

# LES AMIS DES ARCHIVES

de la Haute-Garonne



11-14, bd Griffoul-Dorval 31400 TOULOUSE  
Tél. le mercredi après-midi : 05.62.26.85.72  
Site internet de l'association : [www.2a31.net](http://www.2a31.net)

Tél. Archives départementales : 05.34.31.19.70  
Fax : 05.34.31.19.71  
Site internet : [www.archives.cg31.fr](http://www.archives.cg31.fr)  
E-mail : [archives@cg31.fr](mailto:archives@cg31.fr)

PETITE BIBLIOTHÈQUE n° 146

(SUPPLÉMENT A LA « LETTRE DES AMIS » N° 213)

## Les sources de l'histoire foncière

### I. Compoix et cadastres

### II. Contrôle des actes et insinuations, enregistrement et hypothèques

*par Jean LE POTTIER,  
directeur des Archives départementales de la Haute-Garonne*

### III. Les cadastres de Toulouse et le projet Urban-Hist

*par François BORDES,  
directeur des Archives municipales de Toulouse*

Conférences d'initiation à la recherche  
*organisées par*  
Les Amis des Archives de la Haute-  
Garonne,  
2004-2005,  
mises en forme avec le concours de Pierre  
VIDAL

2005

# I. Compoix et cadastres



## **Les compoix sous l'ancien régime**

---

L'impôt direct apparaît au XII<sup>e</sup>–XIII<sup>e</sup> siècle ; jusque là on lui avait préféré l'impôt indirect, souvent casuel, particulier et plus difficile à identifier comme le prélèvement d'une autorité. Dans le cadre de cette imposition directe, le prélèvement foncier, venant d'Italie, débute au XIV<sup>e</sup> siècle dans nos régions. En Haute-Garonne les observations les plus anciennes remontent à 1334 pour Toulouse, 1354 pour Bessières, 1409 pour Montesquieu-Lauragais. Le premier compoix de Beauzelle a disparu mais une enquête du diocèse civil de Toulouse le situe même en 1319 (ce qui paraît douteux). Au XV<sup>e</sup> siècle en tous cas, la pratique du compoix est certainement générale dans le Sud de la France, même si la plupart des documents de cette époque ne nous sont pas parvenus.

### **Taille réelle et taille personnelle**

Le compoix est un document spécifique au Midi, pays de taille réelle. La fiscalité royale, la taille en particulier, n'est pas uniforme dans le royaume et les assiettes, les montants, les modalités ne sont pas les mêmes que l'on soit au Sud ou au Nord du royaume. Dans le Nord, pays de taille personnelle, l'impôt est perçu sur les personnes, dans la juridiction où elles résident ; dans ce cadre, les privilégiés sont exempts de l'impôt qui repose exclusivement sur les roturiers. Dans le Sud, pays de taille réelle, c'est la terre qui dispose d'un statut fiscal et non les personnes : la terre est noble ou roturière dans le sens où elle est ou non imposée ; les terres roturières sont soumises à l'impôt alors que les parcelles nobles en sont exemptes. Ainsi, cas extrêmes, le propriétaire noble d'une terre roturière doit la taille, le propriétaire roturier d'une terre noble ne la paie pas.

Dans les pays de taille réelle, les contribuables paient donc (comme aujourd'hui la taxe foncière) dans la communauté où ils sont propriétaires, les parcelles sont décrites minutieusement en précisant les limites, les superficies, les confrontations puisque c'est la terre qui est imposée. La communauté connaît très exactement ses limites et sa superficie et, à la Révolution, les communes nouvellement créées, généralement sur la base des anciennes communautés d'habitants, trouvent « naturellement » leur emprise territoriale. Ce n'est pas le cas dans le Nord où le paiement de l'impôt sur les personnes et sur le lieu de résidence ne nécessitait aucun document du type des compoix et où les limites des nouvelles circonscriptions ont mis du temps à s'établir exactement.

### **L'impôt**

Chaque année, le Roi demande au royaume une somme pour abonder le Trésor. Dans les pays d'État, comme le Languedoc, un certain montant est demandé à la province. Les États se réunissent à Montpellier (la plupart du temps) et répartissent l'impôt entre les différentes recettes de la province, chaque recette le distribuant, à son tour, aux communautés de son ressort. Ainsi, la communauté connaît le montant de l'impôt qu'elle doit au Roi pour l'année en cours et y ajoute celui de ses besoins en fonction d'un prévisionnel succinct : gages des consuls, du syndic de communauté (« le secrétaire de mairie »), du bayle (un genre de « garde champêtre »), entretien des remparts, des fontaines, des chemins, etc. L'assemblée de communauté, sous la présidence des consuls, désigne un ou deux collecteurs des tailles ; ils sont responsables des fonds recouvrés

sur leurs biens et établissent un rôle des tailles <sup>1</sup> qui porte le nom de chaque propriétaire, son lieu de résidence et le montant de l'imposition. Ensuite les collecteurs se mettent au travail.

L'impôt est perçu dans la juridiction où se situe le fonds ; une personne disposant de propriétés dans plusieurs juridictions paiera la taxe correspondante dans chacune d'entre-elles. La contribution est levée, d'une part, pour alimenter le budget municipal, d'autre part, pour participer à l'impôt royal. En un seul prélèvement, toutes les sommes sont collectées et ensuite réparties entre la municipalité et la recette royale, le receveur dressant quittance à la communauté.

En cas de contentieux, l'affaire est portée devant la cour des Aides, celle de Montauban pour les communautés gasconnes, celle de Montpellier pour les communautés languedociennes ; en ce qui concerne les communautés ressortissant au pays de Foix et au Nebouzan, elles portent leur contentieux fiscal devant le Parlement de Toulouse. Cette triple appartenance des communes de la Haute-Garonne pose le problème des différences entre pays d'État et pays d'élection qui n'adoptent pas les mêmes réglementations pour l'établissement des documents fiscaux.

## Les documents fiscaux

Afin d'établir l'imposition de chacun, et ce, proportionnellement aux fonds possédés, la communauté fixe ce que l'on appellerait aujourd'hui une assiette d'imposition. Cette assiette est établie sur un registre rédigé par un *agrimenseur* <sup>2</sup> : le **compoix**. Ce terme, qui vient de l'occitan *coumpes* (peser ensemble), est le plus répandu et témoigne bien de cette opération d'estimation comparative des propriétés. Il est devenu le terme technique général dont usent les historiens pour désigner ces documents fiscaux officiels. Il s'oppose en ce sens au terme *terrier* qui désigne dans le langage scientifique les documents seigneuriaux qui récapitulent les terres et les droits d'un seigneur. Il faut cependant remarquer que les termes employés sous l'ancien régime sont divers : l'on trouve cadastre (cataste), terrier, allivrement, etc.

Tous les propriétaires, manants et forains <sup>3</sup>, sont recensés et, pour chacun d'entre eux, le détail de leurs possessions est dressé, parcelle par parcelle : le bâti et le non bâti, les jardins, les terres labourables, les prés, les friches (« les bouzigues ») et les bois, en précisant les confrontations et les superficies. Dans les documents les plus élaborés, la valeur de la parcelle est estimée et ces « estimés » sont réparties en plusieurs classes qui sont, chacune, imposées d'un montant différent : une terre labourable ou un jardin donneront plus qu'un pré ou encore qu'un bois. En marge de l'inventaire, à droite ou à gauche, figure le montant de l'imposition, « l'allivrement », en livre, sol et denier. Certains compoix refusent les unités divisionnaires du denier et imposent au denier entier ; d'autres utilisent la maille (demi-denier), la pite (quart de denier), la pogèse (huitième de denier). La tarification est totalement conventionnelle et diffère d'une juridiction à l'autre ; il s'agit en fait d'établir une échelle relative des valeurs du terroir de la juridiction pour comparer les terres. En fonction de l'imposition totale demandée à la communauté, cet allivrement est affecté d'un coefficient multiplicateur, le résultat étant le montant de l'impôt dû par le particulier <sup>4</sup>. Les compoix, par leur fonction, recensent les terres roturières, celles qui sont soumises à l'impôt ; mais il arrive que, afin d'éviter toute contestation, les terres nobles soient aussi enregistrées : elles sont alors affectées d'un allivrement nul. Ce sont ces terres (environ 5%

---

<sup>1</sup> A rechercher dans les archives communales.

<sup>2</sup> Un arpenteur.

<sup>3</sup> Les manants sont ceux qui résident dans le ressort de la juridiction (*manere* = rester), les forains sont ceux qui résident à l'extérieur de la juridiction tout en possédant des fonds dans son ressort (*foranus* (pop.) = étranger).

<sup>4</sup> Exemple : dans un terroir de communauté estimé à un allivrement total de 300 livres, si le montant de l'impôt royal pour la communauté s'élève à 900 livres, le coefficient multiplicateur est 3 ; une terre allivrée 15 sols 3 deniers, paiera un impôt, cette année-là, de 2 livres, 5 sols, 9 deniers (exemple simple ! le coefficient étant trop rarement un nombre entier).

du terroir en moyenne) qui seront taillables après le 4 août 1789 et les communautés rédigeront à cette occasion un « état des terres nobles de la juridiction <sup>5</sup> ».

Pendant longtemps se pose le problème de l'enregistrement des mutations dans les patrimoines : héritages, achats, ventes, etc. Au moyen âge, les compoix sont donc renouvelés assez souvent ; aux XVI<sup>e</sup> et XVII<sup>e</sup> siècles, chaque page est abondamment surchargée et raturée. Enfin apparaît une nouveauté particulièrement pratique : le **livre de charge et décharge (carc et decarc en occitan), ou livre des muances, ou muancier ou (en Albigeois), brevet ou brevette**. Le système consiste à ouvrir un deuxième registre en parallèle au compoix, avec une page par contribuable propriétaire où n'est indiqué au départ que le total de son allivrement dans le compoix, sans l'indication du détail des parcelles. Sur la page blanche sont indiquées ensuite, au fil du temps, les ventes et les acquisitions opérées par les contribuables successifs. On observe ainsi chronologiquement l'évolution de la propriété ; cela permet aussi de suivre le changement de nom des propriétaires (de beau père en gendre, par exemple) car, sur trois siècles d'utilisation de compoix, les patronymes ont changé et le Sieur X, contribuable du XVIII<sup>e</sup> siècle, se réfère à la page du registre du Sieur Y, contribuable au moment de l'établissement du document, qu'il en soit un ayant droit ou qu'il se soit porté acquéreur de la propriété.

Enfin, tardivement, au milieu du XVIII<sup>e</sup> siècle, certains compoix, trop rares, sont complétés de **plans** : la communauté est divisée en « moulons », nos sections actuelles, et, pour chacun, est dressée une représentation figurée sur laquelle sont portés les numéros de parcelle, le nom du propriétaire, quelquefois l'allivrement ; ces documents préfigurent les plans cadastraux de l'époque contemporaine.

## Dans les archives

Les documents fiscaux des communautés (compoix, livres de taille, état des biens nobles) sont à rechercher en priorité dans les archives communales, séries CC ou G selon la nomenclature adoptée pour le classement. Si ces archives communales ont été déposées aux Archives départementales, on les trouve dans la sous-série 2 E.

Mais l'administration royale a de mieux en mieux contrôlé, à partir du XVII<sup>e</sup> siècle, la réalisation (on disait la *faction*) de ces outils essentiels de contrôle des patrimoines des sujets : un double était demandé, qui étaient envoyés aux élections (en Gascogne) et aux diocèses civils (en Languedoc). Ces doubles se retrouvent aujourd'hui dans les fonds de ces institutions conservés aux Archives départementales : en Haute-Garonne en série C et dans la série factice 5 E.

En l'absence de sources directes, on dispose aussi de sources annexes : les archives des États du Languedoc (pour le versant languedocien) et celles des élections (pour le versant gascon). Élément remarquable à signaler, la grande enquête de 1734 que les États du Languedoc ont menée sur les communautés de son ressort et, en particulier, la 6<sup>e</sup> enquête qui porte sur les compoix et les archives des communautés (sous-série 1 C des AD).

## Succès et limites des compoix

Ces documents fondés sur une technique sophistiquée caractérisent l'avance très forte du Midi en matière de fiscalité. Ce système a servi de modèle à l'imposition foncière contemporaine.

Les compoix sont donc une source merveilleuse pour connaître les communautés méridionales, mais on doit se rappeler :

- que les biens nobles ne sont pas allivrés (à moins que les biens « prétendument nobles » soient cités, ne serait-ce que pour les limiter),

---

<sup>5</sup> A rechercher aussi dans les archives communales.

- que ne figurent bien sûr que les *propriétaires*, à l'exclusion de tout le prolétariat rural. L'exploitation démographique des cotes foncières doit donc être menée avec prudence,

- que ne figurent bien sûr que les propriétés situées dans la communauté : un propriétaire domicilié dans une commune peut être propriétaire et taillable dans une ou plusieurs autres communautés, et figure dans autant de compoix,

- que l'identité précise du titulaire de la cote foncière n'est que rarement précise et n'est mise à jour qu'avec beaucoup de retard. L'important est que les impôts soient perçus et il n'est pas nécessaire de mettre à jour la brevette pour indiquer que *Jean* a succédé à *Pierre* pourvu que *Jean* paye sa taille chaque année ; il arrive souvent que la cote foncière soit au nom des *héritiers de...*, alors que l'indivision a cessé depuis longtemps,

- que les plans adaptés aux compoix apparaissent très tardivement, et dans les communautés riches.

## La Révolution

---

### La contribution foncière

La Constituante, en créant en novembre 1790 la *contribution foncière*<sup>6</sup>, ne fait que généraliser au Royaume entier le système languedocien. La nuit du 4 août 1789 a entre temps fait contribuer à la taille tous les biens privilégiés. La contribution foncière est « répartie, par égalité proportionnelle sur toutes les propriétés foncières, à raison de leur revenu net. Le revenu net d'une terre est ce qui reste à son propriétaire, déduction faite sur le produit brut des frais de culture, semences, récolte et entretien ». Le revenu net est conçu comme une valeur fixe, tous les efforts des propriétaires pour améliorer le rendement de leurs terres devant leur profiter.

En 1791, toutes les communes de France sont délimitées et divisées en sections. Ensuite, des *états des sections* sont dressés donnant par section et par numéro de parcelle les propriétaires, la superficie et la valeur estimée du revenu net de chaque parcelle. À partir des états des sections sont dressées des *matrices de rôle* classées par propriétaires. Ces matrices de rôle remplacent les compoix. La loi du 3 frimaire an VII, qui remplaça celle de 1790 et resta la base de la contribution foncière jusqu'au courant du XX<sup>e</sup> siècle, ajoute un nouveau document, héritier des brevettes, le *livre des mutations*. Auparavant, entre 1791 et l'an VII, les matrices de rôle sont renouvelées fréquemment (matrices de rôle de 1791, de l'an III, de l'an V...). Le livre de mutation se présente comme les anciennes brevettes (par propriétaire, avec les mutations occupant progressivement la page blanche ménagée sous leur nom). À ce stade, les plans sont prévus si la commune le souhaite, mais sont extrêmement rares. L'on peut cependant citer Toulouse, qui avait démarré à l'extrême fin de l'ancien régime un nouveau compoix, doté de plans, confié au géomètre Grandvoinet, et qui adapte et développe ces plans dans le cadre de la nouvelle procédure de la contribution foncière.

