

Je fais l'histoire de ma maison

Bien souvent, c'est l'acquisition d'une maison ou d'une propriété qui génère le désir d'en apprendre davantage sur son histoire. Mais, parfois, ce souhait ne concerne pas forcément le lieu où l'on habite. Il peut en effet s'agir d'une maison de famille ou d'un édifice remarquable situé dans votre commune (pigeonnier, moulin, bâtiment remarquable...). Retracer le passé d'une maison, c'est faire de la généalogie foncière, recherche de plus en plus fréquente et toujours passionnante.

Il existe plusieurs démarches pour connaître la date d'origine d'une demeure, le nom de ses propriétaires, ses aménagements successifs, son usage... et les sources sont aussi variées que nombreuses. C'est donc une enquête, plus ou moins longue, qu'il faudra mener pour retrouver l'origine d'un bien. Et il n'est pas toujours évident de penser à tous les documents disponibles pour effectuer vos recherches, et pas toujours évident de savoir les utiliser, c'est pourquoi cet atelier est mis en place.

Les actes notariés et l'origine de propriété (XIV^e-XXI^e s.)

La première voie d'accès à l'histoire d'une maison, c'est l'acte de propriété qui est en votre possession si le bâtiment vous appartient. Qu'il s'agisse d'une acquisition par vente ou succession, le titre de propriété délivré par le notaire contient la description de la maison : surface au sol, nombre d'étages, emplacement dans la commune, numéro des parcelles cadastrées. Il est généralement bien conservé par les familles car il est nécessaire en cas de revente, donation ou succession.

Si la bâtie que vous recherchez est la vôtre, il suffit donc de reprendre l'acte de propriété qui mentionne, dans la rubrique « origine de propriété », les noms des propriétaires précédents, les dates et les notaires chargés des mutations. Une mutation de propriété peut être liée à une vente, une succession, un échange. Un titre de propriété vous livre en moyenne 30 à 50 ans d'histoire d'une maison en un seul document !

Généralement, vous trouverez dans un acte de propriété :

- La description du bien
- Les références cadastrales : section cadastrale et numéro de lot, adresse et surface.
- La désignation des propriétaires : Le nom et le prénom des parties de l'acte authentique, leur état civil respectif, leur adresse etc...
- Le notaire rédacteur et les coordonnées de son étude notariale.
- Le prix de vente du bien si l'origine de la propriété résulte d'une transaction immobilière.
- Les servitudes qui grèvent le bien s'il y en a. C'est le cas d'un droit de passage entre deux terrains.
- Les différents propriétaires antérieurs.
- L'origine de la propriété (soit dans le titre lui-même, soit en annexe) : acquisition, héritage, donation, etc...





Les actes des notaires de moins de 75 ans sont détenus par les notaires actuels. Ainsi, si votre acte de propriété indique que la précédente mutation a eu lieu il y'a moins de 75 ans, et que vous n'avez pas dans vos papiers de famille cet acte précédent, il vous faudra en demander une copie au notaire qui l'a établi. En théorie, ces actes ne sont pas librement communicables, toutefois le notaire peut vous en délivrer une copie (parfois partielle) en votre qualité d'ayant-droit. Si la maison que vous voulez étudier n'appartient pas à votre famille, vous n'aurez pas accès aux documents notariés de moins de 75 ans.

Si le notaire mentionné n'exerce plus, il faudra demander la copie au notaire qui a repris son étude. Si vous ne savez pas de quel professionnel il s'agit, vous pouvez nous demander ce renseignement à la chambre des notaires de l'Aude : <https://chambre-aude.notaires.fr/>



Si le bien étudié n'appartient pas à votre famille, vous pouvez demander l'identité des propriétaires successifs au Service de publicité foncière dont dépend le bien, qu'il vous appartienne ou non. Mais la démarche sera payante.

