

Cadastre

Sous-série 3 P



Illustration : tableau d'assemblage de l'atlas cadastral de Valençay coté 109 J 60 aux Archives départementales de l'Indre.

Conception et rédaction par Cynthia Aubertin, archiviste, avec la collaboration de Christine Duval, adjoint du patrimoine.

Mise en pages réalisée par Thérèse Ibañez (AD 36).

Version du 10 août 2018

**Conseil départemental de l'Indre
Direction des Archives Départementales
et du Patrimoine Historique
1 rue Jeanne d'Arc
36000 Châteauroux**

Tél : 02.54.27.30.42



archives.indre@indre.fr



archives36.fr

Série P : Finances, cadastre et poste

Sous-série 3 P : Cadastre

La documentation cadastrale ne fait pas office de preuve d'un point de vue juridique : elle n'a qu'une valeur fiscale, bien qu'elle soit riche d'informations depuis sa mise en place par une loi napoléonienne de 1807 jusqu'à nos jours sous sa version dématérialisée (sur le site gouvernemental www.cadastre.gouv.fr).

Présentation

Le cadastre a été instauré par la **loi du 15 septembre 1807** : c'est l'une des institutions les plus durables et les plus connues de Napoléon.

Le site de l'Association française de topographie définit le cadastre comme « un inventaire, exhaustif et permanent, descriptif et évaluatif, de la propriété foncière, qu'il s'agisse des parcelles de terrain ou des immeubles bâtis. La constitution de cet inventaire exige le recensement de toutes les propriétés, la recherche de leurs propriétaires, la reconnaissance et la définition de leurs limites, leur description physique sur un plan et, lorsque le cadastre sert de base à l'assiette des impôts fonciers (cas de la France, notamment), la constatation de leur mise en valeur (terre, vigne, bois, étang, bâtiment...) et leur évaluation « fiscale ». En quelque sorte, le cadastre peut être regardé comme un véritable état civil de la propriété foncière »¹.

Chaque commune est divisée en sections, elles-mêmes divisées en parcelles numérotées dans l'ordre croissant. Les **plans cadastraux** anciens dits « napoléoniens » ont été levés entre 1807 et 1875 pour toutes les communes du département de l'Indre. Ils sont composés d'un tableau d'assemblage qui indique les limites des différentes sections, et de plans de chaque section qui situent chaque parcelle avec son numéro. Il s'agit d'un document figé dans le temps : les mutations ont été enregistrées sur des **matrices cadastrales** pour chaque commune.

Le plan cadastral a connu différentes formes d'élaboration, toujours dans le cadre de procédures contradictoires avec les propriétaires des parcelles c'est-à-dire avec convention et accord signé sur les levés et les contenances. Chaque propriétaire reçoit un exemplaire de l'accord, tout comme le service de cadastre qui en assure la conservation encore aujourd'hui.

La **loi du 16 avril 1930** a instauré la mise en place de la **rénovation** du cadastre, soit **par révision**, soit **par réfection**. Cette opération avait pour objet de substituer au cadastre napoléonien une nouvelle documentation cadastrale (plans et matrices) actualisée et continuellement mise à jour.

1 D'après le site officiel de l'Association française de topographie (www.aftopo.org/FR/LEXIQUE/Cadastre-7-47). Consulté le 15 juin 2017.

La **révision** des plans a été conduite selon 2 procédés techniques, en fonction de la qualité de l'ancien plan, l'un n'excluant pas l'autre :

- la **mise à jour** du plan consistait à simplement actualiser le plan napoléonien « à l'aide de mesurages s'appuyant sur les éléments parcellaires anciens inchangés ; cette méthode n'était appliquée que lorsque la valeur métrique de l'ancien plan, ainsi que la densité des limites anciennes conservées, étaient suffisantes. »

Dans les années 1930 à 1970, les plans dits « bleus de rénovation » sont élaborés à partir de fonds de plans napoléoniens (un fond bleu), sur lequel l'ingénieur a apporté des modifications.

La section est identifiée par une **simple lettre**, comme pour le cadastre napoléonien.

- le **renouvellement** consistait en un lever parcellaire entièrement nouveau.

Dans les années 1960 à 1972 pour le département de l'Indre (Châteauroux en 1971 est probablement la dernière commune), le plan est refait intégralement : on parle de lever régulier.

La section est identifiée par **double lettre**.

La **réfection** des plans est un mode de rénovation introduit par le décret du 30 avril 1955. Il donnait lieu à un lever parcellaire entièrement nouveau avec une « délimitation obligatoire des propriétés publiques et privées sous l'égide d'une commission de délimitation ».