Tous ces documents fiscaux de l'époque révolutionnaire se retrouvent dans les archives de chaque commune (série 1 G) : l'administration fiscale n'existe pas à cette époque, et c'est la commune qui assoit et perçoit l'impôt. Il n'y a donc aucun double conservé au niveau départemental.

---

<sup>6</sup> Avec la contribution mobilière et la patente, créées en 1790, puis la contribution sur les portes et fenêtres, créée par le Directoire, l'on parle des « quatre vieilles ».

## Le cadastre par masse de culture

La contribution foncière est toujours à ce stade un impôt de répartition, car si un peu plus de justice s'est instaurée entre contribuables de chaque commune, il n'y a aucun moyen de comparer le potentiel fiscal des communes entre elles. Pour amener une connaissance plus objective des potentialités de chaque terroir, le gouvernement de Bonaparte lance en l'an XI (1802) l'idée de cadastrer mille huit cent communes comme un échantillon au 1/20<sup>e</sup> censé être représentatif de l'ensemble du territoire national. Pour ces communes, un plan était réalisé (et dessiné et colorié à Paris), qui ne donne pas les limites de chaque parcelle mais les limites des masses de culture. Ces documents auraient pu être assez précis pour approcher la valeur respective de chaque commune entre elles – ce d'autant que le gouvernement, une fois l'échantillon de 1800 communes réalisé, décide de continuer l'arpentage des autres – mais ce système abandonne complètement la détermination objective du patrimoine de chacun. Napoléon décide donc en 1807 de lancer l'opération très onéreuse du cadastre parcellaire.

Il reste de l'opération du cadastre par masse de culture un ensemble de plans très esthétiques (mais peu exacts), à raison, pour chaque commune, d'une feuille (le plus souvent), à trois feuilles (pour les très grandes communes). Ces plans sont conservés aux Archives nationales (série F 31) et, parfois, dans les Archives départementales (série 3 P). Les communes quant à elles n'ont pas eu le temps d'être destinataires des plans réalisés à Paris et renvoyés dans les départements. Cf en annexe l'état des plans par masse de culture conservés aux Archives nationales (section des cartes et plans) pour la Haute-Garonne.

## Le cadastre napoléonien

---

Celui-ci est donc lancé par la loi du 15 juillet 1807. C'est au départ une entreprise financée par l'État, avec le but d'asseoir sur des bases objectives l'estimation du revenu net de toutes les parcelles du territoire national. On pensait y fonder une connaissance exhaustive de la situation fiscale de toutes les communes et aux niveaux supérieurs de tous les arrondissements et de tous les départements, et ainsi abandonner le système injuste d'un impôt de répartition fondé sur des bases anciennes pour le remplacer par un impôt de quotité.

Le cadastre napoléonien se fonde donc sur le plan *parcellaire* et sur une estimation réalisée sur le plan cantonal avec beaucoup de soins. Ses concepteurs imaginaient la propriété aussi stable que la famille telle qu'elle était fortifiée à la même époque par le code civil. Le principe retenu était l'*immutabilité* du plan. Celui-ci n'a pas été mis à jour en fonction des mutations des propriétés (partage ou réunion des parcelles), des infrastructures nouvelles (routes, chemin de fer) ou des constructions ou des démolitions des bâtiments.

La chute de l'Empire et les problèmes financiers subséquents entraînent un net ralentissement des travaux après 1814. La loi du 31 juillet 1821 les relance, mais en les réformant : le cadastre tombe à la charge des départements et on abandonne alors l'idée d'une estimation cantonale, d'une grande péréquation à la taille du territoire. Comme sous l'ancien régime, la seule ambition est de répartir également la charge de l'impôt à l'intérieur d'une commune entre les contribuables, en abandonnant l'idée de comparer les communes entre elles. C'est entre 1821 et 1840 environ que le plus gros travail est fait. À part la Corse et les départements annexés en 1860 (Savoie et le Comté de Nice), tout le territoire français est cadastré en 1850. Par la suite, alors que le territoire, et surtout le paysage urbain, sont bouleversés par les mutations sociales, économiques et techniques de la III<sup>e</sup> République, le cadastre reste immuable. Les estimations sont périodiquement actualisées, avec beaucoup de retard et de difficultés, mais le plan reste immuable. Les deux lois du 7 août 1850 et du 17 mars 1898 permettent aux communes volontaires, avec des subventions de l'État et des départements pour la loi de 1898, de renouveler leur cadastre. Mais cette

possibilité n'est suivie que dans les départements du Nord et de Meurthe-et-Moselle pour la loi de 1850, la Seine pour celle de 1898. Ce n'est qu'en 1930 que décision est prise de réviser entièrement le cadastre de l'intégralité des communes. La révision s'étend de 1930 aux années 1980, ce qui fait qu'une commune dont le cadastre napoléonien date de 1810 peut très bien n'avoir vu son cadastre être révisé qu'en 1980.

Année de réalisation du cadastre napoléonien, par canton

<i>année</i>	<i>canton</i>	<i>arrondissement</i>
1808	Castanet	Toulouse
1809	Toulouse Ouest	Toulouse
1809	Auterive	Muret
1810	Toulouse centre	Toulouse
1810	Lanta	Villefranche-de-Lauragais
1810-1811	Saint-Martory	Saint-Gaudens
1811	Toulouse Nord	Toulouse
1811	Montgiscard	Villefranche-de-Lauragais
1812	Villemur	Toulouse
1813	Muret	Muret
1812-1813	Montréjeau	Saint-Gaudens
1814-1819	Fronton	Toulouse
1818-1822	Aurignac	Saint-Gaudens
1822-1823	Rieux	Muret
1823	L'Isle-en-Dodon	Saint-Gaudens
1824	Villefranche-de-Lauragais	Villefranche-de-Lauragais
1820-1824	Toulouse Sud	Toulouse
1825	Cazères	Muret
1826	Grenade	Toulouse
1826	Caraman	Villefranche-de-Lauragais
1825-1828	Le Fousseret	Muret
1825-1828	Salies-de-Salata	Saint-Gaudens
1829	Toulouse Ville	Toulouse
1828-1829	Saint-Gaudens	Saint-Gaudens
1830	Rieumes	Muret
1831	Revel	Villefranche-de-Lauragais
1831	Saint-Bertrand-de-Comminges	Saint-Gaudens
1832	Léguevin	Toulouse
1832	Saint-Lys	Muret
1833	Nailloux	Villefranche-de-Lauragais
1833	Boulogne-sur-Gesse	Saint-Gaudens
1834-1835	Aspet	Saint-Gaudens
1836	Montesquieu-Volvestre	Muret
1835-1836	Saint-Béat	Saint-Gaudens
1835-1836	Verfeil	Toulouse
1836-1837	Montastruc-la-Conseillère	Toulouse
1838	Cadours	Toulouse
1838	Cintegabelle	Muret
1837-1838	Bagnères-de-Luchon	Saint-Gaudens
1839	Carbonne	Muret

## Les documents du cadastre napoléonien

### 1) *Dossiers d'évaluation et de délimitation*

On oublie souvent ces dossiers (conservés dans les archives du service du cadastre, normalement versés série 3 P aux Archives départementales) qui rendent compte des travaux d'évaluation cantonale. Ils sont très intéressants pour avoir une idée globale de la situation agraire, économique et sociale d'une commune dans la première moitié du XIX<sup>e</sup> siècle. On y trouve des études sur l'évolution du prix des terres, des baux, des produits agricoles, des listes des moulins et usines, les rapports des agents des contributions directes, etc.

### 2) *Les plans*

Rappelons qu'ils ne sont pas mis à jour (en jargon cadastral qu'ils ne sont pas *conservés*) à partir de leur réalisation. L'échelle est au 1/5000, 1/2500, 1/1250, et à partir de 1837, 1/4000, 1/2000, 1/1000 et 1/500. Au format grand aigle (0,75 x 1,05 cm), ils se composent :

- du tableau d'assemblage (qui porte généralement la date) donnant le plan de la commune toute entière divisée en sections,

- d'autant de feuilles que de sections, et quand nécessaire plusieurs feuilles par section.

Les plans les plus anciens (1807-1810 environ) juxtaposant les teintes plates des plans par masse de culture aux plans parcellaires. Ensuite seuls sont coloriés les cours d'eau (en vert d'eau), les maisons (en rouge) et les édifices publics dégrévés d'impôt (en bleu).

Les plans sont conservés en deux exemplaires, l'un au service du cadastre (généralement versé aux Archives départementales), l'autre à la mairie. Dans certains départements et à certaines époques (c'était systématique avant 1821), un troisième exemplaire des plans était réalisé. Reliée parfois par canton, cette troisième collection a souvent été versée assez tôt aux Archives départementales<sup>7</sup>.

### 3) *Les états de sections*

Ces volumes reliés donnent dans l'ordre topographique, par section et parcelle, le nom du propriétaire, la contenance, la nature de culture, la classe et le revenu net de la parcelle. On les trouve aussi sous le nom de *classement parcellaire* ou de *tableau indicatif*. Avant 1821, il y a deux états des sections, l'un pour les propriétés non bâties, et l'autre pour les bâties (qui comporte également le nombre des portes et fenêtres).

Il faut insister sur l'immutabilité de l'état des sections, comme du plan, depuis la date de la réalisation du cadastre. Quand une parcelle est scindée en deux, rien n'est indiqué sur le plan ou dans l'état des sections ; cette parcelle divisée est simplement mentionnée dans les matrices avec un petit *p* (pour *partie*).

Les contenances (superficies) du cadastre napoléonien sont toujours exprimées en mesure métrique, mais il faut savoir que de l'Empire à la monarchie de Juillet, les mesures métriques furent désignées, pour mieux les populariser, avec les noms des mesures anciennes. *L'arpent* désigne l'hectare, la *perche* l'are et le *mètre* le centiare (1 m<sup>2</sup>).

Les états des sections sont comme les plans conservés en deux exemplaires, l'un aux Archives départementales, l'autre à la mairie. Parfois (mais ce n'est pas le cas en Haute-Garonne), le procès-verbal de délimitation de la commune est relié avec l'état des sections de la commune.

---

<sup>7</sup> La Haute-Garonne a une collection complète de ce troisième exemplaire des plans, qui étaient destinés au préfet et à l'administration départementale.

#### 4) Les matrices

Contrairement aux plans et aux états des sections, ce sont les seuls documents dynamiques, chaque année mis à jour en fonction des mutations. Ils permettent de répondre aux recherches orientées sur un propriétaire.

##### a) De 1807 à 1821

Ces matrices de rôle prennent la suite de celles de la période révolutionnaire. Il y en a deux pour les propriétés bâties (PB) et les propriétés non bâties (PNB). Chaque propriétaire est numéroté en continu. Chaque année, les mutations sont rajoutées à la fin de la matrice, à la suite des numéros, sur des feuilles ou des cahiers supplémentaires.

Dans la Haute-Garonne, le service du cadastre n'a hélas pas conservé ces matrices de rôle antérieures aux matrices de 1821. On les trouvera seulement dans les archives communales (série 1 G).

##### b) De 1821 à 1881

C'est la période classique du cadastre, où est mis au point le système de mise à jour par rature et report en marge de la date et du folio d'où est tiré ou où est portée la parcelle. Toutes les communes cadastrées antérieurement à 1821 ont fait l'objet d'une nouvelle matrice dite *matrice foncière*. Il n'y a plus qu'un seul volume pour les PB et les PNB.

La matrice comporte :

- la récapitulation des contenances et des revenus,
- les augmentations et diminutions. C'est un document très précieux indiquant dans l'ordre chronologique les augmentations apportées à la masse imposable (essentiellement construction et augmentation de maisons), et les diminutions (démolitions, transformations de maisons en bâtiments agricoles, ouverture de chemins ou de rues),
- la table alphabétique des propriétaires. Souvent il y en a au moins deux, la première étant souvent assez vite embrouillée,
- la matrice proprement dite. Celle-ci est en général classée dans l'ordre alphabétique des propriétaires à l'époque de rédaction de la matrice. Ensuite, les nouveaux propriétaires viennent à la suite, au fur et à mesure. Quand une propriété passe en tout ou en partie à un autre titulaire, l'on se contente d'indiquer son nom, de barrer le nom de son prédécesseur et d'indiquer l'année de la mutation. Le système des mutations de parcelle est très simple. Quand une parcelle sort du patrimoine de quelqu'un, celle-ci est rayée dans le compte du précédent possesseur et portée dans le compte du nouveau possesseur. En marge, on indique l'année de la mutation et le folio où est portée ou d'où est tirée la parcelle. Il faut noter que les propriétés bâties apparaissent deux fois : une ligne au titre du sol (sur la base de l'estimation de la meilleure terre), et une ligne au titre du bâti.

Il est important de noter que le compte de la matrice est intitulé au nom de celui qui paye l'impôt et non du propriétaire juridique. Les femmes mariées ou les enfants mineurs n'apparaissent presque jamais.

##### c) De 1882 à 1913

La loi du 29 juillet 1881 ayant prescrit de séparer les revenus cadastraux des propriétés non bâties et des propriétés bâties, les informations concernant ces dernières furent extraites de la matrice cadastrale initiale unique et furent portées sur une *matrice des propriétés bâties* dite de 1882. L'ancienne matrice continue à être utilisée, mais uniquement pour les propriétés non bâties (à ce titre, le sol des maisons continue à figurer sur la matrice des propriétés non bâties). Dans les matrices des propriétés bâties, on ne parle pas de folio comme dans la PNB, mais de *cases*, car il y

a plusieurs cases par page. La matrice de 1882 est d'un format plus petit et d'un papier très acide et cassant. Fragile, utilisée pendant peu de temps, elle est hélas parfois égarée dans les mairies.

La matrice des propriétés non bâties de 1882 est remplacée par une nouvelle matrice en 1911, afin de pouvoir inclure les nouvelles estimations dues à la révision de 1909-1910. Ces matrices des PB de 1911 sont du même format que les matrices des PNB ci-après.

Il faut remarquer que les bâtiments agricoles (écurie, grange...) ne payant pas la contribution foncière sur les propriétés bâties, mais seulement celle sur les propriétés non bâties (sur la base, comme les maisons, de la terre labourable de la 1<sup>ère</sup> catégorie), n'apparaissent pas dans la matrice des propriétés bâties.

d) *Les matrices des propriétés non bâties de 1913-1914*

Une révision des revenus des propriétés non bâties ayant eu lieu en 1908-1912 (c'était seulement la seconde après celle de 1879-1881), de nouvelles matrices sont mises en service en 1913-1914. Reliées en toile noire, comme les matrices des propriétés bâties de 1911, ces « matrices noires » furent en service jusqu'aux matrices du cadastre révisé lancé par la loi de 1930 et réalisé, suivant les communes, entre 1931 et les années 1980. La seule différence importante avec les matrices de 1821 est que chaque folio comporte en tête un petit tableau récapitulatif de l'évolution de la contenance totale et du revenu du titulaire du compte.