Les minutes qui ont plus de 75 ans doivent être versées aux Archives départementales, qui conservent donc la grande majorité des minutes notariales du département, du milieu du XIV^e s. au début du XX^e s. Vos recherches seront alors facilitées. L'ensemble des actes conservés est inventorié dans la sous-série 3 E. Un répertoire méthodique présente la totalité des minutes selon un classement d'abord géographique, reprenant par ordre alphabétique 152 lieux d'exercice des notaires. A l'intérieur de ceux-ci, les différents notaires apparaissent ensuite par ordre chronologique, du plus ancien au plus récent. Ce répertoire, complété par un index alphabétique des noms de notaires, indique tous les documents connus, quelle que soit leur localisation.

La recherche peut donc être préparée à distance par la consultation de ces index et inventaires disponibles sur notre site internet : <https://archivesdepartementales.aude.fr/3e-notaires>

L'Enregistrement (1800¹-1955)

L'Enregistrement consiste en la transcription sur un registre public des actes civils passés devant notaires ou sous seing privés, judiciaires, ainsi que des déclarations de mutation, moyennant un droit perçu au profit du Trésor.



Si vous ne connaissez pas le nom du notaire qui a enregistré la vente de votre maison ou la date de la vente, les registres de l'Enregistrement pourront vous aider.

¹ En théorie, c'est en 1791 que le Contrôle des actes est remplacé par l'Enregistrement. Mais en réalité, ce n'est pas avant 1810 que tout fonctionne parfaitement ! Avant cette date les tables peuvent manquer car les bureaux n'étaient pas encore ouverts.



Les bureaux de l'Enregistrement détenaient donc des répertoires chronologiques de tous les actes civils publics établis par les notaires de leur ressort géographique (cf les cartes en début de classeurs d'inventaires) ainsi que toutes les mutations par décès et des tables alphabétiques par nom de famille et par type d'actes, très précieuses pour les généalogistes. Ce sont des clés d'entrée vers les registres notariés car les registres de l'Enregistrement vous donneront la date de l'acte et le nom du notaire.

Pour commencer la recherche sur un bien foncier, il faut donc d'abord connaître le nom du bureau d'enregistrement.

Ensuite, on consulte la Table des vendeurs et des acquéreurs, la dénomination pouvant évoluer (« tables des vendeurs et précédents possesseurs », « tables des acquéreurs et nouveaux possesseurs »). Elles existent jusqu'en 1865.

Pour une recherche sur l'histoire d'une maison, il est également conseiller d'aller consulter :

- les tables des inventaires après décès, qui n'existent que jusqu'en 1825 malheureusement !
- les tables des successions acquittées (1800-1825 environ) et tables de successions et absences (à partir de 1825). Outre des informations sur le défunt (prénom, profession, âge, lieu et date du décès, état marital et nom du conjoint), vous aurez des informations sur le patrimoine et le numéro de la déclaration de succession où vous trouverez les références des actes notariés recherchés.

Comme bien souvent, les tables dites alphabétiques ont des entrées en fonction de l'initiale des patronymes mais à l'intérieur de chaque lettre, les enregistrements sont chronologiques.

La documentation hypothécaire (1800-1955)

En l'absence de tout acte ou si on ignore sa date et le nom du notaire qui l'a rédigé, si par exemple on n'habite pas l'édifice auquel on s'intéresse, on peut alors mener des recherches dans les registres des bureaux des hypothèques (sous-série 4Q).



Les actes de la Conservation des Hypothèques² contiennent les copies de toutes les ventes immobilières concernant un bien immeuble du département. Ils permettent ainsi de retrouver, lorsqu'une minute est manquante ou lorsqu'un notaire ne peut fournir de copie, trace de la mutation de propriété.

Les façons de l'aborder sont diverses :

- à partir d'un acte notarié qui renvoie à une formalité hypothécaire et en donne les références,

² L'hypothèque est un droit qui grève un immeuble bâti ou non bâti pour garantir le paiement d'une créance. Elle donne au créancier l'assurance de pouvoir être payé sur le prix de la vente forcée de l'immeuble grevé.



