

HISTOIRE D'UNE PROPRIÉTÉ
ou du
BINÔME PROPRIÉTAIRE – PROPRIÉTÉ
(première partie)

par **Bernard PRADEAU**

Lors de ses recherches l'historien de la micro-histoire se pose souvent l'une des deux questions suivantes :

- qui est propriétaire de telle propriété ou parcelle ?
ou alors
- quelles sont les propriétés ou parcelles appartenant à tel propriétaire ?

D'où les deux intervenants en présence : le propriétaire et la propriété.

Comment retrouver le lien de droit existant entre le propriétaire et la propriété ?

La réponse qui s'impose consiste à rechercher et retrouver **l'acte juridique** qui lie les deux intervenants : acte notarié, acte administratif, décision judiciaire ... Mais la recherche des actes juridiques successifs est assez longue et on peut le plus souvent se contenter de la **recherche fiscale** des propriétés, car le fisc est omniprésent lors des contrats passés entre particuliers et, sauf exception, erreur ou faute des rédacteurs, la correspondance entre l'acte juridique et les documents administratifs est correcte. Concernant notre étude la démarche la plus rapide consiste à rechercher les actes et les registres reprenant la fiscalité affectant la propriété, à savoir la **documentation cadastrale** (phase A), remettant donc en une seconde phase (B) la **recherche juridique de la propriété**, puis, plus tard, une combinaison des deux en une troisième phase (C).

A.- La documentation cadastrale

Dès l'origine des sociétés, la terre a constitué la base essentielle de la richesse individuelle et, pour subvenir à leurs besoins, les groupes humains ont pensé prélever sur cette richesse, donc sur la terre, une contribution qui est devenue : **la contribution foncière** et, pour calculer cette contribution, cet impôt, il a été nécessaire de créer des plans des lieux et des registres : c'est l'origine du cadastre (cadastre chaldéen depuis 4000 ans avant J.-C.). Si notre cadastre actuel comporte un plan parcellaire général associé à divers registres, il n'en fut pas de même dans le passé où, notamment sous la Rome antique, les particuliers déclaraient la consistance et la

valeur de leurs biens sur des registres spéciaux, c'était le **cens** institué, semble-t-il, par Servius Tullius (578-534 avant J.-C). Ce cens était examiné par un "*censitor*" qui, en cas de suspicion, pouvait faire vérifier ces déclarations par un "*agrimensor*", ancêtre du géomètre-expert actuel.

Le Régime du cens a continué sous les Mérovingiens, puis sous les Carolingiens sous des termes divers : terriers, polyptiques, pouillés, etc. puis au Moyen Âge et jusqu'à l'époque révolutionnaire (livres terriers, compoix terriers, etc.) Malgré la loi du 1^{er} décembre 1790 de l'Assemblée constituante qui supprimait les anciens impôts et les remplaçait par une contribution foncière unique, la disparité des déclarations pour l'évaluation du revenu net des propriétés perdurait et la décision d'établir un cadastre général avec plan parcellaire de tout le pays se faisait toujours attendre.

Ce sera Napoléon qui, par la loi du **15 septembre 1807**, décidera de la confection d'un cadastre (dit napoléonien) avec plan parcellaire de plus de cent millions de parcelles pour toute la France. L'établissement de ce cadastre napoléonien se termina vers 1850, mais déjà se faisait sentir la nécessité d'une réforme générale du cadastre de 1807, car il n'était pas prévu de mise à jour du plan parcellaire et ce ne sera qu'après la loi du 16 avril 1930 que le plan sera modifié par la voie de mise à jour, ce sera le **cadastre révisé**, puis, pour les sections à fortes modifications parcellaires, par une réfection totale, ce sera le **cadastre refait** (loi du 17 décembre 1941)

Enfin, il faut bien remarquer que le cadastre n'étant qu'un document fiscal il représente en fait les biens "**des possesseurs**" et non des propriétaires, mais pour la suite du présent exposé il sera retenu le terme de propriétaire tel qu'inscrit dans les documents cadastraux.