Abréviations utilisées dans les matrices cadastrales

Abréviation	Signification	Explication
P ou p	partie	indique que la parcelle a été divisée.
V.P.	voie publique	indique le passage d'une certaine partie de la parcelle à la voie publique (construction de route, alignement, etc.). On en trouvera la trace dans les augmentations et diminutions, à la date de la sortie de la partie de parcelle dans le compte.
D.P.	domaine public	Même explication que ci-dessus.
B	bâtie	lorsqu'a été ouverte la matrice des PB de 1882, on a porté sur la matrice foncière, en marge des parcelles bâties barrées, le n° de la case dans la matrice des PB, suivi de la lettre B.
N.I.	non imposable	par exemple les bâtiments propriété de l'État, des départements, des communes, affectés à un service public : église, mairie, école, etc.
Rectif. ou Rec.	rectification(s)	uniquement rectifications en ce qui concerne les augmentations ou diminutions pour ce qui est de la valeur imposable par rapport à la surface ou au classement de la parcelle considérée. L'on se reportera aux augmentations et diminutions.
N.B.	non bâti	désigne le folio de la matrice foncière d'où provient une propriété bâtie, dans la matrice des PB de 1882.
C.N.	construction nouvelle	désigne les maisons nouvellement construites et donc imposables dans les matrices bâties. L'année est celle où la maison devient imposable, c'est-à-dire généralement 3 ans après la construction, depuis la loi de 1890. L'on se reportera au registre de déclarations des constructions nouvelles, ouvert dans les communes à partir de 1890.
A.C.	addition (ou	Se trouve, comme les C.N., dans les matrices de PB.

	augmentation) de construction	
O.A.	omission ancienne	Il s'agit de l'omission du revenu d'une propriété bâtie.
R.B.	révision bâtie	Ne se rencontre que dans les matrices de PB. Il s'agit de la référence (généralement datée) d'une révision de l'évaluation des propriétés bâties. On notera en particulier que tous les revenus de la matrice des PB de 1882 sont barrés et remplacés en 1891 par une nouvelle valeur.

## Le cadastre rénové

La loi du 16 avril 1930 lance enfin la rénovation d'ensemble du cadastre. Combinée ensuite avec la loi de 1955 sur la réforme de la publicité foncière, son grand principe est la *conservation* de la documentation cadastrale, c'est-à-dire la mise à jour régulière des plans, des états des sections, et comme on va le voir à propos des hypothèques, du fichier immobilier.

On prévoit d'abord la simple *révision par mise à jour* du cadastre napoléonien, réutilisant le fond de plan et les limites des sections, et se contentant de redessiner et de renuméroter les parcelles. Si cette solution suffit dans les zones rurales, elle s'avère inadaptée dans les agglomérations considérablement modifiées depuis le début du XIX<sup>e</sup> siècle. La loi du 17 décembre 1941 ajoute donc à la *révision* la *réfection* du cadastre, qui permet un levé de plan complètement nouveau. Cette loi unifie d'autre part les différents régimes en fonction desquels pouvait s'opérer la rénovation du cadastre : loi de 1821 pour la Savoie, loi de 1850 pour les communes qui avaient opté pour la révision volontaire (départements du Nord et de la Meurthe-et-Moselle principalement), loi allemande de 1884 pour l'Alsace-Lorraine, loi de 1898 pour la Seine et loi de 1930 pour le reste du territoire.

Le décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 sur la publicité foncière, complété par le décret n° 55-471 du 30 avril 1955, permet donc de juxtaposer pour la même commune, en fonction des sections, révision par mise à jour et réfection, et organise les liaisons constantes entre cadastre et hypothèques afin d'assurer la concordance parfaite des deux documentations topographiques et fiscales pour le cadastre, civile pour les hypothèques. Aucun acte ne peut être publié aux Hypothèques qui ne fasse référence au cadastre rénové (dans les communes, bien sûr, dont le cadastre l'a été) ; aucune mutation ne peut être portée au cadastre qui n'ait été auparavant publiée. La liaison entre les deux services s'effectue grâce au système des *extraits cadastraux*, assortis des *documents d'arpentage* nécessaires en cas de modification de la parcelle.

La rénovation s'est accomplie de 1931 à la fin des années 1980, et se poursuit régulièrement, au fur et à mesure des besoins.

## La documentation du cadastre rénové

Les **plans**, au contraire des plans napoléoniens, sont chaque année mis à jour par grattage. De nouvelles éditions sont réalisées quand le plan initial doit être remplacé. Les *croquis de conservation* (puis à partir de 1955, les *documents d'arpentage*), sont conservés au service du cadastre pour garder la trace des modifications des parcelles retranscrites sur le plan. Dans le cas des communes révisées par mise à jour (dont le fond de plan et les limites de sections respectent ceux du cadastre napoléonien), un calque du plan ancien a été remis aux communes dans une enveloppe au fond du plan rénové afin de pouvoir juxtaposer les deux plans et faire *de visu* la relation entre les anciens et les nouveaux numéros des parcelles.

Il est facile de distinguer les sections révisées et les sections refaites, en ce que les sections révisées ont gardé leur lettre du cadastre napoléonien (section A, B, etc.), et que les sections refaites ont une double lettre (AB, AC, etc.).

Les **états des sections** sont également mis à jour régulièrement. Les anciens numéros de parcelle sont barrés et remplacés à la fin de la section par des numéros nouveaux. L'état des sections de la commune se présente comme un grand classeur en toile noire. L'état des sections du service du cadastre est un fichier. Chaque parcelle fait l'objet d'une fiche qui récapitule ses titulaires successifs. Dans le cas des sections révisées et non refaites, la fiche comporte le renvoi au numéro des parcelles du cadastre napoléonien qui ont servi à constituer la nouvelle parcelle.

Les **matrices** sont également des classeurs permettant les mises à jour. Ils se présentent à l'italienne, avec des couvertures en toile noire pour l'exemplaire de la commune, grise pour celui du service du cadastre (d'où le nom de matrices « grises » donné aux matrices du cadastre rénové, par opposition aux matrices « noires », celles de 1911-1914. Les matrices comportent :

- le tableau présentant, par année, les résultats généraux de la commune,
- la récapitulation par nature de culture ou de propriété,
- le tableau présentant par année, l'indication des taux ou centimes le franc des contributions foncières en principal et des impositions ou taxes additionnelles à ces contributions,
- la table des comptes de la matrice. Celle-ci se présente dans l'ordre des numéros des comptes. Les propriétaires existant lors de l'ouverture de la matrice apparaissent donc au début dans l'ordre alphabétique, puis suivent les nouveaux titulaires des comptes dans l'ordre chronologique de leur apparition. Il n'y a donc pas, comme dans les matrices antérieures, de table alphabétique récapitulant tous les propriétaires passés et actuels. C'est un inconvénient gênant pour la recherche historique, surtout pour les grandes communes, en ce qu'il oblige à passer en revue toute la table pour retrouver un individu donné. En revanche, la table est plus complète que les tables alphabétiques des anciennes matrices, en ce qu'elle mentionne l'année d'apparition et de suppression du compte et ses titulaires successifs.
- la matrice proprement dite. Chaque propriétaire est titulaire d'un compte. Au début sont distinguées les propriétés bâties (feuilles roses) et non bâties (feuilles blanches). Les immeubles figurant au fichier immobilier des Hypothèques, après la réforme de 1955, apparaissent sur des feuilles de couleur bleue, qui juxtaposent immeubles bâtis et non bâtis. Les comptes actifs (ceux des propriétaires payant l'impôt foncier) sont classés dans l'ordre alphabétique de leur titulaire. Les comptes supprimés sont réunis dans un classeur spécial ou à la fin de la matrice active, *dans l'ordre numérique des comptes*. Ce système impose donc, pour la recherche rétrospective, de toujours passer par la table des comptes. Seule celle-ci, en effet, permet de savoir si le compte est actif ou non. S'il est actif, la table donne le nom du titulaire actuel, qu'il faut aller chercher dans l'ordre alphabétique dans la matrice active. S'il est supprimé, le compte se trouve dans la matrice des comptes supprimés, dans l'ordre des comptes.

## **La mécanisation, les microfiches et les CD-Rom**

À partir de 1973, la documentation cadastrale est informatisée (système Magic I puis Magic II). Cela permet de remplacer les matrices grises en fonction depuis la rénovation par des listings d'ordinateurs : les matrices mécanisées. Leur présentation est à peu près semblable aux précédentes. Les mutations ne sont plus portées à la main : la moindre modification d'un compte entraîne l'édition d'une nouvelle feuille qui se substitue à l'ancienne. Les feuilles modifiées des comptes actifs et les comptes supprimés sont mis à part chaque année, ce qui entraîne la création de volumes de comptes supprimés 1974, 1975, etc. Une nouvelle édition complète des matrices mécanisées est réalisée en 1980. Apparaît vers 1985 le système des microfiches. Un jeu complet de microfiches est publié chaque année.

Depuis les toutes dernières années (2004-2005 environ), ce ne sont plus des microfiches, mais des CD-Rom qui sont envoyés aux communes.

On remarquera que les systèmes de documentation cadastrale mis au point depuis 1821 jusqu'à nos jours sont toujours plus commodes pour la recherche des propriétaires actuels, mais toujours plus incommodes pour la recherche rétrospective. Avec le système de 1821, l'on pouvait suivre une parcelle ou un propriétaire de 1821 à 1914, puis de 1914 à la rénovation, avec seulement 2 jeux de matrices. Avec la rénovation, la séparation des comptes actifs et des comptes supprimés, entraîne le passage obligatoire par la table des comptes, qui, on l'a vu, n'est pas alphabétique. Avec la mécanisation, et surtout le passage aux microfiches, la recherche rétrospective impose le recours à un nombre de plus en plus grand de volumes. En fait, la recherche rétrospective sera beaucoup plus commode au moyen du fichier immobilier des hypothèques. La seule différence, est que l'accès à la documentation cadastrale est gratuit, alors que celui à la documentation hypothécaire est payant.

## **La recherche dans le cadastre**

---

On distinguera principalement si la recherche porte sur une personne ou part d'une parcelle. Dans tous les cas il conviendra de savoir sur quelle période faire porter la recherche : période du cadastre napoléonien ou du cadastre rénové. L'on se rappellera que d'une commune à l'autre le cadastre napoléonien a pu être réalisé de 1807 à 1850 et que celui-ci a pu être rénové entre 1931 et 1980 environ. La première démarche sera donc de noter la date de réalisation du cadastre napoléonien (dans la Haute-Garonne, antérieurement à cette date, il conviendra d'avoir recours aux archives communales exclusivement) et la date de la révision.

### **1. Si l'on veut connaître les propriétaires successifs d'une parcelle dans le cadastre napoléonien**

- On la localisera sur le plan, en se souvenant que celui-ci n'a pas été mis à jour : les routes, voies de chemins de fer, constructions... postérieures à sa date de réalisation, ne sont pas portées.

- On se reportera à l'état des sections pour connaître le propriétaire de la parcelle à *l'époque de réalisation du cadastre*.

- On consultera ensuite la table alphabétique de la matrice foncière de 1821 pour connaître le folio où est porté ce propriétaire (à ce stade, il n'est pas indispensable de passer par la table alphabétique, car les propriétaires existant à l'ouverture de la matrice sont classés dans l'ordre alphabétique).

- Dans ce folio, l'on repérera dans le compte de ce propriétaire la parcelle en question.

- Si celle-ci n'est pas barrée, c'est que la parcelle est restée sur le même compte jusqu'à la fin de la période d'utilisation de la matrice (1914 pour les propriétés non bâties, 1882 pour les propriétés bâties, mais il faut insister sur le fait que les maisons figurent toujours quant à leur sol sur la matrice des propriétés non bâties ; il est donc en principe plus commode, au moins pour une recherche rapide, de ne pas tenir compte des PB). Les propriétaires successifs sont donc ceux marqués dans la première colonne du folio.

- Si la parcelle est barrée, c'est que la parcelle a été mutée sur un autre compte. Le folio de celui-ci est marqué dans la colonne *porté à*, avec la date de la mutation. On n'aura plus qu'à se reporter à ce folio et à recommencer l'opération autant de fois qu'il y a eu de mutations.

- Le cheminement est relativement simple quand la contenance de la parcelle n'a pas été modifiée à l'occasion des mutations. Mais quand celle-ci est divisée, il faut se rappeler qu'elle porte le même numéro, affecté seulement de la lettre *p* pour marquer qu'il s'agit d'une partie de parcelle. Il est indispensable dans ce cas de mieux la caractériser en notant sa contenance. C'est le seul moyen de suivre ensuite la parcelle A 45p de 56 ares passée à *Pierre* et la A 45p de 103 ares passée à *Paul*.

- En 1914, une nouvelle matrice des propriétés non bâties a été ouverte (la matrice « noire »). On recommencera donc la recherche au nom du dernier propriétaire dans la précédente matrice. Il est à noter, pour aller plus vite, que le folio du compte dans la matrice noire est souvent porté au crayon en haut du folio de la matrice de 1821 et vice versa.

## **2. Si l'on veut poursuivre la recherche, en descendant le temps, dans le cadastre rénové**

- La grande complication vient du fait que la division en parcelles a changé. Il faut alors repasser par le plan rénové pour connaître le nouveau numéro de la parcelle. Dans les communes à cadastre révisé par voie de mise à jour, des tables de concordance entre numéros anciens et numéros révisés ont été transmises aux communes. L'état des sections sur fiche conservé par le service du cadastre comporte aussi dans ce cas la concordance<sup>8</sup>. Dans le cas des communes dont le cadastre a été refait, seule la consultation du plan permet de faire le lien.

- La consultation de l'état des sections donne le numéro du compte où est portée cette parcelle.

- La table des comptes de la matrice « grise » permet ensuite de savoir si ce compte est actif ou supprimé. S'il est actif, on le trouvera dans l'ordre alphabétique avec les autres comptes actifs. S'il est supprimé, on le trouvera dans l'ordre des comptes avec les comptes supprimés.

## **3. Si l'on veut étudier le patrimoine d'une personne ou d'une famille déterminée**

L'on devra consulter la matrice de l'époque probable où a vécu cette personne :

- matrice de 1821 ou matrice des PNB de 1914 : l'on se reportera à la table alphabétique,
- matrice du cadastre rénové : l'on passera en revue toute la table des comptes.

### **Rappel important**

- le cadastre n'est qu'un instrument fiscal : n'y figurent pas les servitudes (droit de passage, ou d'accès, mitoyenneté, servitudes de vue, de hauteur, etc.) qui n'apparaissent que dans les actes notariés ou sous seing privé et leurs transcriptions hypothécaires après 1855.

- pour la même raison, il n'est pas une preuve de propriété. La seule chose qui importe à l'administration des impôts est la personne qui accepte de payer la contribution foncière, qui n'est pas toujours le propriétaire légal. Les femmes mariées, les mineurs, les copropriétaires dans le cas d'une indivision... n'apparaissent en général pas ou mal. Notons au passage que même après la réforme de 1955 sur la publicité foncière, le fichier immobilier n'est pas une garantie juridique absolue, les conservateurs des hypothèques n'étant pas (comme dans le système du livre foncier

---

<sup>8</sup> Dans la Haute-Garonne, l'état des sections sur fiche a été versé aux Archives départementales par le CDIF de Toulouse. Ceux de Muret et de Saint-Gaudens ne le sont pas encore.

d'Alsace-Lorraine) juges du fonds. Les litiges de propriété ne peuvent être résolus en dernier ressort que par les tribunaux.

