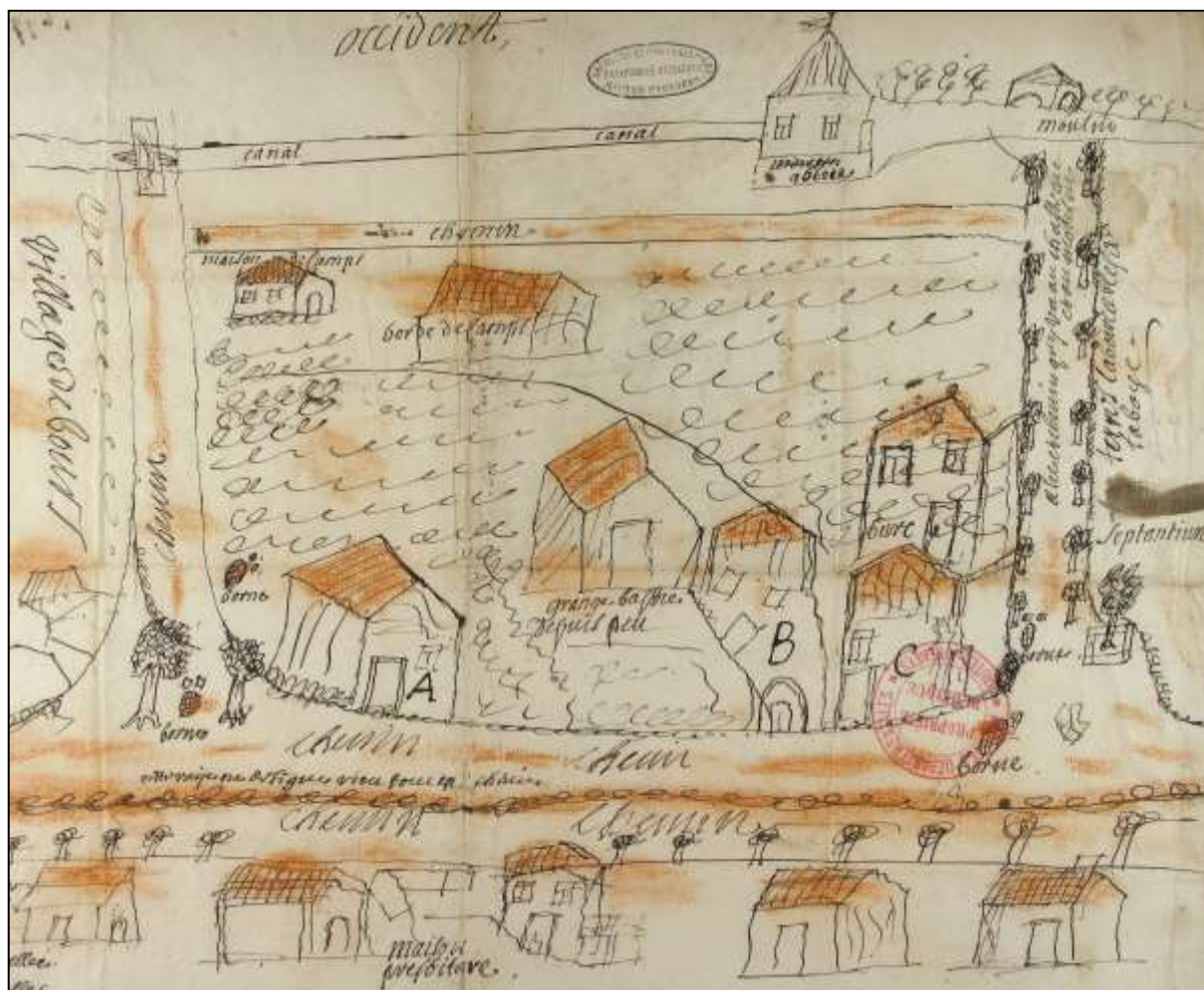


Fiche pratique de recherche



Retracer l'histoire de sa propriété

Précis de généalogie foncière

Archives départementales des Hautes-Pyrénées



La première source : son acte notarié

Pour retracer l'histoire de sa propriété ou de sa maison, en connaître la date ou la période d'origine, les propriétaires successifs ou encore les aménagements réalisés au fil du temps, il faut en premier lieu lire attentivement son titre de propriété remis par le notaire lors de l'acquisition.

