

JOURNAL  
DES  
GÉOMÈTRES-EXPERTS

REVUE BI-MENSUELLE

DE LA DÉTERMINATION PHYSIQUE ET JURIDIQUE  
DE LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE

Publiée sous la Direction

DE

J. COLAS

Géomètre

Expert près des Tribunaux Civils et Administratifs

THÉORIE APPLIQUÉE — PRATIQUE

GÉODÉSIE — GÉOMÉTRIE — TOPOGRAPHIE

EXPERTISES

LIVRE FONCIER CADASTRAL

ÉCONOMIE & LÉGISLATION RURALES

JURISPRUDENCE — CONTENTIEUX — CONSULTATIONS

Abonnement annuel : 8 francs



BUREAUX DU JOURNAL

15, RUE DU PONT, A BRAY-SUR-SEINE (SEINE-ET-MARNE)

BRAY-SUR-SEINE. — IMPRIMERIE DU JOURNAL DES GÉOMÈTRES-EXPERTS. — COLAS FILS.

MODE DE PUBLICATION

La Direction du Journal des Géomètres-Experts accorde la plus grande liberté à ses collaborateurs pour exposer leur méthode ou développer leurs idées personnelles, mais elle réserve son opinion et n'entend prendre aucune solidarité avec les rédacteurs des articles publiés.

Le Journal des Géomètres-Experts paraît le 10 et le 25 de chaque mois  
Abonnement : 8 francs par an

Il est accordé une remise de 25% aux employés et stagiaires des Géomètres abonnés.

Numéro spécimen, franco; — Numéro séparé 40 cent.

Numéro après 6 mois de publicité. . 20 cent.

Chaque semestre du Journal des Géomètres-Experts, formant un volume de 272 pages, après 3 mois de publication se vend au prix de. . . . . 2 fr.

Les abonnements partent du premier des mois d'Octobre, Janvier, Avril ou Juillet de chaque année.

Le prix de l'abonnement, payable par avance, doit être adressé en un bon sur la poste, à M. J. Colas, Directeur à Bray-sur-Seine (Seine-et-Marne).

On s'abonne sans frais à tous les bureaux de poste de France.

Toute personne qui n'aura pas refusé les trois premiers numéros qui lui auront été adressés sera considérée comme acceptant l'abonnement d'une année entière. La quittance lui en sera présentée par la poste.

Le prix d'une annonce sous la rubrique : Demande ou offre d'emploi et cession de Cabinet quel que soit le nombre d'insertions est tarifé à raison de 10 centimes par mot, même abrégé. Il n'est pas nécessaire d'être abonné pour faire des insertions dans le Journal.

Il ne sera tenu compte que des annonces accompagnées d'un mandat représentant le prix d'insertion.

Il est fait un prix très réduit pour les annonces commerciales. — Le tarif est envoyé sur demande.

Pour faciliter la cession des cabinets de Géomètre, les titulaires, pourront se faire adresser leur correspondance au bureau du Journal, à Bray-sur-Seine (Seine-et-Marne), sous des initiales de convention. L'adresse exacte sera mise, sans prendre connaissance du contenu de la lettre, et la poste remettra celle-ci au destinataire, sans nouvel affranchissement.

DEMANDES, OFFRES & CESSIONS

M. BRUNEAUX, Géomètre à Vailly-sur-Aisne (Aisne), demande un Employé de 18 à 22 ans; Table et logement.

M. NEZONDET, Géomètre-Expert à Marelles-sur-Seine, près Montereau (Seine-et-Marne), demande de suite un Employé capable sur le terrain et au cabinet. — Emploi stable.

ON DEMANDE à acquérir un Cabinet de Géomètre dans les environs de Paris. — S'adresser au bureau du Journal, aux initiales A. d. P.

M. MARCHAND, Géomètre au Châtelet-en-Brie (Seine-et-Marne), demande un Employé de 18 à 20 ans, dessinant et écrivant bien le plan.

A céder, pour cause de santé, un Cabinet important d'Expert-Géomètre. — S'adresser au bureau du Journal aux initiales J. D.

M. DOSMOND, Géomètre à Tournan (Seine-et-Marne), demande un élève âgé de 13 à 14 ans.

M. BONIN, Géomètre à Arpajon (Seine-et-Oise), demande un Employé de 18 à 25 ans, capable, tant sur le terrain qu'au cabinet.

M. COMMISSAIRE, Géomètre à Brie-Comte-Robert (Seine-et-Marne), demande un Elève.

GEOMETRE-EXPERT et vendeur d'Immeubles demande associé qui pourra prendre la suite d'une belle situation. — Ecrire M. P. au bureau du Journal, à Bray-sur-Seine.

M. MELAYE, Géomètre à Dammartin, arrondissement de Meaux (Seine-et-Marne), demande de suite un jeune employé. — Table et logement.

M. LUMIERE, Géomètre à Condé-en-Brie (Aisne), demande un Employé dessinant le plan. — Table et logement; appointements suivant capacités.

Occasion unique. — A VENDRE un bon Cabinet de Géomètre-Architecte, dans un chef-lieu de département, produisant environ 4,000 francs. — Ce cabinet a 14 ans de création; s'adresser au bureau du Journal aux initiales S. D.

M. LESOURD, Géomètre à Triel (Seine-et-Oise), demande de suite un Employé dessinant bien et capable sur le terrain.

TABLES PRATIQUES DE POCHE,  
pour abrégé les calculs

Par L. Andriès

Beaucoup de géomètres renoncent à l'emploi des tables de Logarithmes, parce qu'ils trouvent trop longues, les recherches à effectuer. M. L. Andriès, géomètre, architecte, dans un but de vulgarisation, a cherché à donner plus de rapidité à ce genre de calculs en disposant les logarithmes à 5 décimales sur des tablettes de peu de largeur (0,19 × 0,09) se repliant comme des volets à charnières, en soufflet. C'est ainsi que les Ponts et Chaussées font de leurs plans d'alignement, afin que les recherches y soient promptes et faciles.

Les 200 pages de l'ouvrage de Lalande n'occupent dans cette édition que 5 plis doubles (recto et verso) pour les nombres, et 6 plis pour les Sinus et les Tangentes, soit en tout 42 pages; et on trouve en plus, les parties proportionnelles calculées, les formules de géométrie et de Trigonométrie et les logarithmes des nombres usuels.

L'instruction très simplifiée qui accompagne ces Tables forme une brochure à part et ne demande nullement le secours de l'algèbre pour être comprise; une fois lue, elle devient un bagage inutile et peut se mettre de côté.

En résumé, ces nouvelles Tables se recommandent tous les géomètres par leur rapidité, et aussi par leur volume restreint. Elles remplacent avantageusement la Règle à calculs; aussi nous recommandons ces tables à nos Lecteurs.

N° 1. — Log. des nombres de 1 à 10.000, formules de géométrie et logarithmes usuels, avec instruction à part, très simplifiée . . . . . 1 fr. 50

N° 2. — Log. des sinus et des Tangentes de minute en minute, parties proportionnelles et formules de Trigonométrie . . . . . 1 fr. 50

Les 2 Tables, avec instruction dans une poche en toile, Prix . . . . . 3 francs.

Adresser les demandes, avec mandat de poste, au bureau du Journal.

PROCÉDÉS ÉCONOMIQUES  
ET LÉGAUX  
POUR AMOINDRIR

et parfois ÉVITER certains Frais et Droits  
D'ENREGISTREMENT

Ouvrage à la portée de tous

DEUXIÈME ÉDITION REVUE ET COMPLÉTÉE

Par G. de LAMBERT

ANCIEN RECEVEUR DE L'ENREGISTREMENT, NOTAIRE

Prix : 2 Francs, abaissé par faveur spéciale  
pour les Géomètres-Experts à 1 fr. 60, franco.

Quinze ans de service dans l'Enregistrement, dix ans d'exercice dans le Notariat ont suggéré à l'auteur de cet opuscule diverses combinaisons, dont il offre le résultat au public.

Suivant la forme donnée à certains actes, ou observée dans certaines déclarations de successions, on peut modifier et parfois même supprimer l'exigibilité d'un droit.

Il importe, pour réaliser la plus grande économie possible, de connaître et d'appliquer à propos les moyens légaux mis à notre portée.

En voici un exemple :

Il y a 6 ans, un contribuable avait à payer 6.000 fr. pour droits de succession, par suite du décès de son frère. Ce contribuable, mis par nous au courant d'un procédé légal qu'il pouvait employer en ce cas spécial, conserva ses 6.000 fr. et en fit quitte pour une dépense de 8 fr. 25 (Voir Successions. Observations, § 8.)

