

Fiche d'aide thématique

Retracer l'histoire d'une maison

Comme les personnes, les maisons et tous les biens immeubles laissent des traces dans les archives publiques. Par la généalogie immobilière (ou généalogie foncière), il est ainsi possible de retracer l'histoire d'une maison.

Nota : À quelques exceptions près, les conseils présentés ici s'appliquent pour toute recherche relative à un bien immobilier, quelle que soit sa nature (bâti ou non bâti).

Table des matières

Localiser la propriété.....	1
Identifier le propriétaire ou le résident.....	2
Sous l'Ancien Régime	2
Aux XIX ^e et XX ^e siècles	3
Suivre les mutations de propriété	3
Sous l'Ancien Régime	3
Aux XIX ^e et XX ^e siècles	4
Retracer la vie de la propriété	5
ANNEXE : Bibliographie	6

Localiser la propriété

Une recherche en généalogie foncière porte généralement sur un bien dont la localisation est connue. Toutefois, si ce n'est pas le cas, il est possible de situer son emplacement en consultant les ressources suivantes :

• les **dictionnaires topographiques et ouvrages géographiques** consacrés au département de l'Eure, consultables en salle de lecture des Archives départementales de l'Eure :

- CHARPILLON Louis-Étienne, CARESME, Anatole, *Département de l'Eure, dictionnaire des communes*, Paris, Res Universis, 1879 (**cotes US 6/1 à US 6/4**) ;
- DE BLOSSEVILLE Ernest Poret, *Dictionnaire topographique du département de l'Eure*, Paris, Imprimerie Nationale, 1877 (**cotes BIB 1252 et BIB 5245**) ;

- GADEBLED Louis-Léon, *Dictionnaire topographique, statistique et historique du département de l'Eure*, s.l., Editions de la Tour GILE, 1840 (cotes **BIB 5054**, **BIB 5244** et **BIB 6410**) ;
- la [carte de Cassini](#), mise en ligne, indexée et enrichie par le Laboratoire de Démographie Historique de l'EHESS ;
- la plateforme [Géoportail](#), outil produit par l'Institut géographique national ;
- les [plans du cadastre napoléonien](#) (sous-série **3 PL**) consultables en ligne (tableau d'assemblage puis feuille) ; sur la feuille de la section concernée, repérer la parcelle, bâtie (en rose), ou non bâtie, et noter son numéro ;
- les **plans du cadastre rénové** (sous-série **8 PL** ; non numérisée à ce jour, consultable uniquement en salle de lecture), à partir de 1930 ; la méthode de repérage est la même.

Identifier le propriétaire ou le résident

L'élément premier de l'histoire d'une maison est évidemment l'identité de ses différents propriétaires et résidents. Plusieurs fonds conservés aux Archives départementales permettent de retrouver l'identité de ces personnes.

Sous l'Ancien Régime

La propriété foncière sous l'Ancien Régime est généralement soumise à des redevances dues à un seigneur, qu'il s'agisse d'un noble ou d'une communauté religieuse. Par conséquent, ce dernier tient pour chacune de ses possessions un registre, nommé **terriers**, recensant et décrivant les terres qu'il possède : situation et métrage, nature, feux (foyers) présents, redevances et obligations auxquelles ces derniers sont soumis. Ces registres s'accompagnent parfois de **plans-terriers** (aussi appelés atlas de censives ou atlas géométriques), considérés comme les ancêtres des plans cadastraux.

Les Archives départementales conservent un nombre important de ces documents, dans différentes séries :

- pour les **terriers de familles nobles** : les archives de [familles, seigneuries et communautés laïques](#) (série **E** ; pour faciliter la recherche, penser à consulter l'[index](#)), ainsi que les archives **entrées par voie extraordinaire** (série **J**, sous-séries **1 F** et **2 F**) ;
- pour les **terriers de communautés religieuses** : les archives du [clergé séculier](#) (série **G**) et du [clergé régulier](#) (série **H**) ;
- pour les **plans-terriers** : les [plans d'Ancien Régime](#) (sous-série **2 PL**).

