

Fiche pratique de recherche

REPERTOIRE des Formalités hypothécaires.
 CASE N.º 170. *Jean Laffont, fils, marchand L. à Buzan*

REGISTRES de formalité N.º		DATE	INDIQUER	DÉSIGNATION	VALEUR	TRANSCRIPTION de la saisie immobilière, l'inscription de l'origine de la délimitation au sol, et de la notification de l'affaire aux créanciers inscrits.		OBS.
de volume.	de folio.	de TRANSCRIPTION.	si l'acte d'une acquisition ou d'une vente.	DES IMMEUBLES.	DES IMMEUBLES.	Des inscriptions.	Des radiations.	
30	27	6 août 1812.	Acq ^{te}	Maison à comen	600.			
39	26	2 mai 1816.	Vente	1 ^{re} et 2 ^e maison à comen	600.			
108	183	14 g ^{te} 1816.	Vente	fonds	600.			
117	112	4 mai 1819.	Landes	fonds	1200.			
120	171	7 Janv 1819.	Vente	fonds	1100.			
171	92	7 g ^{te} 1819.	Acq ^{te}	fonds et bâtiment	2400.			
207	16	16 mars 1832.	Vente	fonds	11			
445	124	11 juin 1838.	Vente	fonds	600.			

Les Hypothèques

Archives départementales des Hautes-Pyrénées



Juin 2015

L'administration des Hypothèques : rappel historique

Une hypothèque : définition

« Une hypothèque est un droit qui grève un immeuble bâti ou non bâti pour garantir le paiement d'une créance. Elle donne au créancier l'assurance de pouvoir être payé sur le prix de la vente forcée de l'immeuble grevé si la dette n'est pas acquittée à la date prévue et même si le bien hypothéqué a changé de mains ».

M.-O. Mergnac, *Utiliser le cadastre en généalogie – la transmission familiale d'un bien et ses évolutions – les fonds des hypothèques*, Paris, 2012, p. 38

Nées avec la Révolution française, les Hypothèques sont organisées par les lois des 11 brumaire et 21 ventôse an VII (1^{er} novembre 1798 et 11 mars 1799), qui rendent obligatoires les formalités d'inscription et de transcription des actes de mutation immobilière. Moyennant le paiement d'une taxe appelée couramment encore aujourd'hui les « frais de notaire », cette administration fiscale garantit les droits des personnes concernées en donnant à ces documents une valeur juridique probante¹.

Dans cette optique, est mis en place un bureau d'enregistrement des Hypothèques appelé « Conservation des Hypothèques » dans chaque chef-lieu d'arrondissement administratif. Dans les Hautes-Pyrénées, on en compte donc trois dès l'origine, installés à :

- Argelès-Gazost (puis Lourdes),
- Bagnères-de-Bigorre,
- Tarbes.

Toutefois, suite au décret du 1^{er} octobre 1926 portant suppression de bureaux secondaires de Conservation des Hypothèques, les bureaux de Bagnères-de-Bigorre (1927) et de Lourdes (1929) sont supprimés et les communes qui en dépendaient, sont rattachées à celle de Tarbes.

Considérant cette organisation, **l'enregistrement auprès des Hypothèques se fait toujours dans le ressort où se trouve le bien même si le propriétaire, l'acheteur ou le notaire habitent hors de cette assiette fiscale**. Cette obligation conditionne donc la recherche d'un acte ou d'un relevé de formalité hypothécaire établi au nom d'une personne physique ou morale.

La principale mission confiée à l'administration des Hypothèques est donc d'assurer l'inscription, sur des registres spécifiques, de toutes les créances hypothécaires qui grèvent les biens immobiliers.

Par ailleurs, elle assure la transcription intégrale ou partielle de tous les actes établis par notaire et attestant d'un transfert de propriété d'immeubles (ventes / acquisitions, échanges, donations, partages, expropriations, conventions...), quelles que soient les personnes physiques ou morales. Les Hypothèques constituent ainsi un accès aux minutes notariales si le chercheur ne dispose pas des éléments indispensables pour les atteindre directement (date de l'acte, nom du notaire ayant établi l'acte).

