

Zeitschrift: Annales fribourgeoises
Herausgeber: Société d'histoire du canton de Fribourg
Band: 14 (1926)
Heft: 4

Artikel: L'histoire du cadastre Fribourgeois
Autor: Andrey, Joseph
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-817506>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 02.04.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

L'HISTOIRE DU CADASTRE FRIBOURGEOIS

par JOSEPH ANDREY, commissaire général.

Les plus anciens documents que l'on possède concernant les biens-fonds sont les *grosses*, dont les premiers spécimens remontent vers le milieu du XIV^{me} siècle.

Ces documents faisaient une description de chaque bien-fonds, en indiquant spécialement le nom local, la contenance approximative en poses et les noms de tous les propriétaires voisins. Ils avaient principalement pour but de fixer les redevances dues annuellement par les propriétaires à l'Etat, aux seigneurs ou aux bénéfices curiaux. Les propriétaires faisaient leur déclaration en présence d'un commissaire, agent du gouvernement.

Dès le début du XVIII^{me} siècle s'établit l'usage de ce qu'on appelait les *plans féodaux*. Les feuilles de plan étaient désignées par les lettres de l'alphabet. Dans chaque parcelle se trouve le nom du propriétaire, le n^o de la parcelle, le folio de la grosse dans lequel l'immeuble est désigné et parfois aussi le n^o du rentier. Par l'examen de quelques originaux conservés aux Archives cantonales, on constate que ces plans ont été levés à *la planchette*. On y remarque quelques lignes de construction. Les bornes n'y sont pas dessinées et les limites sont indiquées par des lignes à l'encre noire. Les écritures sont très lisibles et fort bien conservées.

On remarque un progrès sensible entre les premiers

plans levés vers l'année 1700 et ceux qui furent dressés à la fin du XVIII^{me} siècle.

A côté de ces documents, qui avaient un but fiscal, il existait dans certaines communes le livre des *déviations*. Ce registre contenait les procès-verbaux des bornages établis par les commissaires, officiers publics patentés par le gouvernement. La limite de chaque fonds était décrite en détail. La distance d'une borne à l'autre était toujours indiquée, ainsi que la direction approximative déduite des quatre points cardinaux. On voit clairement que ces registres avaient pour but de conserver la propriété de chacun et de retrouver ou de remplacer les bornes disparues.

Le règlement élaboré en vue d'établir les livres des déviations porte la date du 20 mars 1696. Il est signé par les seigneurs von der Weid et d'Alt. Ce règlement, comprenant 8 articles, indique aux « dévianceurs » la manière de procéder.

Quoi qu'il en soit, en consultant les actes des notaires passés pour le transfert de la propriété, à la fin du XVIII^{me} et au commencement du XIX^{me} siècle, on constate que ces officiers publics n'avaient en main aucun extrait pour instrumenter leurs actes. Ils se contentaient des déclarations des parties. Il était fait dans l'acte une description de l'immeuble ou des immeubles vendus par l'indication des noms de tous les propriétaires voisins. S'il fallait créer un « revers », le vendeur déclarait que l'immeuble objet de vente n'était grevé d'aucune charge. Ces revers en général étaient remboursables dans un délai très court et souvent dans l'année même.

LOI DE 1832 SUR LES HYPOTHÈQUES.

Cette loi, qui est restée en vigueur jusqu'en 1912, était un modèle du genre. Elle prévoyait 13 contrôles des hypothèques dans le canton, soit un par district. Sous la constitution de 1831, le canton était divisé en 13 districts.

La loi prévoyait les hypothèques légales, les hypothèques conventionnelles, les hypothèques constituées à titre gratuit et les hypothèques judiciaires. Les contrats dans lesquels une hypothèque pouvait être constituée étaient les assignats, les actes de revers, les actes de dotation, les contrats de pension, les lettres de rente, les contrats de rente viagère et les gardances de dam.

Les principaux registres que le contrôleur devait tenir étaient le journal, le registre hypothécaire (un par commune) et le registre des inscriptions provisoires ou registre des saisies (un pour tout le district).

