

# Fiche pratique de recherche

---



## A la recherche d'un droit d'eau

Archives départementales des Hautes-Pyrénées



février 2016

## Une définition du droit d'eau

Tout bâtiment utilisant la force hydraulique implique pour son aménagement, d'importants travaux de détournement des eaux. En raison de l'intervention exercée sur le régime d'un cours d'eau, son installation et son fonctionnement reposent sur l'existence d'un droit pour exploiter la force motrice de l'eau appelé communément « droit d'eau ». Dans ce cadre, la réglementation distingue :

- Les droits d'eau fondés en titre (également qualifié de droits d'eau « ayant une existence légale » propres aux ouvrages dont l'existence est avérée avant le 4 août 1789 c'est-à-dire avant l'abolition de la féodalité. Ces installations sont couvertes par un droit d'eau perpétuel pour un usage particulier et, par conséquent, dispensées de toute procédure d'autorisation.

Toutefois, **ce droit fondé en titre est lié au statut du cours d'eau**. En effet, sont distingués en droit français, les cours d'eau domaniaux et les cours d'eau non domaniaux<sup>1</sup>. Or, cette distinction a des conséquences pour le chercheur.

**Pour les moulins ou usines sis le long d'un cours d'eau domanial**, qui résulte d'un simple classement dans le domaine public de l'Etat, sont considérés comme fondés en titre, les ouvrages dont l'existence peut être établie avant l'Edit des moulins du 15 février 1566.

**Pour les moulins et usines installés sur des cours non domaniaux**, il faut prouver l'existence du bâtiment et de son fonctionnement avant la loi du 4 août 1789.

Dans le département des Hautes-Pyrénées, **l'emprise des cours d'eaux domaniaux** reste relativement limitée : seules la Garonne et une partie de la Neste, disposent ainsi de ce statut.

La portion domaniale de la Neste, s'étend de la limite des départements des Hautes-Pyrénées et de la Haute-Garonne, au niveau de la confluence avec la Garonne, pour la limite aval, et le pont d'Agusseau, situé sur la RD 929, en limite amont.

Ces cours d'eau domaniaux, sont des cours d'eau naturels, rayés de la nomenclature des voies navigables, mais maintenus dans le domaine public fluvial.

- Les droits d'eau fondés sur titre (également dits « réglementés » ou « autorisés ») portent sur les ouvrages réglementés après 1789. Leur exploitation repose ici sur une autorisation délivrée par un document officiel (ex. : arrêté préfectoral) et s'appuie sur l'existence d'un règlement d'eau.

Ce règlement autorise la réalisation d'un ouvrage sur un cours d'eau et définit les conditions de son fonctionnement. Tout propriétaire doit donc être en possession de son règlement d'eau pour faire fonctionner son installation si son aménagement est postérieur à la Révolution.

---

<sup>1</sup> Les cours d'eaux domaniaux sont, dans la grande majorité des cas, des voies navigables et flottables tandis que les cours d'eaux non domaniaux sont des voies « non navigables, non flottables ».

## A la recherche d'un droit d'eau

Préalablement à toute recherche aux Archives départementales, l'intéressé doit se rapprocher des services de l'Etat, en particulier de la Direction Départementale des Territoires (DDT) en charge de ces dossiers :

Direction Départementale des Territoires des Hautes-Pyrénées  
3, rue Lordat  
BP 1349  
65013 Tarbes cedex  
Téléphone : 05-62-51-41-41  
Courriel : [ddt@hautes-pyrenees.gouv.fr](mailto:ddt@hautes-pyrenees.gouv.fr)

### DEFINIR LE DROIT D'EAU ASSOCIE A UNE INSTALLATION

**Pour connaître le statut du droit d'eau associé à un moulin ou à toute installation hydraulique, il faut, dans un premier temps, consulter l'état récapitulatif des usines hydrauliques (1922-1941) produit par l'administration des Ponts et Chaussées et conservé aux Archives départementales sous la cote S 1456.** Ce document permet au chercheur de définir la nature du droit d'eau associé à un édifice. En fonction de cette dernière, le chercheur devra dès lors adapter sa recherche.

Outre les deux droits d'eaux précédemment décrits, cet état récapitulatif des usines hydrauliques peut également indiquer que le droit d'eau propre à un bâtiment est « **non réglementé** ». Dans ce cadre, le chercheur devra établir si l'édifice est antérieur ou non à la Révolution : en fonction de cette information, il orientera sa recherche soit vers un droit d'eau fondé en titre (également qualifié de droit d'eau « ayant une existence légale »), soit vers un droit d'eau fondé sur titre (également dits « réglementé » ou « autorisé »).