Souvent, ce document contient en effet des renseignements très précieux pour préparer sa recherche. Il peut notamment indiquer l'origine de propriété en précisant le ou les précédents actes de mutation, l'évolution du bâtiment en décrivant les différentes opérations éventuellement réalisées (agrandissement, reconstruction, modifications...) et parfois même, l'année de sa construction.

Si l'acte notarié manque d'information, qu'il reste, par exemple, muet sur les mutations de propriété antérieures, vous disposez d'autres sources qui vous apporteront de riches renseignements sur les noms de propriétaires successifs ou encore l'évolution du bâtiment.

Une large partie de cette documentation se trouve aux Archives départementales des Hautes-Pyrénées.

La généalogie immobilière aux Archives départementales

LES FONDS D'ARCHIVES POSTERIEURS A LA REVOLUTION FRANÇAISE

La généalogie immobilière requiert la consultation de quatre fonds d'archives principaux pour la période postérieure à la Révolution, tous en étroite relation. Ces principaux fonds peuvent ensuite être complétés par d'autres séries du cadre de classement des Archives départementales.

En fonction des renseignements dont vous disposez et de l'objet que vous recherchez, un tableau récapitulatif vous permettra de définir quelles archives consulter en priorité. Néanmoins, il est impératif de connaître et de comprendre les différents fonds qui intéressent votre recherche avant de vous plonger dans la documentation disponible.

Le Cadastre

Le cadastre général parcellaire dit « napoléonien » est instauré par la loi du 15 septembre 1807 dans un but purement fiscal : ce document doit en effet servir de base au calcul de l'impôt foncier.

Par sa composition, il permet notamment d'aborder l'histoire d'une parcelle ou d'un groupe de parcelles et de connaître ses différents possesseurs. Il constitue de ce fait, un accès pour appréhender l'origine et les différentes mutations d'une propriété. Toutefois, en raison du but fiscal de son élaboration, il ne peut être utilisé seul : il est donc impératif d'avoir recours à d'autres fonds d'archives pour compléter une généalogie foncière (archives notariales, documents produits par les bureaux de la Conservation des Hypothèques ou par ceux de l'Enregistrement).

La production cadastrale est constituée de trois éléments essentiels :

- *Le plan cadastral* sur lequel chaque parcelle est numérotée. Pour chaque commune du département, il se compose d'un tableau d'assemblage et des feuilles de sections plus ou moins nombreuses.
- *L'état de sections* établi lors de l'instauration du cadastre napoléonien énumère toutes les parcelles de la commune dans l'ordre des sections et de leurs numéros, et précise pour chacune d'entre elles, le nom du propriétaire.
- *La matrice cadastrale* dresse une liste alphabétique de chaque propriétaire et donne pour chacun l'ensemble de ses parcelles. Dans un premier temps, une seule matrice est établie pour chaque commune. A compter des années 1880, deux types de matrices sont distinguées et établies en fonction de la nature des propriétés : l'une est consacrée aux propriétés bâties et l'autre, aux propriétés non bâties.

Le cadastre napoléonien reste en vigueur jusqu'à la promulgation de la loi du 16 avril 1930 par laquelle l'Etat décide de le réviser : doté de matrices mises à jour, le cadastre dit « rénové » devient alors la nouvelle base fiscale jusqu'en 1974. A cette date, est autorisé le remaniement du cadastre chaque fois que l'utilisation de ce dernier n'est plus compatible avec l'utilisation qui est faite ou demandée. Des mises à jour sont dans ce cadre régulièrement réalisées sous format papier jusqu'à la dématérialisation des plans cadastraux au début des années 2000.

