

Retracer l'histoire d'une maison lorsque l'on connaît le propriétaire

Introduction :

Etablir l'origine d'une propriété à partir des documents cadastraux nécessite de disposer d'un minimum d'informations pour consulter les documents appropriés. Il faut également garder à l'esprit que :

- La raison d'être du cadastre est fiscale ; les documents cadastraux ne sont pas, à l'origine, destinés à servir de source à la généalogie d'une propriété ! Ainsi, le cadastre ne donne aucun renseignement sur le montant de la vente fixé par les propriétaires, ni aucune autre information relative à la vente et à ses modalités.
- Pour l'administration fiscale, les seules données indispensables sont la date de mutation, la contenance de la propriété (parce qu'elle sert à calculer l'impôt), et le numéro du folio du nouveau propriétaire, pour que l'impôt lui soit imputé. Les documents indiquent également le nombre de portes et fenêtres, qui donnent également lieu à la perception d'un impôt.

Jusqu'à la fin du XIX^e siècle et la mise en place du cadastre allemand par la loi du 31 mars 1884, les sections sont désignées par des lettres (A, B, C parfois plus en fonction de la taille de la commune). Chaque section est composée de plans numérotés. Les parcelles sont ensuite numérotées selon un ordre numérique continu. La numérotation reprend à la parcelle numéro 1 à chaque changement de section.

À partir du début du XX^e siècle, les sections sont désignées par des numéros, et non plus par des lettres. Pour associer ancien et nouveau numéro de section, on utilise l'état de sections, qui recense ces informations. L'accès se fait par le numéro des sections et des parcelles. L'état de sections renvoie, comme lorsque l'on mène une recherche par numéro de parcelle, au numéro de compte du propriétaire.

Pour compléter les recherches menées dans les documents cadastraux, on pourra se tourner vers les archives notariales de la commune sur laquelle se trouve la parcelle. Néanmoins, les actes de vente passés devant notaire ne deviennent obligatoires qu'à partir des années 1890. L'existence d'un acte de vente notarié n'est donc pas certaine avant cette période.

Retracer l'histoire d'une maison lorsque l'on connaît le propriétaire

Pour illustrer cette recherche, on a choisi de traiter une demande parvenue aux Archives et concernant Georges Reeb, propriétaire à Zutzendorf en 1850. Il exerce la profession de charron. Le but de la recherche est d'établir une liste des propriétaires successifs du terrain de Georges Reeb et de connaître la superficie de son terrain. Pour ce faire, on se servira principalement des matrices cadastrales.

1. La table alphabétique de la matrice

C'est le 1^{er} document à consulter. Cette table va nous permettre de connaître le numéro de folio renvoyant au compte de Georges Reeb. Elle récapitule tous les comptes des propriétaires contenus dans la matrice, par ordre alphabétique.

NOMS, PRÉNOMS ET DEMEURES DES PROPRIÉTAIRES.	FOLIOS de la MATRICE.	NOMS, PRÉNOMS ET DEMEURES DES PROPRIÉTAIRES.	FOLIOS de la MATRICE.	NOMS, PRÉNOMS ET DEMEURES DES PROPRIÉTAIRES.	FOLIOS de la MATRICE.
Mathis Fritz G. pap. 1380		Reeb Georges Charron à Zutzendorf	356	Reeb Georges Charron à Zutzendorf	356
Moritz Guany n. G. pap. 1382		Reeb Georges le jeune à Zutzendorf	355	Woserfelden Georges fils à Zutzendorf	400
Müller Albin n. G. pap. 1383		Reeb Georges le père à Zutzendorf	356	Woserfelden Georges n. à Zutzendorf	401
		Reeb Georges le jeune à Zutzendorf	356	Woserfelden Georges fils à Zutzendorf	402
		Reeb Georges Charron à Zutzendorf	356	Wotth Adèle à Zutzendorf	403

Figure 1 : aperçu de la table alphabétique des propriétaires compris dans la matrice cadastrale de Zutzendorf, cote 3 P 561 / 3¹.

On constate que plusieurs propriétaires se nomment Georges Reeb :

- **le numéro de folio**, indiqué à côté du nom du propriétaire, est une référence à noter précisément. C'est ce numéro qui va permettre de retrouver les propriétaires successifs. Il constitue la clé d'entrée et de navigation dans la matrice.

