

## LES ORIGINES DU CADASTRE EN BELGIQUE

P.-J. NIEBES, Archives de l'État à Mons

Si le cadastre du duché de Luxembourg, réalisé à la fin de l'Ancien régime, sous le règne de l'impératrice Marie-Thérèse, constitue un prototype remarquable pour les Pays-Bas autrichiens<sup>1</sup>, l'établissement d'un cadastre général, national constitue un des acquis essentiels de la Révolution française.

Dès 1789, ce souhait est exprimé en France, dans les cahiers de doléances, pour lutter contre l'arbitraire fiscal de l'Ancien Régime. Un décret rendu par l'Assemblée constituante les 16 et 23 septembre 1791 prescrit les règles à suivre. En effet, seuls l'arpentage, la mesure et l'évaluation des surfaces permettront d'établir un impôt foncier équitable pour tous les citoyens, de percevoir une contribution foncière fixée au prorata de la surface, des limites et des revenus de chaque propriété.

Comme vous le savez, nos provinces « belgiques » (comme l'on disait à l'époque) sont annexées par la République Française en octobre 1795 et forment dès lors neuf départements. L'Administration des Contributions directes y est instaurée en 1797 et assume la direction des opérations cadastrales.

La réalisation concrète du cadastre n'intervient cependant que sous le Consulat (Bonaparte étant premier Consul) avec les arrêtés des 30 juin et 2 novembre 1802. Une commission d'experts préconise alors l'établissement d'un « cadastre par masses de culture », fondé sur un arpentage regroupant, par commune, l'ensemble des terres affectées à un même type de culture. Des plans de communes à caractère agricole sont dressés et fournissent une image fidèle de l'affectation du sol entre 1802 et 1807. Ces plans sont très soignés et esthétiques mais ils se révèlent trop imprécis pour permettre une juste répartition de la contribution par propriétaire.

Sous l'Empire français, la loi relative au budget de l'État du 15 septembre 1807 impose la généralisation des opérations du cadastre<sup>2</sup>. Il ne s'agit plus désormais de relever les ensembles de même nature de culture mais de dresser un cadastre général parcellaire du territoire soit la mesure de cent millions de parcelles avec une même échelle, les mêmes signes conventionnels, une seule unité de mesure. Le système métrique est, en effet, un autre acquis fondamental de la Révolution française qui supprime toutes les anciennes unités de mesure locales. Une armée d'arpenteurs et de géomètres se met alors au travail.

Les préfets encouragent les opérations, comme en témoigne cette circulaire du préfet du département de Jemappes datée d'octobre 1807 qui précise que « le parcellaire intéresse à la fois l'État, la commune et chaque propriétaire ». Un bureau spécial du cadastre est instauré dans chaque département dès 1808. Il est placé sous la direction d'un géomètre en chef, chargé des opérations d'arpentage et d'expertise. Celui-ci, qui prend le titre d'ingénieur-vérificateur à partir de 1808, recrute le personnel de terrain dont il a besoin.

Dans son exil à Sainte-Hélène, l'empereur déchu considère le cadastre comme une des grandes réalisations de son règne, car il peut être « considéré à lui seul comme la véritable constitution de l'Empire c'est-à-dire la véritable garantie des propriétés et la sûre indépendance de chacun ; car une

---

<sup>1</sup> C. de MOREAU DE GERBEHAYE, *Un cadastre véritable et original ? La réforme fiscale au Luxembourg et le cada thérésien de 1766*, in *Catastro*, avril 2004, p. 267-283.

<sup>2</sup> A. SOBOUL, *Dictionnaire de la Révolution française*, 1989, p. 171-172.

fois établie, et la législature ayant fixé l'impôt, chacun faisait aussitôt son propre compte, et n'avait plus à craindre l'arbitraire de l'autorité ou des répartiteurs... »<sup>3</sup>.

Pourtant, lorsqu'au début de l'année 1814, l'empire napoléonien s'écroule, après la bataille de Leipzig, le travail est loin d'être achevé et, en 1815, au moment de la bataille de Waterloo, nos provinces sont intégrées au Royaume-Uni des Pays-Bas de Guillaume I<sup>er</sup> qui poursuit, dans ce domaine comme dans d'autres, l'œuvre de Napoléon.

L'arrêté royal du 6 avril 1816 marque, en effet, la reprise effective des opérations sur le terrain dans les provinces de Liège, de Limbourg et au Grand-Duché de Luxembourg. Une refonte complète tant de l'arpentage que de l'expertise s'opère et cette révision est toujours en cours lorsqu'éclate la Révolution belge de 1830.

Ce travail de longue haleine ne s'achève qu'en 1835 : tout le territoire de la Belgique est désormais couvert à l'exception des provinces de Limbourg et de Luxembourg. En effet, la scission avec les Pays-Bas ne se déroule pas sans heurts et les documents cadastraux relatifs à ces deux provinces disputées, ne sont restitués par les Pays-Bas à la Belgique qu'à partir de 1840. Elles conservent donc un Bureau spécial du Cadastre jusqu'à l'achèvement des opérations cadastrales en 1844<sup>4</sup>. Les bureaux spéciaux du Cadastre sont alors remplacés partout par des conservations du Cadastre dont la mission consiste désormais à maintenir et mettre à jour la documentation cadastrale. Elles dépendent de l'Administration des Contributions directes, des Douanes et des Accises<sup>5</sup>.