- en recherchant directement dans la documentation hypothécaire (registres d'ordre puis de formalités) un acte notarié transcrit, par exemple un acte de vente, lorsqu'on ignore les références (nom du notaire, localisation de l'étude, date) de celui-ci.

A partir de tables alphabétiques des noms de personnes, on peut retrouver leurs relevés de formalités, fournissant la mention de tous les actes avec mutation de propriété qui les concernent.

Pour cela, il faut d'abord consulter les registres d'ordre à partir du nom de propriétaire connu.

1. Les registres indicateurs

Les noms seuls sont regroupés dans un ordre strictement alphabétique ; le registre donne pour chacun d'eux les numéros des volumes de la table alphabétique dans lesquels ils se trouvent.

2. Les tables alphabétiques

Les tables comprennent plusieurs volumes, répartis par ordre alphabétique. Dans chaque volume le classement se présente dans l'ordre alphabétique des noms, mais pas des prénoms. Faute de place, de nombreux renvois ont été opérés et les noms sont alors à rechercher en fin de volume, voire dans un autre volume. La table indique les numéros de volumes et de case du répertoire auxquels il faut se reporter.

3. Les répertoires

Ils comportent dans chaque case le nom de chaque vendeur ou acquéreur dénommé dans les actes de mutation, et renvoie aux registres de formalités (inscriptions et transcriptions) où chacun de ces actes est porté. Les femmes sont mentionnées sous leur nom de jeune fille.

On peut ensuite consulter le registre de formalité où est transcrit intégralement l'acte notarié.



Les registres des hypothèques ne débutent qu'en 1800 et qu'ils ne sont conservés aux Archives que jusqu'au 31 décembre 1955, les années suivantes étant toujours détenues par les services fiscaux (Publicité foncière).

Au fur et à mesure de cette remontée vers les origines, on peut ainsi arriver jusqu'à l'éventuelle construction de la maison. Mais on n'en trouvera pas la trace dans les documents hypothécaires.

Le cadastre (XIX^e-XX^e s.)

A côté de la recherche réalisée à travers les actes notariés et les transcriptions hypothécaires, il existe une autre approche pour restituer la généalogie des différents propriétaires d'une maison et tenter de trouver la date de sa construction. C'est le dépouillement minutieux des documents cadastraux.



A partir du début du XIX^e siècle, il existe trois séries de documents cadastraux :

- les plans
- les états de sections
- les matrices cadastrales

En ce qui concerne les plans, seuls trois sont consultables :

- le plan dit « napoléonien » du début du XIX^e siècle (entre 1807 et 1835 environ)
- le plan dit « rénové » qui date d'entre 1930 et 1974.
- le plan actuel (dernière version) conservé par les services fiscaux et les mairies et consultable sur internet.

Pour ce qui est des états de sections, on en compte deux :

- l'état de sections dit « napoléonien » qui va avec le plan du même nom.
- l'état de sections dit « rénové » qui va aussi avec le plan du même nom.

Enfin, pour les matrices cadastrales, il en existe quatre séries chronologiques :

- les matrices dites « napoléoniennes » qui mélangent les propriétés bâties et non bâties et s'arrêtent en 1912.
- les matrices des propriétés bâties de 1882.
- les matrices dites « 1913 » qui séparent les propriétés bâties et non bâties et s'arrêtent avec la rénovation cadastrale.
- Les matrices dites « rénovées » qui mélagent le bâti et le non bâti et s'arrêtent en 1976.

Après cette dernière date, la documentation cadastrale est mise sur microfiches, puis sur une base de données informatique.

Il faut à ce stade préciser que la numérotation parcellaire des cadastres communaux a évolué plusieurs fois entre la rénovation cadastrale et aujourd'hui, avec diverses opérations de remembrements et autres modifications. Il est donc parfois nécessaire d'établir la correspondance précise entre l'ancienne et la nouvelle numérotation.