- son exactitude n'est pas parfaite, surtout pour les contenances.
- les mutations sont souvent portées avec retard. Il arrive souvent, en particulier, qu'il y ait des discordances apparentes entre les propriétaires apparaissant dans la matrice noire et ceux de la matrice grise. La révision a été l'occasion d'une mise à jour drastique, et la réforme de la publicité foncière a d'autre part entraîné une meilleure identification des propriétaires légaux.

## Archives

---

Les documents cadastraux versés aux Archives départementales sont conservés dans la sous-série 3 P. En général aujourd'hui, l'ensemble des états des sections et des matrices du cadastre napoléonien a été versé dans tous les départements. Le versement des plans napoléoniens d'une part, des matrices grises d'autre part, est plus aléatoire. En Haute-Garonne, le répertoire de la série 3 P, rédigé par Pascal Gaste, a été publié en 2002.

Les plans cadastraux napoléoniens et un certain nombre de plans du cadastre révisé ont été numérisés (à partir de la collection versée par les centres des impôts fonciers).



## II. Contrôle des actes et insinuations, enregistrement et hypothèques



Depuis le XVII<sup>e</sup> siècle au moins existent des procédures administratives, fondées sur les exigences de l'impôt et du droit civil, qui permettent de connaître, avec de plus en plus de précision, le patrimoine immobilier de chaque individu. A la charge de fermiers divers, puis de l'administration du contrôle, devenu régie de l'enregistrement, pour le contrôle des actes et l'insinuation sous l'ancien régime et l'enregistrement et les hypothèques après la Révolution, ces différentes procédures ont progressivement convergé et se retrouvent aujourd'hui toutes ressortir à l'administration des impôts.

C'est un panorama sommaire de l'histoire de ces institutions, de leurs archives et des renseignements que l'on peut en tirer pour la recherche historique, que l'on tentera ci-dessous, à partir de l'exemple du département de la Haute-Garonne.

### I. Contrôle des actes et insinuations

---

Il s'agit là des institutions de l'ancien régime qui sont les ancêtres directs de l'Enregistrement et des Hypothèques. C'est un domaine complexe que nous nous contentons de décrire à grands traits. Pour plus de précisions, l'on se référera aux deux excellents guides que sont les ouvrages de Gabrielle Vilar-Berrogain et de Paul Prouzat cités dans la bibliographie.

#### 1. L'insinuation judiciaire

L'édit de Villers-Cotterets de 1539 soumet à un enregistrement auprès des tribunaux royaux (bailliages et sénéchaussées, prévôtés et vigueries<sup>9</sup>) les donations entre vifs, à l'exception des donations en ligne directe à l'occasion des contrats de mariage. L'ordonnance de Moulins (février 1566) ajoute l'obligation d'insinuer les substitutions. Une déclaration royale de mai 1645 rappelle et systématise cette insinuation.

Au moment de l'institution de l'insinuation fiscale, en 1703, cet enregistrement perd de son importance et tombe plus ou moins en désuétude. L'ordonnance de Daguesseau de février 1731 sur les donations remet en vigueur l'insinuation judiciaire des donations entre vifs, en créant auprès des greffes des tribunaux un bureau chargé de cette insinuation. Cette procédure perdure après la Révolution et l'on doit retrouver la série dans les fonds des tribunaux de district<sup>10</sup>. La création des transcriptions hypothécaires, en l'an VII, la rend inutile ; le code civil de l'an XII (art. 939-942 et 1069-1074) la supprime.

En Haute-Garonne, l'on trouve donc ces registres d'insinuation judiciaire en série B :

- l'insinuation « type 1539 » dans le fonds du sénéchal, en série complète de 1584 à 1790. Après 1731 où s'ouvre la série spéciale consacrée aux donations entre vifs, il semble que seules les substitutions soient insinuées, figurant le plus souvent dans des contrats de mariage. Ces 39

---

<sup>9</sup> Les juridictions royales concernées ne sont pas déterminées avec précision. L'ordonnance du 17 décembre 1612 précise qu'il s'agit des bailliages ou sénéchaussées et des prévôtés (vigueries dans le Midi).

<sup>10</sup> Normalement série 2 L.

beaux volumes très bien écrits ont été indexés au XIX<sup>e</sup> siècle par Charles Roques en trois volumes correspondant à trois périodes chronologiques <sup>11</sup>, volumes disponibles dans la collection des instruments de recherche mis à disposition des lecteurs en salle de lecture. Ces 39 volumes ont été microfilmés (2 MI 1020-1122).

- on trouve également une autre série de registres d'insinuation judiciaire « type 1539 » dans le fonds de la viguerie de Toulouse pour la période 1641 à 1726, dans 7 B 28-35.

- l'insinuation des donations entre vifs « type 1731 » est conservée dans le fonds du sénéchal, en 101 B 14 à 84. Cette série se poursuit même jusqu'à sa suppression en l'an VII, dans l'attente du traitement du fonds du tribunal du district.

## 2. L'insinuation ecclésiastique

Les actes concernant les bénéfices religieux sont également enregistrés par les autorités épiscopales à partir de l'édit de Fontainebleau de mars 1553 (ancien style). On les trouvera donc dans les fonds des officialités, en série G <sup>12</sup>. Sont insinués les actes relatifs aux bénéfices (nominations à des bénéfices et dignités religieuses) et aux nominations dans la hiérarchie séculière ou les ordres réguliers, ainsi que les dispenses de parenté ou de bans pour les mariages.

## 3. Le contrôle des actes et l'insinuation laïque

La logique de l'insinuation judiciaire est essentiellement juridique et a pour but d'assurer la publicité, à l'égard des tiers, de certains actes de transmissions d'immeubles, mais la monarchie a tenté également à plusieurs reprises, depuis le XVI<sup>e</sup> siècle, d'instituer des taxes sur les transactions. D'une logique juridique ayant pour but ce qu'on appelle aujourd'hui la publicité foncière, l'on passe à une logique purement fiscale. La monarchie absolue louisquatorzième y parvient définitivement au tournant des XVII<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècles avec la création des bureaux du contrôle des actes et de l'insinuation laïque. Le contrôle des actes est créé en 1693, l'insinuation laïque en 1703. Le tarif des droits est revu en 1708, puis définitivement en 1722. Les augmentations sont ensuite, au cours du XVIII<sup>e</sup> siècle, réalisées au sol la livre, c'est-à-dire proportionnellement.

Le contentieux du contrôle des actes et de l'insinuation laïque est porté devant l'intendant. Quelques dossiers y sont consacrés dans la série C des Archives de l'Hérault. Un bilan de la jurisprudence du XVIII<sup>e</sup> siècle, extrêmement instructif sur le degré de raffinement des contrôleurs et le caractère particulièrement opaque de la procédure pour les contribuables, est donné par l'ouvrage de DUPIN, *Instructions sur diverses questions relatives aux droits de contrôle, d'insinuation et de centième denier ; avec des observations analogues à chaque espèce ; précédées des tarifs du 29 septembre 1722. Ouvrage publié et imprimé en vertu de la délibération de Nosseigneurs des Etats de la Province de Languedoc, du 8 janvier 1787* <sup>13</sup>.

### a) Le contrôle des actes des notaires et des sous seings privés

Il est créé par édit de mars 1693 et se met en place immédiatement dans toute la France (sauf de rares endroits, comme Paris). Les notaires sont tenus de faire enregistrer dans les 15 jours au bureau dont ils dépendent tous les actes qu'ils ont reçus. Même les actes qu'ils délivrent en brevet et ne gardent pas en minute (contrats d'apprentissage, quittances diverses, etc.), doivent être contrôlés. Sont également contrôlés :

---

<sup>11</sup> 1584-1605 (vol. 1 à 11) ; 1605-1644 (vol. 12 à 26) ; 1637-1789 (vol. 27 à 39).

<sup>12</sup> Très belle série de 1692 à 1791 en 1 G 268 à 302 pour l'archevêché de Toulouse ; nombreux registres épars pour l'évêché de Rieux en 2 G ; rien semble-t-il de conservé pour Saint-Bertrand-de-Comminges.

<sup>13</sup> Montpellier, J. Fr. Picot, 1787, 591 p. (Arch. dép. de la Haute-Garonne, In 8° 1429)

- en vertu de l'édit d'octobre 1705, les actes sous seing privé à partir de janvier 1706. Seuls sont exemptés du contrôle les actes de commerce : lettres de change, billets à ordre et au porteur des marchands, billets et toutes écritures faites entre marchands et artisans ;

- certains actes de la vie municipale (nominations des officiers municipaux principalement) à partir de 1722 ;

- les ventes judiciaires par adjudication volontaire (à l'exclusion des ventes forcées).

Sont exemptés du contrôle :

- à partir de 1728, les actes de foi et hommages qui se rendent aux bureaux des finances et chambres des comptes,

- à partir de 1765, les autorisations données par les maris à leur femme quand elles sont insérées dans les actes qu'elles autorisent.

Les registres du contrôle se présentent en formules pré-imprimées, ne donnant qu'une analyse très succincte de l'acte.

### **b) L'insinuation suivant le tarif et le centième denier**

L'édit de décembre 1703 crée un nouveau droit d'insinuation *laïque*, que la monarchie présente dans la continuité de l'insinuation judiciaire du XVI<sup>e</sup> siècle. À l'origine levé séparément du contrôle, il est perçu par les mêmes agents dès octobre 1704. Si le contrôle est, comme son nom l'indique, un moyen de contrôle des notaires, afin d'éviter les antedates et les fraudes, s'il est de ce fait secret et à but fiscal, l'insinuation est présentée comme un moyen de répertorier les actes dont les tiers ont intérêt à avoir connaissance. Le centième denier, qui porte sur toutes les mutations d'immeubles, est en particulier présenté comme un moyen pour les seigneurs et pour le Roi d'éviter les dissimulations pour la perception des droits seigneuriaux de mutation. Cependant, dès la déclaration du 19 juillet 1704, et pour éviter toute discussion, tous les immeubles, même en alleu, sont soumis au centième denier. Les registres d'insinuations sont donc publics. Un même acte est d'abord contrôlé, puis soumis à l'insinuation (suivant le cas suivant le tarif ou centième denier).

Il est créé :

a) un droit forfaitaire (« *suivant le tarif* ») pour les donations et substitutions (l'insinuation fiscale remplace ainsi la vieille insinuation judiciaire), mais aussi pour tout un ensemble d'actes concernant les dispositions de biens et les droits de la personne : lettres d'anoblissement, de légitimation, de naturalité, d'érection en titre de dignité, concessions de justice, de foires et marchés, extraits de legs, actes d'exhérédation, séparations de biens et exclusions de communauté, interdiction de contracter aux prodigues et aux démens, lettres de bénéfice d'âge ou d'inventaire, sentences portant nomination de curateur, contrats d'union entre créanciers, lettres de répit et arrêts de surséances, attermoiements, abandons de biens...

Le bureau compétent est, pour les biens meubles et les actes concernant les personnes, celui du domicile des parties, et, pour les donations et substitutions, le bureau où les immeubles sont situés et celui du domicile des personnes. S'est donc mis en place un système de renvoi du bureau du contrôle (résidence du notaire) vers le bureau compétent de l'insinuation (domicile des parties ou situation des biens).

Les donations et substitutions ne sont plus insinuées dans les bureaux du contrôle à partir de 1731, date à laquelle reprend l'insinuation judiciaire, qui s'effectue dans les bureaux spéciaux institués auprès des greffes des sénéchaussées et des vigueries.

b) un droit proportionnel de 1 % sur le montant des transactions (*le centième denier*), pour les actes de mutation d'immeubles, sauf (en vertu de l'arrêt de Marly d'août 1706) en cas de

succession en ligne directe. Le bureau compétent est celui où les immeubles sont situés. Les registres du centième denier comportent donc l'analyse :

- des actes des notaires ou des tribunaux (contrats, arrêts, sentences, jugements) portant mutation d'immeubles ;
- des déclarations des héritiers collatéraux, institués ou substitués, légataires ou donataires, qui recueillent une succession autrement qu'en ligne directe. Le délai de déclaration est de 6 mois à compter du décès.

Les registres d'insinuation suivant le tarif et du centième denier sont le plus souvent les mêmes jusqu'en 1714 ou 1720 (date à laquelle le contrôle est confié à la Compagnie des Indes) ; ensuite, ils sont distincts. Contrairement aux registres du contrôle, les registres de l'insinuation et du centième denier ne sont pas préimprimés, les actes y sont analysés de façon beaucoup plus complète, voire retranscrits in extenso.

### **c) Les tables**

Afin de permettre aux contrôleurs la recherche de fraudes éventuelles, ou éviter de réclamer deux fois le même droit, l'habitude s'est prise rapidement, assez vite réglementée, de dresser des tables alphabétiques. Ces tables sont extrêmement précieuses pour accélérer la recherche. Elles constituent d'autre part de vrais répertoires collectifs, pour tout le ressort d'un bureau, des actes des notaires ou des décès. Au point de vue des dates, les tables sont parfois tenues rétrospectivement, en reprenant dans des registres plus anciens la référence des actes intéressant un contrôleur. Elles chevauchent souvent au-delà de 1791. Il faut noter enfin qu'elles ne sont jamais dans l'ordre alphabétique strict, mais dans l'ordre des lettres initiales, puis dans l'ordre chronologique des enregistrements.

En Haute-Garonne, on peut regretter que les tables aient été plutôt mal conservées. De nombreux bureaux n'en ont aucune. On trouve des tables :

- des actes, arrêts, jugements et sentences portant mutation des biens immeubles, dès 1704 ;
- des contrats de vente, échanges et autres translatifs de propriété à partir de 1730 ;
- des testaments contrôlés ou non contrôlés, dès 1701 ;
- des décès à partir de 1726. Ces tables sont confectionnées par les contrôleurs à partir de la consultation annuelle des registres paroissiaux. Cette pratique explique qu'à partir de 1747, en vertu de l'arrêt du Conseil du 12 juillet 1746, les curés doivent tenir les registres en séparant les sépultures des autres actes. On trouve également dans ces tables les entrées en religion (« mort civile »), ou les absences constatées ;
- des contrats de mariages depuis 1740 ;
- des baux des biens appartenant à des laïcs et à des gens de mainmorte depuis 1734 ;
- des baux des biens appartenant à des laïcs depuis 1750 ;
- des baux des biens appartenant aux gens de mainmorte depuis 1755 ;
- des baux à ferme de toute nature depuis 1754 ;
- des partages passés devant notaire ou fait sous seing privé depuis 1736 ;
- des successions collatérales depuis 1742 ;
- des donations mutuelles, dons mutuels, institutions contractuelles, substitutions en faveur de collatéraux depuis 1725 ;
- des vendeurs et précédents possesseurs d'une part, acheteurs et nouveaux possesseurs d'autre part, tardivement, au plus tôt en 1750 et le plus souvent 1778-1780.

### **d) Autres registres de formalité**

L'administration du contrôle percevait d'autres droits dont les registres subsistent, mais en très petit nombre, aux Archives de la Haute-Garonne.

