

## **L'histoire de la naissance de certains termes du cadastre foncier**

*Demidova Olga*

*Professeur, chef de la chaire des langues étrangères*

*Université agraire d'Etat d'Omsk*

Il y a longtemps, que dans les pays à économie de marché, toute la terre est parcellarisée, les droits immobiliers (bâtiments et constructions) et fonciers étant légalement définis. Dans ces pays le cadastre foncier alimente l'information du marché immobilier. Le même objectif s'applique à la création d'un système d'enregistrement des droits concernant les biens immobiliers. Ce système automatisé d'Etat concernant la gestion du cadastre foncier garantit:

- l'assurance d'information du marché immobilier;
- la mise au point d'une base de taxation.

Les premières tentatives d'estimation de la qualité et de la quantité des terres existait déjà à l'époque où les modes de production étaient encore primitifs. Cette estimation tout à fait rudimentaire était faite au profit de la communauté. L'apparition dans la propriété privée de moyens de production nouveau a provoqué la nécessité d'une estimation plus soignée. Outre par les propriétaires privés, l'estimation fut menée par l'Etat esclavagiste. Celui-ci prenait en considération les revenus provenant de la taxation, des contributions, les dépenses pour l'entretien de l'armée et ainsi de suite. La terre étant à l'époque le mode essentiel de production devint peu à peu objet d'estimation plus précise. Ainsi, en Egypte, aux temps des premiers pharaons (4 mille ans avant J.-C.) on dressait les listes d'estimation des terres soumises à la taxation. Deux fois par an, l'estimation était menée par des fonctionnaires spéciaux du Pharaon.

Le cadastre foncier de la Rome antique présentait, de son côté, la description de la propriété foncière. Sur des registres spéciaux on portait les renseignements concernant la dimension des terrains, le mode de culture de ceux-ci, la qualité et la rentabilité des terres. Sur des tables de bronze on indiquait aussi les plans des domaines, leurs noms, les frontières et les dimensions des propriétés foncières. En outre, ces tables contenaient des renseignements sur la qualité des terres et sur l'exploitation même.

En tant que mesure d'estimation foncière spéciale, le cadastre foncier apparaît sous le régime esclavagiste et continue à se développer sous le féodalisme et surtout sous le capitalisme. L'Angleterre ne fait pas exception. C'est pourquoi on peut tirer un parallèle entre l'histoire de la naissance des termes anglais du cadastre foncier et l'histoire du développement des rapports de biens et des rapports fonciers dans ce pays. La propriété privée de la terre, dont l'apparition date du VII<sup>e</sup> siècle, devint l'accélérateur de la différenciation des classes et des biens dans le milieu de la paysannerie communale. Le roi fut alors l'ordonnateur suprême de tout le territoire occupé par le peuple et il le distribua à ses militaires et à l'Eglise selon des chartes spéciales.

Les hommes les plus proches du roi recevaient parfois des centaines de *quides*. C'est

justement à cette époque qu'apparaît le terme **hide**- venu de l'ancien terme anglais *hid*. Les paysans ruinés étaient obligés de s'adresser aux gros propriétaires fonciers pour leur louer des lots de terrains en contrepartie de corvées ou de redevances. Ainsi, les rapports fonciers en Angleterre furent fondés sur le système dit de *détention* quand l'utilisateur de la terre la détenait d'une autre personne occupant une plus haute place dans la hiérarchie féodale. C'est à cette époque qu'apparut le mot **holding** – *la détention* - venu de l'ancien allemand. A présent ce terme signifie *terrain* (souvent affermé).

Au XI<sup>e</sup> siècle, Guillaume le Conquérant s'étant emparé du septième de tout le territoire de l'Angleterre de ce temps-là, donna les terres à ses familiers. Une royauté forte fut un trait distinctif de l'Angleterre après la conquête normande. Guillaume conserva une partie considérable des terres cultivées et une énorme partie des forêts constituant près du tiers du territoire fut transformée en réserves royales de chasse.

Les possessions des barons ne furent pas des territoires indivis comme en France, car Guillaume distribuait les terres peu à peu. A mesure de la conquête du pays, les barons normands devinrent propriétaires de domaines dispersés dans différents Comtés d'Angleterre. De la sorte, la classe dominante devint normande. Avec cette classe des mots nouveaux apparaissent en Angleterre comme par exemple le mot **property** venu du mot français *propriété*.

Le milieu de la paysannerie subit également des changements. Les conquérants tâchèrent d'établir le même régime qu'en France: paiements et redevances féodales augmentèrent, et les paysans libres et semi-libres devinrent des serfs. Pourtant, même après la conquête normande une couche des paysans libres se maintint dans les villages. Un paysan de ce type payait au féodal, assumait des charges en sa faveur, se subordonnait au Lord pour la justice.