Cette mission de transcription offre donc de nombreuses possibilités de recherches historiques ou administratives (travaux de généalogie foncière portant sur l'histoire d'une parcelle ou d'un groupe de parcelles et sur ses différents propriétaires, recherches administratives formulées par des notaires portant sur des origines de propriété...).

¹ Cette garantie est d'autant plus importante que les actes notariés ont une nature privée jusqu'à la loi du 14 mars 1928. A cette date, ces documents deviennent semi-publics. Aussi, les notaires pouvaient refuser toute communication de minutes en raison du statut de ces dernières. Ce n'est qu'à la suite de la promulgation de la loi du 3 janvier 1979 sur les archives que les minutes notariales deviennent des documents publics et donc soumis aux conditions de communicabilité des archives publiques.

Les limites des archives des Hypothèques :

- **La transcription hypothécaire d'un acte peut être une copie intégrale ou partielle d'un acte notarié.** Seule la minute notariale garantit aux chercheurs, une version intégrale d'un acte.
- **La transcription hypothécaire concerne uniquement deux des quatre moyens d'accession à la propriété** pratiqués en France :
 - Achat devant notaire (vente, donation et partage),
 - Achat à la barre d'un tribunal par adjudication.

Le chercheur ne trouvera pas dans les archives des Hypothèques, la transcription d'actes relatifs aux deux autres moyens d'acquérir un bien à savoir : par héritage et par achat sous seing privé. Les Hypothèques ne conservent également pas trace de transmissions de biens par contrats de mariage ou testament. Si un bien a été transmis par l'une de ces voies, le chercheur devra consulter les archives de l'Enregistrement.

La documentation hypothécaire aux Archives départementales des Hautes-Pyrénées

Les archives versées par les deux conservations des Hypothèques de Tarbes aux Archives départementales des Hautes-Pyrénées couvrent la période de l'an VII à 1955 inclus. Celles-ci sont conservées en série Q (« Domaine, Enregistrement, Hypothèques »), et plus précisément en sous-série 4 Q (« Hypothèques »).

Attention : Toute la documentation hypothécaire depuis 1956, en application du décret du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, est donc encore détenue par l'administration en charge des Hypothèques dénommée Service de la publicité foncière et rattachée au Centre des finances publiques à Tarbes.

Les archives hypothécaires sont **librement communicables au-delà d'un délai de 50 ans.**

Deux grands types de registres constituent le fonds des Hypothèques :

- **les registres d'ordre** sont les instruments de recherche essentiels permettant d'accéder aux registres comportant les actes transcrits (registres de formalité). Jusqu'à la réforme du 4 janvier 1955, l'accès à la documentation hypothécaire se fait uniquement par les noms de personnes physiques ou morales ayant un compte aux Hypothèques (ce n'est qu'à partir de 1956 que la recherche organisée par fichier peut s'effectuer à partir soit du nom du propriétaire, soit des références cadastrales du bien).

Les registres d'ordre comportent successivement :

- **le registre indicateur** regroupe les patronymes des propriétaires par ordre alphabétique strict. Ce registre renvoie pour chacun de ces propriétaires, vers le numéro de volume et le folio de la table alphabétique dans laquelle ils se trouvent. *L'utilisation de ces tables reste toutefois rare, une recherche pouvant commencer directement par la consultation de la table alphabétique.*
- **la table alphabétique** indique pour chaque propriétaire le numéro de volume et le numéro de case du répertoire des formalités hypothécaires dans lequel figure **enfin** la liste des actes de mutation qui le concernent. Cette table sert donc de renvoi à la dernière des tables hypothécaires, *le répertoire des formalités hypothécaires.*
En raison du remplissage de ces tables pour les patronymes les plus usuels, plusieurs séries ont été établies au sein d'une même conservation : pour identifier la table à consulter, le chercheur doit donc tenir compte des dates

de tenue de ces tables et des dates de vie supposées de l'individu recherché. Notez que les patronymes ne sont pas classés dans un ordre alphabétique strict.

