

LES HYPOTHÈQUES

La documentation hypothécaire est une source précieuse pour faire l'histoire d'un bien foncier mais son utilisation peut s'avérer délicate. Quelles sont les informations que l'on peut y trouver ? Comment utiliser dans les meilleures conditions les registres d'inscription et de transcription des actes ?

Comprendre les hypothèques

En application de la loi du 11 brumaire an VII (1^{er} novembre 1798), l'administration des Hypothèques a vu le jour en 1799. Elle a ainsi rendu obligatoire l'inscription, mais aussi la transcription des actes de mutation des biens susceptibles d'hypothèques.

L'hypothèque assure la protection du créancier en lui conférant le droit de faire saisir un immeuble hypothéqué, au cas où la dette contractée ne serait pas acquittée à la date prévue, et cela, même si le bien a entre-temps changé de mains. Pour garantir ce droit au créancier, mais aussi pour éviter à un acquéreur de se voir opposer des hypothèques occultes, la publicité se révèle donc indispensable. L'obligation d'inscription et de transcription de tout acte translatif de droits susceptibles d'hypothèques a été instituée pendant la Révolution (loi du 11 brumaire an VII).

Les principes d'inscription et de transcription

L'inscription

Il s'agit de l'enregistrement d'une créance dans un registre du bureau de la Conservation des hypothèques de l'arrondissement où sont situés les biens qui y sont soumis.

Réalisée sur réquisition du créancier, elle se périmé automatiquement au bout de 10 ans si elle n'est pas renouvelée. L'inscription n'est pas une condition de validité mais seulement une condition de publicité de l'hypothèque, qui devient ainsi opposable aux tiers.

La transcription

C'est l'opération de copie intégrale de tout acte de mutation de propriété (vente d'immeuble, donation, partage...) sur un registre du bureau de la Conservation des hypothèques de l'arrondissement où sont situés les biens qui y sont soumis. La transcription se fait sur réquisition de l'intéressé ou de son mandataire. Il n'y a pas de délai de péremption.

Le terme de publication a été substitué à celui de transcription après la profonde réforme de la publicité foncière issue du décret du 4 janvier de 1955.

Deux grandes séries de documents

Les registres de formalités

Ce sont les registres sur lesquels sont portées les inscriptions d'hypothèques et les transcriptions d'actes de mutation et de saisie.

Il en existe quatre types :

- le **registre de dépôt** qui sert à constater le jour et l'ordre de dépôt des bordereaux ou actes au bureau de la conservation ;
- le **registre des inscriptions** dans lequel sont recopiés intégralement tous les bordereaux de demande d'inscription d'actes ; ils font double emploi avec les bordereaux eux-mêmes, qui sont aussi conservés ;
- le **registre de transcription des actes de mutation**, actes notariés transcrits à la date et dans l'ordre de leur remise au bureau de la conservation des hypothèques ;
- le **registre de transcription des saisies immobilières**.

Les registres d'ordre

Ce sont des documents de travail établis par les Conservateurs des Hypothèques pour faciliter leurs recherches au sein des registres de formalités. Il s'agit du **répertoire des formalités hypothécaires**, ensemble de volumes numérotés en continu.

Chaque **volume** est découpé en cases, numérotées elles-aussi en continu, ouvertes sur une double page au nom du titulaire : on y trouve les références aux transcriptions et les inscriptions des registres de formalités.

Il est complété par la **table alphabétique** qui renvoie aux numéros de volume et de case du répertoire des formalités hypothécaires concernant chaque individu.

Enfin, le **registre indicateur** de la table alphabétique du répertoire des formalités hypothécaires sert à manier plus facilement la table alphabétique.

