



Faire l'histoire de ma maison

Pascale Bugat,

Conservateur en chef du patrimoine,
directrice des Archives départementales



Château ou chaumière, toutes les maisons ont une histoire.

Est-ce intéressant de rechercher celle-ci ?

Pour des raisons administratives ?

Pour des raisons personnelles ?

Une simple curiosité ? Il n'y a pas de « petite » histoire



Maison et territoire

Votre maison est construite sur un territoire et nous allons donc également nous intéresser à la représentation du territoire pour comprendre quels documents sont susceptibles de nous aider dans notre recherche



La représentation du territoire

La rareté des plans sous l'Ancien Régime

Terriers, plans de divisions, arpentement.

La vision de l'espace, représentation graphique et représentation littérale.

Les progrès du 18ème siècle : l'atlas de Trudaine et la carte de Cassini.

Le cadastre révolutionnaire.



Le cadastre napoléonien

15 septembre 1807 : la naissance du Cadastre "napoléonien"

1807-1850 : réalisation du plan napoléonien

Le gros défaut du Plan Napoléonien était son absence de mise à jour, selon le principe de l'immuabilité du Plan.

Déjà les cantons qui l'avaient réalisés depuis plus de 30 ans obtiennent en 1850 l'autorisation de le réviser mais à leurs frais



La rénovation de 1930-1976

La loi du 16 avril 1930 prescrit alors une révision exceptionnelle des évaluations foncières et pose le principe d'une rénovation générale du cadastre. Selon les cas, on procéda à la refonte des plans soit par voie de mise à jour, en se servant de l'ancien cadastre comme base, soit par voie de renouvellement, c'est à dire de refonte complète. Ces nouveaux plans étaient accompagnés de fiches parcellaires, véritables états de sections, et de nouvelles matrices des propriétés bâties et non bâties.

En réalité, la rénovation recouvre selon les époques et les textes officiels trois modes différents qui se reconnaissent par les mentions portées sur les feuilles des plans concernés ou par l'identification des sections : la simple mise à jour, le renouvellement (confection d'un nouveau plan sans délimitation des propriétés) et la réfection (confection d'un nouveau plan mais cette fois avec délimitation des propriétés).



Le cadastre et le droit

Le cadastre est essentiellement et uniquement, rappelons le, un document fiscal. Ce n'est en aucun cas un titre acquisitif de propriété dont vous pourriez vous prévaloir. Il n'indique, ni ne répertorie non plus, en aucune manière, l'état des servitudes actives ou passives qui peuvent grever un bien (droits de passages, accès, mitoyenneté, servitudes de vue, de hauteur, etc). Si vous recherchez une de ces servitudes, seul votre acte et les origines antérieures qui sont citées seraient à même de vous renseigner, sous le titre des servitudes ou conditions particulières. Il ne constitue qu'une présomption. Il faut également rappeler que les contenances et les surfaces indiquées dans les matrices cadastrales ne sont données qu'à titre purement indicatif.



La documentation cadastrale

Le plan. C'est la représentation du parcellaire d'une partie du territoire de la commune à une échelle donnée avec indications chiffrées (lettre de section et numéro dans les sections).

Pour chaque commune, un tableau d'assemblage et plusieurs feuilles par section (souvent), parfois des développements.



La documentation cadastrale littérale

Il s'agit d'abord de l'état de section qui fournit l'état des propriétaires à l'origine, en quelque sorte, la légende du plan.

Les matrices : elles constituent plusieurs séries successives.