Les Archives départementales des Hautes-Pyrénées conservent l'ensemble des plans établis jusqu'en 2002 ainsi que les matrices élaborées depuis Napoléon I^{er} jusqu'en 1974.

Librement communicables, ces archives sont conservées en série P (« Finances, Cadastre, Postes »), sous-série 3 P (« Cadastre »). Les documents postérieurs à ces dates sont consultables au Centre des Impôts fonciers sis à Tarbes.

Les plans cadastraux napoléoniens établis de 1809 à 1837 ont été numérisés pour l'ensemble du département et sont consultables sur le site internet des Archives départementales des Hautes-Pyrénées (<http://www.archivesenligne65.fr>).

Pour de plus amples informations, se reporter à la fiche pratique « Le cadastre ».



Extrait du plan cadastral d'Aragnouet (1834)

ADHP, 3 P 227/8

Les Hypothèques

Née avec la Révolution française, l'administration des Hypothèques est organisée par les lois des 11 brumaire an VII (1^{er} novembre 1798) et du 21 ventôse an VII (11 mars 1799), qui rendent obligatoires les formalités d'inscription et de transcription des actes de mutation immobilière.

Dans cette optique, sont mis en place des bureaux d'enregistrement des hypothèques appelés « Conservation des Hypothèques ».

La principale mission confiée à cette administration est donc d'assurer l'inscription, sur des registres spécifiques, de toutes les créances hypothécaires qui grèvent les biens immobiliers.

Par ailleurs, elle assure la transcription intégrale ou partielle de tous les actes translatifs de propriété (qui attestent d'un transfert à quelqu'un) d'immeubles (exception faite des biens transmis par succession), quelles que soient les personnes (physiques ou morales). Les Hypothèques constituent dans ce cadre un accès aux minutes notariales si le chercheur ne dispose pas des éléments indispensables pour les atteindre directement (date de l'acte, nom du notaire ayant établi l'acte).

Cette mission de transcription offre donc de nombreuses possibilités de recherches historiques ou administratives (travaux de généalogie foncière portant sur l'histoire d'une parcelle ou d'un groupe de parcelles et sur ses différents propriétaires, recherches administratives formulées par des notaires portant sur des origines de propriété...).

Les Archives départementales des Hautes-Pyrénées conservent les archives de la Conservation des Hypothèques depuis Napoléon 1^{er} jusqu'en 1955 inclus en série Q (« Domaine, Enregistrement, Hypothèques »), sous série 4 Q (« Hypothèques »).

Ces documents sont communicables 50 ans après la clôture du registre.

Pour de plus amples informations, se reporter à la fiche pratique « les Hypothèques ».

L'Enregistrement

Crée par une loi du 19 décembre 1790, l'Enregistrement succède au Contrôle des actes. La mission de cette administration consiste à transcrire les actes civils, judiciaires ou extrajudiciaires ainsi que les déclarations de mutations après décès sur un registre public pour garantir les droits des personnes concernées en leur donnant une date certaine. En contrepartie, elle perçoit une taxe appelée droit d'enregistrement ou de publicité foncière.

Les documents produits par les services de l'Enregistrement permettent donc de retrouver un acte civil public, un acte sous-seing privé ou encore une déclaration de succession.

Touchant tous les actes passés devant notaire ou sous seing privé, ces archives constituent aujourd'hui une source essentielle pour l'histoire familiale, patrimoniale ou professionnelle.

Il est très important de noter qu'il est possible de trouver dans les documents transcrits des informations relatives aux servitudes grevant des biens immobiliers (droits de passage, mitoyenneté de murs...).

A l'instar des documents produits par la Conservation des Hypothèques, la documentation de l'Enregistrement est un moyen d'accéder aux minutes notariales qui garantissent l'intégralité d'un acte.