#### **Les 4 étapes du cadastre parcellaire**

Les opérations cadastrales forment un long processus divisé en quatre étapes qui s'étale théoriquement sur quatre années et va du général au particulier<sup>6</sup>.

Dans un premier temps, les géomètres se livrent aux opérations de délimitation. Les limites du territoire de chaque commune sont déterminées et chaque commune est divisée en sections. Il s'agit de faire disparaître toute contestation avec les communes limitrophes. Un procès-verbal de délimitation est alors dressé.

Au cours de la deuxième étape, on procède à la triangulation soit la division de l'espace communal en triangles résolus en vue d'établir un canevas trigonométrique.

Lors de la troisième étape, les géomètres et arpenteurs lèvent des plans parcellaires par section de l'espace communal, avec indications de la superficie exacte de chaque parcelle et du nom de son propriétaire.

Chaque plan possède un cartouche qui fournit de précieuses indications : le nom de la commune, la dénomination de la section et sa lettre, le numéro de la feuille de plan dans la section, les numéros extrêmes des parcelles représentées ainsi que l'échelle.

La parcelle désigne toute portion de terrain qui se distingue des portions environnantes par son propriétaire et sa nature, bâtie ou non bâtie. Chaque parcelle porte un numéro qui permet de

---

<sup>3</sup> E. LAS CASES, *Mémorial de Sainte Hélène*, jeudi 29 février 1816.

<sup>4</sup> M. TRIGALET, *introduction à l'inventaire des plans primitifs numérisés*, 2016.

<sup>5</sup> Arrêté royal du 20 janvier 1835.

<sup>6</sup> M. de OLIVEIRA, « Le cadastre du Nord, entre ambitions nationales et mise en œuvre locale (premier XIXe siècle) » dans *Revue du Nord*, n° 396, t. 94, juillet-septembre 2012, p. 565.

l'identifier dans le plan de section. La réunion de ces feuilles de section forment le tableau d'assemblage.

En ce qui concerne les neuf communes de l'actuelle Communauté germanophone de Belgique, la rive gauche du Rhin appartenant à l'Empire napoléonien, elles sont englobées dans les départements de l'Ourthe et de la Sarre<sup>7</sup>. Les opérations en vue de l'établissement d'un cadastre parcellaire y sont donc menées à partir de 1808 puis poursuivies sous le régime prussien instauré après 1815 par le Congrès de Vienne. Les plans primitifs (*Urkatasterkarten*) pour les cercles d'Eupen et de Malmedy ont été établis entre 1826 et 1830 et sont actuellement conservés aux Archives de l'État à Liège.

Après ces opérations techniques d'arpentage, confiées aux géomètres du cadastre intervient, au cours d'une quatrième étape, l'expertise cadastrale dont la charge revient aux agents des contributions et qui a pour objet d'évaluer la valeur de chaque propriété dans le cadre de la contribution foncière<sup>8</sup>.

Le cadastre est un relevé détaillé de la propriété foncière qui comprend, d'une part, la représentation de ces biens sur un plan, le plan cadastral, et d'autre part, l'identification et la description de ces biens dans un grand livre foncier, la matrice cadastrale<sup>9</sup>.

La matrice cadastrale, véritable « grand livre des propriétés » de la commune, est une sorte de prolongement postrévolutionnaire des terriers médiévaux.

Le tableau indicatif des propriétaires est un document essentiel qui établit le lien entre le numéro de parcelle du plan et l'article de la matrice cadastrale.

Cette matrice est un registre tenu à jour dans lequel chaque propriétaire possède un article groupant sous son nom et prénom (en-tête) toutes les parcelles (ou biens) qui lui appartiennent dans la commune avec des indications sur la situation, la section, le numéro parcellaire, la nature (propriété foncière bâtie ou non bâtie), la contenance et le revenu imposable de chaque parcelle.

L'inscription du revenu cadastral des biens à la matrice cadastrale permet, en effet, la perception du précompte immobilier. Notons qu'un double de la matrice cadastrale est conservé dans les communes afin que les contribuables puissent les consulter.

Enfin, si l'on parle de plans « primitifs » pour désigner les plans cadastraux belges établis vers 1834, c'est pour les distinguer des plans supplémentaires, sans cesse tenus à jour et corrigés par la suite, en fonction des changements de nature des biens, des transferts de propriétés et des variations de la valeur immobilière. Le renouvellement perpétuel des données cadastrales s'avère, en effet, indispensable. C'est pourquoi des révisions générales des relevés et des matrices appelées péréquations ont eu lieu notamment dès 1860 puis 1896<sup>10</sup>.

---

<sup>7</sup> Les mairies de Manderfeld et Schönberg faisaient partie du département de la Sarre.

<sup>8</sup> Article « Cadastre » dans *Pandectes belges*, Bruxelles, 1885, t. 15, p. 122.

<sup>9</sup> Administration du cadastre, *Documents cadastraux de base*, 1976, p. 1.

<sup>10</sup> C. DUMONT, introduction à *l'Inventaire des plans du cadastre de la province de Hainaut, 1803-1987*, Mons, 1988.