

Ma maison, quelle histoire !

Origine de propriété, servitude, droit de passage, ou simple histoire de sa maison, la recherche foncière est complexe.

Ce petit guide a pour ambition de présenter les différentes sources sur lesquelles s'appuyer pour mener à bien une recherche.



LES SOURCES

LE CADASTRE

Présentation



Le cadastre français est divisé en communes, chaque commune étant elle-même subdivisée en sections, et chaque section en feuilles. Sur chaque feuille figure une ou plusieurs parcelles, unité de la propriété foncière.

Pourquoi utiliser le cadastre pour ma recherche foncière ?

Le cadastre permet notamment :

- de connaître l'emplacement, la délimitation et la consistance d'un bien immobilier,
- d'identifier le propriétaire d'une parcelle,
- de rechercher des informations fiscales (par exemple, valeur locative d'un bien).

De quoi est-il composé ?

Le cadastre est composé :

- du plan cadastral où sont représentés les parcelles et les bâtiments existants,
- des états de section fournissant pour chaque parcelle son identifiant (section et numéro de plan), son adresse (voie ou lieu-dit, et numéro de voirie s'il existe), sa contenance cadastrale, le numéro communal de son propriétaire et des indications sur les mutations (transfert d'un bien à une autre personne),
- et de la matrice cadastrale qui récapitule pour chaque propriétaire les biens qu'il possède dans la commune, avec leur consistance et leur évaluation.

En France, le cadastre a une valeur essentiellement fiscale, puisqu'il sert de base au calcul de l'impôt foncier. Il ne possède pas de valeur juridique (la propriété au sens du droit étant fixée par des plans d'arpentage et les bornages établis par les géomètres-experts. Cependant, faute de documents (graphiques notamment), il peut s'avérer être une présomption de preuve de la propriété.

L'ENREGISTREMENT

Présentation

| NATURE DES ACTES ou des déclarations. | NOMS DES NOTAIRES ou indication que les actes sont sous seings privés. | DATE de l'ENREGISTREMENT des actes ou des déclarations. | VALEURS MOBILIERES. (Meubles, créances, parts d'intérêts, etc.) | IMMEUBLES, NAVIRES, FONDS DE COMMERCE. | |
|---------------------------------------|--|---|---|--|----------|
| | | | | NATURE, CONTENANCE, SITUATION. | REVENU. |
| Donat fait à l'épouse | Charles | 16 juillet 90 | 1/3 2177 | immeubles à Lillelaus | 1/3 600 |
| | | | | id. | 1/3 1210 |

Héritier du contrôle des actes et de l'insinuation laïque d'Ancien Régime, l'enregistrement moderne est défini par le décret-loi des 5-19 décembre 1790 relatif au droit d'enregistrement des actes civils et judiciaires et des titres de propriété.

L'impôt issu de cette nouvelle formalité se perçoit au profit du Trésor public sur les mutations de propriété et sur les actes, à raison de l'enregistrement qui se fait des uns et des autres, qui a pour effet d'assurer leur existence et de constater leur date.

Pourquoi utiliser le l'enregistrement pour ma recherche foncière ?

L'enregistrement permet notamment :

- de retrouver les références de tous les actes notariés passés depuis 1790 et d'identifier le notaire qui les a passés.

De quoi est-il composé ?

Parmi les actes enregistrés, on trouve :