À l'aide de ce bref rappel historique nous pouvons dégager plusieurs phases chronologiques de notre cadastre:

- I. Des origines à 1807 : **les cadastres descriptifs** établis d'après les déclarations des parties. Il n'y a pas de plan parcellaire, sauf exception.
- II. De 1807 à 1930 : **le cadastre napoléonien** avec plan parcellaire non mis à jour.
- III. De la réforme du 16 avril 1930 à nos jours: un cadastre dit **cadastre révisé** avec plan parcellaire mis à jour par document d'arpentage et **un cadastre refait** (loi du 17 décembre 1941). Fréjus et Saint- Raphaël ont eu leurs cadastres refaits dans les années 1960 et c'est donc le cadastre napoléonien qui a perduré jusque vers 1965 pour ces deux communes.

Examinons ces trois phases en prenant pour critère de partir du "connu" et de remonter le temps vers "l'inconnu", car plus on remonte et plus les difficultés s'amoncellent ...

1.- La période récente depuis les 16 avril 1930 et 17 décembre 1941

Depuis que sont intervenues toutes les réformes cadastrales la recherche est aisée :

- La liste des propriétés d'une personne dans une commune déterminée est à demander au Service départemental du Cadastre à Draguignan pour notre circonscription, ou à Toulon pour la région ouest du département. Certaines communes donnent parfois ces renseignements directement : il suffit de demander une copie du compte de la personne étudiée.
- Le propriétaire d'une propriété déterminée se recherche également aux mêmes services départementaux : il suffit d'adresser une demande en mentionnant la commune, la section et le ou les numéros de parcelle(s).

2.- Le Cadastre Napoléonien (voir documents ci-joints).

Avant d'analyser les recherches dans ce cadastre examinons les divers documents qui le constituent :

2.1.- Le plan cadastral correspond donc à la représentation de toutes les parcelles formant le territoire communal, car la base de ce plan est la commune et ce plan était homogénéifié par une triangulation **locale** formant un véritable canevas trigonométrique du territoire communal. Après avoir procédé au bornage des diverses limites du territoire communal avec les territoires voisins, l'ensemble superficiel de la commune est divisé en diverses sections. Nous trouvons donc sur le plan dans l'ordre de dégressivité administrative :

- a) **la section** de l'ordre de 200 à 400 hectares, sauf pour les villages. Elle se définit par une lettre alphabétique majuscule et par un nom caractérisant la contrée ou l'objet principal qu'elle renferme.
- b) **le lieudit**, qui n'est autre qu'une subdivision de la section. Comme son nom l'indique, il correspond à un secteur de la section que les propriétaires ont l'habitude de dénommer ainsi par l'usage: en fait c'est le toponyme local parfois appelé quartier, canton, etc.
- c) **la parcelle** qui se définit de la façon suivante : “toute portion de terrain **non divisée** par des séparations matérielles, située dans un même canton, triage ou lieudit, présentant une **même nature de culture** et appartenant à un **même propriétaire**”. Les parcelles sont numérotées à partir de 1 jusqu'à épuisement dans le cadre de la section.

2.2.- L'état de section. Le plan parcellaire achevé, il est établi par section un document qui donne par numéro de parcelle : le nom du propriétaire, la désignation du lieudit, l'indication de la nature de culture de la parcelle, sa contenance, sa classe et son revenu cadastral. Les numéros de parcelles se trouvent dans la deuxième colonne et les noms des propriétaires dans la première colonne. Au nom de propriétaire se trouvent adjoints son ou ses prénoms, sa profession et son domicile (pas toujours ?) La différenciation de

l'impôt bâti ou non se constate lors des constructions : par exemple un numéro de parcelle A 248 avec imposition pour “le sol de maison” de 410m², puis à nouveau le même numéro A 248 uniquement pour la maison, sans superficie mais avec un classement différent du sol et du revenu cadastral nettement plus élevé.