Il nous paraît utile d'initier le public aux connaissances que nous avons acquises par une longue étude.

Pour que notre petit travail soit plus complet, il comprendra :

1<sup>re</sup> PARTIE . Procédés économiques pour amoindrir et parfois éviter certains frais et droits d'enregistrement.

2<sup>e</sup> PARTIE : Bases de l'impôt proportionnel d'enregistrement.

3<sup>e</sup> PARTIE : Tarif des droits d'Enregistrement.

4<sup>e</sup> PARTIE : Modèles de pétitions en remise d'amendes.

NOTA. — Aux mots BAUX, CESSION DE FONDS DE COMMERCE, SUCCESSIONS, nous donneront quelques détails, permettant au contribuable d'agir par lui-même.

Adresser les demandes avec mandat, au bureau du Journal.

Sommaire du n° 50. — 10 Août 1895.

LIVRE FONCIER CADASTRAL

Le Livre foncier cadastral par les Géomètres locaux. — 2<sup>e</sup> Partie. — Détails d'application (suite) . . . . . 321

PETITE POSTE

A nos correspondants. — Il nous est absolument impossible de répondre directement à ceux de nos lecteurs qui omettent de joindre à leur lettre le timbre nécessaire à l'affranchissement de notre réponse.

M. L. P. à V. P. par S. G. — La brochure de M. de Lambert vous donnera satisfaction. Si vous voulez un traité plus étendu, vous pourriez consulter le Formulaire d'actes sous seing privé de M. Lainey, 1892, chez Marchal et Billard, 29, place Dauphine, Paris. — Prix 6 fr. 50.

M. M. à B-L. — Merci de vos communications des 19 juillet et 1<sup>er</sup> août courant.

LA PRATIQUE DES AFFAIRES

ÉLÉMENTS DE DROIT CIVIL ET FISCAL.

PAR P. BEGIS

ancien Sous-Inspecteur de l'Enregistrement de 1<sup>re</sup> classe  
Receveur à Sens.

La 1<sup>re</sup> édition est épuisée.

Nous informerons nos lecteurs de la mise en vente de la 2<sup>me</sup> édition.

LE LIVRE FONCIER CADASTRAL

par les Géomètres locaux (\*)

2<sup>me</sup> Partie (suite). — Détails d'Application.

ANNEXE XI. (1)

Conservation des signaux géodésiques et topographiques et des bornes-repères.

1<sup>o</sup> Nul ne peut s'opposer à l'installation sur son terrain de signaux géodésiques ou topographiques, ou de bornes-repères, et aux levers correspondants sous réserve du paiement ultérieur de telle indemnité que de droit (2).

2<sup>o</sup> Lorsque les signaux géodésiques seront établis sur un terrain particulier, l'Etat aura le droit de faire, s'il le juge nécessaire, l'acquisition de ce terrain, et, s'il ne peut le faire à l'amiable, de procéder à l'expropriation conformément à l'article 16 de la loi du 21 mai 1836 (3).

3<sup>o</sup> Les pénalités de l'art. 257 du Code pénal sont applicables à la destruction, à la dégradation et au déplacement des signaux géodésiques ou topographiques et des bornes-repères. (3)

4<sup>o</sup> Les officiers ou agents de police judiciaire, ainsi que les agents du service de la conservation du cadastre, qui devront être assermentés à cet effet, seront chargés de constater les délits prévus à l'article précédent et d'en dresser un procès-verbal qui sera transmis aux autorités compétentes. (3)

La Sous-commission technique émet le vœu que les pouvoirs publics prennent les mesures nécessaires pour que la Triangulation du premier et du deuxième ordre soit revisée et complétée le plus tôt possible, de manière

\* Voir 1<sup>re</sup> Partie, n° 48 du Journal des Géomètres-Experts, p. 273.

2<sup>e</sup> Partie, n° 49 . . . . . p. 297.

[1] Procès-verbaux de la Sous-Commission technique du cadastre,

[2] Séance du 15 juin 1894, Fascicule V, p. 114.

[3] Séance du 15 juin 1894, Fascicule V, p. 115.

à ne pas retarder la réfection des plans cadastraux, lorsque cette opération aura été décidée. (1)

La conservation des signaux géodésiques et topographiques ne pourrait-elle se trouver assurée par l'application, de la loi du 29 décembre 1892, relative aux dommages causés à la propriété privée par l'exécution des travaux publics ?

Dans sa circulaire du 15 mars 1893, M. le Ministre de l'intérieur commentant l'application de cette loi en précise ainsi la portée : (2)

« Art. 1<sup>er</sup> — La préparation d'un projet nécessite des études préliminaires sur le terrain. Pour les opérer, il est indispensable que les agents de l'administration puissent pénétrer dans les propriétés particulières, et, au besoin, pratiquer des fouilles ou sondages pour reconnaître la configuration du terrain et la constitution géologique du sous-sol, abattre des arbres, arracher des haies. L'art. 1<sup>er</sup> de la nouvelle loi ne donne à l'administration, à cet égard, aucun droit qui ne lui fût déjà reconnu, mais il détermine, avec une précision que la législation antérieure ne comportait pas, les conditions à remplir et les règles à observer en pareille matière. »

La conservation des bornes repères pourrait être assurée dès maintenant par l'application de l'un des articles 389, 437, 438 ou 456 du code pénal.

## ANNEXE XII

### Lever des détails du terrain. (3)

1<sup>o</sup> Tous les sommets des cheminements ou de la triangulation auxiliaire, tous les points de station, toutes les extrémités des lignes utilisées pour le lever des détails et toutes les bornes-repères seront déterminées par leurs

(1) Séance du 15 Juin 1894. Fascicule V, p. 115.

(2) Voir journal des Géomètres-Experts, 1893, page 227.

(3) Procès-verbaux de la Sous-commission technique du cadastre.

coordonnées, qui seront consignées sur des registres spéciaux. Toutes les opérations angulaires, relatives à la triangulation et aux levés cadastraux seront faites suivant le système de la division centésimale du quart de la circonférence. (1)

L'adoption de ce paragraphe a donné lieu aux observations suivantes. (2)

M. LE COLONEL DE LA NOË. Un simple détail. Je demande à M. Sanguet de définir les coordonnées.

M. BOUDENOOT, président. Les coordonnées rapportées aux mêmes axes . . . . .

M. LE COLONEL BASSOT. Avec quelle précision ?

M. SANGUET. J'avais introduit un projet de dispositions définissant le système d'axes, M. Lallemand m'a fait remarquer, non sans raison, que c'était une question de détail qu'on pouvait réserver pour un règlement. Il est bien entendu que les coordonnées géographiques, que le service géographique de l'armée va fournir au cadastre seront transformées en coordonnées topographiques selon les besoins.

M. LE COLONEL BASSOT. Nous les avons aussi transformées pour la division de la carte de France en coordonnées rectangulaires par rapport à la méridienne de Paris. Ce système donne lieu à des déformations, à des positions obliques de méridiennes. Ce n'est pas ce système que vous employez ?

M. SANGUET. Pardon, mais restreint au canton.

M. LE COLONEL DE LA NOË. Y a-t-il utilité à dire qu'on définira tous les points par leurs coordonnées ?

M. LALLEMAND. C'est une question de règlement.

M. LE COLONEL DE LA NOË. C'est un détail qui n'a pas besoin d'être mis dans la loi. Vous ne savez pas si on ne changera pas cela plus tard.

M. LALLEMAND. Assurément. Il y a, par exemple, le système des fuseaux qu'on pourrait aussi examiner.

(1) Séance du 22 Juin 1894 — Fascicule n<sup>o</sup> 5, p. 136 à 227.

(2) Séance du 22 Juin 1894 — Fascicule n<sup>o</sup> 5, p. 136.

M. LE PRÉSIDENT. Enfin, il résulte de l'observation de M. le colonel de la Noë que nous entrons là dans des détails qu'il faut réserver pour un règlement. Je l'avais également remarqué en lisant les propositions de M. Sanguet. Je pense que nous pourrions voter toutes ces propositions, mais sous forme de prise en considération et sous la réserve qu'elles feront l'objet d'un règlement administratif. Il me semble que de cette façon M. le Colonel de la Noë et M. le Colonel Bassot auraient satisfaction. Nous allons voter sur les paragraphes, mais pour répondre à l'opinion générale nous précisons que la Sous-commission décide simplement de prendre en considération ces propositions, en demandant qu'elles figurent dans le règlement administratif à intervenir.