Mais il pouvait quitter le domaine, vendre sa propriété personnelle ou en faire don. En général il passait pour libre. En liaison avec l'introduction des paiements on emprunta le terme **payment** à l'ancien français où il avait la forme *painim(é)*.

Au XII<sup>e</sup> siècle, une liaison indissoluble du système de détention foncière avec des chartes se développa. Certaines attachaient une importance particulière au problème de l'aliénation des détentions c'est-à-dire à la possibilité de vendre ou d'offrir la terre. L'apparition de ce phénomène entraîna l'emprunt au français du verbe **alien** (*aliéner* dans la langue française).

Plus tard, au XVI<sup>e</sup> siècle, ce verbe se transforma en **alienate** ayant la même signification. Dans le même temps on emprunta au latin le verbe **lapse** – *devenir la propriété d'une autre personne* (*lapsus* en latin).

Dans l'aliénation de la terre, le détenteur moyen donnait à l'acheteur une garantie particulière et cela prenait la forme d'un document. Ce fait a provoqué l'apparition de la notion **deed** – *le document* aussi bien que l'emprunt du mot français **titre** – *la confirmation du droit à la propriété* (*titre* dans le français).

Aux XIII<sup>e</sup> et XIV<sup>e</sup> siècles on observe aussi la naissance du mot **mortgage** – *le gage* venu de la langue française où il avait la forme *mortgage*. L'apparition de cette notion est liée au développement de l'Institution du gage de propriété foncière dans le droit de l'Angleterre médiévale.

A côté de ce phénomène, le XIII<sup>e</sup> siècle voit le développement de l'affermage de la terre par les propriétaires fonciers libres. Ce processus aboutit à l'apparition des notions telles que **rent** venue du mot français *la rente* et **tenant** venue du mot français *tenir*.

Les paysans aisés prennent à bail les propriétés foncières des lords en leur payant une

rente. Certainement les lords étaient-ils intéressés à obtenir de l'argent car ils avaient de nouveaux besoins car le Gouvernement leur imposait de gros paiements (taxes). Il en résulta l'apparition de la notion **tax** venue de l'ancien mot français *taxer*.

Les protocoles de divers procès témoignent de la naissance des termes **fine** – *une amende* venu du mot français *finer* et **duty** – *une taxe* d'origine anglo-normande. A présent ces termes s'emploient avec les mêmes significations. A partir de la fin du XIII<sup>e</sup> siècle les travaux de corvée commencèrent à être remplacés par des paiements. Cette commutation résulta du développement d'une exploitation monétaire décomposant la base naturelle de l'économie. La croissance de la division du travail, l'isolement des villes et villages, le développement du marché intérieur rendirent difficile la réalisation des anciens buts purement consommateurs de l'activité économique. De là commença la liaison de l'exploitation paysanne avec le marché, la prémisse de la commutation évoquée ci-dessus.

Vers la fin du XV<sup>e</sup> siècle, la commutation causa la disparition du servage: les rapports entre les classes rurales essentielles prirent de plus en plus un caractère contractuel. Cela provoqua l'apparition des notions suivantes:

**Lease** – *l'affermage* venue du mot français *lais*; **contract** – *le contrat, le traité* venu du mot latin *contractus*; **asses** – *évaluer dans le but de la taxation* venu de l'ancien mot français *assasser*; **surrender** – *louer* venue de l'ancien terme français *surrendre* (XV<sup>e</sup> siècle).

Les changements dans les rapports de production entraînèrent les changements sociaux et les changements de classe. La noblesse se scinda en deux couches tout à fait différentes d'après leur structure socio-économique: une vieille noblesse et une nouvelle noblesse. Pour désigner une nouvelle couche de la noblesse on commença à utiliser la notion de **gentry** venue de l'ancien terme français *gentilise*. La vieille noblesse représentait une couche orthodoxe continuant à mener un train de vie luxueux. Elle n'estimait pas que l'occupation de l'activité économique fût digne de sa position sociale. La gentry, tout en restant dans le cadre de son ancien statut d'état se rapprocha sous le rapport de classe de la précédente. Les voies de la formation de la propriété foncière de la gentry furent différentes.

En acquérant partiellement les propriétés foncières grâce à la politique d'octroi menée par le Gouvernement Tudor, la gentry élargit ses terrains au détriment des détentions paysannes. Différentes expropriations forcées intervinrent et le XVI<sup>e</sup> siècle fut une période critique pour la propriété foncière paysanne.

Au XVI<sup>e</sup> siècle et au début du XVII<sup>e</sup> siècle la forme absolument dominante de la propriété paysanne fut le **copyhold** – la détention à volonté du lord, ayant remplacé la détention de la terre par des vilains. Le véritable copyhold devint la forme la plus privée du Droit de propriété foncière paysanne.