2.3.- Les matrices cadastrales:

2.3.1 - **Généralités:** Sur un registre spécial appelé “**matrice**”, et à l'aide des états de section, il est relevé toutes les parcelles de toutes les sections appartenant à un même propriétaire et consignées sur une ou plusieurs pages formant le folio (ou les folios), ou le compte, des propriétés de ce propriétaire.

En tête de la première matrice se trouve un **classement alphabétique** des propriétaires avec indiqué sur le côté droit le folio de la matrice. A l'aide du folio (c'est en fait la page de la matrice) on trouve tout de suite le compte de ce propriétaire.

Le fil conducteur de la recherche est l'enchaînement des folios.

2.3.2 - **Mise à jour des matrices:** L'ensemble des propriétaires a été classé à la création du cadastre par ordre alphabétique qui renvoie à un ou plusieurs folios par propriétaire mais, attendu les modifications de propriétaires par la suite, il peut se trouver plusieurs cas de mutation :

- a) Un propriétaire vend ou cède **tout** ce qu'il possède à un autre propriétaire : dans ce cas le nom du propriétaire est biffé sur le folio et le nom du nouveau mis à sa place sans changement de folio. De même sur la table alphabétique il est biffé et le nom du nouveau propriétaire indiqué, mais bien évidemment à la suite des précédents. Donc **sauf** pour la première lettre du nom, il n'y a plus de classement alphabétique, il faut lire la totalité de la table alphabétique.
- b) Un propriétaire cède à **divers** : dans ce cas existent dans la dernière colonne intitulée “Folios de la matrice d'où sont tirés et où sont passés les articles vendus ou acquis” des numéros : le numéro de gauche est celui de l'entrée, celui de droite la sortie, ce sont les folios d'entrée et de sortie. L'année de la mutation pour l'entrée se trouve en deuxième colonne, mais, comme il n'a pas été prévu de colonne pour l'année de sortie, cette dernière est indiquée (quoique non indispensable) sur le côté gauche de la colonne “Année de la mutation” et dans la grande colonne du nom.

Remarques :

- Lorsqu'une parcelle est divisée en plusieurs parties, et par suite de la non mise à jour du plan cadastral, la solution a consisté à conserver le même numéro de parcelle, mais affecté de la lettre “p” pour “partie”

avec sa nouvelle contenance ; il faut dans ce cas s'assurer de la descendance de ces parcelles affectées d'un "p" de telle sorte que leur total soit égal à la superficie d'origine.

- Afin d'utiliser le surplus des pages de la matrice lors de la suppression du folio d'un propriétaire, la suite du folio a pu être reprise pour un autre propriétaire
- Par suite des renvois successifs de folios en folios lors des mutations cadastrales les matrices étaient devenues confuses et le législateur a fait exécuter de nouvelles matrices en 1913, mais toujours sur le même principe d'organisation, et ceci jusqu'à l'établissement du nouveau cadastre, dit cadastre refait, pour Fréjus en 1966.
- Il a pu être créé des matrices générales de propriétaires (tous les cinq ans) qui renvoient à la matrice napoléonienne. Tel fut le cas à Fréjus. Il peut exister des particularismes locaux.
- Si un folio de la matrice n'est pas biffé, cela signifie qu'il a perduré jusqu'à la série des nouvelles matrices de 1913. Dans ce cas est indiqué au bas du folio le nouveau folio des nouvelles matrices, lesquelles indiquent également le folio de l'ancienne matrice.
- En 1867 ont été créées des matrices spéciales ne comportant que le **bâti** qui, donc, a été muté dans ces nouvelles matrices. Dans ce cas, seul subsiste dans le folio la parcelle pour "**le sol de maison**".

La recherche s'effectuera donc de la façon suivante :

- **Le propriétaire est connu** : chercher dans la table alphabétique par noms le folio de son compte, qui fera apparaître toutes ses parcelles dont on pourra suivre les mutations successives par les folios et années d'où sont tirées ou portées ces parcelles.
- **La parcelle actuelle est connue** : dans ce cas, bien identifier la parcelle du cadastre napoléonien, au besoin par un calage du plan actuel mis à l'échelle sur le cadastre napoléonien (à l'aide d'un calque). Ayant cette parcelle, en suivre la dévolution à partir de l'*état de section* initial au travers des divers folios des propriétaires successifs jusqu'à l'époque considérée.

