

## La notion de *description légale* dans la confection des archives cadastrales

Fiche **QUESTIONS SUR...** n° 13.01.Q12

juillet 2022

**Mots clés :** plan cadastral - description légale - condition agraire - recueil méthodique 1811

La notion de *description légale* est un concept qui décrit l'ensemble des codes et conventions par lesquels on porte des mentions et des signes dans des archives cadastrales, principalement les plans.

Ces codes ont pour fonction de rendre possible la succession des expertises, en standardisant la figuration ou la numérotation, alors que les professionnels changent avec les générations. Ils furent très développés dans les divisions coloniales pour l'assignation de terres, notamment dans le monde romain et en Amérique du Nord aux XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècles. En France, la description légale du cadastre napoléonien occupe une vingtaine d'articles du *Recueil méthodique de 1811*.<sup>1</sup>

### Dans le monde romain

Les nombreuses indications des textes des *agrimensores* laissent deviner une réelle complexité des modes de description légale, au point qu'on ne sait pas tous les interpréter. On les trouvera décrits dans le *Code de Droit agraire romain*<sup>2</sup>. Il s'agit :

- de modes de codification sur les bornes elles-mêmes, par des lettres, des chiffres et des dispositions spécifiques des mentions sur la borne (*Figure 1*) ;
- par des codages alphabétiques des distances, chaque lettre indiquant un nombre de pieds (ce qui se nomme *pedatura*) ;
- par des schématisations de figures animales ou de figures géométriques ayant des significations topographiques précises ;
- par des inscriptions codées portées sur le plan cadastral, en lettres proportionnelles à la surface du lieu en question ;
- par des choix de formes de bornes et de leur mode d'implantation, qui ne sont pas dus au hasard.

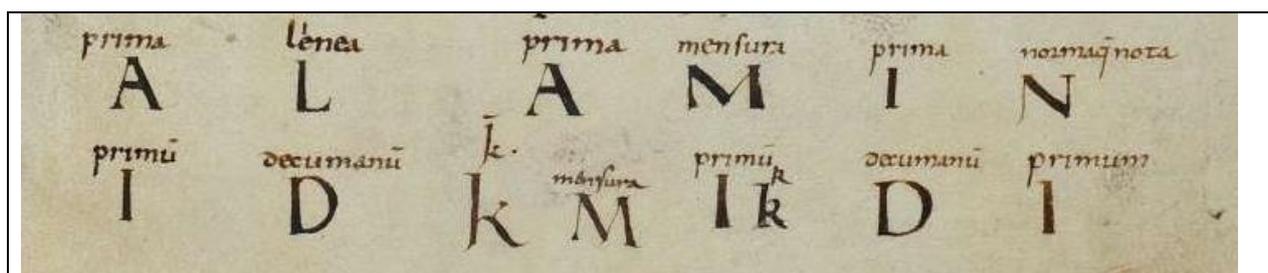


Figure 1 : Exemple de lettres particulières que l'arpenteur peut constituer en une espèce de rébus (Antiquité tardive).  
Manuscrit *Gudianus* - HAB Wolfenbüttel – <http://www.hab.de>. Creative Commons

Sous le nom de *forma*, ou encore de *typos*, *cancellatio*, *scarifus*, le plan cadastral romain s'avère un document juridico-technique que l'arpenteur est invité à considérer au même titre que les inventaires complémentaires ou les lois agraires de fondation de la colonie ou du municipes.

<sup>1</sup> Sur le *Recueil méthodique de 1811*, voir fiche "13.01.Q11: La notion de commentaire ou d'instructions en arpentage"

<sup>2</sup> Gérard Chouquer, 2022

## Dans les anciennes colonies anglaises d'Amérique du Nord

Dans les Treize Colonies, la description légale de la terre (*Legal Land Description*) ou de la propriété (*Property Land Description*) est un mode juridico-technique employé pour renseigner et exprimer de façon codifiée, dans une archive, le référencement de la terre. Une description légale est quelque chose de différent d'une adresse (rue avec numéro des parcelles urbaines) et d'un numéro de parcelle (urbaine ou rurale).

Les systèmes mettent en œuvre des techniques d'arpentage assez variées qui ouvrent sur une typologie complexe des types de descriptions. La raison de cette typologie est historique, en ce sens que les modes de description ont été définis à des époques diverses, certains renvoyant même à des héritages européens liés à la colonisation de la côte orientale des États-Unis, tandis que d'autres ont été élaborés au fur et à mesure de la progression de la division du territoire, d'abord dans les Treize Colonies, puis dans l'immense Domaine public situé à l'ouest des Appalaches. S'il y a diversité, c'est parce que la description doit être codifiée par une expression claire et concise des éléments physiques variables, des droits également complexes (ex : des servitudes) et tenir compte des impossibilités.