Cette administration a fonctionné jusqu'en 1969, date à laquelle ses bureaux ont été regroupés au sein des centres et recettes des Impôts, service de la fiscalité immobilière.

Les Archives départementales des Hautes-Pyrénées conservent la documentation administrative produite par l'Enregistrement depuis Napoléon 1^{er} jusqu'en 1968 inclus en série Q (« Domaine, Enregistrement, Hypothèques »), sous série 3 Q (« Enregistrement »). Elles conservent également en série W (« archives postérieures à 1940 », les archives produites par les centres des Finances publiques de Lannemezan (1518 W), de Lourdes (1477 W) et de Tarbes (1530 W) pour la période 1969-1990.

Ces documents sont communicables 50 ans après la clôture du registre.

Pour de plus amples informations, se reporter à la fiche pratique « L'Enregistrement ».

Les archives notariales

Dans le cadre d'une recherche de généalogie foncière, les archives notariales constituent des sources incontournables.

Outre leur variété (acte de vente d'une maison, inventaire après décès, acte de succession, acte de partage, contrat de mariage...), les actes notariés demeurent le seul moyen d'obtenir une description du bien (même si parfois elle peut apparaître trop succincte aux yeux du chercheur) jusqu'à l'instauration des dossiers de permis de construire pour ce qui concerne le patrimoine bâti.

Pour les maisons ou les terrains, qu'il s'agisse d'un acte de vente ou d'une succession, le chercheur trouvera mention des propriétaires précédents, la date de l'acte par lequel ils ont acquis le bien qui est revendu ou cédé ainsi que le nom et l'adresse du notaire qui l'a rédigé.

Par leur ancienneté, les archives notariales permettent au chercheur de remonter au-delà des informations apportées par la documentation cadastrale ou hypothécaire.

Toutefois, accéder directement aux actes notariés n'est pas toujours chose évidente : il faut en effet connaître le notaire ayant établi les actes recherchés et la date de ces derniers. Il se peut donc que le

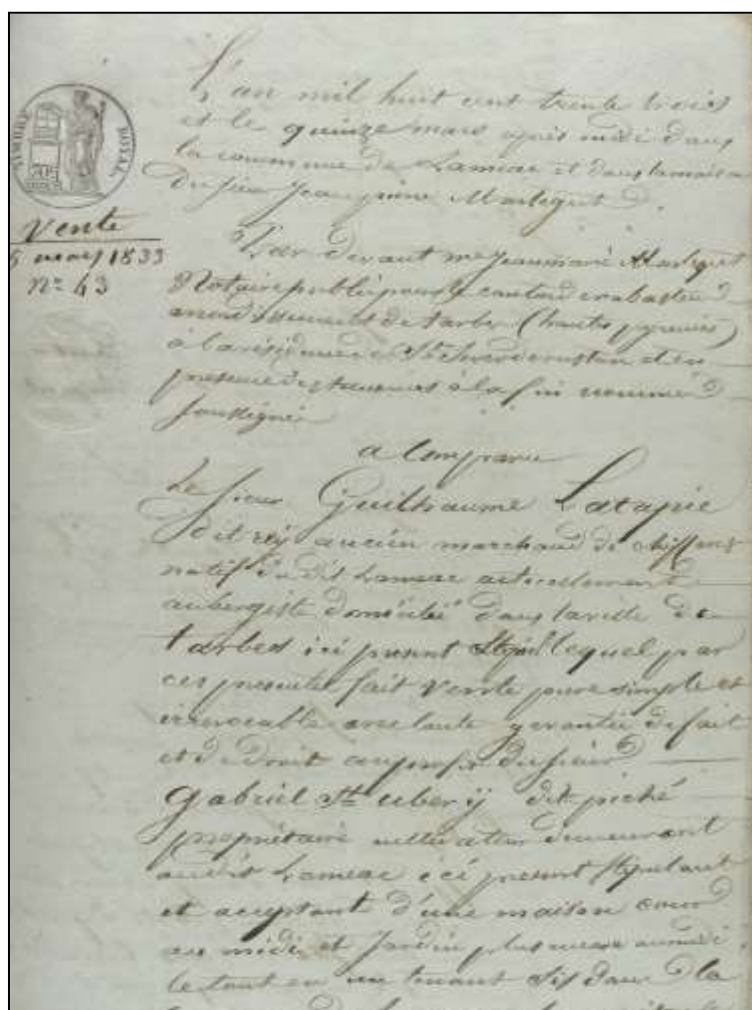
chercheur ait à franchir, en fonction des informations dont il dispose, des étapes préalables par la consultation des archives de l'Enregistrement ou des Hypothèques voire de la documentation produite par le Contrôle des actes pour la période antérieure à la Révolution.