L'intensification et les conséquences de la réorganisation capitaliste dans le village marquée par des traits spécifiques dans chaque région de l'Angleterre exercèrent une influence prépondérante sur le destin du copyhold. Malgré la stabilité de la détention de copyhold au XVII<sup>e</sup> siècle, une partie de ces détentions devint la propriété d'éléments non-paysans (gentry, citadins).

Cette pénétration au copyhold paysan de représentants des couches intermédiaires publiques aspirant à transformer la terre en source de revenus (en la louant aux sous-détenteurs) aboutit à l'apparition de notions telles que: **commercial profit** – *le profit commercial* venue du terme latin *commercium profectuce*; **income** – *le revenu* venu de l'ancien mot normand *incoma*.

Une place particulière dans l'histoire de l'Angleterre agraire doit être donnée aux **enclosures** (le terme est venu du mot français *enclose*). Les enclosures et la réorganisation du système de culture des champs, par l'usage de l'assolement et des techniques agricoles, représentaient un des aspects de la révolution agraire ayant abouti à l'établissement dans l'agriculture anglaise du mode de production capitaliste aussi bien qu'au remplacement de la propriété paysanne par la grande propriété foncière.

Le terme **estate** signifie à l'époque *la propriété foncière* (venu de l'ancien terme français *estat*); on observe l'apparition du terme **interest** – *la participation au profit* (venu du mot latin *interest*).

A la fin du XV<sup>e</sup> siècle et au début du XVI<sup>e</sup> siècle le Gouvernement Tudor tâche de lutter contre les enclosures en publiant de vains actes et statuts (le terme de l'ancien français qui a servi de base pour la naissance du terme anglais **statutes**) dirigés contre ce phénomène.

Au XVIII<sup>e</sup> siècle le mouvement des enclosures entre dans une nouvelle étape de son développement. Le changement de méthode des enclosures entraîne une période d'enclosures parlementaires (*parliamentary* ou *legal enclosures*). Le parlement publie plusieurs actes privés (*private acts*) concernant l'enclosure de certaines paroisses. Par la voie législative on tente d'accélérer et de faciliter le processus de liquidation du système des champs communaux, des pâturages et des terrains vagues, de sanctionner et de former le mouvement des enclosures englobant au XVIII<sup>e</sup> siècle la plupart des Comtés d'Angleterre. En 1801 on publie encore un acte de caractère général ayant pour but d'unir les arrêtés dispersés dans plusieurs actes privés de l'enclosure parlementaire, de faciliter et de réduire le prix de cette procédure.

Au cours des années 1834, 1936 et 1945 on publie encore des actes de caractère général prévoyant l'accélération et la liquidation totale des restes de propriétés foncières communales en Angleterre, de terminer l'aménagement foncier – *land administration* – lié à la division des terres communales, et de faciliter l'ordre de nomination des commissaires exécutant l'enclosure.

A l'époque des enclosures, toute une série de nouveaux termes apparut: **registration** – *l'enregistrement*, *l'estimation* venu de l'ancien mot français *registre*, **boundary** – *la frontière* venu de l'ancien mot français *bunde*; **allocation** – *la distribution* venu du mot latin *allocare*; **allotmen** – *le terrain* venu de l'ancien mot français *aloter* et plusieurs autres.

L'Acte d'enregistrement des terres publié par le Gouvernement en 1862 fait apparaître la notion de **land registration** – *l'enregistrement du terrain*. Avec cette notion on prit modèle sur l'expérience de l'enregistrement des terres en France.

Les données cadastrales détruites par les révolutionnaires furent rétablies par ordre de Napoléon. Dans l'Angleterre du XIX<sup>e</sup> siècle aussi bien qu'en France, l'enregistrement indique la position précise de la frontière légale ainsi que le propriétaire en amenant à la fondation d'un système de frontières générales – **general boundaries system**. Ce système existe toujours en Angleterre.

On voudrait finir cette courte excursion dans l'histoire des termes du cadastre foncier par les conclusions suivantes: la terminologie du cadastre foncier s'est développée aussi bien avec le devenir des rapports fonciers qu'avec les réformes ayant eu lieu en Angleterre. Des événements historiques tels que la conquête normande, la grande révolution bourgeoise française et la guerre avec Napoléon ont abouti à ce qu'à présent la terminologie du cadastre foncier présente une énorme couche de lexique emprunté à la langue française.

## **Bibliographie**

- *L'Histoire de l'Europe*. Vol. 2. L'Europe médiévale. – Moscow: Science, 1992.
- Kosminskiy E.A. *Recherches sur l'histoire agraire de l'Angleterre de XVI<sup>e</sup> siècle*. – Moscow: Editions de ANURSS, 1947.
- Lavrovskiy V.M. *Les enclosures parlementaires des terres communales en Angleterre de la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle au début du XIX<sup>e</sup> siècle*. – Moscow: 1940.
- *Oxford concise dictionary of English etymology*. Edited by T.F. Hoad. – Oxford University press, 1996.