Le lecteur doit également tenir compte des dates de fermeture des conservations des Hypothèques de Bagnères-de-Bigorre (1927) et de Lourdes (1929). Au-delà de ces dates, il doit se référer à la conservation de Tarbes. Toutefois, les tables des bureaux de Bagnères-de-Bigorre et de Lourdes continuent à être renseignées au-delà de leur fermeture. Le chercheur peut donc être amené à s'y référer. Il est courant qu'à partir de 1927 et 1929, les tables de Bagnères-de-Bigorre et de Lourdes renvoient aux répertoires de formalités hypothécaires de Tarbes. Cela apparaît par la mention du n° de volume et de case suivi par la lettre B pour Bagnères, L pour Lourdes et T pour Tarbes.

La faiblesse de cette organisation tient au fait que les concepteurs de ces tables n'ont pas pu prévoir la formidable augmentation de la population en France. Pour pallier aussi aux homonymies, au cours du XIX^e siècle, les tables qui contiennent les noms, prénom, domicile, s'enrichissent avec les métiers ainsi que les noms d'époux ou d'épouses complétés vers la fin de ce siècle par les dates de naissance.

Pour les patronymes les plus communs du département (ex. Abadie), il est utile de savoir que, le plus souvent, les pages de gauche contiennent les hommes et celles de droite les femmes, tous les patronymes étant rangés dans l'ordre alphabétique des communes de domicile.

Certaines tables sont identifiées uniquement par la mention « toutes lettres ». On y accède **uniquement** par les renvois portés dans les tables organisées par ordre alphabétique des patronymes.

Une table contient des renvois (indiqués en bas de page pour poursuivre et en haut de page pour rappeler d'où on vient) pour consulter les informations relatives au patronyme recherché. Il faut suivre la piste indiquée.

Si le lecteur ne trouve pas le nom de la personne recherché dans la table alphabétique, il devra alors se résoudre à consulter le registre indicateur.

TABLE du Répertoire.

NOM FAMILIARITÉ ou QUALITÉ des GENS de la Région.	PRÉNOM	PROFESSION	DOMICILE	RÉPERTOIRE	
				NUMÉRO DU VOLUME	NUMÉRO DE LA CASE
Bordenave	Jeanne Marie Antoinette	1^{re} Bonoban	Lourdes	153	71
	Marie Louis Jeanne Agnès	ep ^{se} Bonoban	Argos Vidalos	153	72
	Marie Jacqueline	ep ^{se} Nathan	Argos Vidalos	153	73
	Marie Fanchy	marriage	Lourdes	153	121
	Angéline Marguerite	1^{re} Bonoban	Sabatiers		
		1^{re} Bonoban	Sers		
		1^{re} Bonoban	Sers		
		1^{re} Bonoban	Sers	155	399
	Renaud	1^{re} Bonoban	Sers	155	401
	Françoise	1^{re} Bonoban	M ^{re} Bigorre	113	51
	Marie Adolphe	1^{re} Sabatiers	Olde	167	655
	Jean Marie				

Patronyme recherché

Informations permettant d'identifier la personne recherchée (lieu et date de naissance, profession, nom d'époux ou d'épouse, lieu de résidence...)

Renvoi vers le numéro de volume du répertoire des formalités hypothécaires et indication du numéro de case de la personne recherchée

Table alphabétique de la conservation d'Argelès-Lourdes (s.d.)
ADHP, 4 Q 3 / 103

A la recherche de personnes morales : les sociétés

Sources pour l'histoire économique, les Hypothèques permettent de connaître le patrimoine des sociétés et industries implantées dans le département. A titre d'exemple, les documents produits apportent de nombreuses informations sur les acquisitions réalisées par les sociétés hydroélectriques dans le cadre de l'aménagement des barrages et chutes.