Par la suite, le plan cadastral est modifié :

- par le **remembrement** : dès les années 1950, le but est de constituer des exploitations agricoles d'un seul tenant sur de plus grandes parcelles.

Le plan est levé par un ingénieur expert privé et non plus par un ingénieur du Cadastre. Le service du cadastre est seulement collecteur des plans, chargé du suivi et de la mise à jour.

La section est identifiée par **double lettre** commençant par **Z** puis par Y.

- par **réorganisation foncière** ou réaménagement : le plan est remis à jour sur le fond de plan rénové. Il y a réorganisation des parcelles, comme dans le cadre du remembrement, mais sans un lever totalement neuf avec bornage.

La section est identifiée par **double lettre** commençant par **W** puis V.

- par **remaniement** : mis en place par la loi du 18 juillet 1974, il « recouvre toutes les opérations ayant pour objet d'assurer une nouvelle rénovation du cadastre, en vue d'améliorer la qualité du plan cadastral, lorsque celle-ci est devenue insuffisante pour permettre l'identification et la détermination physique correcte des immeubles ». Il ne s'agit pas d'une réorganisation parcellaire mais d'une réfection des plans par l'administration cadastrale afin de disposer de données fiables, toujours en œuvre aujourd'hui.

La section est identifiée par **double lettre** : AB, AC, AD... AZ puis BC, BD... BZ puis CD, CE... puis DE... DS pour le département de l'Indre.

Documentation cadastrale

Avant la Révolution française

Pour l'Ancien Régime et la période de la Révolution, des documents cadastraux existent, notamment en E-dépôt (aux Archives départementales) où sont classés des documents relatifs au cadastre et aux contributions foncières. Les plans sont rares ; des terriers seigneuriaux peuvent être conservés en série J

(archives privées) ou en séries G (clergé séculier) et H (clergé régulier) dans la mesure où le clergé était aussi seigneur (aux Archives départementales).

Le cadastre napoléonien (sous-série 3 P)

La documentation est plus abondante depuis la Révolution.



Les plans napoléoniens

Ils sont dessinés pour chaque commune qui est divisée en sections. Un tableau d'assemblage présente les différentes sections, chaque section est subdivisée en feuilles.

La collection de l'administration fiscale (cadastre) est conservée aux Archives départementales ; la collection communale est conservée par la commune ou déposée aux Archives départementales.

Il existe également des atlas cantonaux, registres qui regroupent les plans de plusieurs communes d'un même canton, conservés aux Archives départementales.



Consulter les plans et atlas mis en ligne.



Les états de sections

Par masse de culture (an XI-1808) et états de sections parcellaires (1807-XX^e siècle), ils se présentent sous forme de registres. Ils sont la légende des plans. Appelés états de classement ou tableaux indicatifs des propriétés, ils permettent de connaître le nom du propriétaire de chaque parcelle, à une date donnée, c'est-à-dire à la date de l'établissement du plan. Les informations sont renseignées par section, dans l'ordre alphabétique, puis par numéro de parcelles. Il n'a jamais été mis à jour.



Les matrices cadastrales

Elles rendent compte des mutations des propriétés dans différents registres.

Les **matrices des propriétés foncières dites « mélangées »** : sont des registres épais qui regroupent toutes les propriétés foncières, bâties jusqu'en 1881 environ et non bâties jusqu'en 1913 environ. Les premiers comptes sont établis dans l'ordre alphabétique des propriétaires connus au jour de la création de la matrice : un folio présente toute la liste des biens d'un propriétaire.

Les **matrices des propriétés bâties** sont des registres fins mis en place dès 1882, dans lesquels est présentée la liste des biens bâtis d'un propriétaire qui se voit attribuer un numéro de case. Il y en a au moins deux par commune, le premier pour la période 1882-1911 environ et le second de 1911 jusqu'à la rénovation.

Les **matrices des propriétés non bâties** sont des registres épais mis en place en 1914 dans lesquels est présentée la liste des biens non bâtis d'un propriétaire. Ce dernier est identifié par un numéro de folio.



Tous ces registres sont au format à la française ou « portrait », c'est-à-dire qu'ils sont plus longs que larges.

Le cadastre rénové (série W)

Les documents changent avec la rénovation du cadastre entreprise à partir des années 1930.



Les plans renouvelés

Ils sont dessinés pour chaque commune, suite à la mise en place de la rénovation du cadastre, soit par révision, soit par réfection. Cette opération avait pour objet de substituer au cadastre napoléonien une nouvelle documentation cadastrale (plans et matrices) actualisée et continuellement tenue à jour.