Au-delà du droit d'eau associé à une installation, si le chercheur est propriétaire du bien ou s'il a le moyen d'accéder au titre de propriété le plus récent, **il lui faut en premier lieu lire attentivement l'acte de propriété.**

Ce document peut en effet contenir des renseignements très précieux pour préparer sa recherche. Il peut indiquer l'origine de propriété en précisant le ou les précédents actes de mutation, l'évolution du bâtiment en décrivant les différentes opérations éventuellement réalisées (agrandissement, reconstruction, modifications...), parfois même l'année de sa construction ou encore, pour un moulin ou une scierie, les droits associés.

Si les informations contenues dans le titre de propriété restent insuffisantes, le chercheur dispose de sources complémentaires conservées aux Archives départementales qui peuvent alors apporter la preuve de l'existence d'un droit d'eau.

### LA RECHERCHE D'UN DROIT D'EAU FONDE SUR TITRE

Dans le cadre d'un tel droit d'eau, **le chercheur doit d'identifier l'autorisation délivrée par une autorité publique au travers d'un document officiel de type arrêté préfectoral.** Celui-ci peut se trouver principalement dans deux séries du cadre de classement des Archives départementales :

#### Série S – Travaux publics et transports

Cette série qui couvre la période 1800-1940, comporte de nombreux dossiers consacrés aux cours d'eau et à leurs aménagements (usines, barrages, passages...). Ces éléments peuvent contenir, pour un cours d'eau particulier, des pièces administratives dédiées aux règlements d'eau, le plus souvent sous la forme d'arrêtés préfectoraux ainsi que des rapports établis par les Ponts-et-Chaussées associés à des plans, procès-verbaux de visite...

**La recherche d'un document d'autorisation d'exploitation de la force motrice de l'eau s'effectue donc à partir des dossiers relatifs à un cours d'eau : l'organisation de ces dossiers**

n'est donc pas fondée sur les édifices mais sur les différents cours d'eau sillonnant le département.

**Série K – Lois, ordonnances, arrêtés (1800-1940) / sous-série 4 K – arrêtés préfectoraux**  
**Série PO – Publications officielles (après 1940) / sous-série 2 PO - Recueil des actes administratifs de la préfecture**

En cas d'absence d'arrêtés préfectoraux dans les dossiers contenus dans la série S, le chercheur peut se reporter à la sous-série 4 K (arrêtés préfectoraux 1800-1940) pour les édifices antérieurs à 1940. Pour les installations postérieures à 1940, il doit consulter la sous-série 2 PO (recueil des actes administratifs de la préfecture).

Cette recherche nécessite néanmoins de connaître la date d'aménagement ou de mise en exploitation de l'édifice ou à défaut, de définir une période chronologique durant laquelle le bâtiment a été aménagé ou le demandeur a été autorisé à l'exploiter. En l'absence de ces données, le chercheur risque de devoir dépouiller une masse documentaire trop importante. Pour pallier à ce manque, il peut, alors, préalablement au dépouillement des arrêtés préfectoraux, entreprendre la généalogie du bien en recourant au cadastre, source fiscale : en retraçant l'historique de la parcelle sur laquelle se situe le bien, il pourra définir la date à laquelle celui-ci a été établi. En effet, la modification de l'imposition fiscale liée à l'aménagement du bien bénéficiant du droit d'eau est précisée et datée dans les matrices cadastrales (*Pour de plus amples informations sur les archives du Cadastre, se reporter à la fiche « Le Cadastre »*).

En dernier recours, il peut se reporter sur des sources secondaires pour une telle recherche en particulier la sous-série 2 O (affaires communales 1800-1940) et les versements effectués par la Direction départementale de l'agriculture et des forêts (DDAF) puis la Direction départementale des territoires (DDT) en série W (archives postérieures à 1940).

#### **LA RECHERCHE D'UN DROIT D'EAU FONDE EN TITRE**

Pour démontrer qu'une installation bénéficie d'un droit d'eau antérieur à l'année 1789 (voire 1566 pour les installations disposées sur des cours domaniaux), le chercheur doit entreprendre la généalogie immobilière du bien c'est-à-dire retracer l'histoire de l'édifice. Pour cela, il dispose de nombreuses sources décrites ci-dessous.