Cette loi porte la date du 28 juin 1832 et elle était exécutoire dès le 1^{er} janvier 1834. Il fut accordé aux intéressés un délai de 2½ ans, soit jusqu'en 30 juin 1836, pour faire inscrire toutes les hypothèques existantes. Le décret statue que les hypothèques non inscrites au 30 juin 1836 ne vaudraient à l'égard de la tierce personne que dès la date de leur inscription subséquente.

On peut dire qu'à partir de cette date les hypothèques étaient toutes inscrites.

LOI CADASTRALE DE 1841.

Première cadastration.

Les bureaux de contrôle des hypothèques n'étaient pas encore complètement organisés que, déjà, on réclamait quelque chose de mieux, de plus complet et présentant plus de garantie.

Un député, M. Landerset, avocat, le même qui avait provoqué l'élaboration de la loi sur les hypothèques de 1832, déposa une motion en séance du Grand Conseil du 17 juin 1835, motion demandant l'établissement d'un cadastre général, basé sur des plans géométriques.

M. Landerset faisait ressortir le fait que, quelque bonne que soit la méthode des registres, quelque soin que les contrôleurs des hypothèques mettent à leur tenue, l'obscurité, la confusion, l'incertitude, les erreurs subsis-

teront aussi longtemps que le contrôle hypothécaire ne pourra s'appuyer sur des plans géométriques. Il estimait qu'un contrôle hypothécaire établi comme le prévoyait la loi de 1832 ne pourrait pas subsister plus de 20 ans sans devenir un leurre qui compromettrait créanciers, débiteurs, cautions, tierces personnes et les contrôleurs eux-mêmes.

La motion fut renvoyée au Conseil d'Etat qui présenta un projet de loi sur le cadastre. Les discussions furent très longues et ce n'est que le 17 juin 1841 que la loi fut adoptée par le Grand Conseil. Comme elle présentait quelques lacunes par suite du manque d'expérience, elle fut révisée en 1850. Cette loi n'a jamais été abrogée et ses dispositions sont encore en vigueur pour tout ce qui n'est pas contraire à la législation fédérale.

Pour obtenir la patente de commissaire géomètre et pouvoir dresser les plans de la première cadastration, il fallait avoir subi avec succès l'examen prévu dans la loi du 28 juin 1836 sur l'exercice du commissariat.

La commission d'examen se composait:

- a) d'un membre du Conseil des Finances qui la présidait;
- b) d'un professeur de mathématiques;
- c) du Commissaire général;
- d) de deux commissaires patentés, désignés par le Conseil d'Etat.

L'examen portait sur les mathématiques, la géodésie théorique et pratique, la trigonométrie, les stipulations commissariales et le droit féodal du canton.

Les travaux de la première cadastration ont été exécutés depuis 1843 à 1884, soit pendant une période de 41 ans. Les limites des propriétés étaient fixées au moyen de pierres brutes. Dans certaines communes, ces bornes ne portent pas de signes distinctifs. Dans d'autres, elles portent une croix sur la face supérieure. Les deux témoins que l'on plaçait sous la borne étaient de rigueur.

Les plans étaient levés à la planchette et ne s'ap-

puyaient sur aucune triangulation. Chaque feuille de plan était levée indépendamment des folios voisins. La triangulation qui se faisait alors facilitait l'établissement de la carte territoriale. Elle s'appuyait sur une base mesurée. On obtenait les distances par la résolution des triangles; mais les coordonnées des sommets des triangles n'étaient pas calculées.

Les dernières communes cadastrées furent Fribourg, Plasselb et la forêt du Galm (256 hectares).

