

Archives départementales de Seine-et-Marne

OUTIL

FAIRE L'HISTOIRE D'UNE MAISON

Cette page fournit des indications permettant de retracer l'histoire d'une propriété privée ou d'un bâtiment d'habitation à usage privé : Quand a-t-elle été construite ? Quelles modifications a-t-elle subies ? Quels en sont les propriétaires successifs ? Qui y a vécu ?

Documents utiles à tous les cas

L'acte d'achat et les minutes notariales



Minute de Maître Haquin
du 29 novembre 1829,
étude de Brie-Comte
Robert I. (AD 77,
211E358)

Lors de l'acquisition d'une propriété, **un acte d'achat** est établi par le notaire et remis à l'acquéreur pour attester la propriété du bien immobilier. Ce document indique les références des mutations survenues pendant les trente années antérieures (nom du notaire, date de l'acte, numéro de registre des hypothèques, numéro de folio, etc.). Cette partie de l'acte intitulée « **origine de propriété** » permet de remonter à ces actes antérieurs, et de suivre ainsi, à rebours, les propriétaires successifs d'un bien immobilier par le biais soit des minutes notariales, soit des transcriptions hypothécaires.

Les actes notariés peuvent être conservés par :

- les propriétaires d'un bien immobilier ou leurs descendants ;
- les études notariales (actes de moins de 75 ans) ;
- les Archives départementales (actes de plus de 75 ans, s'ils ont été versés).

Consultation aux Archives départementales de Seine-et-Marne

Les actes notariés conservés aux Archives départementales sont cotés dans la série E. Ils sont classés par étude de notariale et par ordre chronologique depuis le XVI^e siècle (le plus ancien document est daté de 1496).

Pour retrouver et consulter un acte notarié, **il faut connaître le nom du notaire ou de l'étude ainsi que la date de l'acte**. On peut alors directement consulter les inventaires pour trouver la cote du document. **Si la date exacte de l'acte notarié n'est pas connue mais que le nom du notaire l'est**, on peut consulter les répertoires chronologiques et alphabétiques de l'étude.

Au cas où le nom du notaire n'est pas connu, la source des archives notariales ne peut être utilisée Il est alors préférable de consulter d'autres sources afin de trouver une des deux informations nécessaires. On pourra recourir par exemple aux archives de l'enregistrement.

Les actes notariés sont, d'une manière générale, **communicables après un délai de 75 ans à compter de la date de l'acte**.

VOIR AUSSI : Consulter les dictionnaires (notaires et études notariales) et les inventaires des notaires en ligne

VOIR AUSSI : La fiche méthodologique "Faire une recherche dans les archives notariales"

Le cadastre

La documentation cadastrale d'une commune (plans, états de section et matrices), établie pour le calcul de l'imposition foncière, est utile pour trouver des informations sur une propriété privée : nom du propriétaire à une date donnée, numéro et surface approximative de la parcelle, mutations éventuelles de parcelle (agrandissement, réduction), nom des propriétaires successifs, etc.

POUR EN SAVOIR PLUS : Consulter la page d'aide méthodologique sur le cadastre

Les registres des hypothèques

La Conservation des hypothèques, instaurée en 1799, est une institution chargée d'assurer le service public de la publicité foncière. Elle a aussi un aspect fiscal avec la perception d'une taxe pour chaque acte. L'hypothèque existait déjà sous l'Ancien Régime, mais sans publicité. La mission de publicité foncière passe par la tenue de registres de deux catégories : les registres de formalité et les registres d'ordre. Les registres de formalités sont les registres où sont retranscrits les inscriptions d'hypothèques et les actes de mutation immobilière; les registres d'ordre sont destinés à faciliter les recherches du conservateur des hypothèques.

POUR EN SAVOIR PLUS : Consulter la page d'aide méthodologique sur les hypothèques

L'Enregistrement

L'administration de l'Enregistrement succède à celle du contrôle des actes à partir de 1791. Elle reprend en grande partie son organisation. Les procédures visent à drainer vers les caisses de l'État des revenus liés à la valeur des transactions, sur lesquelles un pourcentage est prélevé. En 1968, les attributions fiscales de certains de ces bureaux sont reprises par les centres des Impôts.