Avant de se plonger dans la documentation disponible, le chercheur peut consulter **la carte de Cassini** : établi durant la seconde moitié du XVIII<sup>e</sup> siècle, ce document indique notamment les moulins ce qui permet de confirmer l'existence de l'installation avant la Révolution française. Toutefois, les informations contenues sur cette carte n'ont pas de valeur légale et ne sont pas suffisantes pour attester du droit d'eau.

Comme déjà indiqué, le chercheur consultera également le titre de propriété le plus récent s'il est disponible. Les renseignements indiqués en particulier dans la rubrique « origines de propriétés » ou « historique de propriété », permettront d'identifier les premiers propriétaires et ainsi de lancer la recherche.

Compte tenu de la localisation de certaines installations, de l'organisation administrative ou de l'histoire personnelle des propriétaires, la recherche d'un droit d'eau peut impliquer la consultation de sources disponibles dans des services d'Archives départementales limitrophes. A titre d'exemple, il est possible que la vente d'un bien situé dans le nord du département soit établie par un notaire dont l'étude serait installée dans le Gers.

A partir des informations à la disposition du chercheur, celui-ci consultera les fonds suivants :

#### **Le Cadastre**

Instauré par la loi du 15 septembre 1807, **le cadastre permet de retracer l'histoire d'une ou de plusieurs parcelles et d'en identifier les différents possesseurs ainsi que les dates de leur mutation (changement de propriétaires).**

Outil fiscal, les documents cadastraux (plans, matrices, fiches de correspondance...) ne peuvent toutefois être utilisés seuls dans le cadre d'une recherche d'un droit d'eau. En indiquant les noms des différents propriétaires et les dates de mutation de l'édifice, ils constituent en effet une clé pour accéder aux actes de translation que le chercheur trouvera au sein des archives notariales, des Hypothèques ou de l'Enregistrement.

La documentation cadastrale conservée aux Archives départementales des Hautes-Pyrénées couvre une large période : de l'instauration du cadastre dit « napoléonien » (à partir de 1809 pour les premières communes du département) jusqu'en 1975, date de la fin de l'utilisation des matrices dites « grises ».

*Pour de plus amples informations sur les archives du Cadastre, se reporter à la fiche pratique « Le Cadastre ».*



**Détail du plan de la section cadastrale B de Soues (1817)**

*ADHP, 3 P 643 / 3*

On remarque sur ce plan, les installations aménagées sur les cours d'eau (moulin, scierie...).

### Le Contrôle des actes

Fonctionnant de 1693 à 1791, l'administration du Contrôle des actes et de l'insinuation précède celle de l'Enregistrement. **Elle relève chronologiquement dans ses registres, tous les actes passés par les notaires ainsi que les actes sous seing privé.** Cette inscription comporte, le plus souvent, la nature de l'acte contrôlé, un résumé de ce dernier, sa date, le nom des parties contractantes et le nom du notaire qui l'a rédigé. Elle constitue donc une voie d'accès aux archives notariales avant et pendant la Révolution française.

*Pour de plus amples informations sur les archives du Contrôle des actes, se reporter à la fiche pratique « Le Contrôle des actes et de l'insinuation ».*

### L'Enregistrement

Créée en 1790, l'administration fiscale de l'Enregistrement a pour mission, en contrepartie de la perception d'une taxe appelée « droit d'enregistrement » (ou de « publicité foncière »), **de transcrire les actes civils, judiciaires ou extrajudiciaires, les actes sous seing privé ainsi que les déclarations de mutations après décès (succession) sur un registre public**. Ce système garantit ainsi les droits des personnes concernées en donnant une date certaine aux actes les concernant. Clé d'accès aux minutes notariales, l'Enregistrement assure la transcription ou le résumé d'un panel d'actes plus large que ceux couverts par les Hypothèques. Lorsque le chercheur ignore les modalités de mutation d'un bien (succession, partage, vente reçue par un notaire, cession sous seing privé...), il lui est donc conseillé d'effectuer la recherche dans la documentation produite par cette administration. Les Archives départementales conservent les archives de l'Enregistrement de 1791 à 1968 puis celle du service de la Publicité foncière qui lui succède, jusqu'en 1991.