En raison de leur caractère public, les actes notariés (minutes et répertoires) sont versés réglementairement aux Archives départementales à l'issue d'un délai de 75 ans. Les Archives départementales des Hautes-Pyrénées conservent ainsi des répertoires et minutes de notaires depuis le XV^e siècle jusqu'aux années 1930 (ces dates varient selon les études) en série E (« Fonds de famille, Notariat, Etat-Civil, Communautés de métiers et Archives communales en dépôt »), sous-série 3 E (« Notaires »).

L'accès à ces documents est facilité par la présence de deux fichiers (fichier par nom de notaires et fichier topographique).

Les minutes notariales sont communicables au-delà d'un délai de 75 ans.

Pour de plus amples informations, se reporter à la fiche pratique « Les archives notariales ».



Acte de vente d'une maison sise à Laméac entre Guillaume Latapie et Gabriel Saint-Ubéry di Piché établie par Jean-Marie Montégut, notaire à Rabastens (1833)

ADHP, 3 E 55/223

Les autorisations et permis de construire

Pour les constructions les plus récentes, le dossier de permis de construire constitue par sa composition (notice descriptive, plans...) une source incontournable pour appréhender le bâti et ses évolutions.

Le permis de construire, document officiel qui autorise la construction ou la rénovation d'un bâtiment à usage d'habitation, industriel ou autre, n'existe sous sa forme actuelle que depuis 1943, en application d'une loi d'urbanisme du 15 juin 1943 reprise en octobre 1945. Il remplace alors les autorisations diverses qu'il fallait auparavant demander pour pouvoir construire.

Préalablement à l'instauration des permis de construire, il existait en effet **des autorisations à construction**. Toutefois, celles-ci ne s'appliquaient pas à l'ensemble des communes et restaient soumises à l'importance de ces dernières. Ainsi, la loi du 15 février 1902 qui oblige chaque maire à rédiger un règlement d'hygiène destiné à assurer la salubrité des habitations, rend obligatoire, pour les villes de plus de 2.000 habitants, l'obtention d'une autorisation constatant le respect de ce règlement pour toute nouvelle édification. Par la suite, la loi du 14 mars 1919 (complétée en 1924) impose dans toutes les communes de plus de 10.000 habitants l'élaboration d'un projet d'aménagement et d'embellissement auquel les constructions nouvelles sont subordonnées.

Les Archives départementales conservent certaines de ces autorisations à construire en série O (« Administration et comptabilité communales »), sous-série 2 O (« Affaires communales ») : certaines d'entre elles sont par exemple disponibles pour les communes de Lannemezan, Lourdes, Tarbes ou encore Vic-en-Bigorre.

Les Archives départementales des Hautes-Pyrénées ont collecté une partie des dossiers de permis de construire proprement dits conservés par les services de l'Etat instructeurs. Cette collecte a fait l'objet de plusieurs versements cotés en série W.

Les dossiers de permis de construire sont librement communicables à compter du moment où une décision de l'administration est intervenue (autorisation ou refus). Toutefois en vertu du droit à la protection de la vie privée ou d'autres secrets protégés, des restrictions de communication peuvent être justifiées ou bien entraîner l'occultation de certaines informations contenues dans un acte notarié ou dans des plans signalant l'emplacement de pièces sensibles (salle des coffres par exemple).