Consultation aux Archives départementales de Seine-et-Marne

Pour la période révolutionnaire et post révolutionnaire, les fonds de l'Enregistrement sont conservés dans les **sous-séries Q () (1790-1940), puis après 1940 dans les séries CAA et W ()**. Ils sont classés par bureau ou centre

d'impôt selon les périodes. Les registres ne sont **communicables qu'après un délai de 50 ans**

La recherche principale dans les fonds de l'Enregistrement consiste à déterminer si une déclaration de succession a été établie ou non à la suite d'un décès. **Si l'on connaît le nom d'un propriétaire** on pourra suivre la mutation de propriété de ses biens vers ses héritiers. Pour ce faire, [les tables de succession et absences](#) permettent de retrouver, à partir des noms et dates de décès d'une personne, si une déclaration de succession a été établie. Si une date et un numéro de succession apparaissent, il faut ensuite **consulter le registre des déclarations de successions** qui reproduit l'acte notarié de succession et indique le nom de tous les héritiers.

De **nombreuses autres tables** sont également disponibles :

- tables alphabétiques des vendeurs et précédents possesseurs ;
- tables des acquéreurs et nouveaux possesseurs (qui renvoient aux notaires ou aux actes sous seing privé, abrégés S.S.P.) ;
- tables des copartageants ;
- tables des partages ;
- tables des contrats de mariage ;
- tables des sépultures et décès ;
- tables des successions acquittées ;
- tables des testaments enregistrés ;
- tables des testaments, donations et autres dispositions éventuelles ;
- tables des baux des gens de mainmorte ;
- tables des baux à loyer et à ferme.

La plupart de celles-ci sont utilisées jusqu'en 1865, date à laquelle elles cèdent la place au «**Répertoire général des enregistrements et déclarations**» (également appelé «**sommier**»). Dans ce nouveau système basé sur l'identité des personnes, chaque particulier dispose d'une case, où tous les actes passés au cours de sa vie sont en suite inscrits chronologiquement.

Tous ces documents permettent d'obtenir le même type de renseignements que les actes notariés : la date et l'objet d'une transaction, le nom d'un propriétaire, l'étude notariale ou du moins le nom du notaire qui a passé l'acte. Il est ainsi possible de remonter d'acte en acte de plus en plus loin dans le temps.

- [POUR EN SAVOIR PLUS : consulter la page de présentation des tables de successions et absences](#)

Documents utiles aux propriétés antérieures à la Révolution française

L'insinuation et le contrôle des actes

- Sous l'Ancien Régime, l'insinuation et le contrôle des actes sont les ancêtres directs de l'Enregistrement et répondent à un souci à la fois juridique et fiscal.
- La création du **contrôle des actes** par un édit de mars 1693 marque un tournant significatif et durable. Il s'agit de donner une valeur légale et opposable à des actes privés, en offrant aux propriétaires une garantie supplémentaire. Ces fonds sont constitués par les registres du contrôle des actes pour la période de 1700 à 1790. Ils sont conservés aux Archives départementales dans la série C et sont accessibles grâce à des tables alphabétiques (partages, successions, mutations par nom d'acquéreurs ou de vendeurs).

Les plans d'intendance

- Au XVIII^e siècle, Bertier de Sauvigny, intendant de Paris (1776-1789), ordonne que des plans des différentes paroisses de la généralité de Paris soient établis afin d'harmoniser la répartition de l'impôt. Dans un certain nombre de circonscriptions de la généralité, des plans aquarellés sont donc dressés, au 1/4000^e environ.
- **Ces plans ne sont pas des plans cadastraux** : les parcelles de chaque propriétaire n'y sont pas tracées. Il s'agit d'une représentation générale de la paroisse, avec le détail des routes, chemins, hameaux et l'indication, par des couleurs différentes, des grandes masses de culture (terres labourables en rose, bois en vert, friches en vert pâle). Sur chaque plan, un tableau donne ces diverses surfaces en mesure locale et en mesure du roi.
- Pour certains cas, **les procès-verbaux d'arpentage** sont également conservés.

Consultation aux Archives départementales de Seine-et-Marne

Les plans d'intendance conservés aux Archives départementales sont cotés dans la sous-série 1C. Ils sont classés suivant les noms actuels des communes.

