

cardel huy. à chivour	2	2/0	il	30	1
unbille f. en à bawur	3	2/0		30	1
ouvier p. vint. à nany	11	moulin de bawur	Verges	17 30	"
la même	5	2/0	terre	21 10	1
la même	6	2/0	cluse	7 10	1
la même	7		moulin	" "	3
la même	8		sol du moulin	3 1/2	1
la même			bâtiment	69	"
la même			Jardin	62 10	1
la même	10	deuxième le (nouveau)	terre	3 62 10	1

RETRACER L'HISTOIRE D'UN BIEN IMMOBILIER

Objet de la fiche d'orientation

Retracer l'histoire d'une maison ou d'un terrain peut se révéler tout aussi passionnant que de reconstituer une filiation. La Révolution a consacré la propriété individuelle comme seul mode de possession de la terre et des biens immobiliers, en la garantissant par la Constitution. D'autre part, le principe d'égalité devant l'impôt a imposé l'idée d'une assiette fixée en fonction des biens possédés par chacun. Pour ces raisons, la force publique s'est munie des moyens juridiques et réglementaires d'identifier les propriétés et leurs valeurs. Les institutions et leur production documentaire nouvelles en sont le reflet et permettent de répondre à la curiosité du particulier désireux de retracer la généalogie d'un bien foncier.

Plusieurs méthodes de recherche existent, que nous allons découvrir.

la même	6	270	l'usage	7 10	1
la même	7		moulin	" "	3
la même	7	270	sol du moulin	3 10	1
la même	8	270	bâtiment	6	"

1. Les hypothèques

Historique

L'hypothèque est un droit qui grève un immeuble bâti ou non bâti pour garantir le paiement d'une créance. De plus, la formalité hypothécaire a pour but d'assurer la publicité des actes et donne droit par ailleurs à la perception d'un droit par le Trésor public.

Cette formalité remonte à l'Ancien Régime mais c'est la loi du **11 brumaire an VII (1^{er} novembre 1798)** qui instaure un nouveau régime hypothécaire et rend obligatoire l'inscription ainsi que la transcription des actes de mutation des biens susceptibles d'hypothèques.

La loi du **21 ventôse an VII (11 mars 1799)** complète la précédente et crée un bureau des hypothèques dans chaque chef-lieu d'arrondissement.

Typologie documentaire

- La table alphabétique du répertoire des formalités hypothécaires¹ : elle indique les nom, prénom, profession et domiciles successifs des personnes mais surtout le numéro du volume du répertoire des formalités hypothécaires ainsi que la case où est porté le compte de chaque individu.

- Le répertoire des formalités hypothécaires : chaque personne est identifiée². Sur la page de droite sont indiqués tous les actes d'inscription hypothécaire ; la page de gauche recense tous les actes de mutations d'immeubles. La première colonne de chaque page mentionne le numéro du registre des formalités. Quant à la deuxième, elle indique le numéro de l'article dans le registre où est transcrit l'acte.

- Les registres de formalités :

- . registre d'inscription hypothécaire où sont consignées les créances³ ;
- . registre des transcriptions d'actes de propriété d'immeuble, où sont transcrits intégralement les actes notariés ou sous seing privé, ces documents sont les plus intéressants ;
- . transcriptions de saisies.

Comment mener sa recherche dans un registre de transcription

Le cadre de classement réglementaire des Archives départementales attribue la sous-série **4 Q** aux documents hypothécaires ; aux Archives départementales de la Moselle, ils constituent les sous-séries **400 Q à 437 Q**.

Au préalable, il faut déterminer le bureau du ressort de la propriété dont vous recherchez la ou les mutation(s). Il est indispensable de connaître le nom de l'acquéreur ou du vendeur.

1. Recherchez ce nom dans la table alphabétique du répertoire des formalités (fig. 1).
2. Relevez dans les colonnes de droite le numéro du volume et de la case (fig. 1).
3. Dans le répertoire des formalités, à la case indiquée, exploitez la page de gauche et déterminez l'acte translatif de propriété qui correspond à votre recherche. Relevez le numéro de volume et d'article dans les colonnes de gauche (fig. 2).
4. Vous avez désormais accès à l'acte notarié dans le registre de transcription (fig. 3).

Il est ensuite aisé de remonter le temps en répétant la même procédure pour l'ancien propriétaire mentionné dans l'acte notarié.

la même	6	270	cluse	7 10	1
la même	7		moulin	" "	3
la même	7	270	dol de moulin	3 10	1
la même	8	270	bâtimen	" "	"

2. Livre foncier

Historique

Le Livre foncier a remplacé la conservation des hypothèques à la fin du XIX^e siècle en Alsace-Lorraine. Il résulte des lois des **22 juin 1891** et **14 juin 1895**.