- les actes civils publics : actes passés devant notaire et actes des autorités administratives (contenu : date de l'acte, date d'enregistrement, nom des parties, analyse sommaire de l'acte, nom et lieu de résidence du notaire) -> On recherchera un acte civil public au lieu de résidence du notaire ;
- les actes judiciaires, émanant des magistrats ou des auxiliaires de justice (contenu : date de l'enregistrement et nature de l'acte, nom des parties, date du jugement ou expédition, nom du tribunal, auteur de l'acte ou du jugement) ;
- les actes sous seing privé : contrats établis entre particuliers (contenu : nature de l'opération, noms des contractants, date de l'acte) ;
- les déclarations de mutations par décès : mutations de propriétés ou d'usufruit de meubles ou immeubles (contenu : noms des déclarants, nom du défunt, date et lieu du décès, nature et montant de la succession). Nota bene : ces déclarations peuvent être enregistrées dans un délai de 6 mois après le décès.
- à partir de 1866, un « sommier du répertoire général » et un fichier alphabétique.
 - ➔ Les tables de l'enregistrement sont supprimées, sauf les tables de successions et absences, et remplacées pour toutes les formalités, par une table unique, le registre général des enregistrements et déclarations (dit aussi sommier du répertoire général). Chaque propriétaire possessionné dans le ressort du bureau se voit ouvrir une « case » à son nom pour tout acte nouveau (vente, achat, donation...). Les informations de la case permettent de se reporter aux registres chronologiques.
- Le sommier est accompagné d'un fichier alphabétique ou « cimetière », qui permet de retrouver les informations sur un même individu par un renvoi à la case et au numéro de volume.

LES HYPOTHEQUES

Présentation

| CONSERVATION DES HYPOTHÈQUES | | N° 67. | |
|---|---|--|---------------------|
| D' <u>Alph.</u> | | (Décembre 1921.) | |
| Transcription du | <u>Vingt-trois Mai mil neuf cents vingt-trois</u> | Vol. <u>939</u> | n° <u>47</u> |
| Dépôt : | <u>is</u> | Vol. <u>152</u> | n° <u>848</u> |
| Inscription d'office : | | Vol. _____ | n° _____ |
| Taxe : | <u>Six francs</u> | Salaires : | <u>trois francs</u> |
| <small>(Intitulé réservé à l'usage exclusif du conservateur.)</small> | | | |
| TEXTE DE L'ACTE OU DU JUGEMENT À TRANSCRIRE. | | CADRE RÉSERVÉ AU CONSERVATEUR. <small>(Le requérant ne doit, sous aucun prétexte, écrire dans cette marge.)</small> | |

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 (droit de préférence) dans le cas où la dette contractée n'est pas acquittée à la date prévue, et même si le bien hypothéqué a changé de mains (droit de suite).

Pourquoi utiliser les hypothèques pour ma recherche foncière ?

Les hypothèques permettent notamment

- d'assurer la publicité des actes ; on parlera de publicité foncière qui donne droit, par ailleurs, à la perception d'un droit par le trésor public.
- de rechercher tout acte entraînant une mutation de propriété immobilière

De quoi sont-elles composées ?

Les hypothèques sont composées :

- Des registres d'ordre (ou instruments de recherche)
 - ➔ Jusqu'à la loi du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, la publicité n'est pas organisée autour des immeubles mais du nom des personnes : c'est la publicité personnelle.

→ Plusieurs outils, rassemblés sous le nom de registres d'ordre, permettent d'effectuer cette recherche. Une partie d'entre eux a été numérisée à partir de 2014 et est accessible en ligne. Ils doivent être utilisés dans l'ordre suivant :

- Registre indicateur de la table alphabétique du répertoire des formalités hypothécaires : 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.
- La table « alphabétique »
- Répertoire des formalités hypothécaires (tenue prescrite par la loi du 21 ventôse an VII) : Il comporte dans chaque case le nom de chaque grevé et 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.

- **Les registres de formalités :**

→ L'inscription :

Elle est faite par le créancier dans le bureau de l'arrondissement où sont situés les biens. Le créancier remet l'original de l'acte donnant naissance à l'hypothèque et deux bordereaux (un pour le service, un pour le déposant) contenant son identification, celle du débiteur, la nature et la date du titre conférant hypothèque, le montant et la date d'exigibilité de la créance, et l'identification du bien hypothéqué. La date du dépôt permet d'établir un rang entre les différents créanciers.

→ La transcription :

Les actes notariés ou sous seing privé translatifs de propriété d'immeubles (même non grevés d'hypothèque) sont, quant à eux, transcrits intégralement dans des registres, appelés pour cette raison registres de transcriptions. À partir de 1921, ce sont les copies des actes qui sont reliées et forment les registres.