Considérant que, malgré toute l'activité mise à la cadastration, il s'écoulerait encore bien des années avant que le lever des plans fût effectué dans tout le canton, le Grand Conseil, en date du 25 avril 1850, adopta un décret ordonnant l'établissement du cadastre provisoire. Ce cadastre provisoire ne différait pas beaucoup du cadastre définitif, mais il ne s'appuyait pas sur des plans géométriques. Les biens-fonds étaient désignés par leur nom local, leur nature, leur contenance approximative et leurs limites. Pour travailler au cadastre provisoire, il n'était pas nécessaire d'être porteur d'une patente de commissaire géomètre; mais les candidats devaient subir un examen sur la législation cadastrale en vigueur, l'arithmétique, les mesures de longueur et de surface, l'écriture et l'orthographe. Ils devaient savoir mesurer une pièce de terre. Le cadastre provisoire disparut au fur et à mesure que les plans furent levés et les cadastres définitifs établis.

Les géomètres qui ont dressé les plans de la première cadastration étaient, en général, des travailleurs. Ils aimaient leur profession et leurs instruments et s'attachaient spécialement à leur planchette. Ils n'avaient pas encore entendu parler de la journée de dix heures et encore moins de celle de huit.

Quoiqu'il en soit, le travail fut mené activement et le Conseil d'Etat approuvait en moyenne, par an, le plan et le cadastre de sept communes. Une trentaine de géomètres ont été adjudicataires d'entreprises. Celui qui a cadastré le plus grand nombre de communes est M. Sudan

(28 communes, 13 244 hect.) et celui qui a cadastré le plus en surface est M. Modeste Bise (11 communes, 15 468 hect.).

Ce premier cadastre accusait un nombre de 223 218 articles. La superficie est de 156 087 hectares, non compris le domaine public (routes, cours d'eau, lacs). Les frais de cadastration se sont élevés à 1 428 785 fr. et le prix par hectare a été de 9 fr. 16 cent., registre foncier compris.

Triangulation.

La première triangulation du canton de Fribourg a été exécutée dans les années 1836-1837, sous la direction du général Dufour. Elle ne comprenait que 80 points servant de stations trigonométriques et repérées par des bornes, et 42 points déterminés par recoupement, tels que clochers, tours, etc. Cette triangulation servit à l'établissement de la carte Dufour et au lever de la carte du canton de Fribourg au 1:50 000, par Stryiinsky.

Le 20 octobre 1880, une convention conclue entre le bureau topographique fédéral et l'Etat de Fribourg, réglait les conditions pour les levés de la carte au 1:25 000. Une nouvelle triangulation de 2^{me} et 3^{me} ordre devenait nécessaire. Plusieurs ingénieurs du bureau topographique s'en occupèrent, spécialement M. Rosenmund.

Vers 1880, on commença à se servir des coordonnées des points de triangulation pour perfectionner les levés faits à la planchette. Afin de généraliser la méthode et de restreindre le nombre des triangulations du quatrième ordre servant à la rénovation des plans cadastraux, le canton fut divisé en 35 groupes de triangulation. Douze de ces groupes, comprenant 36 574 hectares, furent exécutés. Ces triangulations étaient envisagées par la Confédération comme des triangulations forestières. Les points qui servaient au lever des forêts étaient subventionnés à raison de 25 fr. On en était là quand survint la nouvelle que le service topographique fédéral avait adopté un autre sys-

tème de projection. La méthode de projection autogonale cylindrique à axe oblique remplaçait le système de projection conique. Il fallut se résigner à tout recommencer. Le canton fut divisé en 13 groupes de triangulation, comprenant de 7 à 19 000 hectares et englobant les anciennes triangulations.

Le service topographique fédéral termina en 1919 la nouvelle triangulation d'ordre supérieur, pour ce qui concerne le canton de Fribourg. Le nouveau réseau fribourgeois s'appuie sur les points suivants de 1^{er} ordre: Gurten, Chasseral, Suchet, Rochers de Naye, Oldenhorn, Niesen et Berra. Il comprend un point de 1^{er} ordre, 27 de 2^{me} ordre et 125 de 3^{me} ordre, en tout: 153. Il comprend, en outre, 171 points topographiques (clochers, clochetons, tours de châteaux, etc.), dont les coordonnées sont déterminées au décimètre près. Ces points sont repris dans la triangulation de quatrième ordre et déterminés plus exactement pour servir aux travaux de mensuration cadastrale.