### **Petit scel**

Il s'agit d'un droit perçu à l'origine pour remplacer la formalité de scellement des actes, l'autorité royale authentifiant par-là ceux-ci. Le droit de petit scel est l'ancêtre de l'enregistrement des actes judiciaires, tel qu'il est mis en place après 1791. Deux droits ont existé :

- de 1696 à 1706, l'enregistrement du droit de sceau des contrats et actes des notaires : il s'agit d'un droit perçu pour remplacer la formalité de scellement des expéditions ;
- à partir de 1696, le droit de sceau des jugements et des expéditions d'actes des notaires (ou droit de petit scel proprement dit), comprenant un droit d'enregistrement de certains actes judiciaires (sentences, congés, défauts, adjudications de baux judiciaires, tutelles et curatelles, etc.) et un droit perçu pour l'expédition des actes notariés antérieurs à 1706.

Les registres du petit scel sont très mal conservés, puisqu'il n'en reste dans la Haute-Garonne que pour les bureaux de Toulouse, Nailloux, Saint-Félix, Pibrac ou Montesquieu-Lauragais.

### **Centième denier des biens réputés immeubles et des immeubles fictifs**

La monarchie tenta à deux reprises durant le XVIII<sup>e</sup> siècle d'appliquer le centième denier aux mutations des rentes et des offices, biens meubles considérés comme des immeubles fictifs. L'opposition des officiers fit échouer ces tentatives (déclaration de mars 1748 suspendue en décembre 1750, puis du 24 avril 1763, abolie à la fin de la même année). Aucun registre ne semble en être conservé en Haute-Garonne.

### **Quatre deniers par livre des ventes de meubles**

Par édit d'octobre 1696 fut créé un droit de 4 deniers par livres (1,66 %) sur chaque vente publique de meubles, perçu au profit des jurés-priseurs. Ce droit fut perçu au profit du domaine royal à partir de l'arrêt du 18 mai 1767. Un seul registre de ce droit est conservé dans le fonds du bureau d'Aurignac pour 1772-1791 (2 C 233).

### **Enregistrement des actes de l'état civil**

Ce droit, perçu de façon éphémère, n'a laissé que trois volumes pour le bureau de Fourquevaux entre 1699 et 1707 (2 C 752-754).

## **4. Les archives conservées**

Les registres et tables du contrôle des actes et de l'insinuation ont été versés aux Archives départementales au début du XX<sup>e</sup> siècle. Ces 3462 volumes occupent 73 mètres linéaires et constituent la sous-série 2 C, qui a fait l'objet d'un répertoire numérique dressé par Robert Nadal et imprimé en 1966. La numérisation intégrale de ces registres est à l'étude.

## **II. L'Enregistrement**

---

### **1. Organisation administrative**

L'administration de l'enregistrement prend la suite de celle du contrôle à partir du 1<sup>er</sup> février 1791 sans aucune solution de continuité. Le décret des 5-19 décembre 1790 en fonde les principes. Les décrets des 8, 9, 15 mai et 16, 18, 27 mai 1791 mettent en place la régie de l'enregistrement et du timbre. Par la suite, la loi du 22 frimaire an VII codifie définitivement le fonctionnement d'une administration très stable et très fière de sa technicité juridique. La différence la plus sensible entre l'enregistrement d'une part, le contrôle des actes et l'insinuation d'autre part, est que les successions en ligne directe font désormais l'objet d'un droit et figurent donc dans les registres.

La liste et le ressort des bureaux sont fixés après quelques tâtonnements sous l'Empire sur la base des cantons <sup>14</sup> :

- dans l'arrondissement de Toulouse, Cadours est rattaché à Grenade ; Verfeil à Montastruc ; Castanet et Léguevin à Toulouse ;
- dans l'arrondissement de Muret, Saint-Lys est rattaché au bureau de Rieumes, Cintegabelle à Auterive, Carbonne et Montesquieu à Rieux, Le Fousseret à Cazères ;
- dans l'arrondissement de Saint-Gaudens, Saint-Martory est rattaché à Salies-du-Salat ;
- dans l'arrondissement de Villefranche, Lanta est rattaché à Caraman et Nailloux à Villefranche.

## 2. Les registres de formalité

### ***Actes civils publics (abrégés ACP)***

C'est la suite des registres du contrôle. Ils comportent les sous seing privé jusqu'au 1<sup>er</sup> germinal an VII. Le registre des ACP étant le plus important du bureau, c'est là qu'on trouve la mention des événements importants : changement de titulaire, inspection, etc. Les ACP comportent les actes des autorités et des établissements publics (les actes « enregistrés » dont on retrouve le répertoire en série D des archives communales). Le délai d'enregistrement est de 10 jours pour les notaires résidents dans la ville siège du bureau, 20 jours pour les autres. La loi de l'an VII ramène ce délai à 15 jours pour tous. Les testaments doivent être enregistrés au plus tard 3 mois après le décès du testateur. Le délai pour les actes administratifs est de 20 jours (1 mois de 1791 à l'an VII). Les registres d'ACP se reconnaissent au premier coup d'œil, dans tous les bureaux de France, à leur couverture et leurs étiquettes rouges.

### ***Sous seing privé (SSP)***

Registres à part depuis le 1<sup>er</sup> germinal an VII. Le délai d'enregistrement est de 6 mois (puis 3 mois à partir de l'an VI) pour les SSP portant mutation d'immeubles. Les autres SSP doivent être enregistrés avant d'être invoqués en justice. Jusqu'en l'an VII, les SSP sont enregistrés au bureau du domicile du demandeur ou au bureau établi près la juridiction où ils sont invoqués ; ensuite ils peuvent être enregistrés dans n'importe quel bureau, à la diligence des parties. Les actes sont retranscrits jusqu'en 1839, puis seulement analysés à l'exception des actes déposés chez les notaires ou annexés à des minutes. À partir de 1874, tous les actes sont seulement analysés. Les registres sont de couleur bleue.

### ***Déclarations des mutations par décès***

Ces registres sont la continuation de ceux du centième denier. À compter de 1898 <sup>15</sup>, il ne s'agit plus de registres où sont transcrits les déclarations de succession, mais de classeurs où sont insérées les déclarations remises par les héritiers. Le délai de déclaration est toujours de 6 mois à partir du décès, au bureau de situation des biens pour les biens immeubles et les meubles et au bureau du domicile du décédé pour les rentes et autres biens meubles sans assiette déterminée. Les registres sont violets.

### ***Actes judiciaires***

Ces registres prennent la suite de ceux du petit scel. Dans les grandes villes, un bureau spécial est placé auprès du greffe du tribunal. Le délai d'enregistrement est de 20 jours (un mois entre 1791

---

<sup>14</sup> Arrêté du 10 mars 1809 du directeur général de l'Enregistrement.

<sup>15</sup> Loi du 6 décembre 1897 et décret du 10 janvier 1898.

et l'an VII). Il s'agit des actes des juridictions, des avoués, greffiers... On y trouve les cahiers des charges préalables aux ventes judiciaires, les acceptations ou renonciations de successions, les scellés... En 1864 sont séparés les actes des cours et tribunaux civils et de commerce d'une part, ceux des autres tribunaux d'autre part : tribunaux correctionnels, justices de paix, prud'hommes...

### **Registres de baux d'immeubles**

La loi du 23 août 1871 rend obligatoire l'enregistrement des baux d'immeubles. C'est une façon pour l'administration de mieux apprécier la valeur réelle des terrains. Des registres spéciaux de baux apparaissent à cette date. À partir de 1886, on y enregistre aussi les locations verbales et les mutations de fonds de commerce et de clientèles.

## **3. Les tables et autres instruments de recherche**

### **Les tables**

Les mêmes remarques que celles faites à propos des tables d'ancien régime valent pour les tables du XIX<sup>e</sup> siècle. Deux réformes importantes les concernent, en 1825 et 1866. L'instruction n° 1147 du 10 novembre 1824 supprime de nombreuses tables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1825. Une réforme plus profonde découle des circulaires n° 2320 et 2505 de 1865. À compter du 1<sup>er</sup> janvier 1866, toutes les tables sont supprimées à l'exception de la table des successions et absences. Elles sont remplacées par le répertoire général qui mentionne tous les actes intéressant une personne.

1. *Table des testaments enregistrés.* Renvoi aux ACP ou aux SSP, mentionne les mutations par décès.
2. *Table des testaments non enregistrés.* Documents de travail pour le bureau.
3. *Table des donations et autres dispositions éventuelles.* Il s'agit souvent des contrats de mariages. Elles sont sur le nom des donateurs.

I. *Table des testaments, donations et dispositions éventuelles.* C'est la fusion de 1825 des trois tables précédentes.

4. *Table des sépultures (ou des décès).* Comme sous l'ancien régime, il s'agit du relevé des décès dans les actes d'état civil, ainsi que le relevé des absences constatées.
5. *Table des successions acquittées.* C'est le répertoire du registre des mutations par décès.
6. *Table des inventaires après décès.*
7. *Table des appositions et levées de scellés.*
8. *Table des tutelles et curatelles.*

II. *Table des successions et absences.* C'est la fusion des tables 4 à 8 en 1825. Cette table est maintenue après 1865.

9. *Table des partages.* Table établie sur le nom de la personne dont les biens sont partagés.
10. *Table des copartageants.* Il s'agit d'une table secondaire, établie sur le nom des personnes qui reçoivent les biens partagés. Elle renvoie simplement à la table des partages.
11. *Table des vendeurs et anciens possesseurs.* Comme sous l'ancien régime, c'est une des tables les plus utiles. Il ne s'agit pas que des vendeurs, mais aussi de tous les anciens possesseurs de biens, quelle que soit la façon dont la mutation s'effectue.
12. *Table des acquéreurs ou nouveaux possesseurs.* C'est la table secondaire de la précédente, renvoyant simplement à celle-ci.

III. *Table des acquéreurs ou nouveaux possesseurs.* Fusion en 1825 des tables 9 à 12.

III bis. *Table des vendeurs et anciens possesseurs.* C'est la table secondaire de la précédente. On remarquera qu'avant 1825 la table des anciens possesseurs est la principale, alors qu'après 1825, c'est la table des nouveaux possesseurs qui le devient.

13. *Table des contrats de mariage*. Se maintient avant et après 1825.

14. *Table des baux de toute nature et table des baux à ferme et à loyer*. Existents jusqu'en 1865.

15. *Table des baux écrits*. Existents à compter de 1871, en application de la loi de 1871 et de l'instruction du 4 juillet 1872. Elles sont classées par commune et non par personne.

### **Le répertoire général**

À partir du 1<sup>er</sup> janvier 1866 (instruction n° 2320 du 29 novembre 1865), toutes les tables sont supprimées à l'exception de la table de successions et absences (la table des baux écrits apparaît ensuite en 1871) et remplacées par les gros registres du *Répertoire général*. Le système consiste à attribuer une case à chaque individu dans le répertoire général au fur et à mesure qu'il apparaît dans les formalités. Les cases se présentent en deux colonnes : actif et passif. Un fichier de *bulletins mobiles*, dans l'ordre strictement alphabétique, permet de retrouver le numéro de volume du répertoire et la case de chaque individu. Les dates du décès et de la déclaration de succession sont le plus souvent portées sur le bulletin mobile. Régulièrement, les fiches des individus qui ne sont plus actifs sont retirées du fichier pour constituer le fichier « cimetière ». Il est fort dommage que ces fichiers, qui sont le moyen le plus direct de retrouver la trace des personnes que l'on recherche dans les répertoires, n'aient pas tous été conservés correctement, et versés aux Archives départementales. Quand les bulletins mobiles ne sont pas disponibles, on peut retrouver la référence au répertoire d'une personne que l'on recherche en marge des ACP ou des déclarations de succession<sup>16</sup> : la table des successions et absences se révèle alors très utile. Une autre manière approximative de retrouver le compte au répertoire d'un couple est de supposer que le contrat de mariage (à supposer que l'on connaisse sa date) est le premier acte enregistré des époux. En compulsant le répertoire dans l'année du contrat, il est donc possible de retrouver leur compte au répertoire<sup>17</sup>.

Le bureau d'enregistrement de Toulouse semble une exception assez rare en ce qu'il semble ne jamais avoir utilisé des répertoires généraux, mais de fiches de 25 cm de haut et 14 cm de large, qui comportent les mêmes renseignements que les cases du répertoire et sont classées, comme les bulletins mobiles, en fichier des vivants et fichier des décédés<sup>18</sup>.

### **Les renvois**

Quand un acte enregistré dans un bureau concernait un autre bureau, un renvoi était rédigé et envoyé au bureau intéressé. Ceux-ci n'ont hélas pas toujours été conservés, mais se révèlent de plus en plus utiles au fil du temps, en raison de la mobilité des individus.

## **4. Intérêt de ces registres**

L'intérêt de ces documents pour toutes recherches sur l'histoire foncière, la sociologie ou l'économie est évident. L'on rappellera par exemple que Jean Sentou, professeur à l'université du Mirail, a été un des pionniers de l'utilisation de l'Enregistrement pour reconstituer la stratification sociale du Midi toulousain autour de la Révolution<sup>19</sup>. L'on se contentera de signaler ici l'intérêt généalogique des tables des successions et absences et des déclarations de succession : les tables permettent de retrouver un décès pour tout le ressort d'un bureau, même quand la personne

---

<sup>16</sup> Les formules préimprimées de déclaration de succession d'après 1898 comportent l'indication du compte du décédé (le « de cujus ») et de son conjoint.

<sup>17</sup> C'est la méthode qu'indique M. Beaubestre, dans la *Lettre des Amis des Archives de la Haute-Garonne*, n° 19, 6 mai 1985, dans son cours d'initiation à la généalogie portant sur l'Enregistrement.

<sup>18</sup> Ces fiches portent le n° 161 dans la nomenclature des fournitures de bureau de l'Enregistrement.

<sup>19</sup> SENTOU (Jean), *La fortune immobilière des Toulousains et la Révolution française*, Paris, Comité des travaux historiques et scientifiques, 1970, 179 p.

décède par hasard loin de son domicile, et donne la référence de la déclaration de succession. Celle-ci livre d'un coup la situation de fortune de l'intéressé à son décès, et l'ensemble de ses successibles.

## 5. La situation aujourd'hui

Depuis 1970, les formalités de l'Enregistrement sont à peu près abandonnées dans leur forme héritées de l'ancien régime : la loi n° 69-1168 du 26 décembre 1969 et le décret du 22 juin 1970 créent le système de la formalité fusionnée qui unifie (au profit des conservations des hypothèques) formalité de l'Enregistrement et publicité foncière. Des documents cités ci-dessus, ne subsistent à peu près que les déclarations de successions.

## 6. Aux Archives

Les registres de l'Enregistrement sont communicables au public au bout d'un délai de cent ans, comme les minutes notariales. Les tables, quant à elles, au bout de 60 ans. Registres et tables sont en général versés aux Archives départementales au moins jusqu'en 1899, souvent bien au-delà. Leur sous-série réglementaire est la sous-série 3 Q. Dans la Haute-Garonne, les premiers versements ont été cotés en 3 Q, les suivants en WQ. L'ensemble de la série est en cours de reclassement et de recotation.