La transcription des saisies et dénonciations de saisies fait l'objet de registres et de tables spécifiques depuis 1806.

La loi du 23 mars 1855 étend cette formalité à tous les actes entre vifs translatifs de propriété immobilière, à certains jugements, aux baux de plus de 18 ans, à tous actes constitutifs d'usages ou de servitudes.

La loi du 30 octobre 1935 étend la transcription aux mutations par décès, héritages et legs.

| | Avantages | Inconvénients |
|-----------------------|--|---|
| Hypothèques | Tables alphabétiques | Tous les actes ne sont pas transcrits |
| | Regroupe plusieurs communes (4 puis 2 conservations) | En général, les plans annexés ne sont pas joints aux transcriptions |
| | Transcription au "lieu du bien" | |
| | Formalité obligatoire | Plusieurs tables avant 1865 |
| Enregistrement | Décès : possibilité de recherche alphabétique | Répertoire difficile d'accès à/c de 1865 (fichier "cimetière" incomplet) |
| | Regroupe plusieurs communes (couverture moins large que les hypothèques) | On ne retrouve qu'une analyse sommaire des actes (ACP) |
| | Donne le nom du notaire qui a rédigé l'acte | Les ACP sont enregistrés au lieu de résidence du notaire et non au lieu où se trouve le bien (beaucoup de déficits dans les collections de renvois) |
| | | |
| Cadastre | "Visuel" -> plan | Fiabilité (les informations ne sont parfois pas mises à jour) |
| | Accès par le parcellaire | Pas de valeur juridique -> document fiscal |
| | Accès par les patronymes | Ne permet de trouver un acte |
| | Un outil de concordance : le géoréférencement | Ne donne pas le nom des notaires |
| | | Les épouses et les filles apparaissent sous le nom de l'époux ou du père |

2/ les outils

The logo for CNIL (Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés) is displayed in a blue, sans-serif font.

Protéger les données personnelles, accompagner l'innovation, préserver les libertés individuelles

En application de l'autorisation unique n° 29 ([AU-029](#)) de la CNIL, le délai de publication sur internet des archives publiques, autres que l'état civil, contenant des données à caractère personnel est de 100 ans à compter de la date du document.

EN SALLE DE LECTURE

Le cadastre

- L'inventaire méthodique (provisoire) des matrices cadastrales -> états de section, table des propriétaires, matrices cadastrales

L'enregistrement

- L'inventaire méthodique de tous les bureaux
- Toutes les tables et les formalités
- Les [images des tables de succession](#) jusqu'en 1969

Les hypothèques

- Les inventaires méthodiques des conservations d'Apt, de Carpentras (fermées en 1927 puis rattachées à Avignon), d'Avignon et d'Orange (jusqu'à 1955)
- Les [images](#) des « instruments de recherche » (indicateurs, tables et répertoires)
- Les répertoires et les formalités

EN LIGNE

sur archives.vaucluse.fr et earchives.vaucluse.fr)

Le cadastre



- Le [plan géoréférencé](#)

L'enregistrement



- [L'inventaire](#) méthodique de tous les bureaux
- Les images des tables de succession de plus de 50 ans

Les hypothèques



- Les [inventaires](#) méthodiques des conservations d'Apt, d'Avignon, d'Orange et de Carpentras
- Les images des indicateurs, des tables et des répertoires

Les archivistes ne sont pas tenus d'effectuer les recherches. Toutefois, la recherche foncière étant assez complexe, un accompagnement peut vous être proposé.

Pour cela, nous vous invitons à nous contacter via le [formulaire de contact général](#) pour une recherche à distance ou une prise de rendez-vous :

<http://archives.vaucluse.fr/accs-pratique/nous-contacter/contact/>

Archives départementales de Vaucluse – Palais des Papes – 84000 Avignon - 04 90 86 16 18

Salle de lecture ouverte le mardi, mercredi et vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h.