

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, Belgique



FIG WORKING WEEK 2015 17-21 May 2015 SOFIA, BULGARIA

Marc Vanderschueren, Belgique
*From the Wisdom of the Ages
to the Challenges of the Modern World*



.be

1.1 Le Royaume de Belgique



ETAT FEDERAL

UN ROI

3 REGIONS

3 COMMUNAUTES



FIG WORKING WEEK 2015 17-21 May 2015 SOFIA, BULGARIA

Marc Vanderschueren, Belgique
*From the Wisdom of the Ages
to the Challenges of the Modern World*



.be

DOCUMENTATION PATRIMONIALE

Les Régions

3

■ Région flamande
■ Région wallonne
■ Région bilingue de Bruxelles-Capitale

©IGN, Bruxelles-2001

Federal Public Service FINANCE
FIG WORKING WEEK 2015 17-21 May 2015 SOFIA, BULGARIA
 Marc Vanderschueren, Belgique
From the Wisdom of the Ages to the Challenges of the Modern World

.be

DOCUMENTATION PATRIMONIALE

LES COMMUNAUTES

4

■ Communauté flamande
■ Fédération Wallonie-Bruxelles
■ Communauté germanophone

©IGN, Bruxelles-2001

Federal Public Service FINANCE
FIG WORKING WEEK 2015 17-21 May 2015 SOFIA, BULGARIA
 Marc Vanderschueren, Belgique
From the Wisdom of the Ages to the Challenges of the Modern World

.be

- Population: 11.076.847 habitants (2012)
- Densité de population: 362,84 habitants / km² (2012)
- Capital: Bruxelles
- Devise: "L'Union fait la force"
- Hymne: La Brabançonne
- Langues officielles: Néerlandais, Français et Allemand
- Le plus grand secteur métropolitain: La région de Bruxelles Capitale
- Gouvernement: Démocratie parlementaire et Monarchie constitutionnelle
 - Roi: Philippe
 - Premier Ministre: Charles Michel
- Indépendance: Le 4 Octobre 1830
- L'accession à UE: Le 25 Mars 1957
- Superficie: 30.528 km² (Eau: 6,4 %)
- Produit National: 296 milliards d'EUR (2007)
- Monnaie: Euro (EUR)
- Fuseau horaire: UTC+1 (Été: UTC+2)
- Domaine Internet : .be
- Indicatif téléphonique: 32



5

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 »

- Force probante
- Système Torrens

1.1.2 Le cadastre fiscal

- Cadastre napoléonien

1.1.3 Le cadastre technique

- Amélioré sur le plan « technique »

1.1.4 Le cadastre documentaire

1.1.5 Le cadastre "multipurpose" (à buts multiples)

6

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

7

Suivant l'organisation de la documentation :

- un système réel
- un système personnel

Suivant les fonctions du système :

- un système positif :
 - 1° force probante
 - 2° le fonctionnaire joue un rôle actif.
 - 3° tous les faits juridiques actés dans les registres.
- un système négatif :
 - 1° la documentation a un caractère passif
 - 2° le fonctionnaire joue un rôle passif.
- un système intermédiaire

1.3. Conclusion du point 1.

8

- 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.

DOCUMENTATION PATRIMONIALE

9

2. Outils modernes pour une identification sécurisée des biens immeubles.

2.1. Méthodologie/Mise en œuvre du processus

2.1.1. Structure de base



Droits

Personnes
Biens

Federal Public Service FINANCE

FIG WORKING WEEK 2015 17-21 May 2015 SOFIA, BULGARIA

Marc Vanderschueren, Belgique
*From the Wisdom of the Ages
to the Challenges of the Modern World*

.be



DOCUMENTATION PATRIMONIALE

10

2.1. Méthodologie/Mise en œuvre du processus

2.1.1. Structure de base

2.1.1.1. Les Personnes

→ doivent être identifiées

2.1.1.2. Les Droits

→ La nomenclature des droits immobiliers doit être inventoriée

2.1.1.3. Les Biens immobiliers

→ Une identification par objet immobilier

2.2. Création d'un Cadastre numérique

2.2.1. Fondement académique

s'inscrivant dans un système d'information géographique (SIG).



2.2.2. Réalisation d'un cadastre numérique

l'établissement d'un plan parcellaire de référence

Federal Public Service FINANCE

FIG WORKING WEEK 2015 17-21 May 2015 SOFIA, BULGARIA

Marc Vanderschueren, Belgique
*From the Wisdom of the Ages
to the Challenges of the Modern World*

.be



DOCUMENTATION PATRIMONIALE

2.2.3. Plan cadastral


11

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 ;
- 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

Federal Public Service FINANCE **FIG WORKING WEEK 2015 17-21 May 2015 SOFIA, BULGARIA** **.be**

Marc Vanderschueren, Belgique
*From the Wisdom of the Ages
 to the Challenges of the Modern World*



DOCUMENTATION PATRIMONIALE

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

12


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

La mise en œuvre 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 clés ;
- 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

Federal Public Service FINANCE **FIG WORKING WEEK 2015 17-21 May 2015 SOFIA, BULGARIA** **.be**

Marc Vanderschueren, Belgique
*From the Wisdom of the Ages
 to the Challenges of the Modern World*



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

MERCI DE VOTRE ATTENTION