

Le Livre foncier d'Alsace-Moselle

Rappel : cadastre et hypothèques

La connaissance de la consistance et de la valeur des propriétés foncières a suivi l'évolution politique et économique des peuples, et ce depuis l'Antiquité. D'une part, par le désir de personnalisation et de reconnaissance de leurs biens-fonds que souhaitaient les propriétaires et d'autre part par la constance des gouvernants à en faire l'objet d'impositions fructueuses.

C'est une loi du 15 septembre 1807 qui est à l'origine du cadastre parcellaire français, dont la première version n'est achevée qu'entre 1825 et les années 1840 selon les cantons. Cette première version (plans plus matrices) est révisée dans les années 1860 dans bien des communes et une rénovation complète a lieu en Alsace-Moselle peu avant la guerre de 1914, à partir des années 1930 dans l'ensemble de la France. Plus récemment, une loi du 17 décembre 1941 a unifié le service du cadastre. Cette institution est rattachée au ministère des finances, son but étant essentiellement fiscal.

En outre, depuis l'an VII de la République (loi du 21 ventôse an VII/11 mars 1799) fonctionne une administration des hypothèques chargée d'assurer la publicité foncière au profit des citoyens, pour unifier des pratiques variables et inégales sous l'Ancien Régime.

Le Livre foncier allemand

Mais depuis le début du XX^e siècle, dans les trois départements annexés par l'Allemagne en 1871, le Bas-Rhin, le Haut-Rhin et la Moselle, toutes les opérations ayant des conséquences sur les propriétés foncières - ventes, achats, échanges, donations, legs, hypothèques, servitudes - sont portées dans le Livre foncier (*das Grundbuch*), institution originale qui n'existe qu'en Alsace-Moselle.

L'institution du Livre foncier résulte des lois des 22 juin 1891 et 14 juin 1895, lesquelles ont connu des modifications ou des adjonctions ultérieures, notamment les lois des 24 mars 1897 et 27 avril 1914, mais sans intervention ni sur les principes, ni sur le fond. Les procédures hypothécaires et les conservations des hypothèques de régime français disparaissent le 1^{er} janvier 1900, date à laquelle le Livre foncier les remplace purement et simplement. Elles n'ont pas été rétablies après 1918.

Après le retour de l'Alsace-Lorraine à la France, la loi du 1^{er} juin 1924 qui remet en vigueur la législation civile française maintient donc le Livre foncier comme unique registre de publicité foncière.

La caractéristique institutionnelle essentielle du Livre foncier est qu'il est placé sous l'autorité et la responsabilité de l'administration judiciaire. Des ordonnances du juge foncier sont nécessaires pour provoquer l'inscription d'un acte. Le décret du 18 novembre 1924 et depuis le Code de l'organisation judiciaire ont en effet repris les dispositions générales de sa création. Confirmant le caractère judiciaire du Livre foncier, le Code de l'organisation

judiciaire prévoit que les recours à son encontre seront portés devant la cour d'appel du ressort.

Le tribunal cantonal (aujourd'hui le tribunal d'instance) remplit l'office de bureau foncier chargé de la tenue du Livre foncier pour toutes les circonscriptions de son ressort. Le fonctionnement du Livre foncier est le suivant :

- ❖ chaque commune forme une "circonscription foncière". Toutefois l'administration du cadastre peut créer, pour certaines parties de communes, des circonscriptions foncières distinctes ;
- ❖ il est tenu un Livre foncier pour les immeubles situés dans chaque circonscription foncière ;
- ❖ il est créé pour chaque propriétaire un feuillet pour l'insertion de tous les immeubles lui appartenant dans la même circonscription foncière ;
- ❖ toute propriété collective ou indivise est inscrite sur un feuillet distinct ;
- ❖ les notaires sont admis comme mandataires sans avoir à présenter une procuration par écrit pour faire inscrire les mutations au Livre foncier (il faut noter que les notaires bénéficient également dans les trois départements d'un régime particulier, en application de la loi du 20 décembre 1873.

Pour en assurer l'uniformité :

- ❖ le registre est conforme à un modèle imposé ;
- ❖ chaque feuillet comporte un titre et trois sections :
 - le titre indique le nom du propriétaire,
 - la première section reçoit la désignation du ou des immeubles, de leur division, disparition, servitudes...,
 - la deuxième section en précise la superficie, etc.,
 - la troisième section énumère les privilèges et hypothèques.

C'est l'administration du cadastre qui fournit les relevés parcellaires précisant la délimitation des parcelles dans chaque circonscription foncière.

Des répertoires parcellaires et nominatifs permettent d'accéder aux informations : ils sont tenus sur fiches après avoir été tenus dans des cahiers ou registres.

Pour sa tenue quotidienne, de nouvelles instructions en date du 21 décembre 1972 précisent ou complètent les renseignements que le Livre foncier doit contenir (art. 74 et suivants).

- ❖ les personnes physiques sont désignées par leur nom, prénom, date et lieu de naissance, profession et domicile. En ce qui concerne les femmes mariées ou veuves, les nom, prénom, profession du mari, précéderont les prénoms, nom et date de naissance de la femme. Entre les deux, on intercalera la mention "son épouse" ou "sa veuve". Pour la femme divorcée, ni sa qualité ni les nom et prénom de l'ancien mari n'ont à figurer au Livre foncier, sauf si la femme en fait la demande expresse.
- ❖ La mention " en communauté de biens", si cette inscription est faite au profit de la communauté.

- ❖ Les biens acquis par la femme grâce à ses biens réservés sont inscrits à son seul nom.
- ❖ les immeubles sont inscrits d'après leur désignation cadastrale : bâtiment, terrain, lac, rivière, mine, etc.

Le Livre foncier est alimenté par les actes (cession, acquisition, partage, adjudication, vente etc.) établis par les notaires et transmis au tribunal d'instance de leur ressort. Auparavant, pour la confection des matrices cadastrales, ils adressaient copie de leurs actes à la commune. Ces actes sont encore conservés dans les greffes des tribunaux d'instance : on ne sait s'ils seront versés aux archives départementales. Quant aux anciennes matrices cadastrales, elles existent encore, des origines (années 1815-1817) à 1904 environ, mais avec de grosses lacunes, dues à des destructions d'origines diverses : guerres, incendies, etc. Les renseignements qu'elles contiennent sont plus succincts que ceux que contient le Livre foncier puisque la motivation de leur existence est purement fiscale.

Il est bon de rappeler que pour la période 1871-1919, ainsi que pour la période 1940-1944, tous les textes, imprimés ou manuscrits sont en langue allemande et que jusqu'en 1942 les manuscrits allemands sont écrits en écriture gothique « pointue » (*Spitzschrift*) dont le déchiffrement exige un minimum d'entraînement.

Depuis la fin du printemps de 2007, les registres du Livre foncier ne sont plus alimentés ni tenus à jour : entièrement numérisée et indexée, l'ancienne collection est maintenant destinée aux recherches historiques. C'est pour cette raison que les fichiers et les registres ont été versés aux archives départementales.

L'administration des archives assure la conservation des registres depuis avril 2009 ; pour autant, **elle n'a pas le pouvoir ni la compétence pour délivrer copies et extraits du Livre foncier dans les conditions en vigueur dans les tribunaux d'instance.**