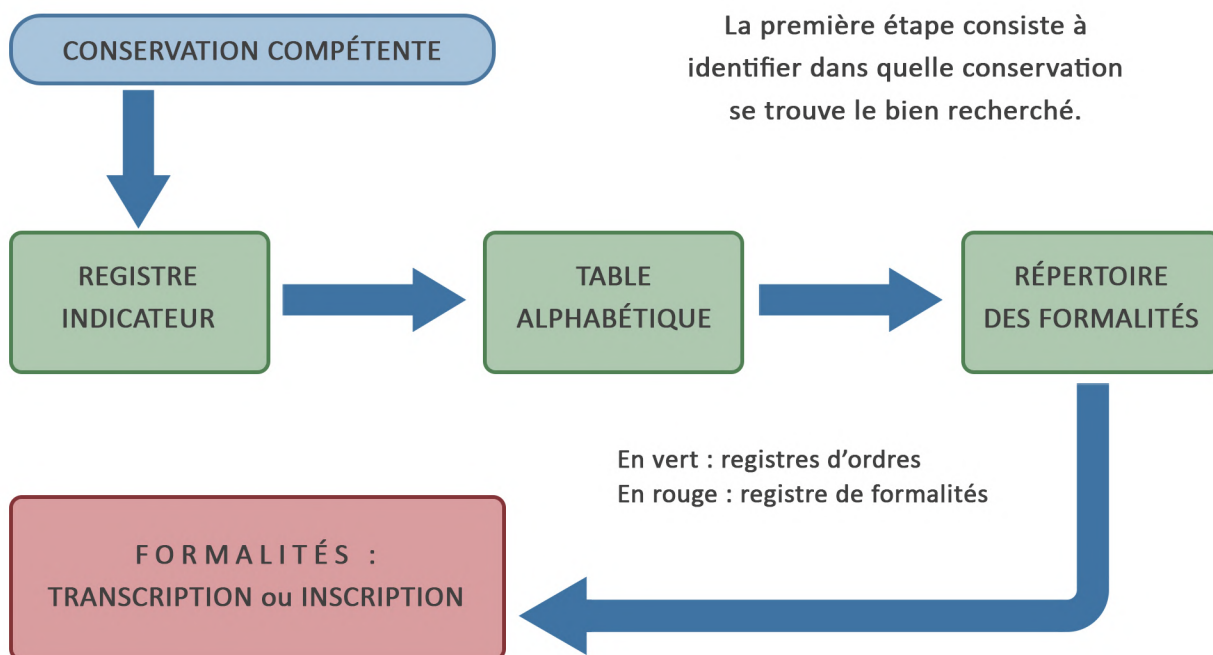
La méthode

Comment retrouver la transcription d'un acte ?

Les archives des Hypothèques ont deux utilisations principales :

- d'une part, la recherche d'un acte translatif de propriété dont on a les références et que l'on n'aura pas trouvé dans les archives notariales ;
- d'autre part, elles servent à connaître les différentes propriétés d'un individu, les références de leur acquisition ou de leur aliénation : on privilégiera dans ce cas la recherche par le nom de famille et le prénom de l'individu (quelquefois un deuxième prénom en cas d'homonymie).

Si on ne dispose pas des références de transcription (numéros de volume et d'article) qui permettent de retrouver rapidement l'acte, on devra procéder en quatre étapes.



Étape 1

Consulter le registre indicateur de la table alphabétique

Chaque registre comprend une tranche alphabétique, renvoie au numéro de volume de la table alphabétique et, au sein de ce volume, à son numéro de folio. Ils ne comportent que les noms de famille.

Consulter les registres indicateurs :

REGISTRE INDICATEUR de la table du Répertoire des formalités hypothécaires

NOMS.	TABLE. NOMBRES		NOMS.	TABLE. NOMBRES		NOMS.	TABLE. NOMBRES	
	du volume.	du folio.		du volume.	du folio.		du volume.	du folio.
Gardel	66	178			Garenpel (de)	66	193	
			Gardey	66	181			
Gardelle	66	178			Garenc	66	194	
			Gardon	66	190	Garenq	66	194
Gardes	66	181			Garis	66	196	
Gardis	66	181						
			Gareil	66	192			
Gardet	66	181			Gargallo	66	198	
			Garel	66	192			
Gardetto	66	188			Gargaros	66	198	

Annotations: "n° de volume" points to the "66" in the volume column, and "n° de folio" points to the "192" in the folio column for the entry "Gareil".

Un extrait d'un registre indicateur avec le numéro de volume et le numéro de folio

Étape 2

Consulter la table alphabétique du répertoire des formalités hypothécaires

Muni de la référence trouvée dans le registre indicateur, on se reporte au volume (et au sein de ce volume, au folio) de la table alphabétique correspondante. Celui-ci renvoie au numéro du volume du répertoire des formalités hypothécaires, et au sein de ce volume, au numéro de case. Figurent sur la table, pour un individu, son nom, tous ses prénoms et sa date de naissance.

