

## Un peu d'histoire

Dans nos régions (les Pays-Bas autrichiens), le relevé des propriétés a commencé avec le cadastre de Marie-Thérèse. Sous l'Ancien Régime, seuls les bourgeois et les paysans contribuaient à un impôt foncier, appelé «aides et subsides», dont la noblesse et le clergé étaient exemptés. Dans le souci de répartir les charges autrement, l'impératrice avait ordonné l'établissement d'un relevé de la propriété foncière par un «Comité pour le Dénombrement du Luxembourg» (1766).

Le cadastre est donc à l'origine un document dressant l'état de la propriété foncière du territoire.

Le code civil a fourni une réponse à la nécessité de constituer légalement un droit personnel et inviolable à la propriété immobilière au bénéfice des citoyens.

À la suite de la Révolution française, une importante redistribution foncière s'est opérée, et peu à peu la législation a mis en place des éléments de publicité foncière et de transcription des titres de propriété. La loi du 11 brumaire an VII (le 1<sup>er</sup> novembre 1798) a rendu obligatoire l'inscription des hypothèques et des privilèges, ainsi que la transcription des actes de mutation.

Par contre, le code civil (dit code Napoléon), promulgué en 1804 et d'application au Département des Forêts, disposait que «le secret des fortunes est un élément de la liberté individuelle».



Autour de la table (de gauche à droite) : John Lorent, Myriam Wiltzius, Luc Ewen, André Peffer (directeur du Cadastre) et Romain Heinen (directeur de l'Enregistrement).

## CADASTRE

### Pour le public et les professionnels

L'administration du Cadastre et de la Topographie (ACT) est installée au 54, avenue Gaston-Diderich à Luxembourg (et 280, rue de Longwy pour le «cadastre vertical») et dispose de bureaux à Diekirch, Esch-sur-Alzette, Grevenmacher et Mersch.

L'ensemble des informations archivées sous diverses formes peut être consulté par le public.

Le service Renseignements délivre aux notaires, aux professionnels de l'immobilier et aux particuliers toutes sortes de documents tels que :

- des extraits ou feuilles entières du plan cadastral;
- des bulletins et listes de propriétaires;
- la provenance des parcelles;
- les années de construction;
- les plans de mesurages officiels à diverses échelles;
- les cartes topographiques et spécifiques à diverses échelles.

L'une des principales préoccupations du service consiste dans la recherche des titres de propriété.

## ENREGISTREMENT

### Enregistrement et hypothèques

L'administration de l'Enregistrement et des Domaines créée par décret du 4 brumaire de l'an IV (le 26 octobre 1795), est l'une des trois administrations fiscales du Grand-Duché.

Elle a dans ses compétences les impôts, droits et taxes assis sur la circulation juridique des biens et frappant notamment les actes et mutations entre vifs (droit d'enregistrement), les successions et mutations par décès (droit de succession), la consolidation de la propriété et les sûretés hypothécaires. Parmi ses autres missions, l'administration de l'Enregistrement assure le service de la publicité hypothécaire (formalités hypothécaires, inscription, transcription, droits établis sur ces formalités, conservation des hypothèques et la délivrance des états et certificats).

**A l'occasion de la semaine du Logement, le grand public manifeste un intérêt particulier pour les prix immobiliers. Pourtant, les informations sont souvent considérées comme lacunaires. Dans ce contexte, Le Quotidien décrit le système de publicité foncière et se demande s'il peut fournir les statistiques désirées.**

De notre journaliste  
*Jean Rhein*

L'informatisation de la publicité foncière a démarré en 1994. Le directeur de l'Enregistrement, Romain Heinen, considère que l'informatisation de la publicité foncière est devenue entretemps une «histoire à succès».

Le but était simple : combler les importants retards (allant parfois jusqu'à une année) dans le processus commençant par le dépôt de l'acte de mutation immobilière dans l'un des onze bureaux régionaux de l'Administration de l'Enregistrement, passant par la transcription à la conservation des hypothèques et aboutissant à la prise en compte par le cadastre. Grâce à l'interconnexion informatisée,

## Publicité foncière

La procédure d'enregistrement est une procédure administrative qui confère aux actes publiés une présomption de preuve. Elle assure une mission foncière et patrimoniale, en publiant et en conservant tous les droits existants sur les immeubles (servitude, hypothèque, usufruit...). Toute personne qui en fait la demande peut obtenir des informations sur la situation patrimoniale de personnes ou la situation juri-

l'état de la propriété foncière est actualisé en quelques jours.