En matière de non-bâti, de l'origine du plan jusqu'en 1913,
puis de 1914 à la rénovation (la date peut varier de 1930 à
1976)



Le bâti

Les séries de matrices concernant le bâti n'apparaissent qu'en 1882. En tout état de cause, elles ne sont guère utiles pour notre propos car il est beaucoup plus simple de suivre les maisons par leur sol sur le non-bâti. Le bâti ne donne que fort peu d'indications (aucune surface), il a été institué pour asseoir l'impôt (portes et fenêtres et mobilières)



La rénovation de 1930

la rénovation va entraîner :

- La disparition des références anciennes du parcellaire, dit plan napoléonien
- La mise en place pour toutes les communes de France d'une nouvelle numérotation. Chaque parcelle reçoit en fait une nouvelle identité. A noter que les matrices des propriétés non bâties et bâties seront rénovées en même temps et refondues en une seule matrice dite «matrice de rénovation» qui va présenter pour le même compte de propriétaire, l'état de ses possessions apparentes ou supposées, aussi bien bâties que non bâties



Concordance des plans

Lors de la rénovation, il n'y a pas eu globalement de table de concordance réalisée entre ancienne et nouvelle numérotation. Parfois quelques fichiers/calepins existent pour les sections en lettres simples mais ils sont difficiles à exploiter. **La seule méthode consiste à réaliser la comparaison du plan actuel et du plan napoléonien.**



Faire la concordance des plans

Copie du plan napoléonien, puis et à la suite, copie du plan actuel, détenu par les services officiels du cadastre et disponible sur cadastre.gouv.fr, au centre foncier (Guéret) ou en commune

-

Mettre, si cela est nécessaire, les deux plans à la même échelle

-

superposer et lire la situation nouvelle



Et en Creuse

Les premiers plans sont réalisés dans le canton d'Ahun et en premier à St Hilaire la Plaine (décembre 1807). Les opérations s'étalent jusqu'en 1852. 43 communes rénoveront leurs cadastres entre 1843 et 1853, leurs travaux ayant été précurseurs. (cantons d'Ahun, d'Auzance et de Pontarion).



Faire une recherche

Se connecter sur le site internet des Archives départementales.

<http://archives.creuse.fr>

Puis sur les archives numérisés et le cadastre napoléonien,

Chercher la commune en tapant les premières lettres et en se laissant guider.

Consulter le tableau d'assemblage pour se repérer si besoin. Consulter la feuille concernée.

Repérer « sa » parcelle sur le plan napoléonien en ligne,



Un exemple à Ajain : le château

Parcelle 48, section A du Bourg (1^{ère} feuille),

L'état de section en ligne nous indique qu'il s'agit des maisons et dépendances de M Silvain Casimir De la Celle. Compte 207

Matrice du non-bâti 1^{ère} série (jusqu'en 1913). La parcelle est transmise en 1875 à Aymar de le Celle à Ajain. Compte 1443

Nouvelle série (1914-1967) Laudy Jacques



Quelles informations ?

La nature de l'occupation du sol, l'environnement, la superficie, les noms des propriétaires successifs, les dates approximatives de transmission, les constructions/destructions.

Si nous voulons aller au-delà, il va falloir retrouver des actes notariés qui vont nous décrire la propriété.



Les autres sources disponibles

En ligne :

- Le relevé de formalités hypothécaires.
 - Les tables de l'enregistrement.
 - Les répertoires des notaires.
- Les biens nationaux et les terriers (fin 2016-2017)
 - L'iconothèque



Le relevé de formalités

Le relevé des formalités hypothécaires avant 1956.

L'hypothèque existe déjà sous l'Ancien Régime mais l'obligation d'inscription et de transcription est instituée par les lois du 11 Brumaire et du 21 Ventôse an VII qui instaurent la transcription de tous les actes de mutations immobilières, et organisent la publicité foncière. Les limites du système (avant 1956)



La publicité foncière

But et utilité de la transcription

La Transcription est un publicité qui permet de rendre opposable l'acquisition d'un bien immobilier à l'égard des tiers. L'article 2 de la loi hypothécaire, prescrit aux notaires de requérir l'accomplissement de cette formalité dans les deux mois. Indépendamment de l'enregistrement de la vente qui ne fait que donner date certaine à celle-ci, seule la transcription rend la vente effectivement opposable aux tiers et permet donc à l'acquéreur de faire valoir son droit de propriété à l'égard de tiers et pas seulement à l'égard du vendeur. La transcription est une formalité exigée en vue d'assurer la publicité de la constitution ou du transport de l'acte dans le registre du conservateur des hypothèques. Ces registres sont publics, c'est à dire que tous sont admis à en prendre connaissance, sans avoir à justifier d'un intérêt particulier.