¹ Montage de deux pages de la matrice cadastrale de Zutzendorf cotée 3 P 561 / 3. Le titre « table alphabétique des propriétaires compris dans la matrice cadastrale » provient de la 1^{ère} page de cette table, les propriétaires dont le nom commencent par « R » étant regroupés sur une autre page.

Pour cette recherche, on traitera des propriétés appartenant au dénommé Georges Reeb portant le numéro de folio 346 puisque l'on sait que l'on cherche un propriétaire exerçant la profession de charron, et que les professions sont indiquées.

M. *Reeb George, Charron à Mulhouse* **FOLIO 346**

ANNEE de la MUTATION		INDICATION				CONTENANCE IMPONABLE			REVENU				FOLIOS DE LA MATRICE				
des par- celles ac- quises.	des par- celles ven- dues.	de la Sec- tion.	du Numé- ro du Plan.	de la frac- tion repré- sentant les por- tions de par- celles.	du N.º de l'écric- et du N.º des Mai- sons.	des CANTONS ou LIEUX DITS	de la nature de la Propriété.	par parcelle.	TOTALE.	classe.	par parcelle.	TOTAL.	d'où sont tirés les articles acquis.	où sont passés les articles vendus.			
								H.	A.	C.	H.	A.	C.	Fr.	C.	Fr.	C.
			113		329	kein lungenbannum	terre	680	2 74 76	3	2 40	194 67		14			
			266		117	Mattien	terre	140	3 12 34	3	2 41	462 38		67			

Figure 3 : en tête du compte de Georges Reeb portant le numéro de folio 346.

2. Le folio

C'est la page sur laquelle est présenté le compte de chaque propriétaire. Sur ce folio, on peut prendre connaissance des années de vente et d'achat de la parcelle, de leur localisation, de leur contenance, de leur revenu et enfin des indications nécessaires pour connaître les propriétaires successifs d'une parcelle.

Le folio comporte 4 colonnes importantes lorsque l'on veut établir l'histoire de sa maison. Ces colonnes sont appelées :

- année de la mutation des parcelles acquises
- année de la mutation des parcelles vendues
- folio de la matrice d'où sont tirés les articles acquis
- folio de la matrice où sont passés les articles vendus

Les deux premières colonnes se trouvent à gauche du compte, les deux dernières colonnes sont situées à droite du compte. Elles sont présentées en détail ci-dessous.

2.1. Les colonnes « année de mutation », partie supérieure gauche du compte

Les deux colonnes concernant les années de mutation se subdivisent ainsi :

ANNEE de la MUTATION	
des par- celles ac- quises.	des par- celles ven- dues.

date à laquelle le propriétaire achète sa parcelle →

← date à laquelle le propriétaire vend sa parcelle

Figure 4 : détail du cartouche concernant les années de mutations

Dans le cas de Georges Reeb, on peut lire qu'il a acquis la parcelle 942 en 1844 et qu'il l'a revendue en 1856.

1844	1856	942	9	Auf dem wth	7	4	529
1856	1856	440	40	Widerruht	0.40	2	857

Figure 5 : détail de la ligne du compte de Georges Reeb concernant la parcelle 942

2.2. Les colonnes « folios de la matrice », partie supérieure droite du compte

Ces colonnes se subdivisent ainsi :

« folio de la matrice d'où sont tirés les articles acquis » : Numéro de folio du propriétaire précédent.



« folio de la matrice où sont passés les articles vendus » : Numéro de folio du propriétaire suivant.

Figure 6 : détail du cartouche concernant les mutations, et situés dans la partie supérieure droite du compte

Dans notre exemple, Georges Reeb a acheté sa parcelle au propriétaire dont le numéro de folio est 529 et il l'a revendue, pour partie, au propriétaire dont le numéro de folio est le 857.

1844	1856	942	9	Auf dem wth	7	4	529	316.55
1856	1856	440	40	Widerruht	0.40	2	857	

Figure 7 : détail du cartouche concernant l'achat et la vente de la parcelle 942

La mention de deux numéros de folio signifie que Georges Reeb a fractionné sa parcelle et qu'il n'en a vendu qu'une partie en 1856.

3. Les informations recueillies

À ce stade de la recherche, nous avons obtenu les informations suivantes concernant la parcelle 942 située en section C de la commune de Zutzendorf :

- Georges Reeb, le propriétaire à partir duquel on mène la recherche, est identifié par le numéro de folio 346
- Il a acquis cette parcelle en 1844, auprès du propriétaire dont le numéro de folio est le 529
- Il l'a revendue en 1856, au propriétaire dont le numéro de folio est le 857.

