

Recherches foncières

Cette recherche peut avoir deux objectifs : justifier d'un droit ou d'une servitude, connaître le passé d'une maison ou d'une propriété.

Si vous devez prouver que vous êtes propriétaire d'une parcelle ou si vous voulez en connaître les limites, si vous cherchez à connaître le nom du propriétaire d'une parcelle ou si vous cherchez à prouver une servitude (droit de passage, puits...), si vous souhaitez retracer le passé de la maison où vous vivez ou dater et localiser la maison de vos ancêtres ou connaître ses propriétaires actuels, votre recherche vous amènera à utiliser les documents suivants :

[Les documents cadastraux napoléoniens et rénovés](#)

[Les archives de l'enregistrement](#)

[Les archives des hypothèques.](#)

[Les documents notariés.](#)

[Les dossiers de permis de construire.](#)

Les documents cadastraux napoléoniens et rénovés.

Le cadastre, ou compoix, a été établi sous l'Ancien régime à des fins essentiellement fiscales.

C'est après la Révolution, avec la loi du 15 septembre 1807, que se met en place le cadastre dit napoléonien. Appelé également cadastre général parcellaire, il est appliqué à partir de 1808. L'administration du cadastre réalise un recensement complet des parcelles qui découpent le territoire : c'est la première opération d'arpentage systématique de ce type. Ce cadastre napoléonien a servi pendant plus d'un siècle.

La loi du 16 avril 1930 établit le cadastre dit rénové, la rénovation a eu lieu entre 1931 et 1970 suivant les communes. Il faut noter qu'à l'occasion de la rénovation, les numéros de sections et de parcelles ont été modifiés et qu'il n'existe pas toujours de concordance entre les anciens et les nouveaux numéros.

Le cadastre est l'un des éléments qui peuvent permettre d'établir un droit de propriété. Il donne des mesures précises de la superficie des terrains et leur évolution au gré des mutations. Il permet de faire l'historique d'une propriété, d'une maison et de ses propriétaires successifs.

Attention : droits de passage et servitudes ne figurent jamais dans les documents cadastraux; ils sont à rechercher dans les actes notariés.

Quatre types d'actes constituent les documents cadastraux, ils sont classés dans les sous-séries 3 P et 1692 W. Ce sont :

- . L'état de section
- . Le plan cadastral
- . Les matrices cadastrales
- . Le procès verbal de délimitation de la commune.

L'état de section est un registre qui répertorie les différentes propriétés section par section et fournit les renseignements relatifs à la parcelle. Les états de sections ne sont pas mis à jour.

Comment l'utiliser ?

Chaque section est désignée par une lettre et chaque parcelle par un numéro. L'état de section est établi dans l'ordre alphabétique des lettres des sections et à l'intérieur par numéros de parcelle. Il permet d'avoir les renseignements suivants :

- le nom du propriétaire du bien ;
- le numéro renvoyant à la matrice cadastrale ;
- le numéro de parcelle ;
- la dénomination du terrain en fonction des lieux-dits de la commune ;
- la nature de la propriété : terre, bois, jardin, maison...
- la superficie de la propriété (selon les périodes elle est indiquée en hectare, are, centiare ou en arpent, perche ou mètre) ;
- le classement du terrain ;
- le revenu, évalué en fonction de la superficie du bien et de son classement, il fixe la contribution fiscale de l'individu en francs et en centimes ;
- le nombre des portes et fenêtres (indiqué lorsque courait cette imposition, elle a été supprimée en 1925).

Si l'on connaît le numéro de parcelle **l'état de section** nous indique le nom du propriétaire.

Le plan cadastral, formé d'un **tableau d'assemblage** et de **feuilles par section**, il représente l'ensemble du territoire de la commune et sa division en sections et parcelles. Dans certains cas, une section peut être représentée sur plusieurs feuilles. Le plan indique les noms des hameaux, des lieux-dits, des chemins et des cours d'eau.

Comment l'utiliser ?

Si l'on n'a pas de renseignements sur une parcelle mais si l'on peut la situer sur un plan :

- Consulter le **tableau d'assemblage** pour identifier la section.
- Consulter la feuille du **plan de la section** pour repérer la parcelle ou la maison.
- Noter les références indiquées : nom et référence de la section et le numéro de la feuille.

Pour une recherche dans le cadastre napoléonien on pourra essayer de retrouver la parcelle en comparant le plan du cadastre rénové avec le plan du cadastre napoléonien ou en faisant l'historique des propriétaires de la parcelle pour retrouver le nom des propriétaires au moment de la rénovation.

L'ensemble des plans cadastraux napoléoniens et rénovés du département sont consultables en ligne (*lien interne*)

Les matrices cadastrales (matrice des propriétés foncières, bâties et non bâties) en un ou plusieurs volumes, complétées par des tables alphabétiques des propriétaires. Contrairement aux états de sections, les matrices cadastrales sont mises à jour à chaque changement de propriétaire.

Comment les utiliser ?

Les matrices des propriétés foncières regroupent les propriétés bâties et les propriétés non bâties de l'établissement du cadastre jusqu'en 1881. Les propriétés bâties ont fait l'objet d'une matrice séparée à partir de 1882. Les renvois sont indiqués par la lettre B suivant le numéro de folio. A partir de 1882, les matrices des propriétés foncières n'étaient plus mises à jour que pour les propriétés non bâties. Ces dernières ont fait l'objet d'une matrice séparée en 1914.