C'est sous ces réserves qu'a été émis le vote relatif aux coordonnées rectangulaires. Il y a loin de ce vote aux desiderata de M. Sanguet qui, poursuivant la méthode de M. de Robernier, (1) voulait déterminer les angles de la propriété foncière par leurs coordonnées rectangulaires rattachées à la méridienne locale et insérées dans les actes, avec le nombre considérable de chiffres qu'elles exigent ; quelle source d'erreurs ! Tous les praticiens se sont élevés contre l'emploi de ce système ; néanmoins, M. Sanguet a pu pendant quinze ans semer la division parmi les géomètres avec cette utopie de théoricien.

Il faut convenir que l'idée est belle, mais elle ne satisfait point aux exigences de la pratique, ce dont nous sommes assurés par des expériences particulières dans la vallée de la Seine où les limites sont déterminées par des noues et des ruisseaux sinueux. Chacun pourra reprendre de semblables expériences pour se former une opinion personnelle.

Qu'il nous soit permis cependant de citer l'opinion de M. Boiton, ancien directeur du Journal des Géomètres (2) qui n'est pas un des moindres parmi nous.

« Quoique, depuis vingt ans, je sois partisan convaincu

(1) De la preuve du droit de propriété par M. Félix de Robernier, Imprimerie Voirun à Alais, 1864.

(2) Journal des Géomètres, 1888 p. 210.

de la méthode des coordonnées, je dois dire qu'il est utile, même nécessaire, de donner l'image de la propriété et d'éviter autant que possible l'emploi d'un trop grand nombre de chiffres.

« En effet, l'emploi des coordonnées rectangulaires, à l'exclusion absolue de tout autre système, ne me paraîtrait pas pratique pour un parcellaire, surtout en coteau et en montagne, parce que les limites sont trop sinueuses et trop nombreuses eu égard à la quantité de parcelles.

« Avant de vous formuler mon avis, j'ai tenu à me rendre compte de ce que serait le nombre approximatif de coordonnées qu'il faudrait calculer pour une commune.

« J'ai pris au hasard une de celles où j'ai opéré en Savoie. Le parcellaire a accusé une moyenne de 20 à 23 parcelles à l'hectare et 138,600 points à calculer pour l'ensemble de la commune, soit 277,200 nombres, ou, approximativement 1,386,000 chiffres annonçant les résultats à utiliser. Or, pour atteindre ce but, il faudrait calculer au préalable d'autres points ; ce qui doublerait certainement les totaux que je viens de vous citer. Ces nombres ne comprennent que les limites des propriétés ; si l'on désirait connaître l'emplacement des servitudes, points fixes, etc. il faudrait encore augmenter sensiblement les derniers chiffres.

« M. Laur, dans son ouvrage : *Examen critique du Terrier perpétuel* de M. de Robernier, signale les dangers de l'emploi d'un très grand nombre de chiffres, par conséquent de calculs nombreux, qui ne seraient pratiqués sans doute que par un très petit nombre.

« J'avais cru, dans les débuts de ma carrière, comme peut-être plusieurs de mes camarades au cadastre, que les coordonnées rectangulaires pouvaient être appliquées pratiquement aux moindres détails.

« Après plusieurs années de séjour en Savoie j'ai voulu faire une expérience décisive sur une petite commune du canton de Grésy-sur-Isère.

« J'ai procédé au levé au moyen des méthodes les plus propres à faciliter ma tâche, avec le concours de deux de

mes anciens élèves, très au courant des travaux du cadastre.

« J'ai dû reconnaître, après cette expérience, que si la méthode est excellente, elle ne peut suffire seule aux travaux du cadastre parcellaire.

« Les calculs à effectuer et surtout l'application des données sur le terrain pour reconstituer le parcellaire ont demandé plus de temps que par l'emploi de la méthode qui consiste à ne calculer les coordonnées que pour la charpente du levé.

« C'est aussi par cette expérience, que j'ai reconnu l'inconvénient d'employer le chiffre seul sans le contrôle du plan graphique. Ce chiffre mis par la conservation à la disposition des personnes qui n'en comprendraient pas l'importance, serait peut-être aussi dangereux que le graphique seul. L'un ne peut aller sans l'autre, et le contrôle qui peut être exercé est la garantie de ce système. »

Dans un même esprit, M. Bassac, ancien géomètre en chef du cadastre du Morbihan, écrivait en 1880 (2) que les coordonnées devraient se limiter à la vérification du réseau trigonométrique.

Avant d'indiquer ce rôle des coordonnées aux géomètres, disait-il, nous l'avions fait connaître à M. de Robernier. Longtemps avant sa mort, cet homme éminent voulut bien reconnaître qu'il avait peut-être dépassé le but en voulant seulement l'atteindre : « *Mes pauvres idées que j'ai tant caressées, retarderont peut-être d'un demi-siècle le renouvellement du cadastre. Je le regrette, etc.* » Ainsi, voilà le philosophe, l'homme éminent, l'homme de bien, l'écrivain distingué qui, mieux éclairé sur l'applicabilité de son système, renonce à en demander l'application et voici M. Sanguet qui la reprend pour son compte, avec l'attirail obligé des instruments d'origine italienne.

Allons-nous enfin être débarrassés de cette question qui n'a servi qu'à semer la division parmi les Géomètres ?

Etes-vous partisans des coordonnées rectangulaires et du tachéomètre ?

2 Journal des géomètres, 1880 p. 55.

Et, les malheureux qui refusaient d'admettre les coordonnées pour la désignation numérique des parcelles, et le tachéomètre pour le lever des petits détails étaient honnis, bafoués, conspués.

Aujourd'hui, il est reconnu que la vérité n'est ni au-delà, ni en de ça, qu'elle se trouve entre les deux points extrêmes, suivant le degré d'exactitude qu'on doit atteindre. Aussi nous répétons volontiers notre précédente déclaration : « Le choix des méthodes sera laissé à l'appréciation du géomètre, qui doit les connaître toutes, pour utiliser l'une ou l'autre suivant les circonstances. »

2° Les plans cadastraux représenteront le périmètre de chaque propriété publique ou privée, les bornes-repères et les bornes privées, les bâtiments et autres constructions ayant un caractère permanent, les murs, haies, fossés ou ruisseaux formant limites. Des signes conventionnels indiqueront à laquelle des deux propriétés limitrophes appartiennent ces derniers objets. (1)

3° Les chemins et les sentiers d'exploitation définis sur le sol seront figurés sur les plans par des lignes ponctuées, qu'ils soient dûs à titre de servitudes ou non. (1)

4° Les limites de culture seront levées pour être figurées sur une copie des plans cadastraux. (1)

5° Chaque immeuble ou îlot de propriété recevra un numéro d'ordre particulier ; il n'y aura qu'une seule série de numéros par commune. Les parcelles de culture seront distinguées les unes des autres par une lettre placée en indice à la suite du numéro de l'îlot dont elles font partie. (1)

6° Dans les communes où il faudra procéder par voie de réfection totale du cadastre, les plans actuels seront utilisés dans les nouvelles opérations, notamment pour la reconnaissance du terrain et pour la formation des croquis de lever. (2)

7° Les instruments, procédés ou méthodes à employer

(1) Séance du 21 Juin 1894 ; Fascicule V. page 138.

