taxe sur la valeur en capital des propriétés bâties et non bâties de Paris en 1938, le nombre d'articles de rôle s'élevait à 96.820 et le nombre de cotes :

Propriétés bâties.	94.474
Propriétés non bâties.	4.719

représentant une valeur en capital (sur la base 1924-1925) d'environ 33 milliards contre 15.800 millions en 1913.

En chiffre rond, c'est donc une expérience sur 100.000 immeubles qui serait faite en un court laps de temps, mais il faut auparavant faire cesser une anomalie : PARIS est la seule ville de France qui n'ait pas de cadastre.

Le plan de la ville est sous la direction des Services municipaux et n'a aucune liaison effective avec l'Administration des Contributions directes, qui dirige les travaux cadastraux et le nouveau service de conservation cadastrale des autres communes de France.

Il faut donc d'abord obtenir la liaison de ces deux directions pour pouvoir se servir utilement de ces documents en vue du Livre foncier, car il paraît normal que la Direction du Plan de Paris reste le service technique de la tenue et mise à jour du Plan. D'ailleurs, dès maintenant, elle établit, pour chaque immeuble, une fiche de mesurage qui est remise à la Direction des Services de répartition et qui constituera le feuillet indispensable de chaque livret foncier.

Il n'y a donc rien à innover de ce côté, et, comme nous l'avons dit, il suffit de coordonner et d'assurer la liaison de ces deux services.

Mais un troisième service doit alors entrer en jeu, c'est la Direction de l'Enregistrement, car c'est ce service qui alertera les deux autres et assurera la liaison avec le public.

Voici comment nous concevons pratiquement cette collaboration :

Premier stade.

Tous les actes translatifs de propriété, soit à titre gratuit, soit à titre onéreux, soit par voie administrative, soit par sous-seing privé, soit notarié, ne pourront être enregistrés que si le vendeur, le cédant ou les héritiers remettent, en même temps que le titre de propriété à enregistrer, le livret provisoire qui aura été préalablement établi et remis à chaque propriétaire.

Ce livret provisoire, établi d'office par l'Administration des Contributions directes, comprendra une désignation détaillée et une désignation cadastrale, telle qu'elle figure au folio de la matrice; un plan de situation à échelle réduite y sera annexé pour les propriétés rurales et à l'échelle de 0,001 ou 0,002 par mètre pour les propriétés bâties. Chaque groupement de lieu dit fera l'objet d'un titre, mais pour les propriétés à peu près d'un seul tenant, il ne sera établi qu'un seul titre.

Pour les villes, c'est l'immeuble qui constituera l'unité. Il est bien entendu que ces indications ne seraient pas absolument limitatives et que, soit l'Admi-

nistration, soit l'intéressé pourront, d'un commun accord, faire toutes les divisions qui leur paraîtraient utiles.

Après réception, l'origine de propriété sommaire y sera inscrite, par le notaire du propriétaire, dans le cadre réservé.

Un double de chaque livret foncier existera à la conservation du cadastre.

A chaque enregistrement d'une mutation totale ou partielle de propriété, les titres, le livret provisoire du vendeur et, s'il y a lieu, celui de l'acquéreur, seront transmis au service de la conservation du cadastre (par les soins de l'Enregistrement). Après avoir fait les rectifications et modifications nécessaires (références cadastrales, plan, indication de la transaction, mutation de nom, etc.), le Service de la Conservation retournera le livret, soit à l'Enregistrement, soit à l'intéressé.

De cette façon, sans aucun dérangement spécial pour les intéressés, ceux-ci auront toujours en leur possession leur livret foncier mis à jour.

Les servitudes, actives et passives, les alignements et les nouvelles constructions seront également inscrits par les soins des intéressés et les services administratifs compétents pendant la période du premier stade.

Tous les actes devront se référer au numéro du livret provisoire et la Conservation des Hypothèques ne pourra recevoir aucune transcription sans la faire d'office inscrire sur le livret provisoire et en donner le double au service de Conservation du Cadastre et des livrets provisoires. En résumé, toutes les hypothèques conventionnelles, judiciaires ou légales seront inscrites.

Ici nous nous permettons d'empiéter sur le terrain juridique en signalant que les hypothèques légales devront être limitées pour restreindre leur emprise à la somme strictement nécessaire.