*Pour de plus amples informations sur les archives de l'Enregistrement, se reporter à la fiche pratique « L'Enregistrement ».*

### Les Hypothèques

Administration fiscale née au cours de la Révolution, la Conservation des Hypothèques **assure notamment la transcription (partielle ou complète) de tous les actes notariés qui attestent d'un transfert de propriété d'immeubles à quelqu'un, soit par vente, soit à la barre d'un tribunal par adjudication quelles que soient les personnes (physiques ou morales)**. En attestant de la vente d'un bien, ces archives contribuent donc à retracer la généalogie immobilière d'un bien. La documentation hypothécaire conservée aux Archives départementales des Hautes-Pyrénées couvre la période 1798 à 1956.

*Pour de plus amples informations sur les archives des Hypothèques, se reporter à la fiche pratique « Les Hypothèques ».*

### Les archives notariales

Dans le cadre d'une recherche de généalogie foncière, les archives notariales constituent des sources incontournables. Les minutes notariales sont en effet **des actes passés devant un notaire qui en garantit l'authenticité et concernent tous types de contrats ou transactions relatifs à des personnes (contrats de mariages, testaments, inventaires après décès) ainsi qu'à des biens mobiliers et immobiliers (acquisition, vente de propriété, transactions commerciales)**.

Il faut insister sur le fait que seules les minutes notariales garantissent un titre de propriété intégral : les renseignements contenus dans les archives du Contrôle des actes et de l'insinuation, de l'Enregistrement ou des Hypothèques ne sont le plus souvent que des versions partielles de ces actes notariés.

Toutefois, accéder directement aux actes notariés n'est pas toujours chose évidente : il faut en effet connaître le notaire ayant reçu les actes recherchés et la date de ces derniers. Il se peut donc que le chercheur ait à consulter, en fonction des informations dont il dispose, les archives de l'Enregistrement, celles des Hypothèques ou encore de la documentation produite par le Contrôle des actes et de l'insinuation afin d'identifier ces éléments.

*Pour de plus amples informations sur les archives notariales, se reporter à la fiche pratique « Les archives notariales ».*



Acte de vente d'un moulin entre Durroux et Dossat reçu par Maître Sénac, notaire à Trie-sur-Baïse (1863)  
ADHP, 3 E 48 / 205

### Les archives de l'administration révolutionnaire

Pour la période révolutionnaire, le chercheur est susceptible de trouver des autorisations d'exploitation de moulins ou d'usines hydrauliques produites par l'administration. Conservés en série L (« archives de la période révolutionnaire »), il est possible de trouver des instructions et autorisations dans la documentation des districts et des cantons.

