

L'arpentage dans les *Treize Colonies* anglaises d'Amérique du Nord

Fiche **QUESTIONS SUR...** n° 13.05.Q03

novembre 2023

Mots clés : États-Unis - Treize Colonies - arpentage - Georges Washington

Dans les Treize Colonies anglaises de la côte atlantique de l'Amérique du Nord, les règles de droit et les méthodes d'arpentage de la campagne anglaise ont été importées par les colons, générant des situations particulièrement variées. Deux notions caractérisent les arpentages et les distributions de terres : la description légale pour pouvoir archiver, et les modes techniques employés pour décrire les parcelles. Mais devant les nécessités d'avoir à répartir d'immenses plaines, on a vu apparaître dans ces colonies des modes prédéterminés d'arpentage qui préfigurent en quelque sorte ce que sera l'immense division du domaine public, à l'Ouest des Appalaches.

Rappel du droit

Dans les colonies anglaises, le droit foncier est un droit de *common law* et d'*equity*, importé et adapté du droit qui avait cours en Angleterre. Mais la situation de pays neuf et le mode colonial de prise du territoire imposent des dispositifs juridiques spécifiques, ceux que l'on rencontre dans toutes les colonies.

Dans les Treize Colonies de la côte orientale, on distingue trois types de colonies :

- les colonies royales ou qui entrent dans le domaine direct du souverain : New Hampshire, New York, Virginie, les deux Carolines, Géorgie ;
- les colonies de propriétaires (*Proprietary colony*), où le roi a concédé le territoire à un personnage qui le possède et le gère : Delaware, Maryland, Pennsylvanie, et le *Northern Neck Proprietary* ;
- les colonies de compagnies ou corporations marchandes (*corporate colonies*), correspondant à celles qui sont gouvernées par leur corporation : colonies maritimes et marchandes du Connecticut, du Massachusetts, de Rhode Island.

Le droit des colonies anglaises peut être résumé ainsi : pour distribuer la terre et l'assigner, comme pour créer des exceptions, il a fallu un droit dérogatoire de type colonial ; ensuite, pour donner quotidiennement des règles de transmission et d'aliénation aux propriétaires privés, une fois leur concession pérennisée et garantie par un titre, il fallait un droit plus commun et plus jurisprudentiel, le *common law* et l'*equity*.

Les concessions étaient couramment attribuées aux colons en *free and common socage*, selon le droit de *common law* qui reconnaissait à chaque titulaire un titre de fief (*fee*) sujet à certaines restrictions, sous la forme de conditions d'occupation effective et de mise en valeur, ainsi que de paiement d'une redevance ou *quitrent*. Le régime juridique qui faisait des preneurs des *freeholders* ou des *socagers* était le régime de la tenure courante des hommes libres en droit de *common law*.

Le *soke* rappelait la juridiction du seigneur, *Lord of a soke*, l'expression *sake and soke* (également *sac and soc*) signifiant le droit de cause et de suite, c'est-à-dire les cas judiciaires qui peuvent être évoqués devant la cour du manoir, y compris pour le tenancier libre justiciable.

À la base des systèmes d'arpentage : la notion de description légale

La "description légale" ou "description légale de la terre" (*Legal Land Description*) ou "de la propriété" (*Property Land Description*) est un mode juridico-technique employé pour renseigner et exprimer de façon codifiée, dans une archive, le référencement de la terre.

Une description légale est quelque chose de différent d'une adresse (rue avec numéro des parcelles urbaines) et d'un numéro de parcelle (urbaine ou rurale) : c'est un mode conventionnel de description de la parcelle, petite ou grande.

La description mêle généralement des indications sur les extrémités ou points extrêmes délimitant une ligne (*endpoints*), sur les lignes (*lines*) elles-mêmes, à travers les indications sur leurs mesures (*metes*) et des indications de direction ou d'orientation (*direction* ; *bearing*). Les sommets ou angles (*corners*) sont particulièrement importants. L'arpenteur décrit, en définitive, un polygone qu'il faut localiser et orienter. L'importance de la description légale tient à son efficacité et à sa pérennité, objectifs recherchés par le *surveyor*. Par exemple, lors d'une vérification ultérieure, le géomètre doit pouvoir placer ses pas dans ceux de son prédécesseur, suivant à la lettre la description légale de la terre que celui-ci a laissée.

Un exemple permettra de mesurer le rôle des conventions, mais aussi leurs limites :

- si la description légale débute par un point situé sur une des limites de la terre à décrire, l'arpenteur commence sa description par les mots "*BEGINNING at...*" ;
- si, au contraire, il commence sa description par un point qui n'est pas situé sur une limite de cette terre, il débute son rapport par "*COMMENCING at...*".