3.- Les cadastres descriptifs (de l'origine à 1807).

Antérieurement au cadastre napoléonien existent des cadastres ou livres terriers qui donnent des renseignements sur les propriétaires classés alphabétiquement. Il n'y a pas de plan.

Exemple: Livre terrier et cadastre de Saint-Raphaël du 8 juin 1789 (réf.: Archives communales CC9 - 1789) :

Folio 9 - Augier sieur Joseph -Aubergiste

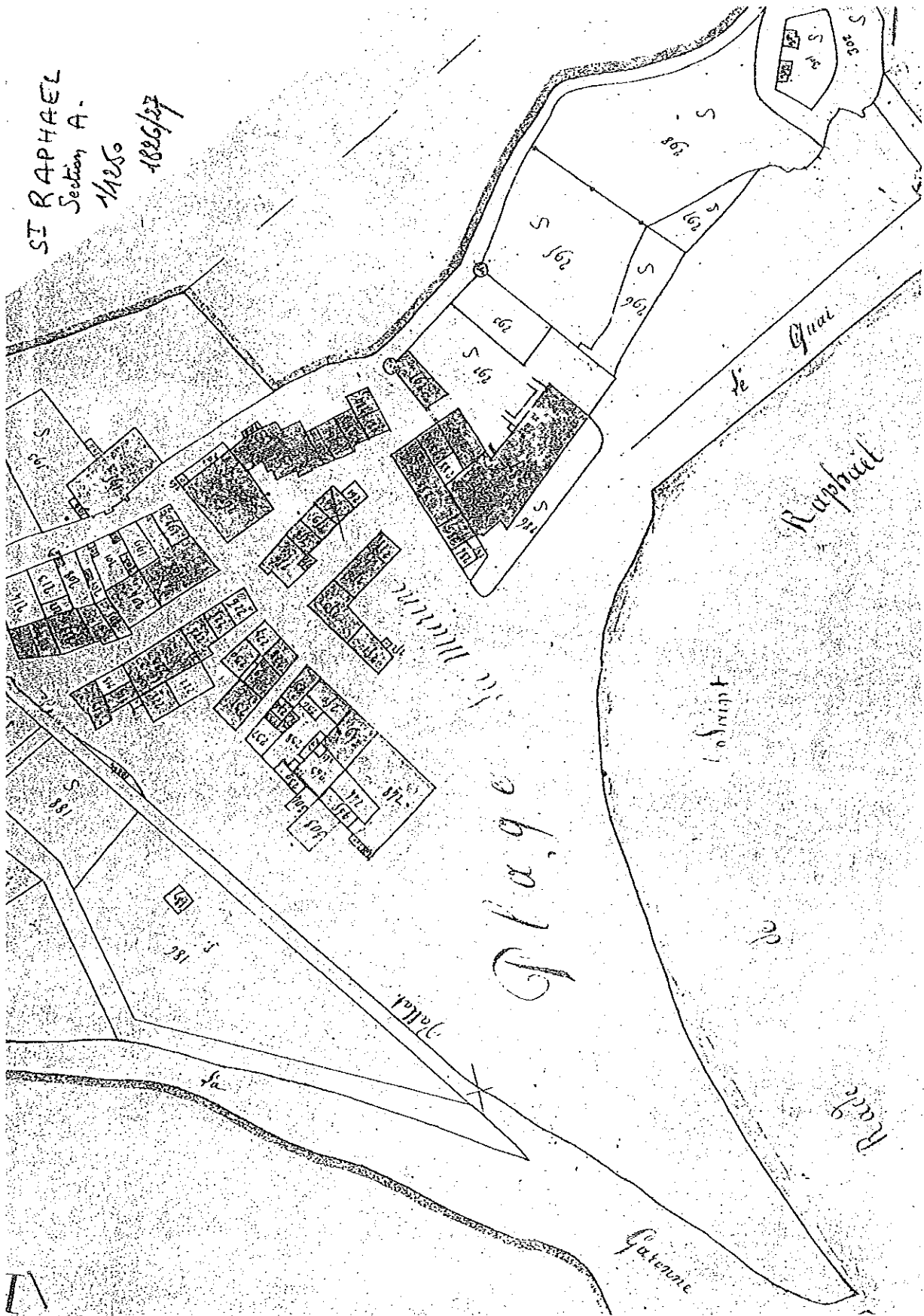
- 1.) - à la Marine : maison. – Confronts : hoirs Joseph Doze et sieur Jean Sieyes Négociant - 9 c2 - estimée 13 livres 10 sols.
- 2.) - à la Marine : maison servant d'auberge. – Confronts : Jean-Joseph Bernard et Joseph Reinaud et terre vague - 56,5 c2 dont 34 c2 de maison estimée 61 livres et 22,5 c2 de jardin estimé 16 livres 17 sols.
- 3.) - à la rue allant à la mer : écurie et grenier à foin confrontant: Marc-Antoine Funel et le sieur Peron : 81 c2 estimés 121 livres 10 sols.
- 4.) - à la rue allant à la mer : écurie et grenier à foin confrontant demoiselle Catherine Brémond veuve, et la rue. - 48,5 c2 estimés 72 livres 15 sols.