### La vente des biens nationaux et des biens communaux

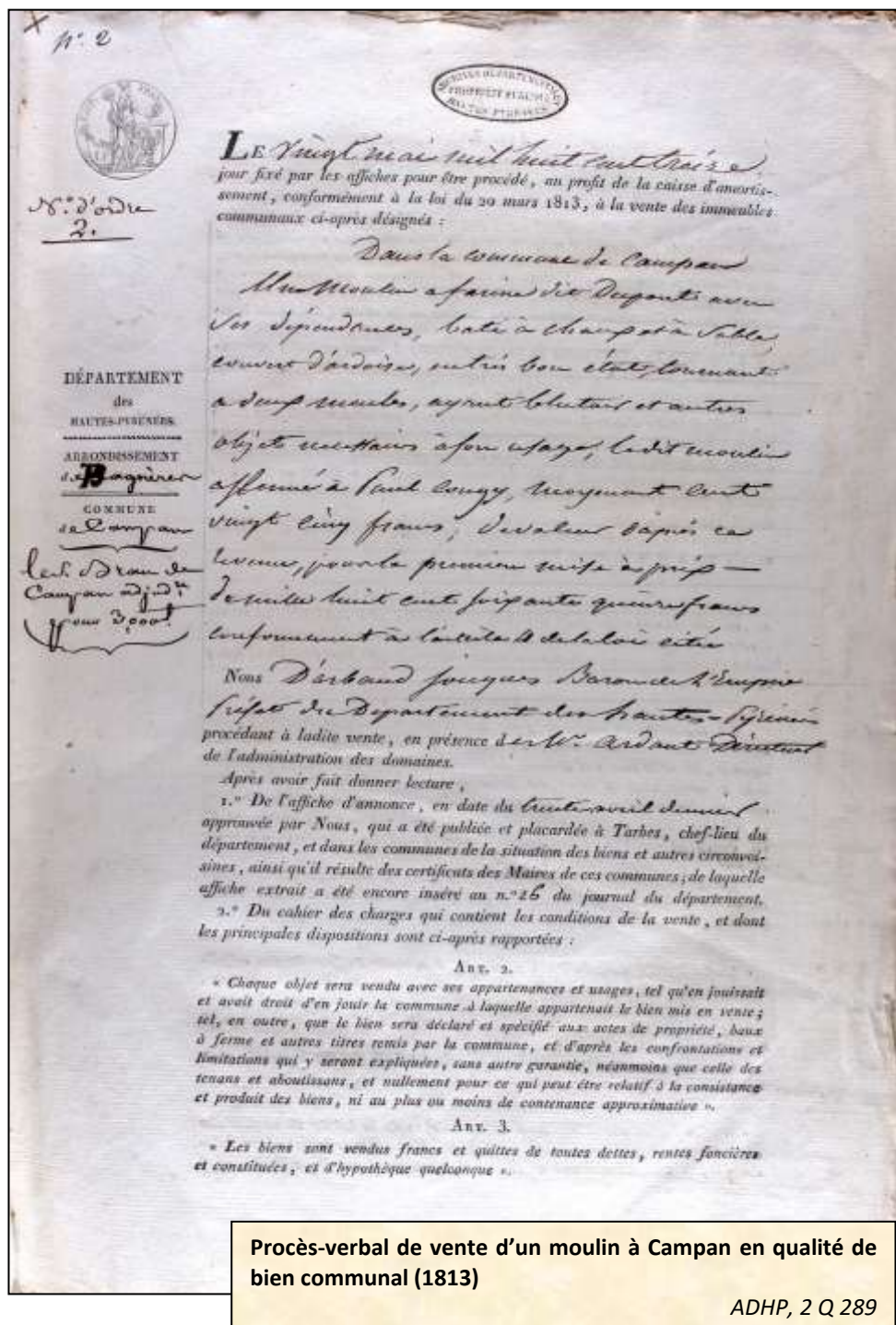
Par décret du 2 novembre 1789, l'administration révolutionnaire décide la confiscation de biens, domaines et possessions de l'Eglise et d'une large partie de la noblesse. Qualifiés de **biens nationaux**, ceux-ci sont vendus afin d'alimenter les caisses de l'Etat. A partir de mars 1792, cette politique de confiscation et de vente est étendue aux biens des émigrés et des suspects. Considérant que la noblesse et l'Eglise étaient propriétaires de plusieurs moulins, le chercheur est donc susceptible de trouver des informations dans la documentation disponible relative à la vente des biens nationaux conservée en série Q (« Domaines, Enregistrement, Hypothèques »), sous-série 1 Q (« Domaines nationaux »). En fonction des renseignements dont il dispose, il veillera à dépouiller tout particulièrement les actes de ventes organisées par communes (1 Q 23 à 456) ainsi que les pièces administratives du séquestre des biens des émigrés, d'établissements religieux, du reclus, des condamnés et des déportés, organisées par communes (1 Q 457 à 505).

Parallèlement au sort réservé aux biens nationaux, l'Etat français promulgue deux lois qui impactent la gestion des **biens communaux** c'est-à-dire ceux sur la propriété ou le produit desquels ont un droit commun tous les habitants d'une ou de plus tous les habitants d'une ou plusieurs communes : d'une part, celle du 10 juin 1793 en autorise le partage ; d'autre part, celle du 20 mars 1813 les affecte à la

caisse d'amortissement chargée notamment de garantir le paiement des obligations en souffrance et de contribuer à l'amortissement de la dette de l'Etat.

A l'instar de la vente des biens nationaux, l'application de la loi de mars 1813 a entraîné l'établissement d'une documentation pouvant servir à la recherche d'un droit d'eau et conservée en série Q (« Domaines, Enregistrement, Hypothèques »), sous-série 2 Q (« Domaines postérieurs à la Révolution française »). Considérant que les communautés ont pu disposer de moulins, le chercheur peut donc y trouver des informations, en particulier dans trois registres des biens communaux cédés à la caisse d'amortissement organisés par ordre chronologique (2 Q 285 à 287) et dans trois registres de procès-verbaux des ventes des biens communaux organisés par ordre chronologique (2 Q 289 à 291).