La recherche de sociétés dans les tables alphabétiques s'effectue dans les tables dites « toutes lettres ». En fonction des bureaux, vous trouverez mention des sociétés dans les tables suivantes :

- Bureau de Bagnères-de-Bigorre :
 - 4 Q 2 / 131 – à partir du folio 120 ;
 - 4 Q 2 / 133 – à partir du folio 1.
- Bureau d'Argelès-Lourdes :
 - 4 Q 3 / 97 – à partir du folio 124 ;
 - 4 Q 3 / 105 – à partir du folio 168 ;
 - 4 Q 3 / 106 – à partir du folio 127.
- Bureau de Tarbes :
 - 4 Q 4 / 224 – partir du folio 146 ;
 - 4 Q 4 / 229 – à partir du folio 2 puis à partir du folio 18 ;
 - 4 Q 4 / 230 – à partir du folio 2 ;
 - 4 Q 4 / 231 – à partir du folio 183.

- **le répertoire des formalités hypothécaires** est organisé par case. Chaque case correspond à un propriétaire et contient la liste de tous les actes de mutation enregistrés qui concernent ce dernier dans le ressort de la conservation des Hypothèques. Ce registre renvoie aux registres des formalités dans lesquels sont retranscrits lesdits actes.

Numéro de case mentionné dans la table alphabétique

Identité de la personne

Mention des actes enregistrés aux hypothèques au nom de l'intéressé ainsi que leur date d'enregistrement.

Mention des renvois vers les registres de transcriptions. Ces informations permettent d'accéder à la transcription de l'acte recherché.

Exemple d'une case d'un répertoire des formalités
ADHP, 4 Q 2 / 144

fol.	def.	date	mont.	fol.	mont.	nature
14	31	26 X 1911	200	200	200	hypothèque
14	40	26 X 1911	200	200	200	hypothèque
3	34	26 X 1911	3000	3000	3000	hypothèque
3	35	26 X 1911	800	800	800	hypothèque
2008	3	22 X 1902	2000	2000	2000	hypothèque

- **les registres de formalité** qui contiennent la transcription des actes, se composent quant à eux :
 - **de registres des formalités des transcriptions** dans lesquels sont retranscrits intégralement tous les actes notariés modifiant la propriété d'un bien même s'il n'y a pas d'hypothèques grevant ce bien.
 - **de registres des inscriptions** dans lesquels sont notés les créances qui donnent naissance à une prise d'hypothèque sur le bien ainsi que l'identification du bien concerné (les Archives départementales ne conservent qu'un échantillon de ces registres qui sont éliminables conformément à l'instruction du Ministère de la Culture DAF/DPACI/RES/2009/025).

Pour résumer... Comment retrouver un acte avant 1956 dans les Hypothèques

1/ Localiser les biens concernés par l'acte

Le chercheur doit identifier le bureau de la Conservation des Hypothèques le plus proche du lieu où le bien se situe. Le lieu de naissance ou de résidence du propriétaire n'est pas forcément la meilleure indication pour choisir la table (cf. ci-dessous).

Au cours de cette démarche, il doit également veiller à la date de fermeture des conservations de Bagnères-de-Bigorre (1927) et de Lourdes (1929). Au-delà de ces dates, il doit se référer à la conservation de Tarbes. Toutefois, il faut noter que les tables des bureaux de Bagnères-de-Bigorre et de Lourdes continuent à être utilisées au-delà de leur fermeture. Le chercheur peut donc être amené à s'y référer...

2 / Rechercher l'enregistrement de l'acte

1. Se référer aux tables du bureau de la conservation concernée en fonction du lieu de situation des biens.

Si la recherche porte sur l'ensemble des actes enregistrés aux Hypothèques au nom d'une personne, la recherche débutera par la consultation des tables de la conservation à laquelle le domicile ou le lieu de naissance de l'intéressé est rattaché. Elle se poursuivra éventuellement par la consultation des tables des deux autres conservations.

2. consulter la transcription de l'acte.

Si le patronyme n'est pas trouvé dans la table, contrôler le registre indicateur. Il peut renvoyer les tables dites « toutes lettres ».

Table alphabétique

Registre indicateur

Renvoi par un numéro de volume et un numéro de compte vers le compte du propriétaire.