Les états de sections sur fiches

Ces fiches parcellaires sont également appelées fiches 6003, anciennement 3004 ou encore Modèle R. Ce sont des fiches beiges qui détaillent chaque propriété cadastrée non bâtie. Il existe donc une fiche par parcelle ; chaque fiche mentionne le numéro de compte du propriétaire dans les matrices grises et/ou les matrices mécanographiées, ainsi que la référence de la parcelle d'origine lorsqu'il y a eu des divisions. Elle sont indispensables pour une recherche dans le cadastre rénové.

Ces fiches sont accompagnées de fiches roses dites fiches 6005, anciennement 3005 ou Modèle Q, qui détaillent chaque propriété cadastrée bâtie.

Chaque commune dispose de fiches violettes : les 6001, anciennement 3003, donnent des renseignements généraux sur la commune, et les 6002, anciennement 3003 bis, récapitulent par section les propriétés imposables et les propriétés non imposables.



Les matrices cadastrales

Elles rendent compte des mutations des propriétés dans différents registres.

Les **matrices « rénovées »** dites « **matrices grises** » sont des registres en toile grise établis dès la mise en place de la rénovation et entretenus jusqu'en 1974, regroupant les comptes actifs par ordre alphabétique ; les comptes supprimés sont classés par ordre numérique croissant dans la dernière matrice ou à la fin s'il n'y en a qu'une seule.

La table de la première matrice a été établie dans l'ordre alphabétique (noms des propriétaires) mais au fur et à mesure que les comptes ont été ouverts, l'ordre est devenu purement numérique (numéros des comptes). Les noms rayés signifient que le compte a été supprimé : le cas échéant, le nom du successeur a été mentionné sur la droite.

Les **matrices mécanographiées** dites « **mécanisées** » conservent les comptes supprimés dans les années 1975-1979 ; les feuillets sont classés par propriétaire, dans l'ordre alphabétique.

Des états de section, manuscrits, sont entretenus jusqu'à la fin dans les années 1980 : ils sont présentés par section, puis par numéro de parcelle, et peuvent fournir des références cadastrales précédentes.



Tous ces registres sont au format à l'italienne ou « paysage », c'est-à-dire qu'ils sont plus larges que longs. Les matrices grises sont en toile (gris clair) et les matrices mécaniques sont en métal (gris foncé).

Les **microfiches** sont mises en place à partir de 1979 et généralisées dès 1981.

Il s'agit d'une conservation du cadastre sous forme miniaturisée, avec une nouvelle collection créée chaque année (pour l'établissement de l'assiette de la fiscalité locale).

Actuellement, ces documents ne figurent pas dans les collections du service des Archives départementales de l'Indre.

Les **informations cadastrales sont dématérialisées** depuis 2004 avec pour objectif de gérer informatiquement.

La concordance entre les cadastres

Pour passer du cadastre napoléonien au cadastre rénové - et inversement -, il est nécessaire d'établir une concordance entre les deux. Pour cela, il existe 3 méthodes :

- la **table de correspondance** indique la nouvelle et l'ancienne référence cadastrale : la méthode est simple et rapide, mais il faut néanmoins faire attention à ce que l'ancienne parcelle, qui peut avoir été divisée, ne soit pas mentionnée plusieurs fois ;
- la **fiche cadastrale** : il existe différents types de fiches et toutes ne donnent pas la correspondance mais elles mentionnent très souvent le compte du propriétaire de la parcelle nouvellement cadastrée ;
- la **superposition du plan napoléonien et du plan rénové** : il s'agit de superposer les 2 plans ramenés à la même échelle et de noter le numéro de - ou des - parcelle(s) correspondant à la parcelle recherchée. Bien que la méthode soit un peu hasardeuse et pas nécessairement fiable, elle permet tout de même de s'orienter en l'absence de documents plus précis.

La concordance faite - plus ou moins approximativement -, il est possible d'entreprendre la recherche dans les matrices cadastrales.

Les recherches cadastrales s'apparentent à un jeu de piste : de renvoi en renvoi, il est possible de dresser la liste des contribuables ayant possédé la parcelle, c'est-à-dire la liste des propriétaires du bien bâti comme celle du bien non bâti.

De folio en case, on trouve les dates d'entrée et de sortie des parcelles, c'est-à-dire les dates d'enregistrement de la mutation par l'administration fiscale : les informations de la colonne « tiré de » permettent de remonter le temps et la colonne « passé à » de poursuivre la liste des propriétaires.