L'introduction du Livre foncier a été progressive ; tout d'abord l'ancien cadastre dit « napoléonien » a été rénové et le système de publicité foncière modernisé. Sa gestion a été confiée à l'autorité judiciaire. Entre la Première Guerre mondiale et la loi organique du **25 juillet 1923** qui a créé au sein de la magistrature le poste de juge du Livre foncier, cette fonction était assurée dans chaque canton par le juge de paix.

Le Livre foncier a été étendu à toutes les communes à partir du 1^{er} janvier 1900. Les registres des hypothèques n'existent plus dans ces départements à partir de cette date.

La réforme judiciaire de 1958 qui supprime les tribunaux cantonaux, transfère dans chaque tribunal d'instance la fonction de juge du Livre foncier.

Typologie documentaire

Il est tenu un Livre foncier pour les immeubles bâtis et non bâtis situés dans chaque circonscription foncière, chaque commune formant une circonscription foncière.

Les registres du Livre foncier : ils sont composés de feuillets numérotés, chacun comportant un titre et trois sections.

- Le titre indique le nom du propriétaire, que ce soit une personne physique ou morale ; il existe un ou plusieurs feuillets par personne. Pour les biens en indivision, tous les propriétaires figurent sur le même feuillet ;

- la section I désigne les biens immobiliers concernés par le droit de propriété et indique le mode d'acquisition et l'identification cadastrale ;

- la section II contient les servitudes et restrictions de toute nature qui grèvent le droit décrit dans la section I ;

- la section III répertorie les hypothèques et les privilèges se rapportant à la propriété ; lorsqu'une inscription est radiée, elle est soulignée en rouge.

Les répertoires et indicateurs :

- Les registres parcellaires renvoient section par section aux numéros de feuillets du livre foncier sur lesquels elles apparaissent ;

- les répertoires par propriétaires⁴ indiquent les feuillets sur lesquels ceux-ci figurent dans le titre du registre.

Les annexes⁵ : Elles sont constituées par les pièces justificatives transmises au juge du Livre foncier par les notaires, les services fiscaux et fonciers.

Contrairement aux hypothèques, le Livre foncier ne livre donc pas la transcription de l'acte notarié.

Comment mener sa recherche

La sous-série **5 Q** ayant été affectée au fonds du Livre foncier du ressort de la cour d'appel de Metz, des sous-séries ont été constituées pour chacune des juridictions d'instance compétentes ou de leurs subdivisions du Livre foncier. Des répertoires dactylographiés sont à la disposition du public mais il est conseillé d'utiliser le moteur de recherche de la base documentaire Gaïa.

1. Déterminez la juridiction du ressort de la circonscription (commune) pour laquelle vous effectuez votre recherche.

la même	6	270	celage	7 10	1
la même	7		moulin	" "	3
la même	7	270	dol du moulin	3 10	1
la même	8	270	bâtiment	6	"

2. Soit vous connaissez le nom du propriétaire : utilisez le répertoire ou fichier des propriétaires classés dans l'ordre alphabétique (fig. 4) ; relevez son numéro de feuillet et retrouvez dans l'instrument de recherche la cote du registre de la commune concernée afin de retrouver les informations recherchées (fig. 5) ;
3. soit vous connaissez le numéro de la parcelle cadastrale : utilisez le registre parcellaire établi pour cette commune et relevez de la même façon le numéro de feuillet la concernant (fig. 6).
4. Comme précédemment, demandez en consultation le registre du Livre foncier de la circonscription correspondante (fig. 5).

3. Le cadastre

Historique

Le cadastre est un document fiscal qui émane de l'administration des contributions directes ; c'est un système d'évaluation et de définition des propriétés foncières servant de base à l'assiette de l'impôt foncier et à sa juste répartition. Instauré sous Napoléon 1^{er} par la loi du **15 septembre 1807**, il n'est complètement achevé qu'à partir des années 1850.

Dans les départements annexés par l'Empire allemand, l'introduction du Livre foncier oblige à le revoir ; elle aboutit à une nouvelle identification de sections (par chiffre et non plus par lettre). La loi du **16 avril 1930** prévoit la rénovation et la conservation du cadastre aux frais de l'État. En 1955, la seconde réforme du cadastre donne lieu soit à une révision (simple mise à jour) soit à une réfection (renouvellement complet).

En 1974 une nouvelle loi autorise une rénovation dénommée « remaniement » pour les communes dont le parcellaire est devenu illisible. Ajoutons qu'un remembrement peut être ordonné, qui aboutit à une rénovation complète.