Répertoire des formalités hypothécaires

Le répertoire indique la date des actes enregistrés et renvoie vers les registres de transcriptions.

Registre de transcriptions

La tenue des registres et la fermeture des conservations des hypothèques.

Jusqu'à la fermeture des bureaux de Bagnères-de-Bigorre et de Lourdes, chaque conservation organise le classement et le référencement pour chaque type de registres, en leur attribuant un numéro d'ordre.

En ce qui concerne les bureaux de Bagnères-de-Bigorre et de Lourdes, si un renvoi porte sur un numéro de volume indisponible au sein de l'une de ces conservations, cela implique que le chercheur doit consulter les documents produits par la conservation de Tarbes.

Il faut également noter que le bureau de Bagnères-de-Bigorre dispose de deux séries de registres de transcriptions (les raisons de cette situation demeurent inconnues).

1/ Numérotation des tables alphabétiques par conservations

Bagnères-de-Bigorre	n° 1 à 225
Lourdes	n° 1 à 120
Tarbes	n° 1 à 546

2/ Numérotation des registres de transcriptions par conservations

Bagnères-de-Bigorre	1 ^{ère} série : n° 1 à 852 2 ^e série : n° 1 à 84	La 2 ^e série couvre la période du 27 octobre 1921 au 31 mai 1927
Lourdes	n° 1 à 527	
Tarbes	n° 1 à 2591	

L'apport historique des archives hypothécaires

A l'instar du cadastre, le fonds des Hypothèques enregistre des biens et donne des indications sur la fortune foncière personnelle des individus. Le volume global des transactions sur l'ensemble de la vie ainsi que le niveau de chaque transaction engagée constituent des informations immédiatement parlantes.

Par la transcription des actes notariés, le chercheur bénéficie de plus d'une clé d'entrée vers les minutes notariales. Même s'il ne remplace pas l'ensemble des archives notariales dans la mesure où seules les minutes de notaires proposent un acte complet, le fonds des hypothèques peut être utilisé en cas de disparition de la documentation notariale pour les actes relatifs aux changements de propriété. En mentionnant les notaires ayant reçu les actes, les transcriptions permettent également aux chercheurs d'identifier aisément un « notaire de famille ».

Les archives hypothécaires peuvent enfin apporter des informations aux généalogistes. En effet, il arrive que les tables alphabétiques précisent les dates et lieux de naissance des individus, leur lieu de résidence (ou la liste de leurs lieux d'habitation successifs s'ils ont déménagé plusieurs fois) ainsi que le nom des époux ou des épouses des individus enregistrés. Concernant le lieu de résidence, les tables peuvent apporter de précieuses informations pour localiser un Haut-Pyrénéen émigré.

Bibliographie sommaire

Pour aller plus loin, le chercheur trouvera au sein de la bibliothèque des Archives départementales, plusieurs guides pratiques de recherche qui évoquent les archives produites par l'administration des Hypothèques :

- Mergnac (M.-O.), *Utiliser le cadastre en généalogie*, Paris, 2012, 80 p. (cote : 8° 5507).
- Provence (M.), *Retracer l'histoire d'une maison*, Condé-sur-Noireau, 2005, 80 p. (cote : 8° 3515).
- Roux (N.) et Souvay (D.), *Retracer l'histoire de sa commune*, Paris, 2011, 80 p. (cote : 8° 5245).

Vous pouvez retrouver le catalogue de la bibliothèque des Archives départementales en ligne sur le site du réseau de lecture publique des Hautes-Pyrénées (www.hapybiblio.fr).

ARCHIVES DEPARTEMENTALES DES HAUTES-PYRENEES

Hôtel du Département
6 rue Gaston Manent
CS 71324
65013 Tarbes cedex 9
Standard : 05.62.56.76.19
Courriel : archives@ha-py.fr
Site internet : www.archivesenligne65.fr



*Illustration de couverture : Répertoire des formalités de la conservation de Bagnères-de-Bigorre (s.d.)
ADHP, 4 Q 2 / 90*