Sources complémentaires

⇒ Série **C** : Contrôle des actes

Cette série regroupe les tables des vendeurs ainsi que les tables des acquéreurs établies avant la Révolution française.

⇒ Sous-série **2 E** : Fonds notariaux

Les actes rédigés par les notaires (achats, ventes, donations, partages, etc.) sont classés en 2 E, par commune et par notaire. Ils sont la plupart du temps versés à l'issue d'un délai de 75 ans (les répertoires sont conservés en sous-série 8 U et 2 E).

⇒ Sous-série **3 Q** : Enregistrement

Les tables des vendeurs et précédents possesseurs ainsi que les tables des acquéreurs et nouveaux possesseurs font suite aux tables du contrôle des actes. Les déclarations de successions sont essentielles pour connaître le détail des mutations.

⇒ Sous-série **4 Q** : Hypothèques

C'est une source fondamentale pour l'histoire de la propriété foncière. Les transcriptions hypothécaires, notamment, peuvent combler les lacunes de la sous-série 2 E (en l'absence des actes notariés).

⇒ Série **U** : Justice

Les procès-verbaux d'adjudication en cas de vente aux enchères sont conservés en sous-série 3 U, fonds des tribunaux de première instance.



Consulter la fiche d'aide à la recherche consacrée à l'Enregistrement.

Consulter la fiche d'aide à la recherche consacrée aux Hypothèques.

Méthodologie de recherche

Aux Archives départementales de l'Indre, les documents concernant le cadastre napoléonien (établis à partir de 1807 et entretenus jusqu'à la date de la rénovation) sont cotés en sous-série 3 P : ils font l'objet d'un répertoire.

Les documents relatifs au cadastre rénové (établis après 1930) sont en série W : les bordereaux de versement sont des instruments de recherche précis.

Tous ces documents sont indispensables pour effectuer une origine de propriété.

À partir de la référence du cadastre napoléonien



Consulter l'**état de section**, ou les **tableaux indicatifs** de la commune concernée pour connaître le nom du premier² propriétaire du bien et sa nature : le classement est topographique, c'est-à-dire par section et par numéro de parcelle.



Consulter la 1^{ère} **matrice des propriétés bâties** à partir de 1882 (le registre en question est plus fin que les autres) :

- se reporter au nom de ce premier propriétaire dans la table alphabétique qui renvoie aux numéros de folio (au début ou à la fin du premier volume).

Si cette table n'existe pas, il faut faire du page à page, sachant que les premiers propriétaires ont été enregistrés dans l'ordre alphabétique (tout en étant vigilant car l'ordre n'est pas strict).

- rechercher le numéro de folio dans la matrice correspondante : il y a généralement plusieurs matrices dites mélangées, chacune compte environ 500 folios,

- puis chercher la parcelle dans la liste des biens du propriétaire,

- poursuivre le « jeu de pistes », de folio en folio : la colonne « passé à » permet de passer au folio suivant et donc de suivre la liste des différents propriétaires. La colonne « tiré de » est vide sur le folio du premier propriétaire.

Quand la page d'un compte est remplie entièrement, il faut examiner attentivement les mentions de bas de page indiquant les reports ou renvois à un autre folio ou case.



Au début du registre, ou éventuellement à la fin (parfois des feuilles « volantes »), les pages intitulées « Augmentations » regroupent toutes les constructions et « Diminutions », toutes les destructions.

2 La mention de premier propriétaire est à nuancer : il est en effet difficile de remonter avant 1807 dans la mesure où les Archives départementales de l'Indre conservent très peu de documents cadastraux antérieurs à la Révolution française.

Cadastre après 1881 pour les propriétés bâties

si la recherche concerne une construction, ou bien si la matrice dite mélangée présentait un renvoi vers cette matrice des propriétés bâties (la lettre B suivant le numéro de case) :



Consulter la 1^{ère} **matrice des propriétés bâties** à partir de 1882 (le registre en question est plus fin que les autres) :

- se reporter à la table alphabétique qui renvoie aux numéros de case,
- rechercher la case puis la parcelle construite dans la liste des biens du propriétaire,
- poursuivre le « jeu de pistes » pour obtenir l'historique du bien grâce à la colonne « passé à » jusqu'à ce que cette dernière ne soit plus renseignée.



Consulter la 2^e **matrice des propriétés bâties** à partir de 1911 environ (le registre en question est aussi fin que le précédent) :

- poursuivre le « jeu de pistes » de la même manière que précédemment.