Attention

Avant toute sollicitation auprès des Archives départementales des Hautes-Pyrénées, vous devez prioritairement vous adresser à la mairie concernée par la demande de permis de construire. En effet, les communes peuvent conserver l'intégralité des dossiers de permis de construire accordés sur leur territoire. Les exemplaires de dossiers de permis de construire conservés par les Archives départementales des Hautes-Pyrénées proviennent des versements effectués par la Direction départementale de l'Equipeement à laquelle a succédé la Direction départementale des Territoires. Cette collection est cependant incomplète. De plus, ces dossiers sont organisés par subdivisions puis, le plus souvent, par numéros de permis de construire. Compte-tenu de cette situation, une même année peut compter, selon les subdivisions, plusieurs dizaines de boîtes : nous ne pouvons donc entamer une recherche dans cette collection de dossiers si vous ne nous connaissez pas le numéro de permis de construire.

Pour résumer...

Pour chaque renvoi à un type d'archives (Cadastre, Enregistrement, Hypothèques, Notaires), il faut bien se référer aux fiches pratiques respectives afin d'en appréhender l'utilisation.

L'objet de ma recherche	Le document à consulter
L'origine d'un bien immobilier (maison, moulin...) dont je connais le nom d'un propriétaire.	- Répertoires des hypothèques (sous-série 4 Q) pour retrouver les transcriptions d'actes. - Consulter parallèlement le fichier établi par l'Enregistrement et composé de fiches individuelles mobiles dites « fiches cimetières » (sous-série 3 Q) qui renvoient vers un numéro de volume et un numéro de case des répertoires généraux.
L'origine d'un bien immobilier (maison, moulin...) dont je possède un acte de vente ou d'achat.	Dans cet acte, repérer dans la rubrique « origine de propriété » les références des transcriptions des actes précédents pour retracer l'origine du bien et rechercher le nom du vendeur ou de l'acquéreur dans les répertoires d'hypothèques (sous-série 4 Q) afin de recenser les actes qu'il a passés et dans lesquels figurent le nom des acquéreurs suivants.
A qui a été transmis un bien immobilier dont je connais le propriétaire à une date donnée.	- Chercher le nom de ce propriétaire dans les répertoires d'hypothèques (sous-série 4 Q) pour retrouver les actes qu'il a passés et dans lesquels figureront le nom des acquéreurs suivants. - Consulter parallèlement le fichier établi par l'Enregistrement et composé de fiches individuelles mobiles dites « fiches cimetières » (sous-série 3 Q) qui renvoient vers un numéro de volume et un numéro de case des répertoires généraux.
L'origine d'un bien immobilier dont je ne connais aucun nom de propriétaire.	Consulter le cadastre (sous-série 3 P) pour une recherche par numéro de parcelle.
Une déclaration de succession ou un héritier.	Consulter les tables des successions et absences établies par l'Enregistrement (sous-série 3 Q) qui indiquent la date et le numéro de la déclaration (ou l'absence de déclaration) puis se reporter aux registres de mutations après décès .
Un autre type d'acte (inventaire après décès, testament, vente de biens, contrats de mariage, donations, partages, mutations de fonds de commerce...) pour une personne physique ou morale.	- Jusqu'en 1866, se reporter aux différentes tables existantes de l'Enregistrement (sous-série 3 Q). Après cette date, se référer aux répertoires généraux. - Consulter parallèlement le fichier établi par l'Enregistrement et composé de fiches individuelles mobiles dites « fiches cimetières » (sous-série 3 Q) qui renvoient vers un numéro de volume et un numéro de case des répertoires généraux.
Un numéro de parcelle ou un relevé cadastral	Consulter les archives cadastrales, en particulier l'état de section du cadastre napoléonien (sous-série 3 P) pour retrouver le nom du propriétaire.
La référence d'une transcription (bureau, numéro de volume, numéro d'acte)	Se référer aux registres de transcriptions hypothécaires (sous-série 4 Q) .
Le nom d'un individu	- Jusqu'en 1866, se reporter aux différentes tables existantes de l'Enregistrement (sous-série 3 Q) Après cette date, se référer aux répertoires généraux. - Consulter parallèlement le fichier établi par l'Enregistrement et composé de fiches individuelles mobiles dites « fiches cimetières » (sous-série 3 Q) qui renvoient vers un numéro de volume et un numéro de case des répertoires généraux.