(2) Comité de rédaction et d'études, séance du 10 Juillet 1894 p. 206

dans les opérations cadastrales devront fournir les mesures nécessaires pour rétablir, à toute époque et avec la précision qui sera fixée par les règlements administratifs, les limites des propriétés, telles qu'elles existaient au moment du lever. (1)

8° Les opérations cadastrales seront dirigées de façon à recueillir autant que possible les éléments des cotes d'altitudes des principaux points du terrain, et notamment des bornes-repères. (1)

9° Toutes les mesures destinées à déterminer géométriquement la position des limites, ou des points fixes naturels ou artificiels utilisés comme repères, devront se vérifier par fermeture, ou par un double mesurage. (2)

10° Pendant l'exécution des travaux d'art et après leur complet achèvement, il sera procédé, tant sur le terrain qu'au bureau, à toutes les vérifications nécessaires pour assurer l'exactitude de la détermination physique des propriétés et de leurs limites. (3)

11° Le lever des parcelles de culture comprises dans les flots de propriété s'effectuera en même temps que le lever des flots. (1)

### ANNEXE XIII (4)

#### Etablissement des plans et formation des registres cadastraux

1° Il sera établi par commune des plans et des registres cadastraux. (5)

2° Les plans comprendront :

a) Un plan de détail dressé à une échelle décimale en rapport avec le morcellement et la valeur du sol. Ce plan représentera le périmètre de chaque propriété publique ou

1. Comité de rédaction et d'études, séance du 10 juillet 1894 p. 206

2. Comité de rédaction et d'étude, séance du 10 juillet 1894, pages 213, 217, 221.

3. Comité de rédaction et d'études ; Fascicule V, p. 206.

4. Comité de rédaction et d'études ; Fascicule V, p. 206.

5. Comité de rédaction et d'études ; Fascicule V, p. 206.

privée, les bornes-repères et les bornes privées, les bâtiments et autres constructions ayant un caractère permanent, les murs, haies, fossés ou ruisseaux formant limites. Des signes conventionnels indiqueront à laquelle des deux propriétés limitrophes appartiennent ces limites. Chaque flot de propriété sera subdivisé, s'il y a lieu en parcelles de cultures ; (1)

b) Un tableau d'assemblage, à l'échelle de 1/10,000<sup>e</sup>, présentant les indications prescrites par les règlements et sur lequel seront reportées, au fur et à mesure qu'elles seront établies par les services compétents, les cotes d'altitude destinées à faciliter l'étude des projets d'améliorations agricoles, de voies de communication, etc.

Les documents planimétriques et les cotes d'altitude recueillies seront mis au fur et à mesure de l'établissement des tableaux d'assemblage, à la disposition du ministre de la guerre.

3° La sous-commission technique émet le vœu que les travaux du nivellement général de la France soient poussés avec assez d'activité pour mettre à la disposition des agents du cadastre, au moment de l'exécution du lever, un nombre de repères suffisant pour y rattacher les mesures altimétriques de détail. (2)

4° Les registres comprendront :

a) Un registre établi par flot de propriété, dans l'ordre croissant des numéros du plan, et contenant pour chaque flot, sa désignation cadastrale, celle de chacune des parcelles de culture qu'il renferme et l'indication du propriétaire ;

b) Un registre établi par propriétaire, et présentant pour chaque propriétaire la désignation cadastrale de tous les flots de propriété lui appartenant.

Les croquis, carnets et tous autres documents ayant servi à établir les plans et les registres cadastraux y demeureront annexés.

5° L'administration aura à rechercher des procédés simples

[1] Comité de rédaction et d'études ; Fascicule V, p. 206, 217, 213, 221.

2. Comité de Rédaction et d'études ; fascicule V, pages 206, 213, 217, 221.

et économiques de reproduction des plans cadastraux, permettant de les tenir exactement à jour et de les mettre à bas prix à la disposition du public, sauf entente avec le ministère de la guerre en ce qui concerne les tableaux d'assemblage.

## ANNEXE XIV

### Conservation cadastrale (1)

1° Il sera créé par arrondissement, une ou plusieurs conservations cadastrales; elles seront en même nombre et placées dans les mêmes communes que les conservations du Livre foncier. (2)

2° Le conservateur du cadastre sera chargé de tenir les plans et registres cadastraux au courant des changements qui se produiront dans la propriété ou dans la consistance des filots. Tout changement de limite devra être constaté sur le terrain par les parties, avec rattachement de la nouvelle délimitation aux bornes-repères. Il sera dressé un procès-verbal du bornage accompagné d'un plan coté. Ce plan et le procès-verbal seront dressés par les parties, au besoin avec l'assistance d'un géomètre de leur choix, et certifiés par elles.

Le conservateur reportera sur le plan cadastral cette limite modifiée, telle qu'elle figurera au plan transmis par les parties, après s'être assuré qu'elle s'adapte correctement au plan cadastral.

4° Il sera responsable des erreurs provenant de son fait. (3)

Ces propositions de conservation cadastrale ont été adop-

[1] Comité de rédaction et d'études; Fascicule V, p. 109, 218.

[2] Comité de rédaction et d'études; Fascicule V, p. 210, 211, 213, 217, 221.

[3] Comité de rédactions et d'études; Fascicules V, p. 223,

tées par la majorité du comité. La minorité se réserve de soutenir son avis devant la Sous-commission technique.

Nous trouvons cet avis résumé dans l'extrait des délibérations que nous donnons ci-après:

M. LE COMMANDANT DEFFORGES est d'avis qu'il est indispensable, quel que soit le système de conservation adoptée, que le conservateur du cadastre fasse lui-même, ou fasse faire par des subordonnés, une vérification sur le terrain et qu'il demeure responsable de la parfaite concordance du plan et du terrain.

M. REBREYEND se rallie à cette manière de voir. Si elle était admise, on pourrait sans inconvénient, ainsi que cela a lieu en Suisse, confier les constatations dont il s'agit à des géomètres libres, agréés par l'Administration, assermentés, et dont l'intervention serait obligatoire pour les propriétaires. Mais il semblerait préférable de nommer, dans chaque canton un géomètre qui serait agent de l'Etat et, comme tel, placé directement sous les ordres du conservateur. On créerait ainsi, il est vrai, un nouveau corps de fonctionnaires, mais ces géomètres cantonaux pourraient être autorisés à exécuter des travaux pour le compte des particuliers et ne recevoir de l'Etat qu'un modique traitement.

L'alternative serait donc, pour les géomètres locaux: attache officielle et traitement modique ou un fonctionnaire du cadastre à maigres appointements, qu'il compléterait par « l'autorisation d'exécuter des travaux particuliers. »

Il nous semble préférable, pour l'administration du cadastre comme pour notre corporation, de laisser aux géomètres une situation analogue à celle des géomètres libres de la Suisse, ou à celle de nos officiers ministériels; situation résumée en deux mots, par notre regretté collègue, M. Roger-Gaillard, à l'opinion duquel nous nous rallions entièrement:

#### Liberté et Responsabilité.

Avec la liberté, l'Etat trouve immédiatement 3,000 géomètres aptes à entreprendre dès maintenant l'œuvre

du Livre foncier cadastral; sans créer de nouveaux emplois, sans semer l'inquiétude parmi les populations, sans demander de nouvelles charges au Budget.

Avec la responsabilité, l'Etat s'assure de l'exactitude des opérations, par ses vérificateurs du Cadastre actuel, dont le nombre serait augmenté suivant la marche des travaux.

Si, au lieu de géomètres libres et responsables, l'Etat préfère des fonctionnaires, immédiatement les géomètres locaux conservent leur clientèle et abandonnent les opérations cadastrales. Alors, il ne faut plus compter que sur un si petit nombre de géomètres, qu'une école devient nécessaire pour en former. Mais ce personnel ne pourra acquérir que l'Instruction théorique, la pratique de la délimitation lui fera défaut, et les opérations cadastrales ne s'étendront que lentement, proportionnellement à l'Instruction pratique des fonctionnaires du Cadastre.

Cela dérangera peut-être le calcul des ambitieux qui recherchent les gros emplois du futur cadastre, mais nous affirmons que la réussite du Livre foncier cadastral est bien plus assurée par les géomètres locaux que par des fonctionnaires. Nous en parlons avec le plus complet désintéressement. Les Géomètres libres ont bien vécu jusqu'à ce jour sans être fonctionnaires du cadastre, ils peuvent continuer; mais comme le nouveau cadastre est fondé sur la délimitation, il ne se fera pas sans eux. Les Géomètres y seront appelés, soit par l'administration et les propriétaires, soit seulement comme représentants et mandataires des propriétaires. C'est à l'Etat à décider s'il doit leur demander leur concours, ou bien s'il doit encore créer un nouveau bataillon de budgétivores.

## ANNEXE XV

### Le Crédit territorial (1).

#### 1<sup>o</sup> CONSIDÉRATIONS GÉNÉRALES

L'abondance des capitaux, ou mieux encore Le CRÉDIT est à notre époque une des forces nécessaire à toute entreprise.

Les Etats, les Départements, les Communes, les Administrations ont recours au CRÉDIT. L'Agriculture, l'Industrie et le Commerce ne peuvent s'en passer. Il est l'âme du commerce et seul vivifie l'industrie (2). Mais il fait défaut à l'agriculture ou si celle-ci l'emploie c'est trop souvent à des conditions telles qu'il vaudrait mieux y renoncer.

L'Etat trouve de l'argent à 3 1/2 et 3 0/0; les banques et les entreprises industrielles à 2 1/2 pour cent, et la propriété territoriale, qui est la France même, est contrainte de payer au moins 5 à 6 0/0 pour les capitaux qu'elle emprunte, c'est-à-dire une rente double du revenu qu'elle peut produire sous la main la plus vigilante.