Cadastre après 1913 pour les propriétés non bâties

si la recherche concerne une parcelle non bâtie



Consulter les **matrices des propriétés non bâties** à partir de 1914 (les registres concernés sont noirs et plus épais que les propriétés bâties) :

- se reporter à la table alphabétique qui renvoie aux numéros de folio (au début ou à la fin du premier ou du dernier registre, ou encore dans un registre à part),
- rechercher le numéro de folio dans la matrice correspondance : il y en a plusieurs, chacune compte environ 500 folios,
- puis chercher la parcelle dans la liste des biens du propriétaire,
- poursuivre le « jeu de pistes », de folio en folio : la colonne « passé à » permet de passer au folio suivant et donc de suivre la liste des différents propriétaires... jusqu'à ce que la colonne en question soit vide.



Établir la concordance entre la parcelle « napoléonienne » et la parcelle « rénovée » à l'aide des tables de correspondance.



Page 5 : La concordance entre les cadastres (3 méthodes).



Consulter les **matrices grises** :

- se reporter à la table alphabétique qui renvoie aux numéros de compte,
- rechercher le compte pour suivre l'historique du bien grâce à la colonne « passé à ».

Les comptes « actifs » sont classés par ordre alphabétique ; les comptes « supprimés » sont rayés dans la table et classés par ordre numérique croissant dans la dernière matrice ou à la fin de la matrice s'il n'y en a qu'une seule.

À partir de la référence du cadastre rénové

En l'absence d'acte notarié, il est vivement recommandé d'interroger le **fichier immobilier des hypothèques postérieur au 1^{er} janvier 1956**, demande à effectuer auprès du Service de la publicité foncière SPF de Châteauroux³. Les actes notariés peuvent en effet être riches en informations pour les origines de propriété.



Consulter les **matrices grises** :

- se reporter à la table alphabétique qui renvoie aux numéros de compte,
- rechercher le compte pour suivre l'historique du bien.

Les comptes « actifs » sont classés par ordre alphabétique ; les comptes « supprimés » sont rayés dans la table et classés par ordre numérique croissant dans la dernière matrice ou à la fin s'il n'y en a qu'une seule.



Établir la concordance entre la parcelle « napoléonienne » et la parcelle « rénovée » à l'aide des tables de correspondance.



Consulter les **matrices des propriétés bâties et / ou non bâties** selon la ou les parcelles recherchées :

- se reporter à la table alphabétique (au début ou à la fin du premier volume),
- rechercher le nom du propriétaire le plus « ancien », c'est-à-dire le dernier retrouvé dans les matrices grises,
- se reporter au folio indiqué, puis chercher la ou les parcelles dans la liste des biens,

3 Service de la publicité foncière (SPF) de Châteauroux, 4 bis rue du 14^e régiment du tirailleur algérien - BP 517 - 36018 Châteauroux Cedex.

- poursuivre le « jeu de pistes », de folio en folio : la colonne « tiré de » permet de remonter le temps, de passer d'un folio à l'autre, et donc de reconstituer la liste des propriétaires.
Quand la page d'un compte est remplie entièrement, il faut examiner attentivement les mentions de bas de page indiquant les reports ou renvois à un autre folio ou case.

Cette méthode permet généralement de remonter également dans les matrices dites mélangées grâce au numéro de folio inscrit en bas de la page.



Consulter les **matrices des propriétés foncières dites mélangées** et procéder au même « jeu de piste »...

Les abréviations les plus courantes de la documentation cadastrale :

AC : augmentation, agrandissement, accroissement ou addition de construction

B : bâti

La lettre a été ajoutée sur la matrice foncière : elle suit le numéro de la case de la matrice des propriétés bâties.

BR : bâtiment rural

CN : construction neuve

Cette mention désigne les maisons nouvellement construites et donc imposables dans les matrices bâties : l'année est celle où la maison devient imposable, c'est-à-dire environ 3 ans après la construction (loi de 1890).

Dem : démolition

DP ou VP : domaine public ou voie publique

Elle indique le passage d'une certaine surface de la parcelle dans le domaine public, dans le cadre de la construction d'une route, par exemple, d'un alignement.

ES : état de sections

NB : non bâti

NI : non imposable

OA : omission ancienne

P ou p : partie (indique que la parcelle a été divisée)

PB : propriété bâtie

PNB : propriété non bâtie

RB : révision du bâti

Elle indique seulement que la valeur servant de base à l'imposition a été révisée.

REC ou RECTIF : rectification

S : sol

VL : valeur locative

Schéma de l'enchaînement des matrices