[POUR EN SAVOIR PLUS : Consulter la page de présentation des plans d'intendance](#)

Les censiers et terriers



Terrier de la seigneurie de Champeaux, XVIII^e siècle (AD 77, G176/5) Cliquer sur l'image pour l'agrandir

Ancêtres du cadastre, **censiers et terriers sont constitués pour asseoir les impôts**. Un terrier est un registre foncier indiquant les terres relevant d'une seigneurie et les droits et redevances attachés à chacune d'elles avec la reconnaissance de la situation par les vassaux et tenanciers. Ils indiquent ainsi la limite des fiefs et des censives, la nature des biens, les surfaces et les redevances dues, les services à rendre, les usages locaux, et **sont parfois accompagnés de plans, dits « plans terriers »**. Le développement du notariat à la fin du Moyen Âge donne lieu à l'émergence de ce type de documents, dont l'élaboration résulte d'une enquête minutieuse des notaires. Les terriers doivent en principe être renouvelés tous les vingt ou trente ans.

Consultation aux Archives départementales de Seine-et-Marne

Les terriers et plans terriers conservés aux Archives départementales sont cotés dans les séries H (), F, J (), E, E dt. Ils sont classés alphabétiquement par nom de lieu.

Sources complémentaires

Archives communales

Plusieurs types de documents peuvent être utiles pour une recherche immobilière :

- Les registres des déclarations nouvelles, de reconstruction, d'addition de construction et d'affectation de terrains à usage commerciaux. Ces registres sont établis par les communes à partir de la fin du XIXe siècle. Ils sont conservés par les communes (série G, cadastre), et dans le cas d'un dépôt par les Archives départementales. Ils sont communicables sans délai.
- Le permis de construire.

Consultation aux Archives départementales de Seine-et-Marne

Ce document apparaît en Seine-et-Marne à partir de 1948.

Jusqu'en 1988, il peut être disponible dans la mairie qui l'a délivré, mais le double de ce permis de construire est instruit et conservé par la Direction départementale de l'équipement (DDE) qui le conserve 10 ans. Au terme de cette période, la totalité des dossiers est déposée aux Archives départementales pour une durée de dix autres années. Ensuite, un tri est fait : l'intégralité des permis « Etat » (édifices publics, monuments, grands ensembles, constructions d'architecte, bâtiments construits dans des communes n'ayant pas de plan d'occupation des sols ...) est conservée et il est procédé à un échantillonnage des autres permis : 10% sont conservés (années en 0 et 5) ainsi que les permis des années de recensements.

À partir des lois de décentralisation de 1984-1986, l'instruction des permis de construire est devenue la prérogative des communes. Les communes assurent de fait la conservation des permis car les services décentralisés de l'État n'en gardent plus qu'un exemplaire au titre du contrôle de légalité pour une durée limitée.

Depuis 1998, les communes doivent conserver définitivement l'intégralité des permis qu'elles instruisent.

IMPORTANT : le classement de ces documents n'est pas uniforme. Selon les années, ils peuvent avoir été classés soit en numérotation continue par commune, soit en numérotation continue pour la totalité du département. Les quotas de conservation détaillés ci-dessus n'ont pas été appliqués pour toutes les communes de façon uniforme. La recherche d'un permis de construire aux Archives départementales est donc complexe et a peu de chances d'aboutir. Il est préférable de s'adresser également à la mairie.

VOIR AUSSI : [Consulter la rubrique "Vos démarches"](#)

Archives de la Préfecture



Extrait du registre de délibération du conseil municipal de Champagne-sur-Seine concernant des logements d'instituteurs, 1919. (AD 77, 2088/6)

➤ **Dossiers de dommage de guerre (séries SC, W ())**

Ces dossiers, consacrés aux dommages infligés lors du conflit de 1870 ainsi que des deux guerres mondiales, peuvent contenir des plans et des descriptions de bâtiments.

➤ **Affaires communales (sous-séries de O)**

Les fonds des affaires traitées en préfecture, notamment ce qui concerne les bâtiments communaux, peuvent intéresser les chercheurs.

Archives privées (séries F et J)

Les fonds de familles ou d'architectes entrés par dons ou dépôts peuvent contenir des plans ou autres descriptifs de bâtiments.

Archives iconographiques (sous-séries Fi)

Cartes postales, estampes, photographies aériennes, plans et autres.