Consulter les tables alphabétiques :

NOMS Prénoms et surnoms de chaque des noms du répertoire	PRÉNOMS m, d, s à lire, abréviations, orthographe ou accents, accents et syllabes	DATE de naissance ou de la mort ou de l'adoption ou de l'émancipation ou de l'interdiction ou de l'absence	LIEU DE NAISSANCE ou de la mort ou de l'adoption ou de l'émancipation ou de l'interdiction ou de l'absence	PROFESSION	DOMICILES ou autres adresses	RÉPERTOIRE	
						volume	case
Garreil Gard							
BESSIERE Joseph		14.6.1919	Yverme	commerçant d'importation de produits	15.1.1918 Paris 11.1.1918 Paris	F 259	305
CONTRE	Paul Jules Louis	12.7.1912	St Germain	châssier départementaire	Comg (Eure) Normandie	232	486
MILLET	Henri Jules Antoine	6.1.1914	Reims (Marne)	agriculteur	Reims (Marne)	307	483
GARRIC	Lucien Jean	2.12.1922	Paris	ingénieur	Paris	F 111	255

Un extrait d'une table alphabétique avec le **numéro de volume** et le **numéro de case**

Étape 3 Consulter le répertoire des formalités hypothécaires

Il est composé d'une suite de registres. On y accède par le numéro de volume et le numéro de case indiqués dans la table alphabétique. Chaque case correspond au compte ouvert pour chaque particulier.

Handwritten entries in the register:

CASE N° 305 *Geard Joseph* *marchand de poux* à *Tréninguier* *All. - Ardennes*

REGISTRES DE FORMALITÉS N°		DATES DE TRANSCRIPTIONS ou des mentions en marge		NATURE DE L'ACTE TRANSCRIT ou de la mention	EXTENSION ou PERIODE dans l'acte	RADIATION de LA SUMME ou estimations indicatives de contrats	REGISTRES DE FORMALITÉS N°	DATES DE TRANSCRIPTIONS ou des mentions en marge		NATURE DE L'ACTE TRANSCRIT ou de la mention	COLLECTION ou PERIODE dans l'acte	RADIATION de LA SUMME ou estimations indicatives de contrats
332	21	16 Mars 1881		Prise à la encluse	7000 ^l							
849	52	2 Mars 1882										

F *TR 988* *du 11 3 1889*

CASE N° 306 *Buviers Louis* *proprietaire* à *Tréninguier* *All.*

REGISTRES DE FORMALITÉS N°		DATES DE TRANSCRIPTIONS ou des mentions en marge		NATURE DE L'ACTE TRANSCRIT ou de la mention	EXTENSION ou PERIODE dans l'acte	RADIATION de LA SUMME ou estimations indicatives de contrats	REGISTRES DE FORMALITÉS N°	DATES DE TRANSCRIPTIONS ou des mentions en marge		NATURE DE L'ACTE TRANSCRIT ou de la mention	COLLECTION ou PERIODE dans l'acte	RADIATION de LA SUMME ou estimations indicatives de contrats
332	21	16 Mars 1881		Prise à la encluse	7000 ^l							

F *TR 988* *du 11 3 1889*

CASE N° 307 *Evraud Auguste* *Proprietaire* à *Tréninguier* *All.*

REGISTRES DE FORMALITÉS N°		DATES DE TRANSCRIPTIONS ou des mentions en marge		NATURE DE L'ACTE TRANSCRIT ou de la mention	EXTENSION ou PERIODE dans l'acte	RADIATION de LA SUMME ou estimations indicatives de contrats	REGISTRES DE FORMALITÉS N°	DATES DE TRANSCRIPTIONS ou des mentions en marge		NATURE DE L'ACTE TRANSCRIT ou de la mention	COLLECTION ou PERIODE dans l'acte	RADIATION de LA SUMME ou estimations indicatives de contrats
332	23	16 Mars 1881		Vente	5000 ^l							
332	24	16 Mars 1881		Vente	4000 ^l							
442	17	20 Mars 1886		Vente	5000 ^l							

CASE N° 308 *Leguizat Alfred* *Proprietaire* à *Tréninguier* *All.*

Un extrait du répertoire des formalités hypothécaires

Renvois aux numéros des registres des transcriptions (appelés registres des formalités) et, au sein des volumes, au numéro d'article. Sont aussi indiquées les dates des transcriptions et la nature de la transaction (vente, acquisition, donation, etc.).

Étape 4 Consulter les registres de formalités après avoir relevé les cotes correspondantes

Muni des références trouvées dans le répertoire des formalités hypothécaires, on pourra consulter les registres de formalités après avoir relevé les cotes correspondantes dans les répertoires d'archives de la sous-série 4 Q.