# III. Les hypothèques

---

## 1. Définitions

L'hypothèque est de droit réel appartenant à un créancier sur les immeubles affectés à l'acquittement d'une obligation. Elle est de sa nature indivisible et subsiste en entier sur tous les biens affectés, sur chacun et sur chaque portion de ces biens. Elle les suit en quelques mains qu'ils passent (code civil article 2114) [voir le chapitre des Hypothèques du code civil, art. 2114-2203]

Indépendamment des hypothèques, les immeubles peuvent être grevés de *privileges*. Le privilège porte l'article 2095 du Code civil, « est un droit que la qualité de la créance donne à un créancier d'être préféré aux autres créanciers, même hypothécaires » [Voir le chapitre *des Privilèges* du code civil, art. 2095-2113].

On distingue trois sortes d'hypothèques : l'hypothèque légale, l'hypothèque judiciaire et l'hypothèque conventionnelle (art. 2116). L'hypothèque légale, résulte de la loi ; c'est celle des femmes mariées sur les biens de leur mari, des mineurs et interdits sur les biens de leur tuteur, et de l'État, des communes, des départements et établissements publics sur les biens des receveurs et comptables (art. 2121). L'hypothèque judiciaire résulte des jugements et actes judiciaires. Les décisions arbitrales comportent également hypothèque lorsqu'elles sont revêtues de l'ordonnance judiciaire d'exécution. L'hypothèque conventionnelle est celle consentie, dans un acte authentique, par ceux qui ont la capacité d'aliéner les immeubles qu'ils y soumettent. L'hypothèque légale et l'hypothèque judiciaire s'étendent sur tous les biens présents et à venir du débiteur ; l'hypothèque conventionnelle ne peut s'appliquer qu'aux biens présents (2122, 2123, 2129).

Responsable d'une procédure juridique de sécurisation des transactions par leur publicité, l'administration des hypothèques est aussi une administration fiscale, rattachée dès le début à la régie de l'enregistrement, des domaines et du timbre, et chargée de percevoir des droits à

l'occasion de chaque formalité. Les conservateurs perçoivent en outre des *salaires* qui permettent d'assurer le fonctionnement du bureau et constituent leur traitement.

## 2. Historique

Sous l'ancien régime, les hypothèques étaient occultes et dépendaient seulement de la date des contrats authentiques. Les fraudes étaient donc possibles et un acquéreur n'avait guère le moyen de savoir si le bien qu'il souhaitait acquérir était ou non frappé d'hypothèque. Dans certaines régions septentrionales, cependant, des pratiques coutumières assuraient une certaine publicité foncière : *nantissement* en Artois, Picardie, Champagne<sup>20</sup>, *appropriances par bannies* en Bretagne<sup>21</sup>. Le débat entre la sécurité des transactions garantie par des livres publics où seraient portées inscriptions hypothécaires et le secret des patrimoines traverse toute l'histoire moderne, du XVI<sup>e</sup> au XX<sup>e</sup> siècle. La noblesse, endettée et au patrimoine hypothéqué, s'oppose en général à une publicité qui risquerait d'amoinrir son crédit.

La période révolutionnaire voit plusieurs législations successives et contrastées. Les décrets du 9 messidor an III optent pour une publicité très large. Ils ne sont pas appliqués. La loi du 11 brumaire an VII crée l'administration hypothécaire. Elle institue des conservateurs des hypothèques chargés de tenir des registres publics où seraient *inscrits* (et ainsi datés et rendus publics) les créances garanties par un privilège ou une hypothèque et *transcrits* tous les actes translatifs de propriété immobilière (car, pour éviter les fraudes, il ne suffit pas que les hypothèques soient connues, il faut éviter qu'un bien soit vendu deux fois, ou hypothéqué après avoir été vendu). Ces actes ne pourraient pas être opposés aux tiers tant qu'ils n'auraient pas été transcrits.

Le code civil (Bonaparte est hostile à une trop grande mobilité des patrimoines, résultat redouté d'une trop grande transparence) revient sur ce principe de grande publicité. Si les *inscriptions* hypothécaires sont maintenues, l'obligation de *transcription* est très fortement réduite. Elle se résume (reprenant ainsi la vieille insinuation judiciaire de l'édit de Villers-Cotteret, reprise par l'ordonnance de Daguesseau de 1731) aux donations entre vifs (art. 939 et suiv.) et aux substitutions (art. 1069 et suiv.). La transcription des actes translatifs à titre onéreux n'est nécessaire qu'aux fins de purge.

Il faut attendre la loi du 23 mars 1855 (très controversée) pour que soit rendue obligatoire toute la transcription des transferts à titre onéreux de propriété immobilière, de servitudes, des baux de plus de 18 ans ainsi que des jugements opérant ou constatant une telle transmission<sup>22</sup>. Mais les mutations par décès et les partages sont dispensés de la transcription et surtout l'hypothèque *légale* (celle de la femme sur les biens de son mari, celle du mineur ou de l'interdit sur les biens de son tuteur) reste occulte.

Le décret-loi du 30 octobre 1935 vient compléter la liste des transcriptions obligatoires en y adjoignant les *transmissions par décès au profit d'un successible unique*. S'ajoutent donc aux contrats de mutation les attestations notariées destinées à constater la transmission par décès d'immeubles ou de droits immobiliers à un légataire ou à un seul héritier.

Il faut préciser que depuis 1918 les départements d'Alsace et la Moselle ont gardé le système allemand de *livre foncier* tenu par des magistrats de l'ordre judiciaire, introduit en 1891 après la révision cadastrale lancée en 1884.

---

<sup>20</sup> L'Allemagne pratique un système semblable, l'*Auflassung*, qui est à la racine du système de livre foncier qui est importé en 1871 et survit aujourd'hui en Alsace-Lorraine.

<sup>21</sup> Cf. PLANIOL (Marcel), « Les appropriations par bannies dans l'ancienne province de Bretagne », dans *Nouvelle revue historique de droit français et étranger*, mai-juin 1890.

<sup>22</sup> Les sociétés de crédit foncier sont créées par le décret du 28 février 1852.

### 3. La documentation de l'an VII à 1955

Chaque conservation possède en principe les registres suivants :

#### ***Le registre des dépôts (Code civil, art. 2200)***

C'est le journal où sont mentionnées les remises des actes de mutation et de saisies en vue de leur transcription et des bordereaux destinés à l'inscription des créances. (Les formalités de transcription, ou d'inscription sont assez longues, vu le soin à donner à l'examen juridique ou aux opérations matérielles de copie, c'est le registre des dépôts qui permet de faire prendre rang aux hypothèques). Il est à noter qu'une copie du registre des dépôts (aujourd'hui un microfilm) est régulièrement déposée, par sécurité, au greffe d'un autre TGI que celui de l'arrondissement où est située la conservation.

#### ***Les registres des inscriptions***

C'est la copie des bordereaux remis au conservateur en 2 exemplaires par les créanciers indiquant son identité, celle du débiteur, la date et la nature du titre (qui est communiqué au conservateur), le montant de la créance et l'indication des biens sur lesquels il entend conserver son hypothèque. Après inscription, le conservateur rend au créancier son titre et le second bordereau sur lequel il indique que l'inscription a été effectuée (art. 2148). Les changements de domicile, les subrogations, les cessions d'antériorité, les radiations et réductions, s'opèrent au moyen de mentions en marge de l'inscription primitive.

Les inscriptions conservent l'hypothèque et le privilège pendant 10 années, à compter du jour de leur date ; leur effet cesse, si ces inscriptions n'ont été renouvelées avant l'expiration de ce délai (art. 2154). Ce bref délai de 10 ans explique que les registres d'inscriptions perdent assez vite intégralement leur utilité administrative.

Au 4 juin 1918 les registres où sont copiés les bordereaux font place à des *volumes* où les bordereaux eux-mêmes sont reliés.

#### ***Les registres de transcription***

Les actes y sont transcrits *in extenso* jusqu'au 27 octobre 1921, puis il s'agit du recueil en un volume relié des actes eux-mêmes (loi du 24 juillet 1921). Rappelons que de l'an VII à 1855, il ne s'agit que des donations entre vifs et des substitutions ou des actes transcrits à la volonté des parties (soit en vue de purge des hypothèques, ou par souci de sécurité) ; qu'après 1855, il s'agit en plus de l'ensemble des mutations à titre onéreux, des servitudes et des baux de plus de 18 ans ; qu'après 1935, s'ajoutent les attestations notariées en cas de succession au profit d'un successible unique. Les mutations par décès quand il y a indivision sont donc absentes.

Par rapport aux registres des formalités de l'enregistrement, l'intérêt des registres de transcriptions hypothécaires réside dans le fait qu'ils sont établis au niveau de l'*arrondissement* et non du bureau de l'enregistrement, et que la recherche y est donc plus globale. Les renseignements hypothécaires sont d'autre part conservés pour être publics : moyennant un droit perçu au profit de la conservation, quiconque peut demander des renseignements ou des copies.

#### ***Les registres de transcription de saisie***

Les procès-verbaux de saisie immobilière et les exploits de dénonciation doivent être transcrits dans des registres spéciaux dans les 15 jours de la dénonciation. À partir de la transcription, le saisi ne peut plus aliéner son immeuble.

## **Les répertoires**

La caractéristique de la documentation hypothécaire avant la réforme de 1955 est d'être exclusivement personnelle (sur le nom des individus) et non réelle (sur les immeubles). Dès l'an VII sont ouverts des *répertoires*, gros registres de 400 pages et 800 cases où est ouverte une case pour chaque individu au fur et à mesure où sont transcrits ou inscrits des actes qui le concernent. (C'est le système qui a été instauré pour l'enregistrement en 1866 seulement). Pour accéder au répertoire sont dressées des *tables alphabétiques*, qui renvoient du nom (avec le prénom et la date de naissance) au numéro du volume du répertoire et au numéro de la case. De l'an VII à 1955, ces tables alphabétiques ont été refondues, au minimum deux fois. Les plus récentes sont toujours détenues par les conservations. Les plus anciennes, correspondants à des personnes dont les actes transcrits ou inscrits ont plus de cent ans, ont pu être versées aux Archives départementales <sup>23</sup>.

Il faut noter que le compte du répertoire est toujours noté en marge des actes transcrits chaque fois qu'intervient une partie dans l'acte transcrit. On peut éviter ainsi le recourt aux tables alphabétiques.

Dans certaines conservations, des *registres indicateurs de la table alphabétique* sont également dressés afin de faciliter l'accès à la table alphabétique. Cette dernière n'est pas toujours dans un ordre alphabétique strict ; dans ce cas, le registre indicateur qui ne comporte que les patronymes et le renvoi à la table alphabétique facilitent les recherches.

## **4. La recherche**

À moins de connaître précisément le numéro de volume et le numéro de l'acte dans le volume (qui peuvent figurer sur les expéditions notariées en possession des particuliers), la recherche d'un acte précis ou des actes passés par un individu donné doit obligatoirement passer par le répertoire des formalités qui est toujours en possession des conservations.

Il convient donc de demander un *relevé des formalités* (formulaire n° 3230), figurant au répertoire au nom d'une personne (physique ou morale) la mieux identifiée possible (nom, prénom, date de naissance, profession, domicile, si possible nom et prénom du conjoint).

Sans que la réponse ne puisse engager la responsabilité du conservateur, celui-ci délivre soit un certificat attestant qu'il n'existe pas de compte au nom de la personne, soit la liste des transcriptions (à l'exception des transcriptions de saisie) répertoriées au compte (soit, à la demande, la totalité, soit pour une date ou une période déterminée) (Cf. arrêté du 9 avril 1956). Le salaire pour la délivrance des relevés de formalités plus que cinquantenaire est de 5 € (code général des impôts, annexe III, art. 292). Le tarif des salaires exigés pour la délivrance des copies et extraits est fixé par les articles 290 et 291 de l'annexe III du CGI : il est de 5 € par extrait et de 15 € par copie.

## **5. La réforme de 1955**

Après la Seconde guerre mondiale, la recherche se révélait de plus en plus difficile dans des registres dont les accès étaient exclusivement aux noms des personnes. La nécessité d'un suivi parallèle de la situation juridique des *immeubles* et du patrimoine des *personnes*, et la recherche de l'exhaustivité, d'une meilleure sûreté et d'une plus grande rapidité des recherches fondent la grande réforme de 1955. Celle-ci découle du décret (à valeur législative) n° 55-22 du 4 janvier 1955 et du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955 et prend effet au 1<sup>er</sup> janvier 1956.

Les grands traits de la réforme consistent en ce que :

---

<sup>23</sup> C'est le cas par exemple pour la conservation de Muret qui a versé récemment une table alphabétique du XIX<sup>e</sup> siècle, hélas pour l'instant non communicable car trop détériorée par la moisissure.

- tous les privilèges (à l'exception des frais de justice et des salariés) et toutes les hypothèques (même légales et judiciaires) doivent être obligatoirement inscrites,

- la liste des actes et décisions judiciaires devant être *publiés* (on ne dit plus transcrits) est notablement augmentée : transmission par décès quel que soit le nombre des successibles, baux de plus de 12 ans, etc.

Du point de vue technique, la sécurité des opérations est renforcée :

- par l'identification soigneuse des parties,

- par l'identification rigoureuse des immeubles : une liaison étroite est établie entre le service du cadastre et la conservation des hypothèques,

- par la normalisation des documents transmis à la conservation,

- par le principe de l'*effet relatif des formalités*. Aucune formalité ne peut être accomplie à défaut de publicité préalable ou simultanée du titre constatant le droit du disposant ou dernier titulaire. Toute mutation cadastrale est interdite tant que la modification de la situation juridique de l'immeuble la rendant nécessaire n'a pas été publiée.

Pour garantir ces exigences, les conservateurs peuvent écarter soit immédiatement (*refus du dépôt*), soit après examen plus approfondi (*rejet de la formalité*) les documents mal établis.

### **Le fichier immobilier**

Les actes publiés sont toujours enliassés, mais les répertoires en registres sont supprimés. Les remplace un système de 3 fichiers composés de fiches à l'italienne 29,5 x 43 cm.

- Le fichier des propriétaires (fiche couleur chamois), classé par *commune* (avec renvoi aux autres fiches de l'intéressé pour les autres communes du ressort de la conservation), avec indication directe des droits sur les immeubles ruraux et renvoi à la fiche d'immeuble pour les immeubles urbains (les sociétés ont un fichier alphabétique annexe renvoyant à tous les noms sous lesquels elle est connue).

- Le fichier d'immeuble (fiche couleur verte) pour les immeubles bâtis ou non bâtis situés dans les parties agglomérées des communes de plus de 10 000 habitants ainsi que les immeubles qui font l'objet d'un lotissement ou d'un règlement de copropriété où qu'ils soient situés. Les immeubles divisés en *lots* font l'objet d'une fiche générale et d'autant de fiches que de lots.

- Le fichier des parcelles (couleur rose) (n'existant qu'à partir de la rénovation du cadastre) qui donne pour chaque parcelle cadastrale la référence des formalités qui l'ont concernée et renvoie aux fiches d'immeubles. C'est une simple fiche de renvoi.

Les annotations des fiches qui n'ont plus de validité sont soulignées de rouge.