- En fonction des renseignements possédés sur l'édifice recherché (nom de propriétaire, numéro de parcelle), ces matrices cadastrales peuvent être utilisées de deux façons :
- soit le renseignement concerne la période récente et on remonte alors de propriétaire en propriétaire jusqu'au début du XIX^e siècle.
 - soit il concerne une période ancienne et on peut alors descendre l'historique de la propriété en venant vers notre époque.

Au fil de cette généalogie immobilière, il peut aussi arriver que nous rencontrions la date de construction de la maison. En effet, une parcelle désignée comme « jardin », donc non bâtie, peut être rayée dans le compte cadastral et y réapparaître plus bas, alors désignée comme « sol de maison », ce qui veut dire qu'elle est bâtie. Avec la date portée dans la marge, on a donc la trace de l'évolution du statut de la parcelle et la date probable de la construction de la maison.



Pour les biens les plus récents : le permis de construire (XX^e s.)

Dans l’hypothèse où le bien étudié est plutôt récent, il existe un document auquel il convient tout de suite de faire appel : c’est le permis de construire. A l’origine, celui-ci est plutôt un permis de bâtir destiné, dans les villes, à faire respecter les principes d’alignement et de salubrité. C’est le cas à Paris où ce permis apparaît en 1852, avant d’être conforté en 1882, puis généralisé aux villes de plus de 20 000 habitants en 1902.

En 1919, la loi Cornudet, première loi d’urbanisme, transforme ce permis de bâtir en permis de construire, qui est alors étendu à toutes les communes de plus de 10 000 habitants, à celles du département de la Seine et aux communes sinistrées par la guerre. Enfin, c’est en 1943, puis en 1945, que le permis de construire est définitivement étendu à toutes les communes françaises.

Dans l’Aude, à part pour Carcassonne et Narbonne, ce type de document n’apparaît donc qu’après la Seconde Guerre mondiale. C’est un document riche qui comprend des plans de différents types et fournit des données précises sur le nouvel édifice. On trouve les permis dans les archives communales, car les communes ont l’obligation de les conserver. Aux Archives départementales, en revanche, seul un échantillonnage de dossiers représentatifs est conservé définitivement.

Parmi les maisons édifiées après 1945, il faut aussi mentionner celles qui sont reconstruites consécutivement à des dommages de guerre. C’est alors dans ces dossiers d’indemnisation, conservés en série W, qu’il convient d’aller chercher le permis, qui contient alors, en plus des plans, de nombreuses photographies. C’est par exemple le cas pour un certain nombre de villas du littoral audois.

Pour tous les nombreux édifices antérieurs à 1940, on peut donc oublier le permis de construire.

Sources complémentaires

• Les compoix

Datée à peu près grâce aux documents cadastraux, la maison peut aussi être déjà présente dès l’état de sections et le plan napoléoniens. Dans ce cas, sa construction est donc antérieure à la mise en place du cadastre, voire à la Révolution de 1789, ce qui ne signifie pas qu’elle n’a pas subi des modifications par la suite.

Sous l’Ancien Régime, un premier document utilisable pour localiser un édifice est le compoix, registre fiscal fournissant une vision de la propriété foncière au sein d’une communauté d’habitants à un instant T. Les maisons et autres édifices bâties y sont évidemment mentionnés avec le nombre de leurs niveaux, leur surface (en cannes carrées) et leur situation (avec les confronts), même si cela ne suffit pas toujours pour être totalement sûr de leur localisation. A part la valeur fiscale (d’allivrement) de la maison et le nom de son propriétaire, il n’y a pas d’autre élément fourni ; et il faut rappeler que, la plupart du temps, les compoix sont dépourvus de plans parcellaires correspondants, ce qui ne facilite pas les choses. Même lorsqu’ils sont présents, dans la seconde moitié du XVIII^e siècle essentiellement, ceux-ci ne fournissent

d’ailleurs, comme les plans cadastraux, qu’une simple emprise au sol. Lorsqu’on a la chance de posséder plusieurs compoix étalés dans le temps pour une communauté, on peut alors espérer remonter le bien concerné durant un certain temps, mais ce n’est pas toujours garanti à cause des disparités documentaires et des évolutions possibles.