Typologie documentaire

Pour chaque commune, la documentation cadastrale est constituée par trois types de documents établis en double exemplaire⁶ :

le plan cadastral ou atlas cadastral (fig. 7) : il est composé d'un tableau d'assemblage, représentant l'ensemble du ban communal, qui permet de déterminer la section dans laquelle est située la parcelle recherchée, et des feuilles parcellaires (fig. 8) sur lesquelles figure le numéro correspondant à la parcelle. Le défaut essentiel du plan est son immuabilité, c'est-à-dire qu'aucune modification corrélative aux différentes mutations n'y est portée ;

le registre des états de classement ou états de section (fig. 9) : c'est la légende du plan, qui donne la propriété parcellaire au moment de l'établissement du cadastre. Ce document est ordonné par lettre ou numéro de section et de parcelle à l'intérieur de chaque section ;

la matrice cadastrale (fig. 10) : elle réunit sous le compte (ou folio) de chaque propriétaire les parcelles qui lui appartiennent sur le ban d'une même commune. Elle permet surtout de suivre les mutations des biens fonciers. La matrice comporte un répertoire abécédaire des propriétaires qui renvoie au compte de chaque individu.

De plus, la rubrique « augmentations-diminutions » tenue annuellement, indique pour chaque parcelle les modifications de structure.

la même	6	270	l'usage	7 10	1
la même	7		moulin	" "	3
la même	7	270	dol du moulin	3 1/2	1
la même	8	270	bâtiment	6	"

Comment mener sa recherche

Les plans cadastraux dits « napoléoniens » constituent aux Archives départementales de la Moselle la sous-série **35 P** ; la documentation s'y rapportant (états de section et matrices), la sous-série **30 P**. La base documentaire du logiciel Gaïa permet une recherche de cotes plus rapide pour ces documents. La sous-série **37 P** rassemble la collection (très incomplète) des cadastres rénovés à l'époque allemande. Tous les autres documents, pour peu qu'ils aient été versés par les différents centres des impôts, sont classés en série **W**.

Lorsque l'on souhaite retrouver les éléments relatifs à une propriété, trois cas peuvent se présenter.

1. La situation topographique de la parcelle est connue :

cherchez tout d'abord sur le tableau d'assemblage (fig. 7) la section sur laquelle se trouve la propriété ; consultez ensuite la feuille parcellaire (fig. 8) correspondante où est indiqué le numéro de parcelle ; reportez-vous au registre des états de section (fig. 9) pour trouver le nom du propriétaire et à l'aide des matrices successives (fig. 10), suivez les différentes mutations concernant ce bien.

2. Le numéro de parcelle est connu :

consultez directement le registre des états de section (fig. 9) pour déterminer le nom du propriétaire, ce qui permettra d'accéder à la matrice cadastrale (fig. 10).

3. Le nom du propriétaire est connu :

la matrice cadastrale (fig. 10) indique l'ensemble des propriétés que possède cette personne ; la localisation sur le plan cadastral par feuilles parcellaires (fig. 8) n'est plus qu'une question de reports des différents numéros recueillis.

Attention ! Aucun tableau général de concordance entre les anciens et nouveaux numéros de parcelles n'a été versé aux Archives départementales par les services fiscaux : il convient donc de localiser sur le plan les parcelles sur lesquelles vous travaillez.

Sources complémentaires

À partir de 1865, les répertoires immobiliers ou généraux des propriétaires tenus par les bureaux de l'enregistrement sont classés dans la sous-série **3 Q** par bureau dont le ressort administratif peut se superposer au canton dans la grande majorité des cas.

Ce répertoire alphabétique permet de retrouver tous les actes notariés, sous seing privé ou judiciaires d'une personne.

Attention ! Un sinistre a détruit en 1944 presque toutes les tables antérieures à 1865.

¹ Les tables du bureau de Metz ont été refondues en 1879, ce qui explique la présence de deux séries de tables alphabétiques.

² Les femmes sont portées sous leur nom patronymique.

³ Les registres postérieurs à 1864 ont été détruits en application de la circulaire DAF/DPACI/RES/2009/025 du 25 novembre 2009.

⁴ Les cahiers initiaux ont été remplacés par des fiches individuelles après le retour à la France. Les plus anciens ont pu être détruits dans le service du Livre foncier après confection des fiches mises à jour.

⁵ Celles-ci sont encore conservées dans les tribunaux d'instance de Metz, Thionville et Sarreguemines.

⁶ Le premier conservé au service départemental du cadastre puis déposé aux Archives départementales et le second conservé en commune.

TRANSCRIPTION
D'ACTES
DE MUTATION.