143

Coût
présente formule :
0 fr. 20.

N. 21.000
off 20 ans

CONSERVATION DES HYPOTHÈQUES

D _____

N° 67.
(Sépn. 192.)

Transcription du dix Février 1933 . Vol. 332 n° 21
 Dépôt : . Vol. 234 n° 1497, 1498
 Inscription d'office : . Vol. 14 n° 1
 Taxe : 100. Salaires : 50 off 10.
 20.
 120.
 (Intitulé réservé à l'usage exclusif du conservateur.)

TEXTE DE L'ACTE OU DU JUGEMENT À TRANSCRIRE	CADRE RÉSERVÉ AU CONSERVATEUR (Le requérant ne doit, sous aucun prétexte, écrire dans cette partie.)
<p>L'an mil neuf cent trente trois. Le vingt trois janvier Devant Me Joseph MALPHETTES docteur en droit, chevalier de la Légion d'Honneur, Notaire à ALBI, soussigné, ONT COMPARU: Mr Guillaume Hippolyte MIRABEL, propriétaire et Madame Justine BOUNHOL, sans profession, son épouse qu'il autorise, demeurant ensemble à la Curveillère commune d'ALBI, Nés savoir: le mari à Roussenac(Aveyron) le premier janvier mil huit cent soixante sept; La femme à Rignac(Aveyron) le vingt décembre mil huit cent soixante neuf. Mr et Mad MIRABEL, soumis au régime dotal, aux termes de leur contrat de mariage, reçu par Me FRAYSSSES, notaire à Rignac, le quinze octobre mil huit cent quatre vingt onze, aux termes duquel Madame MIRABEL a la faculté de donner mainlevée de son hypothèque légale sur les biens de son mari en cas d'aliénation et peut aliéner ses biens dotaux sous condition de rachat du prix ou de reconnaissance de ce prix par Mr MIRABEL, sur ses biens personnels. Lesquels ont, par ces présentes vendu en s'obligeant conjointement et solidairement entre eux aux garanties ordinaires et de droit les plus étendues: A Monsieur Joseph GAREL marchand de fromages et de Madame Marie Josephine BESIÈRES, commerçante, son épouse qu'il autorise demeurant ensemble à Prévinières(Aveyron) Nés savoir: le mari à VANNES(Morbihan) le quatorze juin mil huit cent quatre vingt dix neuf et la femme à Aurillac(Cantal) le vingt sept</p>	<p><i>204-102+</i></p> <p><i>204-239+</i></p> <p><i>204-304</i></p> <p><i>204-306+</i></p>

Consultation du registre de transcriptions après avoir relevé la cote correspondante

Recherche dans les hypothèques

- à savoir -

Pour faire la recherche d'une transcription d'acte de propriété, **deux solutions** s'offrent à vous :

Premier cas :

Vous pouvez vous-même faire ces recherches en vous déplaçant aux Archives départementales du Tarn

Il faudra pour cela consulter la « **Liste des inventaires** » en ligne, et plus précisément la sous-série **4Q** qui correspond aux archives des Conservations d'hypothèques.

La première étape consiste à identifier dans quelle conservation (Albi, Gaillac, Castres ou Lavaur) se trouve le bien recherché. Suivant le cas, instruments de recherche :

https://e-archives.tarn.fr/document/FRAD081_Hypotheques_Albi_Gaillac

ou

https://e-archives.tarn.fr/document/FRAD081_Hypotheques_Castres_Lavaur

Puis accéder aux tables alphabétiques des répertoires, où l'on recherchera le propriétaire.

Cette table mènera ensuite au répertoire des formalités hypothécaires de ce propriétaire.

Répertoire qui permettra d'accéder aux différentes transcriptions d'actes.

Lors de votre venue en salle de lecture,
le président de salle vous guidera pour débiter ces recherches.

Deuxième cas :

Vous préférez que les Archives départementales fassent ces recherches pour vous

Il faut vous rendre sur le site des Archives départementales pour remplir le **formulaire de demande de recherche foncière** que vous trouverez dans l'encart des recherches par correspondance, et nous l'envoyer par courrier postal ou courriel.

Ces recherches par correspondance deviennent payantes et vous trouverez également sur le site les tarifications.

<https://archives.tarn.fr/bienvenue/consulter-et-reutiliser-les-archives/recherches-par-correspondance>