- **Prix-faits**

Pour l’Ancien régime, d’autres renseignements précieux peuvent être trouvés dans les minutes notariales. C’est par exemple le cas du prix-fait passé entre un propriétaire et un maître d’œuvre ou un maître maçon pour la construction d’un l’édifice. Toutefois, ils sont plutôt rares et concernent surtout les gros bâtiments. Les constructions sont donc bien souvent réalisées sans ce document.

- **Inventaires après décès**

Beaucoup plus fréquents en revanche sont les inventaires après décès, qui sont des documents particulièrement précis et intéressants. Grâce à eux, on a une vision globale de la maison et on entre surtout à l’intérieur, dont on découvre tous les espaces avec leur mobilier et tous leurs objets (vaisselle, tableaux, vêtements, papiers, …etc), y compris les outils agricoles et le bétail dans le cas des exploitations agricoles.

- **Les biens nationaux**

S’il s’avère que votre maison est antérieure à 1789, il se peut qu’elle ait appartenu sous l’Ancien Régime à la noblesse ou au clergé. Il convient alors dans ce cas de consulter les dossiers relatifs à la vente des Biens Nationaux lors de la Révolution Française (sous-série 1 Q). Ils se divisent entre biens de première origine (clergé) et biens de seconde origine (émigrés dont certains nobles) et comportent un grand nombre de documents sur l’inventaire, l’estimation et la vente des biens concernés. Ces documents permettent de franchir l’époque compliquée que constitue la Révolution pour l’histoire foncière mais, à partir de là, il est évident que la recherche prend une autre tournure puisque la maison concernée était donc vraisemblablement un bien noble, non soumis à l’impôt. A ce titre, précisons que les biens nobles n’apparaissent donc pas dans les compoix, sauf lorsqu’ils sont mentionnés en fin de volume (Cahier des biens nobles).

- **Documents figurés**

Et puis, il ne faut pas oublier les divers documents figurés, toujours précieux et qui apportent de la vie à ce qui reste trop souvent un peu anonyme. Les plans d’alignement des communes, les cartes anciennes comme celles de Cassini, puis surtout les cartes postales et les photographies de toutes époques, peuvent apporter des informations précieuses et permettre de mesurer les transformations de l’édifice au cours des 100 ou 150 dernières années. Consulter les inventaires des séries Fi, F°6, Dv.



- **En cas de litige : série U**

Les archives judiciaires, et en particulier les contentieux de limite ou de servitude, peuvent aussi être étudiés, car ils comportent des plans précis, toujours importants pour une bonne compréhension des propriétés.

Cas particuliers

- **Votre maison est un ancien moulin**

Parfois, la maison concernée par notre recherche est un moulin, à vent ou à eau. Pour ce qui est des moulins à vent, ils figurent bien sûr dans le cadastre et dans les compoix. En revanche, il est difficile de trouver d’autres renseignements sur eux, sauf à dépouiller les registres des notaires ou à détenir des archives privées qui les concernent.