Les installations qui font l'objet d'une vente en qualité de bien national ou en qualité de bien communal au profit de la caisse d'amortissement, sont automatiquement considérées comme des édifices bénéficiant d'un droit d'eau fondé en titre.





### Les archives du clergé séculier et du clergé régulier

Classé en série G, les archives du clergé séculier contiennent notamment des informations sur des immeubles appartenant aux fabriques paroissiales. Quant au clergé régulier, il s'avérait être un important propriétaire foncier et immobilier. Conservées en série H, leurs archives peuvent donc également fournir des informations sur des biens détenus avant la Révolution française.

### Les terriers

Provenant essentiellement des archives communales et à ce titre classés en sous-série E dépôt (« archives communales déposées »), les livres-terriers sont des documents fiscaux qui décrivent les propriétés sans toutefois les dessiner. Il est à ce titre parfois difficile de se situer géographiquement et donc de clairement identifier le bien recherché.

Il faut également noter que les biens indiqués dans ces documents sont des biens imposables. Aussi, n'y figurent pas les installations considérées comme « nobles » ou appartenant au clergé qui restent dispensés de ces obligations fiscales.

Une grande partie de ces terriers conservés aux Archives départementales des Hautes-Pyrénées a été mise en ligne sur le site internet [www.archivesenligne65.fr](http://www.archivesenligne65.fr).

### Les titres de familles

Classés en série E, ces archives peuvent contenir des titres de propriété qui apporteront des renseignements antérieurs à la Révolution française.

### *En bref...*

*Au regard de ces éléments et en fonction des renseignements dont il dispose, le chercheur doit privilégier dans le cadre d'un droit d'eau fondé en titre, la consultation des archives fiscales (cadastre, hypothèques, enregistrement) pour la période postérieure à la Révolution française qui lui permettront d'accéder aux minutes notariales. Il s'attachera ensuite à dépouiller les archives du Contrôle des actes et de l'insinuation pour accéder aux informations disponibles pendant et avant la Révolution française. Compte tenu du statut de certains biens bénéficiant d'un droit d'eau, il n'omettra pas non plus de vérifier les archives relatives aux biens dits nationaux, confisqués et vendus par l'administration révolutionnaire.*

Le chercheur peut se heurter à des difficultés dans le cadre d'une **recherche de droit d'eau fondé sur titre pour un édifice installé sur un cours d'eau domanial**. En effet, l'absence possible de documents antérieurs à l'édit des moulins de février 1566 constitue un aspect de la recherche à ne pas négliger.

Pour pallier cette situation, plusieurs solutions sont néanmoins envisageables :

- trouver une vente de l'installation dans le cadre de la vente des biens nationaux ;
- recourir à des travaux d'érudits dans lesquels est démontrée l'antériorité de l'installation ;
- recenser une autorisation postérieure à l'édit (autorisation royale ou gouvernementale).

Pour un droit d'eau signalé comme « **non réglementé** » dans l'état récapitulatif des usines hydrauliques (S 1456), le chercheur devra préalablement à toute recherche, consulter la carte de Cassini afin de définir si le bien est signalé comme existant avant la Révolution française.

En cas de doute, il débutera sa recherche par la consultation du plan cadastral napoléonien afin de localiser sa présence ou non et celle de l'état des sections cadastrales pour connaître sa nature : si le bien est mentionné, il entamera une recherche de type « droit d'eau fondé en titre ». En revanche, si le bien n'est pas mentionné comme un édifice susceptible de bénéficier d'un droit d'eau (moulin, scierie par exemple), il pourra effectuer une recherche de type « droit d'eau fondé sur titre ».