En cas de difficulté à retrouver ces documents au sein des fonds précités, il est possible de retrouver les minutes originales des terriers, conservées par les notaires, dans les [archives notariales](#) (sous-série 4 E).

Les impôts (taille, vingtième, etc.) levés sur les individus permettent également de retrouver le propriétaire ou le résident. Il convient pour cela de consulter les registres afférents, appels **rôles (des tailles, des vingtièmes, etc.)** présents dans les fonds d'archives de l'[administrations provinciales et du contrôle des actes](#) (série C).

Aux XIX^e et XX^e siècles

Depuis la Révolution, la propriété d'un bien immobilier (bâti ou non bâti) implique le paiement de l'**impôt foncier**. Il est donc possible de retrouver l'identité d'un propriétaire à travers les sources fiscales.

Les [matrices cadastrales](#) constituent le principal type de document fiscal utile à cette étape de recherche, en suivant la démarche appropriée :

- 1) Consulter l'**état de sections** (classement par sections puis par numéros de parcelle) qui donne, pour chaque parcelle, le nom du propriétaire au début du XIX^e siècle ;
- 2) Consulter la **matrice des propriétés bâties et non bâties** au nom précédemment identifié pour connaître le numéro de compte du propriétaire ;
- 3) Relever les **mutations de propriété** et passer de registre en registre pour repérer de la même manière les propriétaires successifs.

Suivre les mutations de propriété

La transmission de la propriété d'un bien (par vente, échange, donation, succession, testament, etc.) donne généralement lieu à la rédaction d'un acte notarié, soumis à des formalités d'enregistrement par les pouvoirs publics, aussi bien sous l'Ancien Régime qu'après la Révolution.

Ces formalités ont été consignées au sein de registres et de tables, dont la consultation peut faciliter la recherche des actes notariés (contrôle des actes, Enregistrement), voire en donner la transcription intégrale (insinuation, hypothèques) ce qui dispense de recourir aux actes notariés eux-mêmes.

Sous l'Ancien Régime

L'**insinuation**, établie dès 1539 par l'ordonnance de Villers-Cotterêts et généralisée par l'édit de décembre 1703, est une formalité consistant en l'inscription sur un registre public des

dispositions des actes (notamment ceux relatifs aux mutations de biens immobiliers, mais également renonciations à succession, lettres d'anoblissement ou de légitimation, émancipations, concessions de droits, etc.) dont le public avait intérêt à avoir connaissance afin d'éviter tout préjudice.

Les registres d'insinuation des différents baillages de l'Eure sont conservés au sein des archives des [cours et juridictions d'Ancien Régime](#) (série B), classés par juridictions. Pour les insinuations relatives aux biens et personnes ecclésiastiques (dites « insinuations ecclésiastiques »), il convient de consulter les archives du [clergé séculier](#) (série G).

Le **contrôle des actes** produits par les notaires est institué par l'édit de mars 1693 astreignant tous les actes des notaires ; ces actes doivent alors être enregistrés dans les quinze jours et accompagnés du versement d'une taxe spécifique. À partir de 1703, les contrats de vente et autres actes translatifs de propriétés d'immeubles devaient être à la fois contrôlés et insinués, le contrôle précédant l'insinuation.

Les registres et tables du contrôle des actes sous l'Ancien Régime, classés par bureaux, sont conservés au sein des archives des **administrations provinciales, contrôle des actes (sous-série 2 C** ; l'inventaire afférent est disponible en salle de lecture des Archives départementales de l'Eure).

Aux XIX^e et XX^e siècles

Succédant à l'insinuation et au contrôle des actes de l'Ancien Régime, la formalité d'[enregistrement](#) (série Q) est établie par la loi des 5 et 19 décembre 1790 ; son rôle est de donner une valeur juridique et de dater l'acte. Il est ainsi possible de repérer dans les tables des vendeurs et acquéreurs de l'administration de l'Enregistrement le nom des propriétaires connus et noter le nom du notaire qui a rédigé l'acte de vente.

L'administration de l'Enregistrement est organisée en bureaux, dont les ressorts correspondant à peu près à ceux des cantons. Pour une recherche d'historique d'un bien immobilier, les documents les plus utiles sont :

- Les actes civils publics : actes passés devant notaire et actes des autorités administratives ;
- les actes sous seing privé : contrats établis entre particuliers ;
- les déclarations de successions : mutations de propriétés ou d'usufruit de biens meubles ou immeubles.