Deuxième cadastration.

En 1883 et 1885, l'Etat fit renouveler les plans de deux communes qui étaient défectueux et qui n'avaient été acceptés qu'après trois vérifications. C'étaient les plans de Cheyres et de Corminbœuf. Un grand progrès était réalisé. Ces deux levés s'appuyent sur une triangulation de détail de quatrième ordre, se rattachant à la triangulation fédérale de troisième ordre. Les coordonnées des points de troisième ordre n'étaient pas parfaites. Elles n'avaient, du reste, pas été déterminées dans un but cadastral, mais bien pour l'établissement de la carte. Malgré cet inconvénient, le système était définitivement adopté et, depuis 1883 à 1912, les plans de 56 communes de notre canton ont été renouvelés par cette méthode.

On peut dire sans aucune réserve que les plans de ces 56 communes sont bons.

Au 1^{er} janvier 1912, on a adopté le lever polygonométrique pour les communes dont le plan n'était pas commencé.

LE REGISTRE FONCIER.

Avant l'entrée en vigueur du Code civil suisse, le registre foncier se composait des documents suivants:

1. Le plan;
2. Le cadastre;
3. Le casier;
4. Le registre hypothécaire;
5. Le registre des saisies;
6. L'onglet des pièces justificatives.

C'était le système personnel, en opposition au système réel que nous avons aujourd'hui.

Le cadastre comportait l'état descriptif, avec servitudes et droits d'usufruit. Dans le registre hypothécaire on immatriculait, sous un N^o d'ordre, toutes les dettes grevant des immeubles situés dans la commune; le casier, contenant tous les articles de la commune, portait le N^o des dettes inscrites au registre hypothécaire et facilitait les recherches.

La loi de 1850 ne statuait rien quant à la valeur juridique du cadastre; mais en raison de l'observation rigoureuse des formalités prescrites pour l'établissement de ce document, la jurisprudence admise était qu'il faisait foi jusqu'à preuve du contraire. Le cadastre n'était pas constitutif de droits de propriété ou de droits réels, comme l'est aujourd'hui le Grand-Livre; il était seulement reconnaissant. Il faisait règle pour les servitudes et droits d'usufruit qui y étaient inscrits. Les art. 86 et 87 de la loi de 1850 statuaient que les droits de propriété, de jouissance, les servitudes et autres droits sur les immeubles qui ne seraient pas inscrits au cadastre ne pourraient pas être opposés à la tierce personne. Il s'agissait des servitudes conventionnelles, non apparentes, autres que celles qui résultaient

de la situation des lieux. Le code civil fribourgeois, à l'art. 606 et suivants, traitait des servitudes apparentes et de celles qui dérivait de la situation des lieux. Une porte, une fenêtre, un aqueduc, un sentier frayé, un chemin battu, un balcon, une saillie, étaient des signes de servitude apparente. Le passage exercé annuellement ou périodiquement pour l'exploitation des terres, sans autre signe extérieur, était assimilé aux servitudes apparentes. Toutes ces servitudes étaient acquises par la possession trentenaire, et leur inscription au registre foncier n'était pas nécessaire.

Lors de l'entrée en vigueur du code civil suisse, il a fallu assimiler les registres qui constituaient le registre foncier aux formes du nouveau système. Le registre connu sous le nom de casier a pris le nom de Grand-Livre. On y a ajouté deux colonnes. L'une pour recevoir les N^{os} des servitudes apparentes qui n'étaient pas encore inscrites au cadastre et l'autre pour les annotations. (Art. 959, 960 et 961 du code civil.)