Cependant le *Crédit Territorial* ne craint ni la concurrence, ni la faillite, ni les fluctuations de la Bourse, ni les tourmentes révolutionnaires; mais il est écrasé par la loi.

En l'état actuel de la législation, les frais de l'emprunt hypothécaire sont excessifs; répartis sur la durée du prêt et s'ajoutant au loyer du capital, ils élèvent d'autant plus le prix réel de l'emprunt que sa durée est moins grande et son chiffre plus faible.

Un capital de 200 francs, prêté pour deux ans au paysan par l'escompteur du village, coûte à l'emprunteur de 15 à 20 0/0. Le banquier reçoit des fonds en dépôt

(1) Nous empruntons cette dénomination « LE CRÉDIT TERRITORIAL » à l'auteur d'une savante étude sur ce sujet : *Le crédit territorial en France et la Réforme hypothécaire*, par M. Flour de Saint-Genis; Paris 1889, Guillaumin et C<sup>ie</sup>, 14 rue Richelieu. — Nous puisons dans cet ouvrage de nombreux renseignements. J.C.

(2) J. B. Say.

à 2 et 2 1/2 pour cent; le capitaliste prête à des taux variant légalement de 4 à 6 0/0; dans les meilleurs conditions, le propriétaire emprunte à 7, 10 et 12 0/0, suivant la durée plus courte ou plus longue de son engagement. Si au lieu d'avoir recours aux notaires, il se livre aux petits manieurs d'argent de province, il est perdu.

L'agriculture, dans les conditions présentes, est ruinée tout à la fois par les capitaux qui lui manquent et par les capitaux qu'on lui prête. Vérité malheureusement incontestable, que le Président Dupin traduisait avec sa brusquerie morvandote par la boutade restée célèbre : *Le propriétaire rural est soutenu par le Crédit comme le pendu par la corde.* (1)

Vous avez été frappé d'un fait qui est de nature à modifier les conditions de l'existence sociale, disait en 1849, un grand jurisconsulte, M. Persil, c'est le prodigieux accroissement de la fortune mobilière depuis une vingtaine d'années, et en regard, la stagnation de la propriété territoriale.

D'un côté, l'abondance des capitaux qui place l'industrie et le commerce à la tête de la civilisation; de l'autre la rareté, la pénurie des espèces et cet obstiné refus de le confier à l'agriculture, qui est pourtant, dans un pays aussi favorisé que le nôtre, la source la plus honorable, la plus féconde, la plus sûre de toutes les industries.

Malgré les pertes nombreuses subies par les capitalistes sur les valeurs mobilières, la situation est devenue de plus en plus mauvaise pour l'agriculture et aujourd'hui le crédit s'en éloigne complètement.

Examinons les motifs qui portent les capitaux à l'Industrie, souvent pour des entreprises fictives ou ténébreuses, qui transforment les valeurs mobilières en de misérables chiffons de papiers? Quel est l'attrait qui précipite un si grand nombre d'habitants des campagnes à la ville, pour s'occuper de commerce ou porter à celui-ci les capitaux qui devraient vivifier le sol de la Patrie et

(1) Le Crédit territorial en France et la réforme hypothécaire, par M. Flour de Saint-Genis.

attacher à la terre cette race si forte et si laborieuse du paysan français?

En premier lieu, il faut avoir le courage de le dire, se trouve l'iniquité de nos lois de finances, qui se manifeste par la mauvaise répartition des impôts.

La superficie territoriale de la France continentale est, d'après le dernier état du cadastre de 57,767,612 hectares avec une population de 38,213,003 individus. La propriété foncière individuelle supporte annuellement les impôts et les charges dont le détail suit :

EN MILLIONS DE FRANCS				
		Montant des Rôles		TOTAL
		Principal	Centimes additionnels	
Impôt foncier	Propriétés bâties (maisons)	59	58	117
	Propriétés non bâties (terres et biens ruraux)	119	127	246
		178	185	363
Prestations (Exercice 1885) . . . . .				75
<i>[Bulletin de statistique, 1889, page 201]</i>				
Droits de mutations	Mutations entre vifs (Exercice 1887). 145			237
	<i>(Bullet. de statist. 1888, page 139)</i>			
	Mutations par décès . . . . .	84		
Baux . . . . .		8		
Droits et frais des formalités hypothécaires (évaluations de 1888) . . . . .				23
Intérêts dûs par la propriété foncière à raison d'emprunts hypothécaires (Evaluations de M. de Foville en 1885) . . . . .				500
Total des charges annuelles de la propriété foncière, un milliard cent quatre-vingt-dix-huit millions de francs . . . . .				1,198

Or, d'après M. de Foville, le revenu net de la propriété territoriale, après déduction des frais d'exploitation, peut être évalué à :

Millions de francs.

Propriétés non bâties. . . . . 2,646

Propriétés bâties . . . . . 2,200

Total (en 1885). . . . . 4,836

Soit en chiffres ronds, un revenu de 5 milliards, qui subit un prélèvement de 1 milliard 1/5. Et cela sans y comprendre les frais et honoraires des 8 948 notaires, 6 836 avocats, 2 414 avoués et 5 139 huissiers qui, estimant que les actes volontaires ou les recours en justice à raison de droits immobiliers entrent pour 60 0/0 dans les profits de leur clientèle, prélèvent sur le revenu des propriétaires un nombre de millions qu'il serait téméraire d'évaluer.

D'après un calcul de M. Méline, alors ministre de l'Agriculture, le propriétaire foncier paie sur son revenu net 24 0/0 d'impôt, tandis que l'industriel, le négociant, l'armateur paient 17 0/0, et le rentier de 9 à 13 0/0 seulement.

Ce sont ces charges excessives que nous avons signalées, ce sont ces injustices que nous avons dénoncées, ce sont ces inégalités sociales que nous avons pris à tâche de combattre. (1)

La démocratie rurale compte 7 millions d'électeurs, c'est-à-dire de citoyens qui exercent un droit de contrôle sur l'administration des affaires publiques; ce n'est pas une quantité négligeable, et presque tous sont propriétaires ou fermiers.

Déjà le Gouvernement et un parti politique revendiquent des améliorations et des dégrèvements en faveur de l'agriculture, il y a donc lieu d'espérer une amélioration prochaine; mais en attendant les lois de justice qui répartiront les charges publiques par contributions égales entre tous les citoyens, aidons-nous mutuellement en pratiquant le Crédit territorial, pour lutter contre la con-

1. Le Crédit territorial en France et la Réforme hypothécaire, par M. de Saint-Genis.

currence étrangère, la dépréciation de l'argent, et l'inégalité de l'impôt.

Au mois de juin 1892, la Chambre des députés votait, sur la proposition de l'honorable M. Méline, un projet de loi relatif à l'organisation du Crédit agricole; renvoyé au Sénat, ce projet a été examiné par la Haute assemblée et promulgué; nous le trouvons mis en pratique par plusieurs syndicats agricoles.

Ce projet organisera-t-il le crédit? — Non, il faut mieux que cela, et c'est avec raison que, dans la discussion du budget, le Député, M. Lacombe a rappelé le mot de Dupin: « *Le Crédit ne se décrète pas, il se gagne* », c'est à l'initiative privée que nous le devons, sous la forme de CRÉDIT TERRITORIAL, c'est-à-dire, sous une forme telle, qu'elle sera accessible à l'agriculteur et au propriétaire foncier.

3<sup>e</sup> RÉGULARITÉ DU SERVICE DE LA RENTE.

LE CRÉDIT est la réputation de solvabilité, de régularité, de bon et sûr paiement. Il n'y a pas plusieurs crédits, il n'y en a qu'un seul qui est le crédit personnel. Il appartient à *quiconque peut offrir des gages sérieux en échange de l'argent*. Le cultivateur et le propriétaire foncier ne peuvent donc espérer le crédit que s'ils offrent des gages en échange de l'argent, et si, en outre, ils présentent des garanties pour la régularité et la sûreté du service de la rente.

Les Etats, les départements, les communes, l'Industrie et le Commerce s'acquittent du loyer de l'argent par des coupons à échéances fixes, qui sont payés à présentation dans toutes les banques.