Le nom d'un propriétaire	- Consulter les registres d'ordre hypothécaires (registre indicateur de la table alphabétique du répertoire des formalités hypothécaires, table alphabétique du répertoire des formalités hypothécaires ou répertoire des formalités hypothécaires) en sous-série 4 Q pour retrouver les actes d'hypothèques passés par cette personne. - Consulter parallèlement le fichier établi par l'Enregistrement et composé de fiches individuelles mobiles dites « fiches cimetières » (sous-série 3 Q) qui renvoient vers un numéro de volume et un numéro de case des répertoires généraux. - Se référer aux tables des successions et absences établies par l'Enregistrement (sous-série 3 Q) pour retrouver la succession dans les registres de mutation après décès et pour retrouver les références du répertoire général qui donne l'ensemble des actes passés par un individu.
La date d'un décès et le nom de l'individu	Se référer aux tables des successions et absences établies par l'Enregistrement (sous-série 3 Q) pour retrouver la succession dans les registres de mutation après décès.
Un acte de vente ou d'achat	Dans cet acte, repérer dans la rubrique « origine de propriété » les références des transcriptions des actes précédents pour retracer l'origine du bien et rechercher le nom du vendeur ou de l'acquéreur dans les répertoires d'hypothèques (sous-série 4 Q) afin de recenser les actes qu'il a passés et dans lesquels figurent le nom des acquéreurs suivants.

POUR REMONTER PLUS LOIN DANS LE TEMPS : LES FONDS DE L'ANCIEN REGIME ET DE LA REVOLUTION

La consultation des fonds anciens et modernes peut permettre d'effectuer des recherches relatives à un immeuble construit avant la Révolution française (château, presbytère, ancienne demeure...). Toutefois, l'état des fonds ainsi que les documents conservés eux-mêmes rendent les recherches bien souvent difficiles : le chercheur peut ainsi se heurter aux écritures anciennes propres à ces documents qui réclament un temps d'adaptation et de pratique avant de pouvoir en appréhender le contenu.

Une fois de plus, la documentation notariale constitue la source principale pour connaître l'histoire d'une maison avant la Révolution... Le chercheur peut néanmoins recourir à d'autres types d'archives :

- **Le Contrôle des actes.** En 1693, l'administration fiscale se voit confier le contrôle des actes notariés et des actes d'huissiers. Ancêtre de l'Enregistrement qui lui succédera en 1791, le Contrôle des actes relève chronologiquement dans ses registres, tous les actes passés par les notaires (ou sous seing privé) résidant dans le ressort d'un bureau déterminé. Cette inscription comporte, le plus souvent, la nature de l'acte contrôlé, un résumé de ce dernier, sa date, le nom des parties contractantes et le nom du notaire qui l'a rédigé. A l'instar de l'Enregistrement, il constitue donc une voie d'accès aux archives notariales.
Les archives du Contrôle des actes sont conservées aux Archives départementales des Hautes Pyrénées en série C (« Administrations provinciales »), sous-série 2 C (« Contrôle des actes »).

Pour de plus amples informations, se reporter à la fiche « Le Contrôle des actes et de l'insinuation ».