Mais que penser lorsqu'on lit, dans ce qui est devenu un exemple fameux : "*Beginning at the old crow's nest on the north fork of the Kentucky river...*" ("*Commençant au vieux nid de corbeaux, à la fourche nord de la rivière Kentucky...*") ?

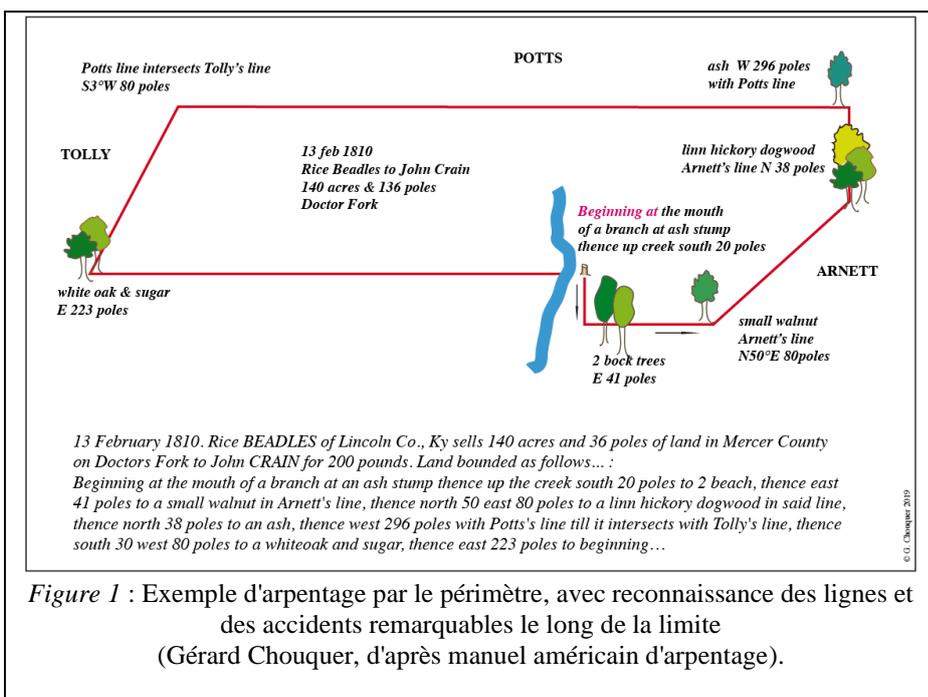
Les modes de description

Les techniques mises en œuvre pour aboutir à une description de la parcelle sont variées et constituent une des étrangetés de l'arpentage des anciennes colonies britanniques de la côte est. Sans entrer dans trop de détails, il faut retenir que la description mêle deux notions : le mode de désignation du périmètre de la parcelle et la technique pour évaluer sa surface.

Le mode de désignation du périmètre de la parcelle

Le mode de désignation est dit :

- par *bounds*, c'est-à-dire par indication des voisins et des éléments faisant confins ;
- ou par *metes*, ou mesures des lignes constituant le périmètre, avec indication des éléments remarquables ;
- ou, étant une combinaison, l'appellation courante est alors l'*indiscriminate Metes and Bounds system* ou *survey*. C'est un mode de description et d'archivage de la terre, fondé sur l'énumération des éléments physiques localisés à



partir desquels il est possible de circonscrire la propriété. On peut traduire par "*système ou arpentage indifférencié par lignes mesurées et limites*". Le terme *indiscriminate* (*irrégulier, indifférencié*) souligne le fait que le mode d'arpentage ne se fonde pas sur la régularité d'une orientation ou sur la périodicité d'une mesure. C'est un mode d'arpentage dans lequel on arpente des propriétés déjà en place, quelle que soit leur forme (polygonale, irrégulière), au moyen de repères successifs qu'on décrit en faisant le tour de l'étendue en question (mode périmétral).

Les techniques d'évaluation des surfaces

Elles sont nombreuses et réclameraient, chacune, des développements techniques spécifiques. Toutes proposent des modes variés de subdivision de la parcelle (lorsqu'il y a partage), des méthodes pour désigner des surfaces faisant exception, d'autres pour décrire des zones affectées d'une servitude, d'autres tenant compte du passage d'une ligne étrangère à la parcelle, comme une route, un canal, une rivière, etc. On parlera alors de *Description by reference* ; *Sectionalized Description* ; *Strip Description* ; *Description by page 2* Fiche consultable sur le site internet www.academie-agriculture.fr onglet "*Publications*" puis "*Table des matières des documents de l'Encyclopédie*".

Calls ; Description by Division line ; Description by Distance ; Description by Proportionnal conveyances ; Description by Exception ; Description by Acreage.