La description mêle généralement des indications sur les points extrêmes délimitant une ligne (*endpoints*), sur les lignes (*lines*) elles-mêmes, à travers les indications sur leurs mesures (*metes*) et des indications de direction ou d'orientation (*direction ; bearing*). Les sommets ou angles (*corners*) sont particulièrement importants. L'arpenteur décrit, en définitive, un polygone qu'il faut localiser et orienter.

Afin de faciliter sa codification dans le compte rendu ou procès-verbal, certains mots de la description sont obligatoirement capitalisés, c'est-à-dire écrits en capitales. L'importance de la description légale tient à son efficacité et à sa pérennité, objectifs recherchés par le *surveyor* ; par exemple, lors d'une vérification ultérieure, le géomètre doit pouvoir placer ses pas dans ceux de son prédécesseur, suivant à la lettre la description légale de la terre que celui-ci a laissée. La précision est donc de règle : si la description légale débute par un point situé sur une des limites de la terre à décrire, l'arpenteur commence sa description par les mots "*BEGINNING at...*" ; si, au contraire, il commence sa description par un point qui n'est pas situé sur une limite de cette terre, il débute son rapport par "*COMMENCING at...*". Mais que penser de la possibilité de retrouver le point lorsqu'on lit, dans ce qui est devenu un exemple fameux : "*Beginning at the old crow's nest on the north fork of the Kentucky river...*" ("*Commençant au vieux nid de corbeaux [qui se trouve] sur la fourche nord de la rivière Kentucky...*") ?

Les principaux modes de description (hors du domaine public, qui dispose d'un mode adapté aux formes quadrangulaires et aux unités du *township and range system*) sont les suivants :

- descriptions par le périmètre (*Perimeter Descriptions*) ;
- descriptions par aires (*Area descriptions*) ;
- descriptions par bandes (*Strip descriptions*) ;
- descriptions par des objets physiques (*Description by Calls* : ce sont des descriptions par termes d'information et de contrôle se référant à des objets physiques) ;
- description par une ligne de division (*Description by Division Line*) ;
- description par la distance (*Description by Distance*), mode utilisé pour définir une parcelle issue du partage d'un lot préexistant ;
- description par cession proportionnelle, lors d'une cession ou d'un transfert (*Description by Proportional Conveyances*) ;
- description par l'exception (*Description by Exception*) ;
- description par surface (*Description by Acreage*).

Le mode le plus courant est dit *indiscriminate Metes and Bounds system* ou *survey* (*système ou arpentage indifférencié par lignes mesurées et limites*). C'est un système de description de la propriété réelle venant de l'Angleterre, en relation avec la conception de la propriété selon la *Common Law* et qui a été d'abord appliqué dans les Treize Colonies. C'est un mode de description et d'archivage de la terre fondé sur l'énumération des éléments physiques localisés à partir desquels il est possible de circonscrire la propriété en question (voir figure 2, page 3).

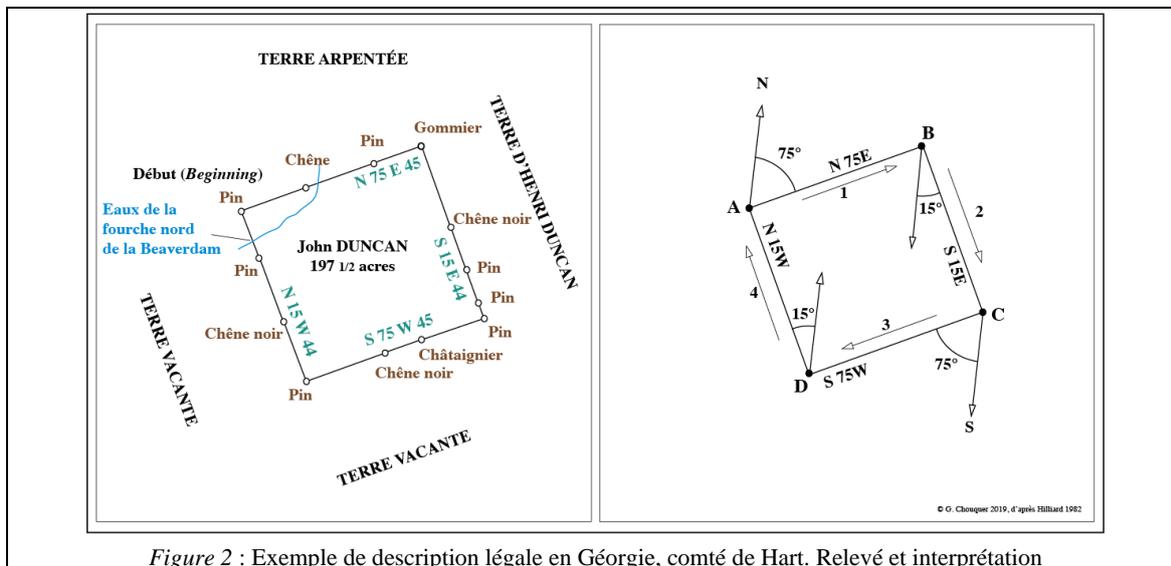


Figure 2 : Exemple de description légale en Géorgie, comté de Hart. Relevé et interprétation