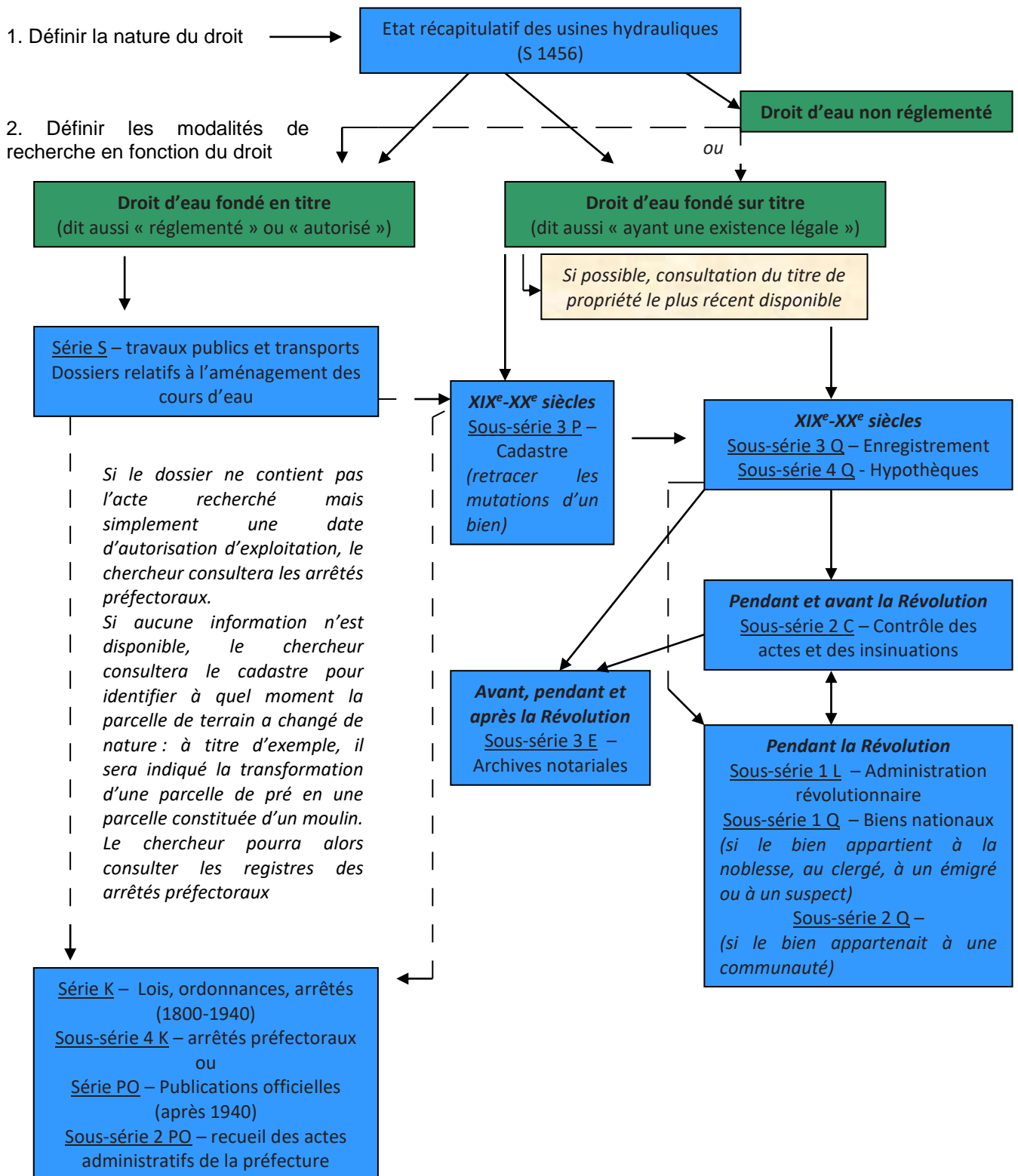
## Bibliographie sommaire

Pour aller plus loin, le chercheur trouvera au sein de la bibliothèque des Archives départementales, plusieurs ouvrages relatifs à la gestion de l'eau, au droit d'eau (notamment pour les moulins) :

- Gau (G.), *L'achat et la restauration d'un moulin à eau*, Monségur, 2003, 22 p. (cote : 4° BR 303).
- Gau (G.), *Les moulins à eau : droits, devoirs, défense*, Bourg-la-Reine, 2008, 64 p. (cote : 4° 1144).
- Gazzaniga (J.-L.), Larrouy-Castera (X.), Philippe (M.) et Ourliac (J.-P.), *Le droit de l'eau*, Paris, 2011, 548 p. (cote : 8° 5323).

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](http://www.hapybiblio.fr)).

**Pour résumer... Comment rechercher un droit d'eau**



## ARCHIVES DEPARTEMENTALES DES HAUTES-PYRENEES

Hôtel du Département  
6 rue Gaston Manent  
CS 71324  
65013 Tarbes cedex 9  
Standard : 05.62.56.76.19  
[Contacter les Archives départementales](#)  
Site internet : [www.archivesenligne65.fr](http://www.archivesenligne65.fr)



*Illustration de couverture : Environ de Mauléon-Barousse. La digue et le moulin (1910)  
ADHP, 5 FI 109 / 1*