Cette méthode plaît au capitaliste et au rentier; c'est une des causes qui favorisent si largement les valeurs mobilières. Ceux qui portent leurs économies aux fonds d'Etat, d'industrie ou de commerce ont acquis par une longue pratique la sécurité d'encaissement de leurs revenus. Ils connaissent, d'autre part, l'irrégularité des paiements d'intérêts des créances hypothécaires ou des prêts divers sur simples billets. Il y a dans ce contraste, la

principale et peut-être la seule cause de l'éloignement des capitaux des placements agricoles ou fonciers.

Lorsque l'agriculture et la propriété foncière présenteront aux capitalistes la sécurité du gage et du remboursement, la régularité du paiement de la rente ainsi que la facilité de la négociation des valeurs agricoles, les capitaux afflueront à l'agriculture et à la propriété foncière ainsi qu'ils affluent aux emprunts publics ou industriels.

Cette sécurité, cette régularité seront acquises par les *Banques de Crédit Mutuel*.

4° SÉCURITÉ DU GAGE.

La terre produit tous les ans des récoltes plus ou moins abondantes qui se succèdent régulièrement, l'une compensant l'autre, elle est la source de tous les produits et seule elle suffit à elle-même pour donner un revenu annuel.

Quel plus beau gage peut-on offrir que le territoire de la France?

« Sous une apparente uniformité, la France n'est rien moins que l'abrégé de l'Europe et presque du monde. Parlerons-nous d'abord des climats? Rien ne se ressemblent moins que le département du Nord, qui forme une extrémité de ce vaste territoire, et le département du Var, qui forme l'extrémité opposée. Le même contraste éclate entre notre frontière de l'Est et le pied des Pyrénées, entre la rude Bretagne battue par la vague orageuse de l'Océan, et l'ardent Roussillon, que vient caresser le flot tiède de la Méditerranée. Parlerons-nous de la constitution géologique? Les montagnes de l'Est, du Centre et du Sud, déjà très différentes entre elles, les unes calcaires, les autres granitiques, les autres volcaniques, n'ont rien de commun avec les plaines qui s'étendent à leurs pieds et qui offrent à leur tour d'innombrables diversités. Venons-nous enfin aux applications agricoles? Nous trouvons à la fois toutes les cultures, toutes les modes d'exploitation du sol, tous les degrés de l'échelle, depuis la plus extrême pauvreté jusqu'à la plus grande richesse

rurale. Il y a tel canton cent fois plus riche que tel autre canton, tel département cinquante fois plus riche que tel autre département; chaque province a son histoire qui a fortement agi sur son développement économique. (1)

Le ministre de l'agriculture vient de publier un peu tardivement (février 1888), les résultats généraux de l'enquête agricole de 1882, dite *Enquête décennale*, parce que, à vingt ans de distance, elle reprend la suite des enquêtes de 1840, 1852 et 1862.

Le capital foncier est estimé (en millions de francs . . . . . 91 584

Le capital servant à l'exploitation (cheptel, outillage, semences, engrais). . . . . 8 545

Total (2). . . . . 100 129

En admettant, par suite de la situation économique actuelle, une moins-value, pour 1895, de 25 0/0, on constate encore une valeur de 75 milliards.

On ne connaît pas exactement l'importance de la dette hypothécaire; les enquêtes techniques les plus détaillées ne permettent que des appréciations, desquelles il résulte que la dette serait de 12 milliards environ. Il résulterait donc que l'agriculture et la propriété foncière possèdent un gage réel de 63 milliards.

C'est un capital considérable sur lequel on peut prêter.

La France serait bien forte le jour où l'indépendance du producteur se réaliserait par la concentration dans les mêmes mains de tous les agents de production : TERRE, CAPITAL, TRAVAIL. (3)

Nous devons faire quelque chose en faveur de la terre, disait M. Neymarck, à la commission extraparlamentaire du cadastre. C'est surtout des petits propriétaires fonciers, des petits cultivateurs que nous devons nous préoccuper, et jusqu'à présent on ne s'en est pas suffisamment occupé. Le

1. Economie rurale de la France, par M. de Lavergne. — Paris, 1866; Guillaumin et Co. 11 rue Richelieu

[2] Le Crédit territorial en France et la Réforme hypothécaire, par M. Flour de Saint-Genis.

[3] Le Crédit territorial en France et la Réforme hypothécaire par M. Flour de Saint-Genis.

Crédit foncier ne prête pas à la terre ; il prête à la propriété bâtie et surtout à la propriété urbaine. En ce qui concerne la propriété rurale, il n'a jamais rien fait ; et alors les petits propriétaires se sont trouvés en présence de qui ? des prêteurs qui s'occupent toujours de ce même genre d'opérations. Les petits cultivateurs ont contracté une obligation qu'ils renouvellent le plus souvent qu'ils le peuvent ; les frais augmentent toujours et lorsqu'ils ont besoin de capitaux, ils n'en trouvent pas ou s'ils en trouvent c'est à des conditions excessives. Je crois que la création d'une obligation hypothécaire, et surtout de transmission facile, à peu de frais, ouvrira des horizons nouveaux et je ne vois pas de danger à ce que des banques s'instituent pour créer ou développer une branche nouvelle de crédit.

Je vous parle des banques ; mais les petits particuliers eux aussi, seront très heureux de trouver de nouveaux placements à faire pour leurs capitaux et leurs épargnes disponibles. A l'heure actuelle, un des grands phénomènes de notre époque c'est la difficulté de placer son argent ; vous ne pouvez pas sortir d'un cercle restreint de placements ; vous achetez des rentes, des actions et des obligations de chemins de fer, et puis c'est fini ; on a subi de si grosses pertes sur les valeurs étrangères, on éprouve une si grande répugnance à s'intéresser dans les valeurs industrielles, de mines, de charbonnages, qu'aujourd'hui le public revient aux placements de nos arrières-grands-pères ; il laisse son argent dans le bas de laine. Il faut donc indiquer à l'épargne des débouchés, et nous n'en trouverions pas quand la terre, qui est en définitive le bien le plus sûr, le plus tranquille, manque de capitaux ! Eh bien, je crois, que sous certaines réserves de détails, nous devons adopter la création d'obligations hypothécaires. (1)

Hâtons-nous de pratiquer des méthodes nouvelles, des mœurs qui s'adaptent à notre époque ; qui fournissent à l'agriculture et à la propriété foncière les capitaux qui

1. Discours de M. Neymarck, à la commission du cadastre, 1<sup>er</sup> mars 1894.

lui sont indispensables ; et, puisque nous ne pouvons étendre le sol de notre patrie, améliorons-le par tous les progrès.

#### 5° OBLIGATIONS HYPOTHÉCAIRES AU PORTEUR.

##### BANQUES DE CRÉDIT MUTUEL.

Le nouveau cadastre est surtout une ŒUVRE D'UTILITÉ PUBLIQUE. C'est ce caractère qui le fera accepter des populations rurales. Il donne à la propriété foncière sa détermination physique et juridique ; la sécurité de la possession ; la paix entre les voisins ; l'exonération des servitudes de passage, pour cause d'enclave ; la réunion des parcelles ; la sécurité et la perpétuité du titre ; enfin, la valeur réelle du revenu foncier, d'où découle l'indication d'un service régulier de la rente. Ce revenu sera révisé tous les dix-ans et contrôlé pour une équitable répartition de l'impôt et servir de base au Crédit territorial.

Le nouveau cadastre assure le Crédit, c'est-à-dire la certitude de ne jamais manquer de capital, parce qu'il permet la création de banques cantonales de crédit mutuel ; c'est l'organisation par l'initiative individuelle, du CRÉDIT TERRITORIAL.

Ce crédit est gagé par la terre du territoire cantonal, dont le revenu est connu. Le prix de vente du gage est également connu, dans le rayon restreint où la banque fait ses opérations. La valeur individuelle des membres de la banque de crédit mutuel est connue pareillement des capitalistes qui placent leur argent à la société de crédit mutuel. Les étrangers eux-mêmes pourront à l'aide du revenu, établi sur un registre public : le Livre foncier cadastral, connaître la valeur du gage et prendre confiance dans la régularité du paiement de la rente.

Dans ces conditions bien définies, connues du public, tout propriétaire peut souscrire, au profit de la banque de Crédit mutuel, des obligations hypothécaires au porteur, pour un chiffre qui n'excédera jamais la moitié de la valeur de ses immeubles.

Ces obligations gagées par la terre, offrent ainsi toute

sécurité, puisqu'elles n'atteignent que la moitié de la valeur du gage; leur fractionnement par coupures de 500 francs, les rendent accessibles aux petits capitalistes; ces obligations portent les coupons d'intérêts payables au porteur, par semestre, à leur échéance, à présentation *au guichet de la banque cantonale de crédit mutuel*.