## La description légale du cadastre napoléonien

Les articles 212 à 242 du *Recueil méthodique* de 1811, reprenant des instructions de décembre 1807 et d'avril 1809, fixent les règles à respecter pour la présentation des résultats des arpentages sur le plan cadastral. L'arpenteur doit établir une minute, diviser le territoire en sections, faire tenir le dessin d'une section sur une feuille grand aigle, coller les plans ensemble si le levé a été fait à la planchette, respecter des échelles prédéterminées (1/5 000<sup>e</sup> ; 1/2 500<sup>e</sup> ; 1/1 250<sup>e</sup>), nommer la commune, les hameaux, les fermes, les habitations isolées, les chemins, les ravins, les ruisseaux, les sections, cantons, triages ou lieux-dits. Il doit aussi utiliser des couleurs conventionnelles pour distinguer les limites des sections et des quartiers ou chantiers, mais non les limites de parcelles, qui sont dessinées au simple trait à l'encre de Chine. On marque les routes et les chemins de façon à permettre le calcul de leur surface, mais on se contente de ponctuer les chemins pratiqués par les particuliers, parce qu'ils ne sont pas d'utilité commune. Les bornes du périmètre de la commune sont figurées par un carré, mais si elles limitent plusieurs communes, on figure un triangle. Des instructions sont données pour représenter les ponts, les bacs, les moulins, les maisons et les bâtiments.

La Figure 3 donne en exemple le texte de l'article 237 consacré aux "écritures" à respecter sur le plan cadastral.

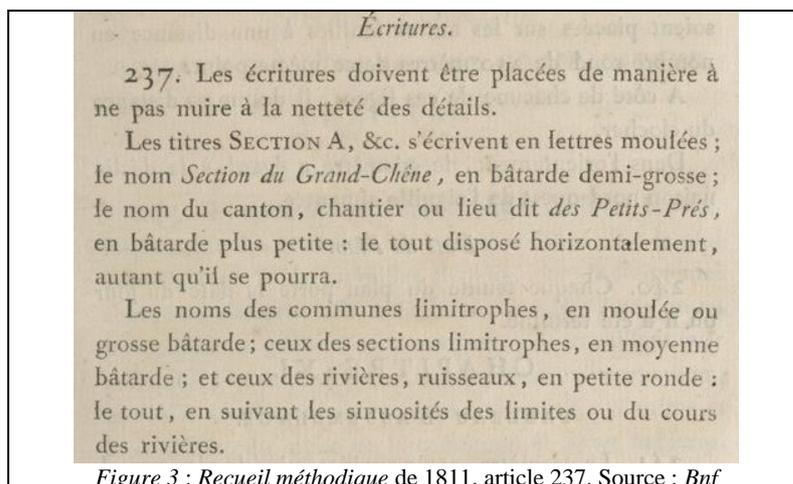


Figure 3 : Recueil méthodique de 1811, article 237. Source : Bnf

Gérard CHOUQUER, membre de l'Académie d'Agriculture de France

### Ce qu'il faut retenir :

Tous les systèmes cadastraux ont pratiqué des modes conventionnels pour noter les informations dans les archives et sur les plans cadastraux. C'est ce qu'on nomme, dans certains cadastres, la "description légale", car ces prescriptions sont réglementaires et s'imposent à l'arpenteur ou au géomètre, que le cadastre soit fiscal ou juridique.

**Pour en savoir plus :**

- Gérard CHOUQUER : *Territoires et parcellaires en Amérique du Nord du XVIIe au XX<sup>e</sup> s. Droit et morphologie agraires*, éd. Publi-Topex, Paris 2020, 290 p. ISBN 978-2-919530-22-9  
<http://serveur.publi-topex.com/EDITION/08TerritoiresParcellairesAmeriqueNordXVIIeXXeS.pdf>
- Gérard CHOUQUER : *Code de Droit Agraire Romain*, éd. Publi-Topex, Paris juin 2022, 884 p
- *Recueil Méthodique des lois, décrets, règlements, instructions et décisions sur le cadastre de la France*, Paris Imprimerie impériale 1811(<https://gallica.bnf.fr/ark:/12148/bpt6k96475008.texteImage> ) ; réédition Publi-Topex, Paris 2011