

« Comment rechercher un acte dans les archives des hypothèques »

Sommaire

1- DEFINITION	1
2- HISTORIQUE.....	2
3- PRESENTATION DES SOURCES UTILES A LA RECHERCHE	2

La conservation des hypothèques (CH), aujourd'hui Service de la publicité foncière (SPF), assurent la publication des actes et des décisions de justice soumis à la publicité, ainsi que celles des inscriptions, radiations et autres mentions relatives aux privilèges et aux hypothèques. Elles procèdent à l'information des tiers sur la situation juridique des immeubles, ainsi qu'au recouvrement de la taxe de publicité foncière et de divers droits à l'occasion de formalités revêtant ainsi un caractère fiscal.

1- DEFINITION

Une hypothèque est un droit réel indivisible accordé à un créancier sur un bien immeuble (ou exceptionnellement sur un bien meuble) pour garantir le paiement d'une dette, sans que le propriétaire du bien grevé en soit dépossédé. À défaut de règlement dans les temps, le bien en question peut être saisi et vendu aux enchères.

Le contenu à la fois fiscal et civil des hypothèques en fait des documents importants tant pour les recherches sur le droit des sols que pour l'histoire socio-économique en général et l'histoire de l'endettement en particulier.

2- HISTORIQUE

À l'origine, les institutions révolutionnaires instaurent la publicité des hypothèques pour garantir les transactions et limiter les fraudes immobilières (vente d'un même bien deux fois, bien hypothéqué par le vendeur après sa vente).

Par cette publicité foncière, les mutations de propriétés sont rendues publiques garantissant ainsi les transactions immobilières.

NB : les inscriptions et transcriptions doivent être opérées dans l'arrondissement où sont situés les biens concernés.

Les lois du 11 brumaire et 21 ventôse an VII organisent véritablement cette nouvelle administration en instituant un bureau des hypothèques dans chaque siège du tribunal correctionnel (un bureau par arrondissement). Ces dispositions sont reprises en partie dans le Code civil.

La législation sarde supprime la publicité à partir de 1815 mais son utilité ayant été reconnue, un édit royal du 16 juillet 1822 la réinstaura avec une mise en application au 1er janvier 1823.

Lors de la réunion de la Savoie à la France, les décrets des 13 juin, 22 août et 17 octobre 1860 rétablissent le modèle français qui s'inscrit dans la continuité du système sarde. C'est le début de la deuxième période française (1860-1955).

En 1860, la Savoie compte quatre bureaux de conservation des hypothèques :

- Bureau d'Albertville (1860-1926).
- Bureau de Saint-Jean-de-Maurienne (1860-1927).
- Bureau de Moûtiers (1860-1926).
- Bureau de Chambéry (1860-1955).

La répartition géographique et le nombre de conservation des hypothèques sont modifiés par le décret du 1er octobre 1926. En effet, suite au décret du 6 septembre 1926, l'organisation judiciaire du département est remaniée. Or, en vertu de la loi du 21 ventôse an VII, l'organisation des hypothèques doit être identique à l'organisation judiciaire.

Les bureaux d'Albertville, Moûtiers et Saint-Jean-de-Maurienne cessent d'exister en 1926 et 1927. A partir de 1927, l'ensemble du département de la Savoie ne comporte plus qu'un seul bureau, celui de Chambéry.

Le décret-loi du 30 octobre 1935 complète la liste des transcriptions obligatoires en y adjoignant les attestations notariées destinées à constater la transmission par décès d'immeubles ou de droits immobiliers à un légataire ou à un seul héritier. Dans le cas d'une succession restant dans l'indivision, les partages et autres actes déclaratifs (actions en bornage, actions en revendications) qui interviennent ensuite sont également transcrits.

Enfin, le décret-loi du 4 janvier 1955 entraîne une réforme de la publicité foncière, avec notamment l'extension de l'obligation de transcription de tout acte ou décision translatif, déclaratif ou constitutif de droits réels immobiliers, la suppression des registres à l'exception de celui des dépôts et la création du fichier immobilier.

3- PRESENTATION DES SOURCES UTILES A LA RECHERCHE

Les archives hypothécaires permettent de réaliser des recherches sur l'histoire et l'origine des biens fonciers. Elles peuvent être complétées par les archives du cadastre, des notaires et de l'enregistrement.

En effet, avant 1955, la transcription des actes aux hypothèques n'est pas obligatoire. Ceux-ci peuvent donc se retrouver dans les archives de l'enregistrement, acte civil public (ACP) ou acte sous seing privé (ASSP).

Les archives hypothécaires sont composées de deux catégories de registres : les registres d'ordres et les registres de formalités : inscriptions d'hypothèques (ces documents ont été éliminés conformément à circulaire n° DAF/DPACI/RES/2009/025) et transcriptions des actes d'actes de mutation et de saisie. Tous ces documents sont cotés en sous-série 4Q