En 1911, il a été créé un nouveau registre pour recevoir l'inscription des servitudes apparentes jusqu'ici non inscrites. Ce registre a été déposé dans chaque commune. Une publication officielle invitait les propriétaires à requérir les inscriptions. Ce registre contient, sur la page de gauche, la désignation du fonds dominant, selon le cadastre, la nature de la servitude requise et la signature du requérant. Sur la page de droite, on trouve la désignation cadastrale du fonds servant, la reconnaissance ou l'opposition du propriétaire. Avant de porter le N^o de ces servitudes au Grand-Livre, on constitua pour chaque arrondissement de registre foncier une commission chargée de l'examen de ces inscriptions et, cas échéant, de la conciliation des parties. Des instructions spéciales furent données par l'autorité de surveillance du registre foncier. Une des principales difficultés consistait à faire distinguer la restriction légale de la propriété foncière (droit de voisinage) de la servitude proprement dite. Il a été requis, dans le canton, environ 50 000 servitudes qui ont été portées au Grand-

Livre (casier); mais à l'occasion de la rénovation des plans et du registre foncier, on constate que ce chiffre était beaucoup trop faible. Les servitudes les plus pratiquées étaient celles auxquelles on pensait le moins. A Fétigny, par exemple, pour les terrains situés entre la route cantonale et la Broye, la commission n'a pas pu s'y reconnaître. Les chemins manquaient. Pour son exploitation, chaque fonds devait emprunter les fonds voisins et les propriétaires ne voulaient rien savoir de ces innovations. Heureusement qu'un remaniement parcellaire est venu mettre fin à une situation inextricable.

Les servitudes agricoles sont très nombreuses dans les territoires morcelés et l'on comprend l'ordonnance du 17 avril 1920 du canton du Valais, statuant que les servitudes agricoles apparentes, découlant des rapports de voisinage (bisses d'irrigation, passage pour l'exploitation d'un fonds, etc.), ne seront pas inscrites au registre foncier.

ETABLISSEMENT DU REGISTRE FONCIER.

La taxe des terres est confiée aux commissions des zones. Le canton est divisé en quatre zones, qui sont: la zone alpestre, la zone intermédiaire, celle de la Broye et la zone viticole. Pour éviter des divergences dans les appréciations, le même président fonctionne dans les quatre commissions.

Les bâtiments sont taxés par les commissions de districts. Le géomètre auquel a été confiée la mensuration cadastrale fonctionne comme secrétaire, soit pour la taxe des terres, soit pour celle des bâtiments. Quand les plans ont été reconnus acceptables, que la taxe des terres et des bâtiments a été faite, le géomètre établit le cadastre-minute. Pour dresser ce document, le géomètre a besoin:

- a) du cadastre en vigueur, pour les noms des propriétaires et les servitudes inscrites;
- b) du registre des servitudes;

- c) du tableau de classification pour noms locaux et taxes;
- d) du tableau des bâtiments, pour désignations et taxes;
- e) des plans, pour numérotage et chemins apparents qui y sont tracés.

Les servitudes apparentes ne sont mentionnées qu'au crayon. Le cadastre minute est dressé par chapitre de propriétaire, avec répertoire.

Quand le matériel-minute est prêt, il est déposé pendant 42 jours dans une salle désignée par le conseil communal.

Sont déposés : le cadastre-minute, les plans, les croquis, le tableau de classification, celui des bâtiments, le registre des servitudes, le cadastre en vigueur (double de la commune), les plans en vigueur (double de la commune).

Une publication officielle invite les propriétaires à examiner ces documents et à formuler leurs réclamations dans un registre ad hoc. Les réclamations concernant les bornages, la taxe des fonds et des bâtiments, les surfaces sont liquidées avant la reconnaissance. Celle-ci est autorisée par la Direction des Finances. Une publication officielle fixe le commencement des opérations. Chaque propriétaire est invité à se présenter devant la commission de reconnaissance. Cette dernière se compose du géomètre, qui la préside, du conservateur du registre foncier de l'arrondissement dans lequel est située la commune en question et d'un membre du conseil communal.

Les reconnaissances cadastrales sont devenues extrêmement laborieuses. De technicien qu'il est, le géomètre doit se faire un peu juriste. Une foule de questions lui sont posées au sujet de la propriété, des droits de jour et de vue, des successions, des communautés héréditaires, de la corporation, des droits personnels et spécialement des servitudes foncières.