Voilà des titres en tout semblables aux valeurs mobilières dont l'usage est si répandu. Ils offrent la *sécurité* du capital, la *régularité* du service de la rente, et la *facilité* de la transmission, puisqu'ils sont au porteur.

Nous avons vu qu'une des causes pouvant retarder l'adoption de la réforme hypothécaire était la divulgation des affaires des particuliers par la publicité des hypothèques.

L'éducation économique des populations rurales est à faire; ce sont l'ignorance, la timidité et le faux amour-propre du paysan qui sont les plus sérieux obstacles à l'organisation de ce que l'on est convenu d'appeler le crédit agricole mobilier ou personnel. *Le paysan est honnête quand il emprunte*, dit M. Flour de Saint-Genis; il faut qu'il sache que l'emprunt n'est que l'achat d'une marchandise. Le paysan emprunte aux officiers ministériels sans savoir, le plus souvent, quel est son prêteur; les notaires lui assurent une sorte de secret professionnel dont ils sont très jaloux. Le paysan ne se rend jamais volontiers chez l'escompteur; il attend, pour lui emprunter, que sa gêne soit extrême, et qu'il se sente perdu, c'est-à-dire résigné à accepter toutes les conditions d'un manieur d'argent sans scrupule. Pour supprimer ces inconvénients légués à nos contemporains par des siècles d'exploitation de leur ignorance, il faut encourager les cultivateurs à former entre eux des *sociétés de crédit mutuel* analogues à celles qui fonctionnent dans les provinces rhénanes et en Bavière ou des *Banques populaires* comme en Italie. En s'habituant à parler librement de leurs besoins, de leurs engagements, ils perdront cette hypocrisie qui jusqu'ici leur était nécessaire pour lutter contre la finesse de leurs prêteurs, d'autant plus avides

qu'eux-mêmes étaient plus gênés. Du moment où le taux de l'intérêt et les conditions du prêt seront publics et communs à tous, il n'y aura plus d'avantages à dissimuler sa situation. (1)

La dette hypothécaire s'alimente par trois sources : le partage des successions, avec rente foncière au profit des parents; les rentes à payer sur prix d'acquisition; les emprunts.

Avec notre régime hypothécaire, il suffit d'adresser une demande de réquisition au conservateur des hypothèques pour connaître la situation de tout propriétaire foncier. La publicité des dettes est donc acquise à qui veut connaître la situation d'un emprunteur; seules les hypothèques légales restent dans le vague; mais, la pratique notariale fait intervenir dans les contrats les femmes pour leurs hypothèques légales, et elle exige des déclarations en ce qui concerne les hypothèques qui résultent des minorités, interdictions, jugements etc. etc. de telle sorte que tout emprunteur est obligé pour obtenir des capitaux, à la publicité des hypothèques.

Voilà donc notre emprunteur complètement découvert, en face du prêteur d'argent, notaire, escompteur ou usurier du village. Il lui faut une somme dont il a un besoin urgent et, bon gré mal gré, sa situation est connue; il faut qu'il subisse les conditions qu'on lui impose. La loi a bien limité le taux de l'argent à 5 et 6 0/0, mais au taux légal viennent s'ajouter les frais d'acte, escompte, commission, renouvellement, risques usuraires, etc. de sorte que le taux du prêt revient, selon le plus ou moins d'avidité des intermédiaires de 8 à 22 0/0. S'il ne trouve pas d'argent à 10 0/0 et achète à crédit, le commerce lui fait payer ce crédit de 30 à 40 0/0. N'est-ce pas là ce qui se pratique journellement?

Quelle situation! et combien elle serait différente si l'emprunteur au lieu d'attendre le moment psychologique où il est contraint de se livrer au prêteur s'adressait aux capitalistes alors qu'il n'a pas un besoin d'argent immé-

1. Le Crédit territorial en France et la Réforme hypothécaire, par M. Flour de Saint-Genis.

diat. Là, il pose ses conditions au lieu de subir celles qu'on lui a toujours imposées. Il agit comme les syndicats agricoles d'engrais envers leurs fournisseurs, auxquels ceux-ci donnent leurs importantes fournitures par la concurrence des adjudications; en agissant ainsi ils trouvent alors des conditions avantageuses.

Les banques de crédit mutuel serviront d'intermédiaires entre les emprunteurs et les prêteurs, attirant les capitaux par un intérêt de 3 1/2 à 4 0/0 et le dirigeant vers des prêts à 5 0/0, de même que les syndicats agricoles ont obtenus des engrais avec une réduction considérable sur les prix demandés précédemment par le commerce.

C'est par le groupement des propriétaires fonciers, l'union des cultivateurs, que les banques de crédit mutuel pourront s'établir et faire prospérer le crédit territorial.

Qui peut dire les résultats qui sortiront du Crédit pratiqué intelligemment, c'est-à-dire, employé chaque fois que le produit a en obtenir sera supérieur à la dépense à faire?

(à suivre)

J. COLAS.

---

Le Gérant, COLAS FILS.

---

## MANUEL DU PROPRIÉTAIRE

ou

### RECUEIL DE LOIS

mises à la portée de tout le monde

par M. Jérôme RÉDIER

Géomètre, Expert au Tribunal civil du Vigan

Cet ouvrage écrit par l'un des nôtres, en 1886, comprend dans ses 560 pages les lois les plus usuelles que le géomètre et l'expert doivent connaître dans l'exercice de leurs fonctions. Voici, du reste, les considérations qui ont amené l'auteur à dresser cet ouvrage :

Depuis plus de trente années, expert au tribunal civil du Vigan, j'ai dû, pour bien remplir mes divers et nombreux mandats, m'entourer de beaucoup d'ouvrages se rapportant à la législation.

J'avoue qu'il m'a été souvent difficile, parfois même impossible, de trouver nettement exposées dans les livres de jurisprudence les questions auxquelles j'avais à répondre.

Toujours disséminées dans un grand nombre de volumes, les connaissances dont j'avais besoin réclamaient de ma part une étude sérieuse et une longue patience.

Afin de remédier à cette lacune fort regrettable, je me décidai à prendre les notes les plus précises qui résulteraient de l'examen détaillé et approfondi de chaque ouvrage. Ces notes puisées aux sources les plus certaines, c'est-à-dire dans la loi, les arrêts et les meilleurs auteurs, forment le MANUEL DU PROPRIÉTAIRE. Elles n'étaient pas destinées au public; des amis dont la compétence en pareille matière est incontestable en ont jugé autrement.

Les simples propriétaires, aussi bien que les hommes d'étude ou d'affaires les plus expérimentés, trouveront dans ce traité l'explication claire et précise de toutes les difficultés relatives à la propriété, aux constructions et servitudes, le tout sanctionné par les arrêts des diverses Cours et Tribunaux.

Avantage immense: il suffit de consulter la table alphabétique pour avoir à l'instant même sous les yeux, dans tous les développements nécessaires, la question qui intéresse.

Le prix de cet ouvrage, par condition spéciale pour les Géomètres-Experts, est abaissé à 5 fr. 85 au lieu de 8 francs. Il suffit d'adresser un mandat postal de pareille somme au Bureau du Journal, pour le recevoir franco.

---

## L'UNIVERSELLE

ENCYCLOPÉDIE VIVANTE

ASSURÉE

DE LA COLLABORATION

DES PLUS HAUTES NOTABILITÉS.

Répond à toute question et fournit tout travail scientifique, technique, littéraire, juridique, industriel ou commercial qui lui est demandé.

DIPLOME de MÉRITE, méd. de BRONZE, méd. d'ARGENT, méd. de VERMEIL.

DIRECTEUR: A. RÉMOND, ancien élève de l'École Polytechnique, 54, Rue Jacob, PARIS.

Notes détaillées, franco sur demande

LIBRAIRIE GAUTHIER-VILLARS ET FILS,  
QUAI DES GRANDS-AUGUSTINS, 55, A PARIS.