Créées en 1791 puis réformées en l'an VII (1799), les [hypothèques](#) (sous-série 4 Q) consignent et retranscrivent intégralement les actes de translation de propriétés (ventes/acquisitions, échanges, donations, etc.), servant ainsi de garantie envers un créancier éventuel, mais également de ressources fiscales par la perception d'une taxe pour chaque acte.

L'inscription hypothécaire est réalisée au bureau des Hypothèques de l'arrondissement où est situé le bien. La recherche s'effectue via les documents suivants :

- 1) Consulter les **tables alphabétiques des répertoires de formalités** (renvoyant vers un ou plusieurs répertoires de formalités hypothécaires eux-mêmes) et relever les références de la case au nom du propriétaire ;
- 2) Consulter les **répertoires de formalités hypothécaires** (une case par propriétaire), et relever les références de la (ou des) transcription d'acte concernant le bien recherché ;
- 3) Consulter les **registres de transcription des actes**.

Attention :

Les Archives départementales ne sont chargées que de la conservation des documents hypothécaires antérieurs au 1er janvier 1956. Pour toute demande concernant des documents postérieurs, contacter le Service de la publicité foncière d'Évreux.

De plus, pour les documents hypothécaires antérieurs au 1^{er} janvier 1956, des transferts de documents sont encore en cours. Par conséquent, il est possible que nous vous réorientions vers le Service de la publicité foncière d'Évreux ou vers le centre de pré-archivage du ministère de l'Économie et des Finances (par l'intermédiaire du Service de la publicité foncière d'Auxerre 1).

Retracer la vie de la propriété

La succession des propriétaires d'une maison n'est qu'un des aspects de son histoire. Passée cette étape de recherche, plusieurs questions viennent s'ajouter. Combien de personnes dans la maison ? Comment était-elle organisée ? Qui exploitait la terre ? Afin d'y répondre, il s'avère utile de consulter d'autres types de documents.

- Les divers documents de **recensement de la population** : terriers du Moyen Âge à la Révolution, rôles de la taille, des vingtièmes et de la capitation aux XVII^e et XVIII^e siècles (série C), [recensements de population des XIX^e et XX^e siècles](#) (série M), permettent de connaître les habitants d'une terre ou d'une maison.

- Dans les **archives des propriétaires** – papiers de famille (séries E et J, mais également **archives privées détenues par des particuliers**), fonds ecclésiastiques (séries G et H) – on trouvera de très nombreux documents de gestion (baux, comptes de fermage, devis de réparations ou de construction, etc.).

- Dans les [minutes des notaires](#), on pourra entre autres rechercher : les baux de location, les baux agricoles, les prix faits (devis) des travaux de rénovation ou d'embellissement du bien, etc.

• Pour les XIX^e et XX^e siècles, on consultera la [presse locale](#), et notamment la rubrique des annonces judiciaires, riche en annonces de ventes par licitation ou adjudication (ventes mobilières de mobilier ou de matériel agricole, ou immobilières).

ANNEXE : Bibliographie

Les publications suivantes, disponibles aux Archives départementales de l'Eure et consultables en salle de lecture, offrent non seulement des informations plus détaillées sur les méthodes de recherche d'historique d'une maison, mais également des pistes de recherche complémentaires.

- MERGNAC Marie-Odile, *Utiliser le cadastre en généalogie*, Paris, Archives & culture, 2015 (cote **BIB 7881**) ;
- MERGNAC Marie-Odile, *Retrouver l'histoire d'une maison*, Paris, Archives & culture, 2016 (cote **BIB 1252 et BIB 7885**) ;
- PROVENCE Myriam, *Retracer l'histoire d'une maison*, Paris, Autrement, 2008 (cote **BIB 6269**) ;
- LEBÈGUE Patricia, « L'histoire d'une maison sous l'Ancien Régime », *La revue française de généalogie*, n° 225, août-septembre 2016, pp. 24-29 (cote **RV 237/1**).