À l'heure actuelle, la conservation des hypothèques ne peut pas encore fournir dans tous les cas les informations en temps réel sur l'état des inscriptions hypothécaires. La saisie informatique par la numérisation des anciens registres est en cours.

André Peffer, le directeur du cadastre, précise que le plan cadastral remonte à 1830 et est toujours basé

sur les 130 communes de l'époque. Depuis le milieu des années 1950, l'Administration dispose de clichés aériens issus des survols photographiques réalisés pour la création et la mise à jour - uniquement - de la documentation cartographique du pays. Depuis 1994, ces photos sont également disponibles en couleur, mais cette cartographie ne donne pas d'informations sur les parcelles à propos de la propriété foncière. Le cadastre (par-

cellaire) proprement dit fournit l'information sur l'identité du propriétaire, par son «matricule nationale». L'Administration de l'Enregistrement est en mesure de fournir certaines informations statistiques, consignées sur un relevé des prix à l'Observatoire de l'habitat. Certains intermédiaires professionnels critiquent occasionnellement les chiffres disponibles dans la mesure où leur méthode de travail, reposant sur la saisie des offres immobilières, n'arrive pas à réconcilier les données avec les informations sur les prix de vente réels. N'oublions pas qu'il s'agit d'intermédiaires professionnels qui interviennent sur un marché et que leur objectivité statistique est limitée par l'intérêt commercial d'orienter les prix plutôt que d'informer objectivement. Romain Heinen précise : «En France, les notaires doivent spécifier une ventilation du prix pour chaque élément individuel sur lequel porte l'acte de vente. Ce n'est que le législateur - donc la politique - qui pourrait imposer une pareille approche en matière de politique du logement.»

## Le cadastre, littéralement «à jour»

Un système intégré informatique gère la publicité foncière

Un système d'information pour la publicité foncière relie entre eux l'administration du Cadastre et de la Topographie (ACT), l'administration de l'Enregistrement et des Domaines (AED), dont dépendent le bureau de conservation des hypothèques et le notariat. Le projet a été mis en œuvre sous les auspices du Centre informatique de l'État, ou Centre de technologies de l'information de l'État.

Les actes notariés traitant de droits réels immobiliers doivent être accompagnés d'un extrait de la matrice cadastrale ou d'un plan d'arpentage établi par un géomètre officiel si ledit acte a pour effet de fixer de nouvelles limites de propriété.

Les expéditions de l'acte sont remises à l'administration de l'Enregistrement et des Domaines pour les formalités de l'enregistrement et de la transcription auprès du Conserva-

teur des hypothèques. L'administration vérifie les extraits et transmet un exemplaire à l'administration du Cadastre et de la Topographie, où le service des mutations met à jour la documentation cadastrale composée des registres et plans cadastraux.

Le projet d'informatisation était en service à l'ACT au début des années 2000.

Un échange continu de l'ensemble des données contenues dans les actes authentiques soumis à la publicité foncière assure un flux d'informations automatisé et informatisé entre les trois acteurs.

Le numéro d'identité national est utilisé pour l'identification de la plupart des intervenants externes ou connectés au système;

Le système d'information permet également la distinction entre les biens immobiliers appartenant à la communauté des époux et les biens

immobiliers n'appartenant qu'à un seul des époux.

Les informations saisies par l'administration de l'Enregistrement sont transférées quasiment sans retard dans la documentation cadastrale alphanumérique et graphique.

Chaque intéressé pourra disposer en permanence de données cadastrales actualisées.

La première phase du projet de la publicité foncière était liée à la numérisation des feuilles du plan cadastral et à la tenue à jour des données cadastrales graphiques.

Actuellement, la saisie des informations hypothécaires plus anciennes est envisagée et préparée. L'utilisateur devra patienter.

Un désir de «l'Enregistrement» en vue de la rationalisation du travail : pouvoir disposer des fichiers informatiques des actes notariés.



Une administration au centre d'une simplification administrative, pas toujours perçue immédiatement par le public.