Le fichier permet donc un accès par personne (et la fiche des propriétaires permet par lecture directe de connaître la situation des immeubles ruraux ou renvoie à la fiche d'immeuble) et par parcelle (soit directement par la fiche d'immeuble, soit par renvoi à la fiche de propriétaire dans la fiche des parcelles). Le fichier n'est pas qu'un instrument de renvoi aux actes publiés, c'est directement un instrument de publicité à partir duquel peuvent être établis des renseignements.

La solution retenue en 1955 est donc celle de l'économie, puisque le livre foncier que constitue le fichier immobilier n'a pas été reconstitué d'un coup mais se construit progressivement, au fur et à mesure des transmissions des propriétés. Mais cette solution entraîne que la documentation hypothécaire (transcriptions au moins) doit rester disponible dans les conservations depuis au moins cent ans, et que par suite l'intégralité des répertoires et des tables, depuis l'an VII, qui constituent un tout, ne peuvent pas être versés aux Archives départementales. Il faut noter cependant que l'ordonnance du 28 septembre 1967 impose le renouvellement des inscriptions antérieures au 1<sup>er</sup> janvier 1956. Les inscriptions antérieures à 1972 sont aujourd'hui prescrites.

### **Réorganisation des conservations**

Autrefois calquée sur les tribunaux d'arrondissement, puis un peu modifiée par la loi du 30 mai 1899 qui augmente le nombre des bureaux dans les très grandes villes, la carte des conservations est modifiée dans les années 70-71 : 60 bureaux nouveaux sont créés. En 1991 il y avait 354 conservations en France (dont 6 dans les DOM). En Haute-Garonne, il y a trois conservations à Toulouse, une à Muret et une à Saint-Gaudens.

### **L'informatisation**

Depuis plusieurs années, l'informatisation du fichier immobilier est à l'ordre du jour, afin d'accélérer la procédure, la sécuriser et de simplifier les relations avec les notaires. Depuis peu, le fichier a été entièrement numérisé<sup>24</sup>. Les mises à jour se font dorénavant en ligne.

### **Archives**

Théoriquement prévu par le décret du 21 juillet 1936 (auquel déroge aussitôt une circulaire du 18 mars 1937), le versement aux Archives départementales des registres de plus de cent ans est principalement provoqué par la réforme de 1955. L'instruction en vigueur est celle du 3 juin 1988. Les registres de plus de 50 ans et de moins de 100 ans sont conservés par des *centres spéciaux d'archives hypothécaires* qui sont soit les Archives départementales (il s'agit des services d'archives qui en 1955 étaient récemment construits et avaient de la place), soit certaines conservations.

La conservation de Muret joue le rôle de centre spécial d'archives hypothécaires pour la Haute-Garonne et le Tarn-et-Garonne, ainsi que pour les Pyrénées-Atlantiques, les Pyrénées Orientales et l'Aude. Les publications depuis la réforme de 1955 ont été microfilmées au début des années 1990 par le service de documentation national du cadastre. Les originaux ne sont plus conservés dans les conservations mais dans un centre d'archives spécial, à Toul.

La sous-série dévolue aux registres des hypothèques dans le cadre de classement des Archives départementales est 4 Q. La cotation définitive des volumes conservés aux Archives de la Haute-Garonne (antérieurs à 1899 environ) est en cours, par conservation : 4 Q 1 pour Muret, 4 Q 2 pour Saint-Gaudens, 4 Q 3 pour Toulouse et 4 Q 4 pour Villefranche.



---

<sup>24</sup> A la suite de cette opération, il a d'ailleurs été éliminé, sans visa de la direction des Archives de France...

# Annexe

## Cadastre : plans par masse de culture, an XI-an XIII

Ces plans ont été versés au Centre historique des Archives nationales par le service géographique de l'armée en juillet 1935. Intégrés à la série F 31 (finances), ils sont conservés au service des cartes et plans sous la cote F 31 / 124

<i>arrondissement</i>	<i>canton</i>	<i>commune</i>	<i>année</i>	
Toulouse	Cadours	Laréole	an XI	
		Puységur	an XIII	
	Castanet	Labège	an XII	
		Fronton	Vacquières	an XIII
		Toulouse	Aucamville	an XIII
			Fossat	an XI
			Balma	an XIII
			L'Union	an XIII
			Launaguet	an XII
			Croix-Bénite	an XII
			Péchauciolle	an XIII
			Fontbeauzard	an XIII
	Muret	Cazères	Mondavezan	an XII
Le Fousseret		Lafitte-Vigordane	an XII	
Muret		Saint-Hilaire	an XIII	
Carbonne		Noé	s.d.	
Auterive		Grépiac	an XIII	
Saint-Gaudens	Aspet	Fougaron	an XII	
	Aurignac	Saint-André (attribué par erreur à l'arrondissement et au canton de Villefranche)	an XII	
		Boulogne	Nizan	an XII
		L'Isle-en-Dodon	Boissède	an XII
		Montréjeau	Villeneuve-Lécussanan	an XII
		Saint-Gaudens	Rieucazé	an XII
	Villefranche	Caraman	Ségreville	an XI
Montgiscard		Pouze	an XI	
Villefranche		Montgaillard	an XII	
		Trébons (3 ex.)	an XI	
		Villeneuve	an XIII	

## Bureaux de contrôle des actes attestés en Haute-Garonne

bureau	années (attestées par les registres conservées)	généralité (Auch est créé en 1720)	observations
Aspet	1703->	Montauban-Auch	
Auriac-sur-Vendinelle	1703-1716	Toulouse	
Aurignac	1694->	Montauban-Auch	

Aussonne	1715-1730	Toulouse	
Auterive	1695->	Toulouse	
Baziège	1732-1754	Toulouse	
Bessières	1701-1740	Toulouse	
Boulogne-sur-Gesse	1697->	Auch	
Buzet	1700-1720, 1783-	Toulouse	
Caraman I	1702-1777	Montauban-Auch	
Caraman II	1730->	Toulouse	
Castanet	1701-1720	Toulouse	
Cazères	1693->	Toulouse	Avec Palaminy
Cintegabelle	1693->	Toulouse	
Cornebarrieu	1705-1720	Toulouse	
Cugnaux	1720-1751	Toulouse	
Fourquevaux	1697-1735	Toulouse	
Fronton	1693->	Toulouse	Rattaché à Villemur entre le 2 avril 1742 et le 28 mai 1747
Gagnac	1701-1720	Toulouse	
Gratens	1710-1711	Toulouse	
Grenade	1735-1792	Auch	
Huos	1778-1783	Toulouse	
L'Isle-en-Dodon	1699->	Montauban-Auch	
Lagardelle	1704-1742	Toulouse	
Lanta	1701-1727	Toulouse	
Montastruc-la-Conseillère	1702->	Toulouse	
Montbrun-Bocage	1722->	Auch	
Montesquieu-Lauragais	1701-1720	Toulouse	
Montesquieu-Volvestre	1693-1699	Toulouse	
Montgiscard	1709->	Toulouse	
Montréjeau	1719->	Auch	
Muret	1703->	Montauban-Auch	
Nailloux	1693-1719	Toulouse	
Noé	1705-1716	Toulouse	
Pibrac	1710-1720	Toulouse	
Revel	1693->	Toulouse	
Rieumes	1697->	Montauban-Auch	
Rieux	1693->	Toulouse	
Saint-Béat	1721->	Auch	
Sainte-Foy-de-Peyrolières	1693-1779	Montauban-Auch	Rattaché à Rieumes
Saint-Félix-de-Lauragais	1693->	Toulouse	
Saint-Gaudens I	1694->	Montauban-Auch	
Saint-Gaudens II	1720-1777	Toulouse	
Saint-Jory	1693->	Toulouse	
Saint-Sauveur	1718-1720	Toulouse	
Salies-du-Salat	1709->	Montauban-Auch	
Toulouse	1697->	Toulouse	
Trébons-sur-la-Grasse	1700-1720	Toulouse	
Valentine	1702-1720	Toulouse	
Venerque	1699-1720	Toulouse	
Verfeil	1693->	Toulouse	
Vieilleville	1705-1720	Toulouse	
Villefranche-de-Lauragais	1696->	Toulouse	
Villemur	1698->	Toulouse	

## Bibliographie

### Compoix et cadastres

---

#### Sur les compoix et la fiscalité sous l'ancien régime

ARCHIVES DEPARTEMENTALES DE LA HAUTE-GARONNE. *Répertoire numérique des sous-séries 4 E et 5 E*, par Benjamin Faucher, Toulouse, Archives départementales, 1948, xlviii-118 p.

ROUSSEAU (Jean), *Tournefeuille au XVI<sup>e</sup> siècle*, Toulouse, Association des amis des Archives de la Haute-Garonne, 1987, 85 p. (*Mémoire des Pays d'Oc*)

*Les cadastres anciens des villes et leur traitement par l'informatique, actes de la table ronde organisée par le centre d'histoire urbaine de l'École normale supérieure de Saint-Cloud... (Saint-Cloud, 31 janvier-2 février 1985)*, édités par Jean Louis Biget, Jean Claude Hervé et Yvon Thébert, Rome, École française de Rome, 1989, ix-497 p. (*Collection de l'École française de Rome*, 120)

Archives départementales du Tarn. *Compoix et cadastres du Tarn (XIV<sup>e</sup>-XIX<sup>e</sup>). Etude et catalogue, accompagnés d'un tableau des anciennes mesures agraires*, Albi, Archives et Patrimoine, 1992, 255 p.

MENJOT (Denis) et SANCHEZ-MARTINEZ (Manuel), dir. *La fiscalité des villes au Moyen Âge*, Toulouse, Privat, 1999-2004, 4 vol.

*Le compoix et ses usages. Actes du colloque de Nîmes (26 et 27 novembre 1999) organisé par le Lien des chercheurs cévenols*, recueillis par André Claveirole et Élie Pélaquier, Montpellier, Service des publications de l'université Paul Valéry, 2001, 303 p.

*L'impôt au moyen âge. L'impôt public et le prélèvement seigneurial, fin XIII<sup>e</sup>-début XVI<sup>e</sup> siècle. Colloque tenu à Bercy les 14, 15 et 16 juin 2000*, Paris, Comité pour l'histoire économique et financière de la France, 2002, 3 vol.

#### Sur l'époque révolutionnaire

BLOCH (Camille), *Les contributions directes. Instructions. Recueil de textes et notes*, Paris, Imprimerie nationale, 1915, 1179 p. (*Commission de recherche et de publication des documents relatifs à la vie économique de la Révolution*).

#### Sur le cadastre depuis Napoléon

HERBIN (R.) et PEBEREAU (A.), *Le cadastre français*, Paris, Francis-Lefebvre, 1953, 407 p. et *Supplément à jour des nouvelles dispositions introduites, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 1956, par la réforme de la publicité foncière*, Paris, 1958, 203 p.

MAURIN (André), *Le cadastre en France. Histoire et rénovation*, Paris, CNRS, 1990, 413 p.

ARCHIVES DEPARTEMENTALES DE LA HAUTE-GARONNE, *Sous-série 3 P. Cadastre. répertoire méthodique*, par Pascal Gaste, Toulouse, Conseil général de la Haute-Garonne, 2002, 468 p.

## Contrôle des actes, insinuations et Enregistrement

---

VILAR-BERROGAIN (Gabrielle), *Guide des recherches dans les fonds d'enregistrement sous l'ancien régime*, Paris, Archives nationales, 1958, 388 p.

Archives départementales du Puy-de-Dôme, *Répertoire des fonds du contrôle et de l'enregistrement... précédé d'une étude sur l'institution et ses registres*, par Paul PROUZAT, Clermont-Ferrand, 1952, cclxi-78 p. [ADH : UA 63-12]

BEAUR (Gérard), « Le marché foncier éclaté. Les modes de transmission du patrimoine sous l'ancien régime », dans *AESC*, 1991, n° 1, p. 18-203.

CHALINE (Jean-Pierre), « Les contrats de mariage à Rouen au XIX<sup>e</sup> siècle. Etude d'après l'enregistrement des actes civils publics », dans *Revue d'histoire économique et sociale*, 1970, n°2.

COPSTEIN (E.), « La propriété rurale dans le bureau de Baziège au XVIII<sup>e</sup> siècle d'après les registres du centième denier », dans *Annales du Midi*, 1957, p. 77-82.

DEMEULENAERE-DOUYERE (Christiane), « A la frontière de l'histoire familiale et de l'histoire sociale : l'enregistrement », dans *Annales de généalogie et d'héraldique*, octobre-décembre 1986, p. 63-71.

DUPIN, *Instructions sur diverses questions relatives aux droits de contrôle, d'insinuation et de centième denier ; avec des observations analogues à chaque espèce ; précédées des tarifs du 29 septembre 1722. Ouvrage publié et imprimé en vertu de la délibération de Nosseigneurs des Etats de la Province de Languedoc, du 8 janvier 1787*, Montpellier, J. Fr. Picot, 1787, 591 p. (Arch. dép. de la Haute-Garonne, In 8° 1429).

FLOUR DE SAINT-GENIS (H.A.), *Histoire documentaire et philosophique de l'administration des domaines des origines à 1903*, Le Havre, Annales de l'Enregistrement, 1901-1903, 2 vol.

HILDESHEIMER (Françoise), « Insinuation, contrôle des actes et absolutisme » dans *Bibliothèque de l'Ecole des Chartes*, t. 143, 1985, p. 160-170.

MASSALOUX (Jean P.), *La régie de l'enregistrement et des domaines aux XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècles*, Genève-Paris, Droz, 1989 (Publications de l'Ecole pratique des hautes études).

NASSIET (Michel), « Une méthode de reconstitution des patrimoines au XVIII<sup>e</sup> siècle d'après le contrôle des actes », dans *Annales de Bretagne*, t. 94, 1987, n° 2, p. 125-147.

SENTOU (Jean), *La fortune immobilière des Toulousains et la Révolution française*, Paris, Comité des travaux historiques et scientifiques, 1970, 179 p.

SPINOSI (C.), « Une institution fiscale d'avenir, du centième denier au droit d'enregistrement », dans *Revue historique de droit français et étranger*, 1959, p. 541-599, et 1960, p. 58-82.

TROPLONG, CHAMPIONNIERE et RIGAUD, *Traité des droits d'enregistrement sous l'ancien régime*, Paris, 1851, 6 vol.

## Hypothèques

---

Direction générale des impôts. *Le système français de publicité foncière*, Paris, 1984, 33 p.

JACQUEMET (Gérard), « Une source d'histoire économique et sociale : les archives hypothécaires », dans *Revue d'histoire économique et sociale*, 1973, n° 1, p. 69-106.

PATAULT (Anne-Marie), *Introduction historique au droit des biens*, Paris, PUF, 1989, 336 p.

MERLEY (Jean), « Une source d'histoire économique et sociale : les archives de la conservation des hypothèques », dans *Gazette des Archives*, 1972, n° 77, p. 89-98.