Il répugne toujours au propriétaire de laisser inscrire un droit de passage pour troupeau ou pour exploita-

tion agricole. En général, ces droits acquis par prescription avant 1912 ne sont pas contestés, mais les propriétaires font observer que l'inscription les prive du droit de demander une indemnité en cas de dommages causés aux récoltes.

D'autres droits inscrits au cadastre sont devenus sans objet. Mais, pour les éliminer, il faut le consentement des ayant-droit et il n'est pas toujours facile d'obtenir ce consentement. Pourtant le géomètre ne peut laisser subsister que ce qui est formellement et légalement reconnu par qui de droit.

Le collationnage du matériel-minute consiste à vérifier si tout a été inscrit régulièrement, pièces justificatives produites, et si la désignation des immeubles est bien conforme aux indications du plan, du tableau de classification (état des contenances) et du tableau des bâtiments.

Le géomètre procède ensuite à l'immatriculation des immeubles au Grand-Livre et à l'état des immeubles; puis il fait deux expéditions des plans.

Quand les nouveaux documents ont été remis au conservateur du registre foncier, ce dernier fait venir tous les titres grevant des immeubles sis sur le territoire de cette commune. Ces titres sont mis à jour, c'est-à-dire que la désignation des immeubles grevés est rendue conforme à celle du Grand-Livre.

VALEUR JURIDIQUE DU REGISTRE FONCIER.

L'art. 370 des dispositions transitoires de la loi d'application du C.C.S. a la teneur suivante:

« Le registre tenu actuellement sous le nom de « Casier » formera le répertoire de toutes les opérations inscrites aux registres du cadastre ou des hypothèques et prendra le nom de « Grand-Livre ». Il sera complété, à cet effet, de manière à recevoir, dès le 1^{er} janvier 1912, les inscriptions définitives et provisoires, les annotations, les mentions relatives au droit de propriété, aux servitudes et charges foncières.

« Ces inscriptions auront le même effet juridique que celles qui seront faites au registre foncier, prévues par le code civil. »

Ces dispositions sont applicables au registre foncier de toutes les communes.

Bibliographie

P. Adalbert Wagner, O.M. Cap. — Peter Falcks Bibliothek und humanistische Bildung. p. 1 à 221. — Paru dans le Tome XXVIII des *Freiburger Geschichtsblätter*, herausgegeben vom deutschen geschichtsforschenden Verein des Kantons Freiburg. — Freiburg i. Ue. 1925. Verlag der Universitäts-Buchhandlung.

Chargé, au printemps 1918, de réorganiser la bibliothèque du couvent des RR. PP. Capucins de Fribourg et d'en dresser le catalogue, le R. P. Adalbert Wagner a eu la chance de découvrir, dans cette bibliothèque, un certain nombre d'ouvrages ayant appartenu au célèbre Pierre Falck, avoyer de Fribourg de 1516 à 1519 et l'un des personnages les plus marquants de l'histoire de la cité des bords de la Sarine.

Son attention mise en éveil par cette découverte, l'auteur a eu le mérite, par ses patientes recherches tant à la bibliothèque du couvent que dans d'autres bibliothèques, de retrouver 131 ouvrages contenant 269 œuvres différentes, qui ont fait partie de la bibliothèque Falck. 20 d'entre eux ne peuvent, il est vrai, pas être attribués avec certitude à cette source, ainsi que le P. Wagner le fait lui-même remarquer.

L'auteur s'est employé à déterminer, dans la mesure du possible, les origines de la bibliothèque de Pierre Falck et à établir comment, selon lui, étaient parvenus au couvent des Capucins de Fribourg, les volumes qui s'y trouvent encore à l'heure actuelle. Il a enfin publié le catalogue descriptif de ces 269 œuvres et l'a fait suivre de 17 annexes reproduisant d'intéressantes annotations manuscrites relevées dans les volumes qui ont passé entre ses mains.