Deuxième stade.

Dès que tous les propriétaires d'un arrondissement ou d'une ville seront pourvus d'un livret provisoire (ou provisoirement du livret cadastral déjà existant, mais complété par le plan et les folios nécessaires), il sera stipulé un délai de dix ans pendant lequel tous les intéressés pourront faire opérer les rectifications ou compléments nécessaires, sur simple production des pièces et titres.

A l'expiration de ce délai, aucune rectification ne pourra être faite sans l'intermédiaire obligé d'un officier ministériel (notaire ou avoué) et du juge commissaire.

Troisième stade.

Le livret provisoire sera transformé en livre foncier.

***

Pour Paris, l'opération est donc aisée, puisque le plan existe déjà et que les services administratifs sont nettement délimités. En ce qui concerne les frais d'établissement du livret provisoire, ils seront remboursés (sur tarif) par les intéressés au fur et à mesure de la remise de ce document.

Ce livret doit comprendre sur la couverture le numéro d'ordre et un nom de propriété, en outre, la situation de l'immeuble.

Page 1. — Nom, prénoms et adresse du ou des propriétaires.
— 2. — Désignation détaillée de l'immeuble.
— 3. — Affectation cadastrale.
— 4. — Origine sommaire de propriété au moment de l'établissement du livret.
— 5. — Inscription, par les services compétents et intéressés, des questions d'alignement, casier d'hygiène, servitudes des plans d'aménagement, etc.; annotations, au fur et à mesure, des autorisations de bâtir, des surélévations, des constructions nouvelles, etc...
— 6. — Servitudes actives et passives.
— 7. — Plan.
— 8. — Page réservée aux mutations ultérieures et à l'inscription des charges et hypothèques.

***

Il nous reste maintenant à vous exposer brièvement les services que ce livret peut rendre :

Chaque propriétaire aura devers lui le plan détaillé de son immeuble avec, non seulement l'indication de la contenance totale, mais aussi les contenances de détail des différents bâtiments, cours et jardins, herbages, terres, prés et bois, avec leur origine de propriété.

Toutes les servitudes actives et passives seront inscrites sur ce document et cela évitera, dans les transmissions de propriétés, de répéter des détails souvent longs et incohérents qui figurent dans les titres et actes; le rédacteur de l'acte n'aura qu'à s'y référer.

Toutes les charges, hypothèques ou autres, étant obligatoirement inscrites, les intéressés, vendeurs et acquéreurs, cédants ou héritiers, connaîtront de suite la situation financière et juridique de chaque immeuble, et cela réduira, dans tous les cas de transmission et d'opérations hypothécaires (1), les démarches, les délais, les extraits d'actes, les formalités, etc., que l'on est obligé de faire et de réunir pour établir actuellement une origine de propriété.

Nous passons sous silence tous les autres avantages qui peuvent en résulter, car ceux ci-dessus sont déjà suffisants pour justifier cette réforme, mais, à notre point de vue documentaire, vous nous permettrez de préciser que sa mise en application facilitera l'établissement de statistiques immobilières qui, à l'heure actuelle, font complètement défaut et qui sont pourtant indispensables pour permettre au Parlement d'envisager, en toute connaissance de cause, un certain nombre de réformes et d'améliorations concernant le logement et la mise en valeur du territoire agricole.

(1) On peut citer de nombreux cas de demandes de prêt au Credit Foncier où la justification du droit de propriété exige des délais de plus de trois mois; avec le livre foncier, ce délai sera réduit à huit jours.

Ce manque de documentation va d'ailleurs se faire sentir pour l'application de nombreuses mesures qu'il y aura lieu d'envisager pendant et après guerre, et nous nous permettrons de rappeler, à ceux de nos Collègues qui l'ont connu, ce qu'il fut nécessaire de créer, en 1917, tant au point de vue documentation qu'au point de vue statistique, pour assurer le ravitaillement et le contrôle des céréales.

Au Congrès de la Propriété bâtie, tenu, à Versailles, le 17 juin 1939, il fut envisagé diverses mesures imposées par la guerre, mais à l'appui desquelles il n'a pu être fourni aucune donnée statistique, puisqu'il n'existe encore aucune documentation; or, au Congrès de la Propriété bâtie tenu, à Marseille, le 8 juin 1938, nous avions déjà préconisé l'établissement immédiat de cette documentation statistique.

