

LES HYPOTHÈQUES

I. HISTORIQUE

Le système des hypothèques existait déjà sous l'Ancien Régime. Chaque bailliage avait un Conservateur chargé de recevoir les oppositions des créanciers lors des transactions immobilières ; mais la publicité n'était ni systématique ni organisée. Le régime hypothécaire repose sur la loi du 1er novembre 1798 et la conservation des hypothèques est créée en 1799.

II. CLEFS POUR LA RECHERCHE

1. Présentation

Les registres hypothécaires, permettent d'inscrire les créances et toutes les charges qui grèvent la propriété immobilière et de transcrire les actes notariés concernant les changements de propriété. Ainsi sur les registres de transcription, c'est l'acte dans son intégralité que l'on pourra consulter.

La nature des actes transcrits a évolué au fil des années :

- de l'an VII à 1804 : transcription de tous les actes de mutation immobilière,
- de 1804 à 1855 : transcription des donations entre vifs, des substitutions ou des actes transcrits à la volonté des parties. Pendant cette période, il n'y a plus de transcription des transferts immobiliers, ce qui représente un grave inconvénient.
- de 1855 à 1935 : transcription des actes de mutation immobilière à titre onéreux (cela exclut les mutations par décès, les partages, l'hypothèque légale de la femme sur les biens du mari, du mineur sur les biens de son tuteur), et des servitudes et baux de plus de 18 ans.
- à compter de 1935 : transcription des actes de mutation immobilière à titre onéreux et les mutations par décès au profit d'un successible unique (les mutations par décès quand il y a indivision sont donc absentes)

2. Type de recherche

L'intérêt de la documentation hypothécaire pour l'histoire de la propriété foncière et le droit des sols est évident, en complément, voire en substitution des minutes notariales, d'autant que les actes sont retranscrits en entier dans les registres alors qu'ils ne sont que résumés dans les registres de l'Enregistrement.

Quant aux seules tables alphabétiques, elles sont une source très riche pour l'histoire des familles, pour le repérage de groupes familiaux, de patronymes locaux, etc.

3. Série et dates extrêmes

4Q, an VII-1955.

Les Archives départementales détiennent toute la documentation hypothécaire des bureaux de Montauban et de Castelsarrasin de l'an VII à 1955, et de Moissac de l'an VII à 1926, date de la suppression de cet arrondissement (toutefois les registres des biens immobiliers situés dans son ressort ont été maintenus à part jusqu'en 1955).

4. Principaux documents

Voici une liste non exhaustive du type d'actes que vous pourrez trouver associés aux personnes.

Actes dont la publication est la condition de leur opposabilité aux tiers :

- vente (volontaire, forcée-adjudication, judiciaire)
- échange
- apport en société
- donation, donation-partage
- titres constitutifs d'une servitude, d'un usufruit, d'un droit d'usage
- bail de plus de 12 ans, etc.

Actes dont la publication est prescrite pour l'information des usagers :

- servitudes d'utilité publique
- procès-verbaux établis par le service du cadastre pour constater des modifications cadastrales
- attestations notariées de constitution ou de mutation par décès

Actes soumis à publicité en vertu de textes spéciaux

- cahiers des charges de lotissements ou de copropriété
- cessions amiables et certains accords en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique
- procès-verbaux de réorganisation foncière ou de remembrement
- actes d'échanges d'immeubles ruraux
- décision de classement ou de déclassement des monuments historiques et des sites, etc.

5. Commencer une recherche

Consulter [les conseils pratiques pour la recherche de tous les actes d'une personne](#)

III. ACCÉDER AUX ARCHIVES

1. Communicabilité

Les registres hypothécaires sont communicables au terme d'un délai de 50 ans.

2. Instrument de recherche

FLORECK (Delphine), ARRIGHI (Muriel), TORTOSA (Brice), *Hypothèques (an VII – 1955)*, Montauban, 2013