Quels sont les actes transcrits ?

Sont admis à la transcription :

- les actes authentiques;
- les actes sous seing privé reconnus en justice ou devant notaire;
- les jugements tenant lieu de convention ou de titre pour la transcription du droit réel immobilier.

Comme l'enregistrement, la transcription est effectuée au bureau de la conservation des hypothèques de la situation de l'immeuble.



Les relevés de formalités

Ils répertorient pour un propriétaire (particulier, société, collectivité, association) la totalité des actes transcrits (actifs ou passifs) ainsi que les inscriptions hypothécaires. Les cases sont ouvertes au fur et à mesure qu'un « nouveau » acquéreur est concerné puis alimentées jusqu'à sa mort. De ce fait, les registres ne sont pas dans l'ordre alphabétique. Seuls les indicateurs et les tables permettent d'y accéder.



Ex recherche

De Tournon Philippe

- Conservation de Guéret
- Recherche du nom dans l'indicateur. Attention deux séries qui peuvent imposer deux recherches ! Possibilité de s'aider par les dates, 4 Q 4/5 folio 120 renvoi à 30/163
- Recherche du nom/prénom dans la table alphabétique 4 Q 4/72 (folio 162 en ligne), puis de la case vol 198/case 560



Les tables de l'enregistrement

Tables de successions et absences, tables vendeurs/acquéreurs. Elles renvoient sur les registre de mutations par décès ou sur les registres des actes civils publics, parfois directement sur les actes notariés. A noter, les enregistrements des actes ne sont que partiels. De plus, à partir de 1865, les tables vendeurs acquéreurs disparaissent au profit du rôle général plus difficile à exploiter car non alphabétique ni chronologique à proprement parler avec un fichier d'entrée souvent lacunaire.



Autres plans

Ils peuvent exister dans différents dossiers :

Construction de bâtiments publics, fonds d'archives privées, procédures judiciaires ou administratives, voirie, construction hydraulique (ex pour les moulins « série S »), anciennes manufactures (série 5 M)



Les actes notariés

La remontée d'actes en actes.

Consulter les répertoires des notaires numérisés et mis en ligne. Mais ils n'ont pas tous été conservés, versés voire réalisés. Repérer les minutes conservées aux Archives départementales grâce aux inventaires en ligne et venir consulter en salle de lecture.



Les biens nationaux

Si le bien a appartenu à un émigré ou à une communauté religieuse avant la Révolution et a été vendu au titre des biens nationaux, vous pourrez retrouver les

Procès verbaux de vente ou d'expertises avant vente bientôt en ligne sur notre site internet, dans Patrimoine et territoire



Les terriers

Très nombreux dans notre département, le plus ancien, celui de Gransaigne, remonte à 1452. Il comporte des descriptions littérales et exceptionnellement des plans (ex du terrier des Ternes)



L'iconothèque

N'oubliez pas également de consulter notre fonds « iconothèque » où vous trouverez peut-être une représentation 19^{ème} – début 20^{ème} de votre maison dans les cartes postales ou dans la collection De Nussac.



Patrimoine et territoire

Dernier venu dans les Archives numérisées mais non des moindres,

Vous y consulterez : l'état de section, mais aussi des cartes, des plans de tout horizon, l'inventaire de séparation de 1905, et bientôt les délibérations de votre commune, les dossiers de biens nationaux ou les terriers.

Merci pour votre écoute