**HOUEL (J.)**, Professeur de Mathématiques pures à la Faculté des Sciences de Bordeaux. — Tables de Logarithmes à CINQ DÉCIMALES. pour les Nombres et les Lignes trigonométriques, suivies des Logarithmes d'addition et de soustraction ou logarithmes de Gauss, et de diverses Tables usuelles. Nouvelle édition, revue et augmentée. Grand in-8°; 1890. (*L'introduction de cet Ouvrage dans les écoles publiques est autorisée par décision du Ministre de l'Instruction publique et des Cultes.*) Broché. . . . . 2 fr. »  
Cartonné . . . . . 2 fr. 75

**SANGUET (J. L.)**, Ingénieur-Géomètre, Président de la Société de topographie parcellaire de France. — Tables trigonométriques centésimales, précédées des logarithmes des nombres de 1 à 10 000, suivies d'un grand nombre de Tables relatives à la transformation des coordonnées topographiques en coordonnées géographiques et vice versa; aux nivellements trigonométriques et barométriques; au calcul de l'azimut du Soleil et de l'étoile polaire, du temps et de la latitude; au tracé des courbes avec le tachéomètre; etc., etc. À l'usage des Topographes, des Géomètres du cadastre et des Agents des Ponts et Chaussées et des Mines. Petit in-8°; 1889.  
Broché. . . . . 7 fr. | Cartonné à l'anglaise . 8 fr.  
(Les prospectus détaillés, sont envoyés franco sur demande)

**MUTUELLE GÉNÉRALE FRANÇAISE**

Fondée en 1883. — Fonds de Prévoyance: UN Million  
SIÈGE SOCIAL: avenue Thiers et rue de Bel-Air, AU MANS.

ASSURANCE { contre l'incendie des Archives. — Prime 0 fr. 50 ‰  
                  { contre l'incendie de la Comptabilité commerciale.  
                  { contre les risques de Transport des Valeurs. — Prime 0 fr. 08 ‰  
                  { Individuelle contre les accidents de toute nature.  
                  { Collective des ouvriers et de la Responsabilité civile.

Au 30 Septembre 1893, la Mutuelle Générale Française comptait 28.900 Sociétaires, couvrant 615 millions.

La Société, qui compte parmi ses Représentants un certain nombre de Géomètres-Experts, accepterait le concours de ceux pouvant s'occuper activement de toutes ses opérations.

**VINS**

VENTE DIRECTE DU PRODUCTEUR AU CONSOMMATEUR

Un Géomètre, grand Propriétaire dans la Gironde, près Bordeaux, offre à ses confrères de leur vendre directement ses vins, au comptant et aux prix ci-dessous.

En supprimant ainsi les négociants et autres intermédiaires coûteux, le producteur y trouverait son compte, ainsi que le consommateur qui serait assuré d'avoir du vin naturel et bon marché.

Rouge	1892.....	120 fr.	la barrique de 228 litres, fut compris
»	1893.....	90 fr.	
Blanc	1891.....	130 fr.	
»	1892.....	120 fr.	
»	1893.....	100 fr.	

— *Prais de Régie et de circulation à la charge de l'acheteur.* —

S'adresser à M. Chenal, propriétaire-géomètre, à Saint-Loubès (Gironde).

Société agricole de Cadenet, (Provence).

HUILE D'OLIVE DE TABLE, GARANTIE PURE

	par 5 k.	12 k.	25 k.	50 k.
Pure n° 1	2 fr. 20	2 fr. 15	2 fr. 10	2 fr. 05
Pure n° 2	2 fr. 05	2 fr. 00	1 fr. 95	1 fr. 90
Pure n° 3	1 fr. 95	1 fr. 90	1. fr 85	1. fr 80

franco gare destinataire, paiement à 60 jours.

Demande représentants, bonnes conditions.

**BARÈME simplifié pour le CUBAGE des bois**  
(sur toile anglaise).

Pour recevoir ce barème, envoyer un franc en timbre ou mandat à M. PELTIER, Géomètre à Saint-Quentin (Aisne).

**DICTIONNAIRE DES DICTIONNAIRES**

ENCYCLOPÉDIE UNIVERSELLE

LANGUE FRANÇAISE, GÉOGRAPHIE, HISTOIRE, BIOGRAPHIE, LETTRES, SCIENCES ET ARTS.

Rédigé par les Savants, les Spécialistes, et les Vulgarisateurs les plus autorisés, sous la direction de

**Paul GUÉRIN**

Six beaux volumes grand in-4° à trois colonnes

Prix : 

180 francs, payables en 18 mois.	} Si l'on désire la reliure il faut ajouter 30 fr.
ou 162 francs payables à 90 jours.	
ou 155 francs comptant.	

Administration : CHATEAUBROUX, 56, Avenue de Déols.

Le Dictionnaire des Dictionnaires offre, aux gens du monde et aux gens d'étude, la substance de tous les Dictionnaires spéciaux, l'équivalent d'une Bibliothèque complète ; c'est la somme de connaissances humaines à la veille du vingtième siècle.

Il y a dans ce vaste Recueil environ quatre-vingt millions de lettres, c'est-à-dire la contenance de 80 volumes in-8° ordinaire.

**ANNUAIRE DES GÉOMÈTRES-EXPERTS**

**Prix: 1 fr. 50 franco**

contre mandat de la même somme adressé au bureau du Journal.

**La**  
**SEMAINE**  
**du**  
**BATIMENT**

NOUVELLE SÉRIE DE LA SEMAINE DES CONSTRUCTEURS

Fondée par CÉSAR DALY

ART — TECHNOLOGIE — INFORMATIONS — JURISPRUDENCE

Paraissant tous les Jedis

DIRECTEUR-GÉNÉRAL : MARCEL DALY

Ingénieur Civil (E. C. P.), Architecte (E. B. A.), Licencié en Droit  
Expert près le Conseil de Préfecture de la Seine

Partie Juridique -- Directeur : RAYMOND DALY, Avocat à la Cour d Appel de Paris

ABONNEMENTS

Un an: PARIS, 20 francs. — DÉPARTEMENTS, 22 francs  
ETRANGER, port en sus

Les Abonnements commencent le 1<sup>er</sup> de chaque mois.

PARIS

Administration et Rédaction: 23, Rue du Faubourg-Poissonnière.

Les abonnés de la Semaine du Bâtiment reçoivent gratuitement

**LE MONITEUR GÉNÉRAL**

Cours officiel des matériaux de Construction

MAISON FONDÉE EN 1791

# CABASSON

Rue Joubert, 29, PARIS

FOURNISSEUR

DES MINISTÈRES DES TRAVAUX PUBLICS, DE L'INTÉRIEUR ET DU COMMERCE,  
DE L'AGRICULTURE ET DES FORÊTS,  
DE L'ÉCOLE DES PONTS ET CHAUSSEES, DE L'ÉCOLE DES MINES,  
DES SERVICES DES PONTS ET CHAUSSEES, DES FORÊTS, ETC., ETC.

GRAND ASSORTIMENT

d'Instruments de premier choix garantis à l'essai, toujours prêts en Magasin  
SEUL DÉPOSITAIRE

Des **PLANIMÈTRES** et **PANTOGRAPHES**

De G. CORADI

Du **TACHÉOMÈTRE SANGUET**

Le seul auto-réducteur donnant le contrôle des distances et des angles.

**GONIOMÈTRES**

**MIRES**

**NIVEAUX D'EAU**

**NIVEAUX**

**A BULLE D'AIR**

**BAROMÈTRES**

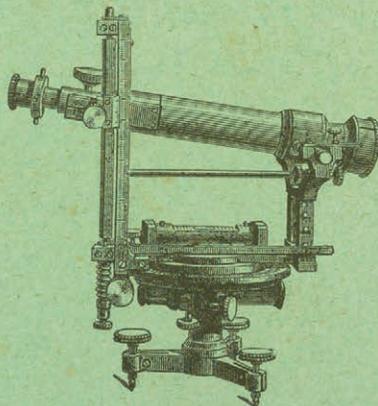
de poche

**BOUSSOLES**

**FLANCHETTES**

**THÉODOLITES**

**TACHÉOMÈTRES**



**PAPIERS**

**ET FOURNITURES**

POUR LE BESSIN

**POCHETTES**

**ET INSTRUMENTS**

extra-fins

**MATÉRIEL**

pour Reproductions

**CARTES**

**D'ÉTAT-MAJOR**

**LIBRAIRIE**

Poids du TACHEOMETRE seul: 4 k.150. — Prix 900 fr **TECHNIQUE**

**SEUL DÉPOSITAIRE DE L'ÉQUERRE COUTUREAU**

FRANCHISE de port et d'emballage pour toute commande de  
20, 50 et 100 francs suivant poids et distances. ( Voir Tarif général )

Tarif illustré de 163 pages, Modèles et Carnet d'échantillons des papiers à dessiner envoyés franco sur demande.

Adresse télégraphique: CABASSON, papetier, PARIS