- **Les titres de familles.** Classés en série E, ces archives peuvent contenir des titres de propriété.
- **Les archives du clergé séculier et du clergé régulier.** Classé en série G, les archives du clergé séculier contiennent notamment des informations sur des immeubles appartenant aux fabriques paroissiales. Quant au clergé régulier, il s'avérerait être un important propriétaire foncier et immobilier. Conservées en série H, leurs archives peuvent donc fournir des informations.
- **Les terriers.** Provenant essentiellement des archives communales et à ce titre classés **en sous-série E dépôt (« archives communales déposées »)**, les livres-terriers sont des documents fiscaux qui décrivent les propriétés sans toutefois les dessiner. Il est à ce titre parfois difficile de se situer géographiquement. Une grande partie de ces terriers conservés aux Archives départementales des Hautes-Pyrénées a été mise en ligne sur le site internet www.archivesenligne65.fr.



Terrier de la commune de Sadournin (1772)
ADHP, 338 E Dépôt 3

- **Les biens nationaux.** Conservées en série Q (« Domaines, Enregistrement, Hypothèques »), sous-série 1 Q (« Domaines nationaux »), ces archives peuvent fournir des renseignements relatifs aux biens ecclésiastiques (biens de première origine) ou aux biens des émigrés et prêtres réfractaires (biens de seconde origine) vendus comme biens nationaux par les autorités révolutionnaires. Les procès-verbaux d'estimation et d'adjudication peuvent se révéler dans ce cadre, très riches en informations.

LES FONDS COMPLEMENTAIRES

Le chercheur dispose enfin de sources annexes susceptibles de lui apporter des informations complémentaires. Ces pistes couvrent les périodes antérieure et postérieure à la Révolution française.

- **Les archives communales déposées aux Archives départementales des Hautes-Pyrénées (conservées en sous-série E Dépôt).** Plusieurs séries du cadre du classement des archives communales sont susceptibles de contenir des documents peuvent apporter d'importantes précisions (série G pour le Cadastre ; série M pour les bâtiments communaux ; série I pour les installations classées...).
- **Les archives entrées par voie dite « extraordinaire » / archives privées.** Conservées en série J, ces archives proviennent de familles, fonds d'entreprises ou de professionnels tels que des architectes...
- **La presse locale.** Certains journaux peuvent apporter des informations sur les biens immobiliers (publicités, ventes aux enchères...) ou des renseignements sur des événements impactant une résidence (ex. catastrophes naturelles).
- **Les fonds iconographiques.** Classés en série Fi, ces fonds peuvent contenir des documents (cartes postales, photographies, dessins...) susceptibles d'étoffer et d'enrichir la recherche.

Bibliographie sommaire

Pour aller plus loin, le chercheur trouvera au sein de la bibliothèque des Archives départementales, plusieurs ouvrages et guides pratiques sur le cadastre :

- Clergeot (P.), *Cent millions de parcelles en France : 1807, un cadastre pour l'Empire*, Paris, 2007, 124 p. (cote : 4° 1170).
- Maurin (A.), *Le cadastre en France : histoire et rénovation*, Paris, 1992, 427 p. (cote : 8° 2258).
- Mergnac (M.-O.), *Utiliser le cadastre en généalogie*, Paris, 2012, 80 p. (cote : 8° 5507).
- Provence (M.), *Retracer l'histoire d'une maison*, Condé-sur-Noireau, 2005, 80 p. (cote : 8° 3515).
- Roux (N.) et Souvay (D.), *Retracer l'histoire de sa commune*, Paris, 2011, 80 p. (cote : 8° 5245).

Vous pouvez retrouver le catalogue de la bibliothèque des Archives départementales en ligne sur le site du réseau de lecture publique des Hautes-Pyrénées (www.hapybiblio.fr).

ARCHIVES DEPARTEMENTALES DES HAUTES-PYRENEES

Hôtel du Département
6 rue Gaston Manent
CS 71324
65013 Tarbes cedex 9
Standard : 05.62.56.76.19
Courriel : archives@ha-py.fr
Site internet : www.archivesenligne65.fr



Illustration de couverture : Plan des propriétés des religieux de l'Escaladieu sises à Bours (1699)
ADHP, H 34 / 1