Pour tenir compte des désirs exprimés dans ces Congrès, l'Administration des Contributions directes avait alors envisagé une première enquête sommaire, corrélative à la revision des évaluations foncières bâties prévue pour 1939-1940, mais les événements actuels en retarderont certainement la réalisation.

Nous exprimons donc le vœu que la documentation française au point de vue immobilier (urbain et rural) ne reste pas plus longtemps inférieure à celle des autres pays et que la création du Livre foncier soit rapidement décrétée.

E. Michel.

DISCUSSION

M. le Président Huber remercie M. Edmond Michel de sa belle communication et ouvre la discussion en demandant si les mesures envisagées et préconisées par M. Michel sont accueillies favorablement par tous les intéressés, propriétaires, agents d'affaires et notaires.

M. Michel répond que le Livre foncier fonctionne à Madagascar, au Maroc et en Tunisie (où il avait été chargé, il y a 30 ans, d'y adapter les opérations hypothécaires du Crédit foncier) et que son établissement n'a donné lieu à aucune critique; bien au contraire, tout le monde est satisfait des simplifications qui ont résulté de son adoption.

Il montre un modèle de ce livre et en explique le fonctionnement.

M. Galliot, ayant demandé comment on procéderait en cas de morcellement, d'échange, de vente, etc..., M. Michel montre que le Livre foncier permet toutes opérations en simplifiant les procédures actuelles; elles peuvent faire l'objet d'une inscription complémentaire ou donner lieu à l'ouverture d'un autre livre suivant le cas. D'ailleurs, ces livres, établis très soigneusement, seront constamment et automatiquement tenus à jour lors de chaque mutation.

Il suffira d'ailleurs que tout le monde mette un peu de bonne volonté pour que l'opération de l'établissement soit menée rapidement, et il cite telle commune de Seine-et-Marne dans laquelle les paysans d'abord réfractaires à la révision cadastrale qu'ils considéraient comme une inquisition, sont devenus partisans du Livre foncier sous l'influence d'un maire intelligent, qui a su leur montrer les avantages qu'ils pourraient y trouver.

M. HIBBERT pose les questions suivantes :

En connexion avec le cadastre, existe-t-il une unité de parcelle, ou admet-on la divisibilité à l'infini de la propriété foncière?

M. BARRIOL fait observer qu'en France on rencontre souvent des parcelles de quelques mètres carrés, inférieures même à un are (100 mètres carrés), qui sont jalousement conservées, malgré leurs inconvénients multiples, par des propriétaires entêtés, mais il cite l'exemple de communes de Vendée dans lesquelles des maires intelligents ont pu faire faire des échanges et opérer ainsi des remembrements intéressants et avantageux pour tous.

M. HIBBERT poursuit alors : Étant donné l'existence de la division à l'infini, n'y aurait-il pas avantage dans la pratique à fixer une aire minimum au-dessous de laquelle la propriété foncière ne serait plus divisible? Enfin est-ce que le cadastre, tel qu'il est organisé, permet de faire le remplissage ou le quadrillage de la carte à grande échelle de la commune ou du canton, de telle sorte que ce remplissage, renouvelé chaque année ou tous les cinq ans, puisse donner un historique complet de la division en propriétés urbaines, rurales, agricoles et industrielles dudit territoire?

M. MICHEL rappelle que dans les 15.000 communes dont le cadastre a déjà été révisé on a trouvé un très réel progrès dans le remembrement de la propriété, ce qui montre que le paysan comprend l'intérêt de la question, mais il craint que la limitation proposée par M. HIBBERT, et qui, au point de vue cultural, serait certainement souhaitable, ne soit considérée par les ruraux comme une atteinte à leur liberté.

La mise à jour qui est prévue par le Service de la Conservation du cadastre, au fur et à mesure des mutations, permettra en effet et facilitera la mise au point constante des cartes du Service géographique de l'armée.

M. le Président remercie M. MICHEL, qui vient encore une fois de donner un bel exemple de confraternité en remplaçant presque au pied levé M. HÉNON, et il dit que la discussion qui vient de suivre ce bel exposé a montré le vif intérêt qu'il a suscité. Il remercie également les collègues qui ont pris part aux débats, et il lève la séance.