La matrice se présente sous la forme de fiche pour chaque individu avec une ligne pour chaque bien.

Cette fiche permet d'avoir les renseignements suivants :

- le nom du propriétaire du bien et de ses successeurs. Ainsi, sur les matrices anciennes, il n'est pas rare de constater que le nom du propriétaire a été rayé pour être remplacé par un autre. On peut avoir, si le registre a été tenu pendant de nombreuses années, toute la succession des propriétaires.

Sur les matrices du cadastre rénové, chaque fiche est recensée par une case et plusieurs lignes sont imprimées afin d'inscrire le nom des propriétaires qui se sont succédé. Est également précisé le numéro de l'ancienne case ou folio correspondant.

- le numéro de section.
- le numéro de parcelle
- la dénomination du terrain.
- la nature de la propriété.
- la superficie de la propriété.
- le classement du terrain.
- le revenu et l'évolution de la contribution fiscale pour le cadastre rénové, sur plusieurs décennies parfois.
- les folios ou numéros de matrice d'où sont tirés et portés les articles vendus ou acquis. Ces renvois permettent de connaître l'origine d'une propriété et ses anciens propriétaires éventuels.
- le nombre des portes et fenêtres.

Si l'on connaît le nom du propriétaire, il faut tout d'abord consulter **la table de la matrice** correspondante (propriétés bâties ou non bâties) afin d'identifier le numéro de folio qui lui est attribué. La table des propriétaires n'est pas rédigée dans un ordre purement alphabétique : tous les patronymes ayant la même initiale sont regroupés mais inscrits dans l'ordre d'attribution des folios. Le folio concernant le propriétaire comporte la liste des biens qu'il possède, avec pour chacun la date d'acquisition, le numéro de folio de l'ancien propriétaire (colonne « tiré de »), la date de cession et le numéro de folio du nouveau propriétaire (colonne « porté à »). En se reportant aux numéros de folio indiqués, on pourra connaître les propriétaires précédents ou suivants. Lorsqu'une partie seulement d'une parcelle a fait l'objet d'une mutation, le numéro de folio est suivi de la lettre « p ».

Le procès-verbal de délimitation de la commune, accompagné du procès-verbal de division de la commune en sections, il indique les limites de la commune avec les communes voisines. Une série de plans y est jointe. Ces documents cadastraux étaient établis en deux exemplaires conservés l'un à la direction des services fiscaux, l'autre dans les communes ; c'est l'exemplaire des services fiscaux qui a été versé aux Archives départementales.

Les archives de l'enregistrement

La sous-série 3 Q des Archives départementales comporte différents documents susceptibles de compléter et de faciliter le maniement des documents cadastraux. On trouve notamment dans ce fonds la table des acquéreurs et des vendeurs (classées dans l'ordre alphabétique) qui énumèrent tous les actes de passation de propriété passés devant notaire de 1791 à 1865. A partir de 1865, il faut se reporter aux répertoires généraux.

Ces volumes d'enregistrement donnent le nom d'un propriétaire, la date et l'objet de la transaction (succession, inscription), le nom du notaire. Avec ce dernier, on peut remonter à l'acte lui-même, s'il a été versé aux Archives départementales (voir plus loin : les documents notariés). La mention SSP signifie que la transaction a été faite sous seing privé ; il n'existe donc pas de minute notariale.

On consultera également les tables de successions, les tables de déclaration de successions dites « mutations par décès ».

Les archives des hypothèques

La sous-série 4 Q des Archives départementales émanant du Service des hypothèques comporte elle aussi des compléments d'information. Les registres des trois bureaux sont conservés : Largentière jusqu'en 1927, date à laquelle le bureau a été réuni à celui de Privas, Privas jusqu'en 1951 et Tournon jusqu'en 1952. Le délai de communicabilité de ces documents a été porté en juillet 2008 à 75 ans. L'autorisation du Conservateur des hypothèques est requise si ce délai n'est pas échu (soit pour la période de 1935 à 1952).

Pour effectuer une recherche il convient de consulter en premier lieu l'acte de vente le plus récent : il comporte les références de l'acte précédent (n° et folio du registre des hypothèques). On remonte ainsi d'acte en acte. Les actes récents doivent être consultés au Service des hypothèques du ressort (Privas ou Tournon). Antérieurement aux années indiquées plus haut, les actes sont consultables aux Archives départementales, cependant il est indispensable de prendre contact préalablement avec la Conservation des Hypothèques qui détient les tables permettant de retrouver la référence de l'acte.

Les documents notariés

Les archives notariées relèvent également en grande partie du droit de la propriété, on y trouve actes de vente, actes de succession qui peuvent contenir les renseignements qui n'auraient pas été trouvés dans les documents précédents, ainsi un droit d'eau, un droit de passage ou tout autre servitude peuvent figurer dans les minutes de notaires.

Les Archives départementales conservent les minutes de plus de 100 ans de la grande majorité des études ardéchoises. La sous-série 2 E est classée par communes de résidence des notaires ; un fichier par noms des notaires peut permettre de retrouver leur résidence. Il est donc utile de connaître le nom ou la résidence du notaire que l'on recherche.

Les dossiers de permis de construire.

A partir de 1946 et pour une recherche concernant une maison on pourra enfin consulter une collection de permis de construire dans les sous-série 1269, 1275 et 1952 W. Il convient de connaître le numéro du permis, les cahiers d'enregistrement des demandes de permis ayant été perdues.