Transcrire en entier l'Acte
translatif de propriété, et
faire l'inscription d'office sur le
Registre de formalité des ins-
criptions, dans le cas prévu par
l'art. 2108 du Code civil.

RÉPERTOIRE. NUMÉROS	
du volume.	de l'article.

30 382.

76 288.

N. 65.

Le Seize Mars dix huit cent vingt six, a été présenté
au bureau de la conservation des hypothèques à Metz,
l'acte de Mutation dont suit le contenu:
Ce jour, quatorze février dix huit cent vingt six.
Les soussignés, Jeanne Buzon, cultivatrice résidant à Vermy,
veuve du sieur Charles Bemy, en son vivant cultivateur
à Grimont.
Secondement. Eger Petit, cultivateur à Vigy, agissant au nom
de Charles Eger Petit, mineur né de son union avec
Défunte Anne Bemy dont il se porte tuteur.
Troisièmement, François Charles Bemy, garçon majeur.

TABLE du Répertoire.

NOMS placés en tête de chacune des cases du RÉPERTOIRE.	PRÉNOMS.	PROFESSIONS.	DOMICILES.	RÉPERTOIRE. N.º	
				du VOLUME.	de LA CASE.
Remy	François,	Laboureur,	Bazoncourt.	122	24

fig. 1 (402 Q 29)

CASE N.º 26 Remy (François) Lab. à Bazoncourt

REGISTRES de Formalité. N.º	DATE des TRANSCRIPTIONS.	INDIQUER s'il s'agit d'une acquisition ou d'une vente.	DÉSIGNATION DES IMMEUBLES.	VALEUR des IMMEUBLES.	TRANSCRIPTION de la saisie immobilière. Enregistrement de l'original de la dénonciation au Saisi, et de la Notification de l'affiche aux créanciers inscrits.		OBSERVATIONS.
					Date des enregistrements.	Date des radiations.	
113 75	17 7 ^{bre} 1819	vente	Forgerie bandede f. Julien	4005 "			
168 65	18 Mars 1820	Vente	Coupe de bois à l'Écluse et Vernud	7700 "			

fig. 2 (401 Q 122)

Un petit corps de biens, situé au village et ban d'Écluse
et Vernud, consistant en huit hectares ou vingt quatre journaux de
terre aux trois saisons et huit pièces de pré comme elle
se contiennent, sans réserve, le détail de quoi a été remis à

fig. 3 (410 Q 168)

Numéro de la parcelle.	Numéro du bulletin de propriété.	Références aux documents d'arpentage, esquisses et états des chargements.	Numéro du feuillet du livre foncier.																			
1	2		4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
1			102	487																		
2			102	487																		
3			94	575																		
4			94	575																		

Nom **PRINGUET**
ou dénom. sociale
Prénoms **Geneviève**
Date et lieu de naissance **8/10/1926**
Profession **meus**
Domicile **SE RUFFINE**
Epoux (se) — Veu(x) **BAUDOIN Pierre Joseph Gaston**

Circonscriptions foncières	Communauté	Bien propre mari	Bien propre femme	Copropriété			Divers
				commu - nauté	mari	femme	
SE RUFFINE	A77		350			455	
JOSSY			566			600	
STE- RUFFINE						468	

fig. 4 (5 Q 13/672)

137

Feuille

350

Pringuet Geneviève, née le 8 Octobre 1926, épouse de Pierre Joseph Gaston Baudoin, pour

Section I: Propriété										Sect. II: Charges et restrictions					au droit de disposer		
N° d'ordre	CADASTRE		LIEUDIT	CONTENANCE		NATURE DE CULTURE	Valeur d'usage du foncier		INSCRIPTIONS	OBSERVATIONS	N° d'ordre	Ensemble grevé		INSCRIPTIONS	OBSERVATIONS	N° d'ordre	IMMEUBLE GREVÉ
	Sect.	N°		ha.	a.		ca.	F				a.	10				
1	B 522		Village	0 00 75		sol			104	15.12.1942 Rectif. terrain cad. (Ann. 54)	1	1, 2, 14 décembre 1977. Nouv.			2 ^e lot m ²		
	112		Rue des Gardins	0 00 67		terrace garage						3, 4, 5. Joint avec prof. de					
												6, 7, 8. Copropriété indivise					
												9, 10. Ancien PR. I.R.					
												11, 12. Ancien de garage					
2	A 197		Sablons	0 07 11		terre			104			13, 14. PRINGUET, sans					
	A 198			0 06 04								15, 16. Propriété de SE					
												17 - Ruffine (Ann. 43)					
3	A 195p		Sablons	0 19 85		terrace			104		2	20 janvier 1983. Ven duit m ² lot indiv (Ann. 41)					

fig. 5 (5 Q 13/565)