Par contre, pour ce qui est des moulins à eau, qu’ils soient blatiers, foulons ou à huile, ils existent sur eux des documents administratifs précis, liés au problème du droit d’eau (la prise dans le cours d’eau qui permet de faire fonctionner le moulin). Ce droit d’eau a toujours été très strictement réglementé et a donné lieu à de nombreux conflits. Le droit d’eau est un acte administratif qui fixe les conditions de fonctionnement du moulin, le niveau et les dimensions des ouvrages hydrauliques, le niveau légal de la retenue d’eau que le propriétaire du moulin doit respecter. Les séries S et Sw (Ponts-et-Chaussées) contiennent des dossiers sur les moulins à eau, pourvus de plans qui détaillent, les bâts, barrages, biefs, constructions, meules..., et fournissent parfois des données précieuses sur l’histoire du moulin. Il faut donc impérativement les consulter.

Le droit d’eau se perpétue, même en cas de non utilisation du moulin. Beaucoup de moulins, non datés, n’ont jamais été réglementés par ce droit d’eau. C’est le cas de ceux construits avant la Révolution et pour lesquels les propriétaires doivent apporter la preuve de leur construction antérieure à 1789 pour bénéficier de ce droit d’eau aujourd’hui. La seule preuve de l’existence du moulin avant 1789 suffit pour le reconnaître. Un acte notarié est l’idéal mais un simple plan le mentionnant ou tout autre document où il est cité fera l’affaire. Pensez aux registres paroissiaux qui peuvent renseigner sur les meuniers présents dans la commune et aux archives communales.

Lorsque vous achetez un moulin, l’acte notarié doit préciser les biefs, barrages et vannages dont vous êtes aussi propriétaire.

Sous l’Ancien Régime, les moulins peuvent apparaître aussi dans les compoix et dans les minutes notariales, mais aussi, s’ils sont seigneuriaux, dans les archives communales à travers des procès ou des règlements.

- **Votre maison est un (ancien) château**

Outre les documents classiques et les dossiers des Biens Nationaux, il convient de s’attacher tout particulièrement au dépouillement des archives des familles nobles ou notables qui en ont



été propriétaires, s'il est bien sûr possible de les consulter. Ces fonds contiennent très souvent de nombreux actes notariés, des comptabilités, des inventaires après décès, parfois des prix-faits et des plans qui permettent d'avoir de multiples données sur l'édifice concerné.

A la différence du château, le manoir, qui était aussi l'habitation d'un seigneur, n'a pas de tours ni donjons (leurs constructions lui étaient interdits)

- **Votre maison est un ancien bâtiment public**

Enfin, dernier cas particulier, il se peut que notre maison soit un ancien bâtiment public (mairie, école, presbytère...). Il faut alors se plonger sur la sous-série 2 O (Affaires communales) qui contient des dossiers fournis sur les bâtiments communaux, ou sur la sous-série 4 N (Bâtiments départementaux) où l'on trouve notamment les anciennes gendarmeries. Ces dossiers contiennent toujours un grand nombre de plans, réalisés à l'occasion de travaux ou de cessions du bâtiment, dont certains sont très beaux. Ils permettent souvent de dater très précisément la construction de l'édifice, quand la date n'a pas été gravée ou sculptée sur le fronton.

Conclusion

Comme vous pouvez le constater, retracer l'histoire de sa maison ou d'une maison est une recherche passionnante, qui peut toutefois s'avérer longue et complexe. Elle permet en tout cas non seulement de restituer le passé d'un lieu, mais aussi celui de ses habitants au fil des siècles.

Ecrire l'histoire d'une maison, c'est donc rassembler tout ce qui touche à l'histoire du lieu : évidemment les informations contenues dans les différents actes de propriétés, mais aussi celles rassemblées en étudiant le bâtiment : présence de blason, de four, de fronton gravé, disposition des bâtiments, façade, matériaux utilisés, les ouvertures. Vous pouvez aussi partir à la recherche de tous les habitants d'une maison, en passant par les recensements (à partir de 1836)

Les passionnés d'histoire locale pourront trouver, au cœur de leur village, une autre approche de leur lieu de vie et se lancer dans plusieurs historiques de propriétés, sur des maisons plus ou moins emblématiques de la commune, par leur ancienneté ou ce qu'on sait de ses habitants.