Nota: C2 = canne carrée, soit environ 4 m².

Pour reconstituer l'emplacement des quatre propriétés ci-dessus il sera nécessaire de repartir du plan napoléonien de 1826 et de rechercher en remontant les différents propriétaires successifs jusqu'à 1789, tout en remarquant que sur un laps de temps de 37 ans il y aura probablement des difficultés, car ce délai est long, mais d'autres pièces d'archives pourront aider cette recherche.

Il convient de remarquer que les renseignements de ce cadastre de 1789, qui précise les confronts, comportent malgré tout une certaine précision, mais au siècle précédent la désignation des confronts sera plus délicate tel que cela apparaît sur l'exemple du cadastre de Saint-Raphaël en 1622 (voir feuille ci-après).

À l'aide de ces deux exemples il nous faut constater que la définition des propriétés se trouve beaucoup plus délicate et qu'il sera nécessaire de rechercher d'autres éléments permettant une meilleure approche, à savoir essentiellement les actes notariés que nous examinerons lors d'un prochain exposé.



Exemple de **PLAN CADASTRAL**
(paragraphe 2.1.)

NOMS, PRÉNOMS, PROFESSIONS ET DEMEURES des propriétaires.	NUMÉROS du plan.	CANTONS ou LIEUX-DITS.	NATURE DE PROPRIÉTÉS.	CONTENANCE.	CLASSES.	REVENU.
Ottolary Antoine philippe	226	Le Village	Cloaque	11 09	1	269 56
Gaudalphi Antoine boulanger	227		logis à Cochon	20 18	1	
Comiers (sa) Gaudalphi Antoine et Marie Antoine philippe y ont leur part	228		part	21 16	1	
Bébreard François	229		production	00 33	1	
idem	230		logis à Cochon	00 07	1	
idem	231		Cloaque	00 21	1	
idem	232		logis à Cochon	00 09	1	
idem	233		Cour	01 01	1	
Calu Pierre Joseph négociant	234		Cour	00 36	1	
idem	235		Arrière	00 52	1	
idem	236		Cloaque	00 10	1	
idem	237		logis à Cochon	00 07	1	
idem	238		maison étrangère	24 10	1	2 164
idem	238		maison étrangère			180
Bébreard François	239					

Exemple d'ÉTAT DE SECTION
(paragraphe 2.2.)

