

French Property Registering System: Evolution to a Numeric Format?

Frantz DERLICH, France

Key words: Property - Registering - Numeric system – France – Mortgages.

ABSTRACT

French property registering system is based on the Napoleon system: the cadastre is only a fiscal guarantee and not a land book except in Alsace region (German system).

The registry of the property is done by the notaries and recorded in the Mortgages service database.

French private surveyors (géomètres-experts) are certified by the government to make private boundaries delimitation joined to the property title. These maps are also recorded in the mortgages service.

The topographic database is done by the IGN (National Geographic Institute) and does not include the cadastral means.

Actually, there is no link between cadastre and IGN databases. The cadastre does not certify the location of the boundaries. Mortgages service is only registering the policy of the property but not the boundaries definition and location. Cadastral maps are actually on the way of digitalization and scannerisation.

One of the important projects in France is to create a numeric link between cadastral and parcels and the topographic map of IGN called RGE (Bid Scale Referential System). This new system will be based on RGF93 GPS coordinate system.

But in this RGE, the boundaries will not be certified and the map accuracy will not be so good as needed. Is it possible to build a complete system recording cadastral means, boundaries certification, mortgages and topographic datas in France?

RÉSUMÉ

Le système français d'enregistrement de la propriété est basé sur le système Napoléonien: le plan cadastral sert uniquement de base géographique à l'impôt foncier et ne constitue en aucun cas un livre foncier excepté dans la région de l'Alsace (système de type Allemand).

L'enregistrement des actes de propriété est réalisé par les Notaires et enregistré au service des hypothèques.

Les géomètres-experts français sont certifiés par le gouvernement pour faire les procès verbaux de bornage qui sont joints au titre de propriété. Ces documents sont également enregistrés au service des hypothèques.

La base de données topographiques est constituée par les cartes de l'IGN (Institut Géographique National) qui n'inclut pas les limites cadastrales.

Aujourd'hui, il n'existe pas de liens entre les bases de données cadastrales et celles de l'IGN. Le service du cadastre ne garantit pas la localisation des limites entre les parcelles. Le service des hypothèques ne répertorie que les actes de propriété mais pas la définition des limites ni leur position. Les plans cadastraux sont actuellement en voie de numérisation par scanner.

L'un des projets importants en France aujourd'hui est la création d'un lien numérique entre les plans et parcelles du cadastre et les éléments topographiques de l'IGN. Ce système appelé RGE (Référentiel à Grande Echelle) est basé sur le système de coordonnées GPS RGF93.

Mais dans le RGE, les limites des propriétés ne seront pas certifiées et la précision des cartes ne sera pas de très bonne qualité. Est-il possible de construire un système complet d'enregistrement des éléments cadastraux, la certification des limites de propriété, les hypothèques et les éléments topographiques en France?

CONTACT

Mr Derlich Frantz
Géomètre-Expert
Ordre des Géomètres-Experts
40, avenue Hoche
75 008 PARIS
FRANCE
Tel. + 33 1 53 83 88 00
Fax + 33 1 45 61 14 07
E-mail: f.derlich@dial.oleane.com
Web site: www.geometre-expert.fr