Les arpentages par division préalable

Dans les anciennes Treize Colonies, on ne laissa pas partout la colonisation se faire de façon spontanée selon les techniques qui viennent d'être mentionnées : dans d'assez nombreuses situations, on l'organisa par des arpentages et des divisions préalables. Ce mode d'arpentage se nommait *Recorded Plat Survey System* (*Système du plan d'arpentage archivé*), et il avait pour but de réduire les insuffisances des méthodes traditionnelles. Il ne faut pas le confondre avec le *Township and Range System*, qui divise l'immense domaine public à l'Ouest des Appalaches (voir fiche [13.05.Q06 L'expérimentation de la colonisation fédérale dans le territoire de l'Ohio](#)).

Dans le mode du *Recorded Plat Survey*, on procède par une division préalable du sol qui assure un double découpage :

- d'abord entre territoires concédés à chaque groupe désirant fonder une "ville nouvelle", ce qui limitait considérablement les cas de hiatus ou de tuilage entre territoires de communautés voisines ;
- puis par des lots prédéterminés de forme géométrique, alloués à chacun des membres.

La *Figure 2* donne un exemple de cette délimitation et de ce bornage préalables, selon un principe de grille destinée à identifier les lots sur le plan et sur le terrain. Il s'agit d'un arpentage réalisé dans le comté de Merrimack (New Hampshire), à la limite avec le comté de Hillsborough, autour de l'agglomération de Henniker. Les unités intermédiaires de l'arpentage sont des losanges d'une superficie approximative de 50 hectares, dont on peut retrouver un assez grand nombre de traces sur le portail de *Google Earth*.

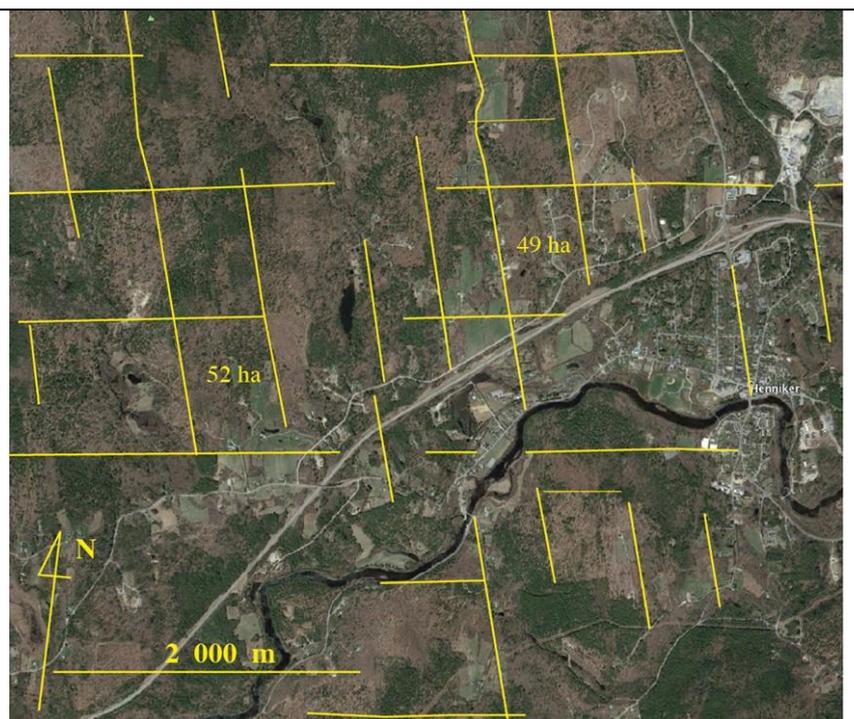


Figure 2 : Vestiges topographiques du Recorded Plat Survey System dans le New Hampshire (fond d'illustration : image Landsat-Copernicus, diffusée par Google earth ; traits de division par Gérard Chouquer)

L'attribution de terres par loterie

Dans la Géorgie, par exemple, la combinaison de l'immensité des terres et du mode d'attribution des terres par loterie (de 1803 à 1832, il y eut huit loteries successives, notamment au détriment des Indiens Cherokees) explique le recours à des divisions parcellaires prédéterminées qui couvrent la plus grande partie de l'État. L'arpenteur ayant divisé la terre en lots, les colons candidats plongeaient le bras dans la roue pour tirer au sort le numéro du lot qui leur serait attribué (*Figure 3*).



Figure 3 : Roue de loterie des terres, musée de New Echota (cliché Public Domain).

La Figure 4 illustre la combinaison des modes d'arpentage dans l'État de New-York. Les trois quarts du territoire de l'État ont été arpentés selon un mode prédéterminé.