10-400

NOMS, PRÉNOMS, PROFESSIONS ET DEMEURES des Propriétaires et Usufructuaires.	ANNÉE de la mutation.	INDICATION			CONTENANCE DISPONIBLE		CLASSE	REVENU		FOLIOS de la MATRICE des parcelles et des articles vendus ou acquis.
		de la section.	du numéro du plan.	des Cantons ou Mairies.	de la nature de la propriété.			par parcelle.	TOTAL	
					par parcelle.	TOTAL				
<i>Guibert Louis</i>	1846									
<i>Guibert Louis</i>										
<i>Guibert Louis</i>										
Propriétaire à l'origine d'après l'état de section										
Année de vente pour Guibert, année d'achat pour Fillet										
<i>Fillet Louis</i>	1848									
<i>Dumont Louis</i>	1898									
Nouveau propriétaire										

Exemple de MATRICE CADASTRALE (Fréjus) (paragraphe 2.3.1.)

MATRICE. des Propriétaires.	MATRICE. des Propriétaires.	MATRICE. des Propriétaires.
Gibelin Marie (M) N° 398	Guendon Dominique (M) N° 406	Guinio Jean (M) N° 416
Gilbert Marie (M) N° 399	Guendon Marie (M) N° 407	Guinot Marie (M) N° 417
Gilbert Marie (M) N° 400	Guendon Marie (M) N° 408	Guinot Marie (M) N° 418
Gilbert Marie (M) N° 401	Guendon Marie (M) N° 409	Guinot Marie (M) N° 419
Gilbert Marie (M) N° 402	Guendon Marie (M) N° 410	Guinot Marie (M) N° 420
Gilbert Marie (M) N° 403	Guendon Marie (M) N° 411	Guinot Marie (M) N° 421
Gilbert Marie (M) N° 404	Guendon Marie (M) N° 412	Guinot Marie (M) N° 422
Gilbert Marie (M) N° 405	Guendon Marie (M) N° 413	Guinot Marie (M) N° 423
Gilbert Marie (M) N° 406	Guendon Marie (M) N° 414	Guinot Marie (M) N° 424
Gilbert Marie (M) N° 407	Guendon Marie (M) N° 415	Guinot Marie (M) N° 425
Gilbert Marie (M) N° 408	Guendon Marie (M) N° 416	Guinot Marie (M) N° 426
Gilbert Marie (M) N° 409	Guendon Marie (M) N° 417	Guinot Marie (M) N° 427
Gilbert Marie (M) N° 410	Guendon Marie (M) N° 418	Guinot Marie (M) N° 428

Exemple de TABLE ALPHABÉTIQUE (Fréjus)
(paragraphe 2.3.1.)

1

S
 Hens de H. Couzben
 Mayor. Signu

Dernièrement une maison, foye
 Ville Louzal Joignant au d'annu fuisant
 omis confionant maison de Joffe, paulo
 & la place dudit lieu d'ualue a cõt quarant
 cinq floins # Cxlv

Autre maison de lazal dans l'enclos d'ue
 lieu confionant le bary et maison
 barthellony chichoy d'ualue a noante
 cinq floins # Cxlv

Une lazal au portue ditul confionant
 le bary de lazal d'ua hora dectibme
 Justu d'ualue a cinq floins # Cxlv

Une tuerie & colle au quartier dagay &
 au raste confionant la hora d'auffono
 sirlot ramond a d'ue d'augusty granie
 d'ualue a quarant floins # Cxlv

CADASTRE de 1622 (Saint-Raphaël)
 (archives communales de Saint-Raphaël, CC 4, f° 1)

Biens de Me Guilhen
Mayol Viguiier

tenet claude bermond	Premierement une maison fore ville & cazal jougnant au dernier faisant couin confrontant maison de Jehan paulet & la place dudict lieu esvallue a cent quarante cinq florins ff CXLV
tenet Guiges Justin fors le cazal acte recu par notaire maurine	Aultre maison & cazal dans lanclos dudict lieu confrontant le barry et maison De barthelemy chichon esvallue a nonante cinq florins ff XCV
	Ung cazal au portal vieulx confrontant le barry & cazal des hoirs d estienne Justin esvallue a cinq florins ff V
	Une terre et colle au quartier d agay & au rastel confrontant les hoirs d anthoine sirlot raimond audier & augustin granier esvallue a quarante florins ff XL

Transcription de la page du cadastre de 1622
(page précédente)