## III. Les cadastres de Toulouse et le projet Urban-Hist

Compte rendu de la séance tenue aux Archives municipales  
le 19 mars 2005 et animée par François BORDES,  
directeur des Archives municipales de Toulouse,  
Pierre GASTOU et Géraud de LAVEDAN,

par Pierre VIDAL



Troisième séance des samedis d'initiation à la recherche, 19 mars 2005, François Bordes a accueilli les Amis dans les locaux des Archives municipales de Toulouse pour travailler plus spécifiquement sur les documents fiscaux toulousains dont les plus anciens remontent à 1478. Aidé de ses collaborateurs : Pierre Gastou et Géraud de Lavedan, il nous a exposé les modalités de recherche dans les cadastres contemporains, les plans et les cadastres d'Ancien Régime, enfin un outil informatique de recherche et de présentation en cours d'élaboration.

### Les cadastres toulousains

---

#### 1 Modalités de recherche sur les cadastres de la ville

Les inventaires et les postes informatiques à la disposition du public dans la salle de lecture permettent d'orienter les recherches suivant deux axes : un axe géographique (parcelle) et une recherche par propriétaire.

##### **1.1 Recherche géographique**

À l'écran apparaissent les plans numérotés par sous section ; il s'agit du cadastre de 1830 ou cadastre dit « napoléonien », coté en 27 Fi, dont les plans originels ont été numérisés, et de la collection dite « collection bleue ». Copie des plans de 1830, elle porte en rouge les alignements de voirie effectués entre 1830 et 1963, ce qui permet de passer du cadastre actuel au cadastre napoléonien en visualisant, d'un seul coup d'œil, sur le même écran, tous les changements qui se sont opérés entre le XIX<sup>e</sup> siècle et aujourd'hui. Cette documentation ne se limite pas à l'examen des plans mais porte aussi les états de section classés par numéro et dont les rubriques font apparaître : nom et prénom du propriétaire / n° de parcelle / quartier / nature de la propriété / contenance / classe.

##### **1.2 Recherche par propriétaire**

Pour faire une recherche par propriétaire, il faut se référer aux matrices générales qui disposent de tables alphabétiques. Elles portent : les noms des propriétaires / la date de propriété / les mutations.

### 1.3 Transition entre le XIX<sup>e</sup> siècle et le XVIII<sup>e</sup> siècle

Le passage des documents d'Ancien Régime aux plans contemporains est souvent difficile mais à Toulouse un cadastre permet de faire le lien entre les deux périodes : le cadastre « Grandvoinet <sup>25</sup> » levé entre 1788 et 1820. Il est le premier à faire apparaître le bâti (en pointillé) pour la ville. Il est souvent difficile d'utilisation parce qu'à cheval entre Ancien Régime, Révolution, Empire et Restauration et il prend en compte des unités administratives différentes suivant la date à laquelle le plan a été levé : capitoulats / sections révolutionnaires / sections définitives. Il présente beaucoup de numérotations successives dont la définitive est portée en rouge ; les mutations n'ont pas été prévues et les noms de propriétaires sont portés directement sur le plan qui sert à la fois de plan et d'état des sections en confondant les deux sur un même document. 197 plans ont été numérisés et sont disponibles en salle de lecture. Les matrices aident à retrouver les propriétaires mais les tables alphabétiques sont souvent parcellaires et dressées par section. Il faut donc au préalable connaître la section dans laquelle se situe la propriété, ce qui présente une difficulté supplémentaire. Le même type de plans existe pour la banlieue ; ils portent les cultures (une couleur différente pour chacune) et sont en phase de numérisation afin de pouvoir permettre leur consultation en ligne dans la salle de lecture.

Malgré les obstacles, ces documents demeurent de premier ordre pour suivre l'évolution des parcelles et de la propriété à l'articulation, souvent troublée, de deux périodes de notre Histoire.

## 2. Les compoix d'Ancien Régime

---

Le cadastre de 1680 couvre la période s'étendant de 1680 à 1795, date à laquelle il est remplacé par le « Grandvoinet » ; il est appelé à tort « cadastre Jouvin de Rochefort » car ce dernier a fait graver un plan de Toulouse en 1678, à Paris. En réalité, le document de 1680 a été dressé par 4 arpenteurs dont l'un est devenu capitoul (Buterne). Ils ont levé des plans pour chaque moulon (îlots) et rédigé des matrices. Ces plans ont été prolongés hors la ville pour chacun des 7 capitoulats. La ville était divisée en 8 capitoulats (définitivement fixés en 1483) : 7 s'étendaient du centre ville jusqu'aux limites du gardiage, celui de La Pierre était exclusivement urbain ; tous les capitoulats touchaient la Grand-Rue (Taur, Saint-Rome, Teinturiers), ancien *decumanus* romain, les autres limites suivaient les anciens remparts. Les mesures utilisées étaient différentes pour le centre et hors la ville : cannes en ville, arpent à la campagne. Des plans d'assemblage sur support papier existent pour la banlieue et le gardiage.

La matrice porte le numéro du moulon, le numéro de l'article (ces repères ne se retrouvent pas dans les actes des notaires lors des ventes ou des achats), le nom du propriétaire, les confronts, les degrés ou classe (18 degrés), enfin l'allivrement. Une page est consacrée à chaque article ce qui permet de coucher les mutations ; cependant, toutes ne sont pas portées entre 1680 et 1727 (on estime que seulement 50 % l'ont été). On le sait par référence aux actes notariés (achat, donation, testament) qui n'ont pas été portés. On dispose donc d'une généalogie partielle de la parcelle mais elle peut être complétée par les minutes notariales qui permettent souvent de combler les manques et de trouver les noms des propriétaires intermédiaires.

Antérieurement, le cadastre de 1571 couvre la période s'étendant jusqu'à 1680 en théorie, en fait jusqu'à la fin du XVII<sup>e</sup>. Il ne dispose pas de plan figuré mais seulement de registres de matrices. Chaque page comprend deux articles, ce qui permet d'enregistrer les mutations : le premier propriétaire est porté, puis les suivants, en faisant la jonction avec le cadastre de 1680. Seules sont

---

<sup>25</sup> Hyacinthe Grandvoinet, ingénieur du Roi et géographe recruté pour lever le cadastre de Toulouse en 1788, puis pour lever le cadastre du département - pas de référence à ses travaux antérieurs - on ne sait pas d'où il vient mais n'est pas toulousain - toujours vivant en 1820 - cadastre définitivement déposé en 1823 - on perd sa trace ensuite.

indiquées la largeur de la façade et la surface totale de la parcelle. En revanche, les numéros de moulons ne correspondant pas forcément à ceux de 1680 mais on peut tenter de reconstituer le plan cadastral de 1571 à partir de celui de 1680 grâce aux confronts.

Enfin, le cadastre de 1478 a été rédigé en grande partie en occitan ; toutefois peu d'originaux nous sont parvenus. On dispose de copies du XVII<sup>e</sup> mais les anthroponymes et les toponymes ne sont pas toujours fiables. Contrairement au cadastre de 1571, seule la largeur sur rue est précisée mais pas la superficie ; à l'angle de deux voies, le cannage a été réalisé sur les deux rues, ce qui permet la correspondance avec 1571. Les confronts sont mentionnés sur les côtés sans précision des points cardinaux et quelques mentions de mutation apparaissent en surcharge. La reconstitution d'un plan est plus problématique que pour celui de 1571 mais il permet d'avoir une vision globale du parcellaire des capitoulats.

Auparavant, les « estimés » récapitulaient l'ensemble des articles par propriétaire (estimation de la fortune mobilière et immobilière) mais le relevé n'a pas été fait systématiquement et ce système a été abandonné par la suite.

Pour les parcelles en contentieux ou en procès, il a été opéré des reconstitutions de propriété, aux XVII<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècles, dont certaines remontent à 1420 – 1430 mais c'est un travail très fragmentaire.

### 3. Le projet URBAN-HIST

---

Les Archives municipales ont l'ambition de créer un outil « SIG » (système d'information géographique) et ce projet est concomitant avec celui du service de l'inventaire de la DRAC. Cette convergence d'intérêt débouche sur la signature, en 2003, d'une convention envisageant la réalisation d'un outil d'information géographique. Il consiste, dans un premier temps, à recalculer le cadastre de 1680 sur l'actuel, avec l'ambition de faire la même opération à partir de toutes les représentations cadastrales depuis 1478. Toutes les parcelles des cadastres de 1830, 1680, 1571 (reconstitué) 1470 (reconstitué) ont été redessinées mais ce sont des données cartographiques dont la précision est relative. Cette opération est jumelée avec la création d'une base de données rassemblant toutes les informations contenues dans les matrices.

En cliquant sur une parcelle, apparaît un menu déroulant proposant les informations relatives à celle-ci. Le menu de consultation donne accès à plusieurs entrées :

- fiche parcelle, (surface, nature de la parcelle, etc.) ;
- fiche propriétaire, (nom du propriétaire actuel, récapitulatif des propriétés par propriétaire) ;
- fiche édifice (images, architecte, date de construction, archives liées, élévation, photos) ;
- fiche mobilier ;
- fiche chantier de fouille (plans, images, photos) ; entrée par l'archéologie pour remonter au delà de 1478 pour les quartiers qui ont été fouillés (5% du centre-ville) ;
- fiche documentation historique (images d'époque, reproductions, cartes postales anciennes) ;
- cartes chronologiques, thématiques (égouts gallo-romains, redoutes de la bataille de Toulouse en 1814, les ordres religieux au Moyen Âge, etc.)

Urban-Hist est un outil de recherche historique mais surtout un outil d'aide à la décision en matière d'urbanisme (valeur historique du bâtiment dont la démolition est demandée, par exemple). L'outil définitif sera présenté à l'occasion de l'exposition consacrée au 8<sup>e</sup> centenaire des Archives municipales, aux Jacobins, de décembre 2005 à février 2006 : « Toulouse, parcelles de mémoire (2000 ans d'histoire urbaine) » avec mise en perspective de documents d'archives (cartulaires de 1205, des XV<sup>e</sup> et XVI<sup>e</sup>, enluminures des annales, cartes et plans, photographies),

d'objets d'art et d'objets de fouille. Cet outil sera disponible pour le grand public en 2006 et mis en ligne sur Internet.

Durant cette matinée, les intervenants ont mis en perspective les différentes représentations figurées de l'espace toulousain (1680, 1788-1820, 1830, 1960) et les matrices qui leur sont associées (depuis 1478), montrant ainsi la richesse de la documentation en matière d'urbanisme à Toulouse. L'articulation informatique de toutes ces données au sein du système Urban-Hist permettra de mettre à la disposition des chercheurs un outil très puissant d'exploration des fonds et de traitement de leurs nombreuses ressources.



# Table des matières

<b>I. COMPOIX ET CADASTRES .....</b>	<b>1</b>
LES COMPOIX SOUS L' ANCIEN REGIME .....	1
<i>Taille réelle et taille personnelle</i> .....	1
<i>L'impôt</i> .....	1
<i>Les documents fiscaux</i> .....	2
<i>Dans les archives</i> .....	3
<i>Succès et limites des compoix</i> .....	3
LA REVOLUTION .....	4
<i>La contribution foncière</i> .....	4
<i>Le cadastre par masse de culture</i> .....	5
LE CADASTRE NAPOLEONIEN.....	5
<i>Les documents du cadastre napoléonien</i> .....	7
1) Dossiers d'évaluation et de délimitation .....	7
2) Les plans.....	7
3) Les états de sections .....	7
4) Les matrices.....	8
LE CADASTRE RENOVE .....	10
<i>La documentation du cadastre rénové</i> .....	10
<i>La mécanisation, les microfiches et les CD-Rom</i> .....	11
LA RECHERCHE DANS LE CADASTRE.....	12
1. <i>Si l'on veut connaître les propriétaires successifs d'une parcelle dans le cadastre napoléonien</i> .....	12
2. <i>Si l'on veut poursuivre la recherche, en descendant le temps, dans le cadastre rénové</i> .....	13
3. <i>Si l'on veut étudier le patrimoine d'une personne ou d'une famille déterminée</i> .....	13
<i>Rappel important</i> .....	13
ARCHIVES .....	14
<b>II. CONTROLE DES ACTES ET INSINUATIONS, ENREGISTREMENT ET HYPOTHEQUES .....</b>	<b>15</b>
I. CONTROLE DES ACTES ET INSINUATIONS.....	15
1. <i>L'insinuation judiciaire</i> .....	15
2. <i>L'insinuation ecclésiastique</i> .....	16
3. <i>Le contrôle des actes et l'insinuation laïque</i> .....	16
a) Le contrôle des actes des notaires et des sous seings privés .....	16
b) L'insinuation suivant le tarif et le centième denier .....	17
c) Les tables .....	18
d) Autres registres de formalité.....	18
4. <i>Les archives conservées</i> .....	19
II. L'ENREGISTREMENT.....	19
1. <i>Organisation administrative</i> .....	19
2. <i>Les registres de formalité</i> .....	20
Actes civils publics (abrévés ACP).....	20
Sous seing privé (SSP).....	20
Déclarations des mutations par décès.....	20
Actes judiciaires.....	20
Registres de baux d'immeubles .....	21
3. <i>Les tables et autres instruments de recherche</i> .....	21
Les tables .....	21
Le répertoire général .....	22
Les renvois.....	22
4. <i>Intérêt de ces registres</i> .....	22
5. <i>La situation aujourd'hui</i> .....	23
6. <i>Aux Archives</i> .....	23
III. LES HYPOTHEQUES .....	23

1. Définitions .....	23
2. Historique.....	24
3. La documentation de l'an VII à 1955.....	25
Le registre des dépôts (Code civil, art. 2200).....	25
Les registres des inscriptions .....	25
Les registres de transcription .....	25
Les registres de transcription de saisie.....	25
Les répertoires .....	26
Le fichier immobilier .....	27
Réorganisation des conservations .....	28
L'informatisation .....	28
<b>ANNEXE .....</b>	<b>29</b>
CADASTRE : PLANS PAR MASSE DE CULTURE, AN XI-AN XIII.....	29
BUREAUX DE CONTROLE DES ACTES ATTESTES EN HAUTE-GARONNE.....	29
<b>BIBLIOGRAPHIE .....</b>	<b>31</b>
COMPOIX ET CADASTRES.....	31
<i>Sur les compoix et la fiscalité sous l'ancien régime</i> .....	31
<i>Sur l'époque révolutionnaire</i> .....	31
<i>Sur le cadastre depuis Napoléon</i> .....	31
CONTROLE DES ACTES, INSINUATIONS ET ENREGISTREMENT .....	32
HYPOTHEQUES .....	32
<b>III. LES CADASTRES DE TOULOUSE ET LE PROJET URBAN-HIST .....</b>	<b>33</b>
LES CADASTRES TOULOUSAINS .....	33
1 Modalités de recherche sur les cadastres de la ville.....	33
1.1 Recherche géographique.....	33
1.2 Recherche par propriétaire .....	33
1.3 Transition entre le XIX <sup>e</sup> siècle et le XVIII <sup>e</sup> siècle.....	34
2. LES COMPOIX D'ANCIEN REGIME .....	34
3. LE PROJET URBAN-HIST.....	35
<b>FAC-SIMILES COMMENTES .....</b>	<b>H.T.</b>
1. Méthode de recherche dans le cadastre napoléonien (à partir de l'exemple du château de Loubens-Lauragais)	
2. Contrôle des actes, insinuation « suivant le tarif » et centième denier	
3. Table des successions et absences et déclarations de succession	