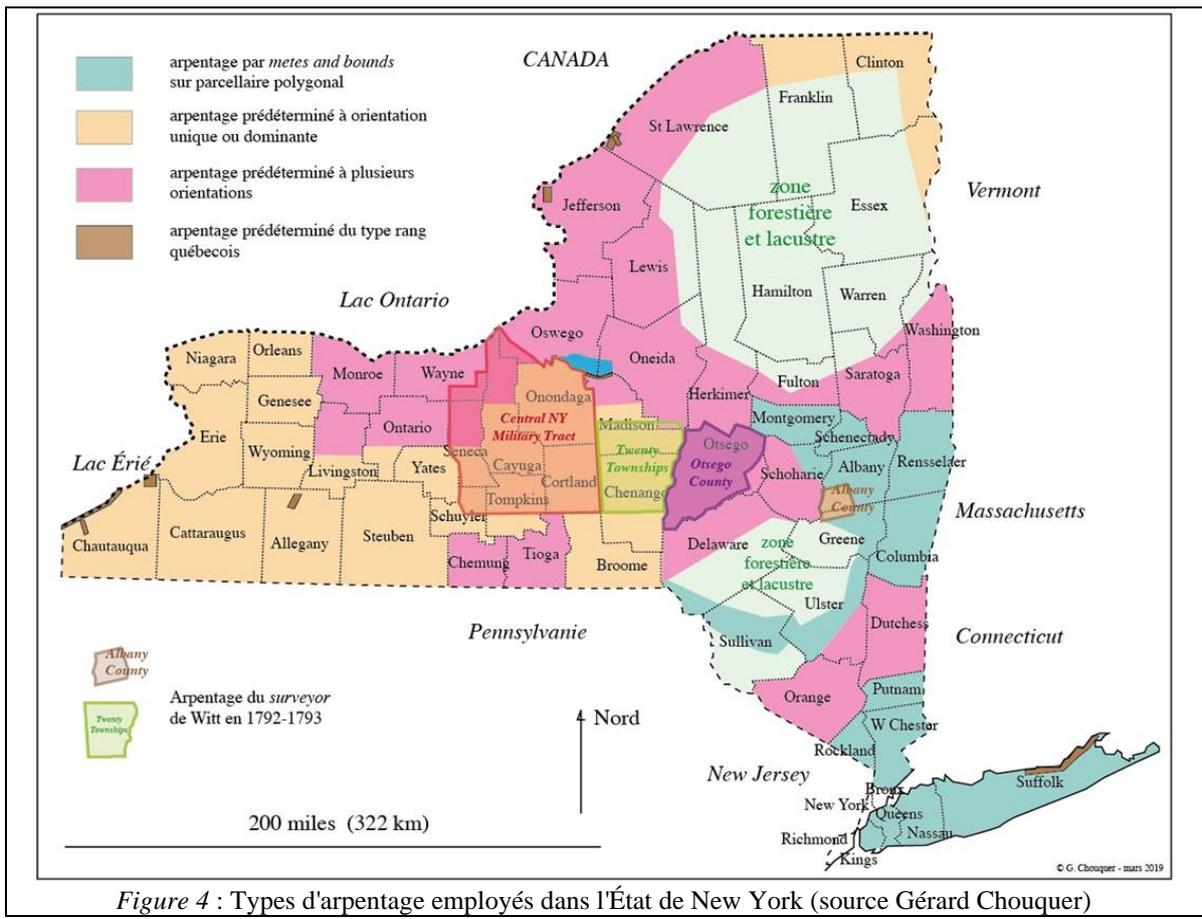


Figure 4 : Types d'arpentage employés dans l'État de New York (source Gérard Chouquer)

Gérard CHOUQUER, membre de l'Académie d'Agriculture de France

Ce qu'il faut retenir :
 Entre l'importation dans les Treize Colonies des méthodes anglaises d'arpentage et l'invention d'un mode de division plus géométrique dit prédéterminé, les États de la côte atlantique offrent un panorama historique original des méthodes d'attribution, d'arpentage et d'archivage de la terre.

- Pour en savoir plus :**
- Daniel BOORSTIN : *Histoire des Américains*, coll. Bouquins, éd. R. Laffont, 1991.
 - Gérard CHOUQUER : *Territoires et parcellaires en Amérique du Nord du XVII^e au XX^e s. Droit et morphologie agraires*, éd. Publi-Topex, 2020, ISBN 978-2-919530-22-9
<http://serveur.publi-topex.com/EDITION/08TerritoiresParcellairesAmeriqueNordXVIIeXXeS.pdf>

George Washington, qui commença sa carrière comme arpenteur (*surveyor*), a laissé dans ses carnets de terrain des relevés explicites.

Ci-contre, un de ses arpentage en Virginie, en 1750 (diffusé par *The George Washington Presidential Library at Mount Vernon*, libre de droits)
<http://rightsstatements.org/vocab/NKC/1.0/>