4. Trouver le propriétaire précédent de la parcelle

Lors de la consultation du compte de Georges Reeb, on a appris que le propriétaire précédent portait le numéro de folio 529. Pour trouver le nom associé à ce folio, on consulte la matrice et la page correspondantes.

ANNÉE de la MUTATION		INDICATION				CONTENANCE IMPÔSÉE			REVENU		FOLIOS DE LA MATRICE						
des parcelles acquises.	des parcelles vendues.	de la Section.	du Numéro du Plan.	de la fraction représentant les portions de parcelles.	du No du Terrier et du No des Maisons.	des CANTONS ou LIEUX DITS	de la nature de la Propriété.	par parcelle.	TOTALE.	classe.	par parcelle.	TOTAL.	d'où sont tirés les articles acquis.	où sont passés les articles vendus.			
						Gwanden.		II.	A.	C.	II.	A.	C.	Fr.	C.	Fr.	C.
1844					a			70	296	5		107	148	09			529

On apprend ainsi que la parcelle numéro 942 a été achetée par Georges Reeb à Michel Staub. Dans le compte présenté sur ce folio, la parcelle 942 figure à la ligne 20.

19	1830	440	144	auf dem Felley	70	296	5	107	148	09	346
20	1844	440		auf dem Felley	70	296	5	107	148	09	346
21	1844	440		Handwritten text	70	296	5	107	148	09	346

Figure 8 : détail du compte de Paul Staub concernant la parcelle 942

→ 1844 correspond à la case « année de la mutation des articles vendus » : Michel Staub a vendu la parcelle 942 en 1844.

Le numéro 346 en fin de ligne correspond à la case « folio de la matrice où sont passés les articles vendus » : il indique le numéro de folio de Georges Reeb père.

5. Trouver le propriétaire de la parcelle suivant

Si l'on reprend le détail de la parcelle dans le compte de Georges Reeb père, on voit qu'il a vendu pour partie sa parcelle en 1856 au propriétaire dont le numéro de folio est le 857 :

1844	1856	442	40	Auf dem cath	7	1.24	346.85
1856	1856	442	40	Widernacht	7	1.24	346.85

346.85

Ce folio nous indique que l'acquéreur de cette parcelle est son fils, également prénommé Georges.

M. Reeb, Georges fils de Georges & Zetzgenwaff

FOLIO 857

ANNÉE de la VENTE	INDICATION				CONTENANCE IMPOSABLE			REVENU		FOLIOS DE LA MATRICE			
	des parcelles acquises	des parcelles vendues	de la Section	du Numéro du Plan	de la fraction représentant les portions de parcelles	du N° du Terrier et du N° des Maisons	des CANTONS ou LIEUX DITS	de la nature de la Propriété	par parcelle	TOTALE	par parcelle	TOTAL	d'où sont tirés les articles acquis
H.	A.	C.	H.	A.	C.	Fr.	C.	Fr.	C.	Fr.	C.		

Figure 9 : en tête du folio de la matrice relatif à Georges Reeb fils

Dans le compte de Georges Reeb fils, on retrouve bien le numéro du folio du propriétaire qui a vendu sa parcelle, le 346 :

M. Reeb, Georges fils de Georges & Zetzgenwaff

FOLIO 857

ANNÉE de la VENTE	INDICATION				CONTENANCE IMPOSABLE			REVENU		FOLIOS DE LA MATRICE			
	des parcelles acquises	des parcelles vendues	de la Section	du Numéro du Plan	de la fraction représentant les portions de parcelles	du N° du Terrier et du N° des Maisons	des CANTONS ou LIEUX DITS	de la nature de la Propriété	par parcelle	TOTALE	par parcelle	TOTAL	d'où sont tirés les articles acquis
H.	A.	C.	H.	A.	C.	Fr.	C.	Fr.	C.	Fr.	C.		
1856	1856	942	101	111-1	101	Auf dem cath	7	1.24	346.85	346	1.88		

Figure 10 : détail de la ligne concernant la parcelle numéro 942

On apprend également que Georges Reeb fils a vendu à son tour la parcelle numéro 942, en 1882 / 1883, au propriétaire dont le numéro de folio est le 488. Il nous reste donc à consulter le folio numéro 488 pour connaître ce propriétaire.

The image shows the top portion of a cadastral document. At the top, the name 'M. Schneyer' is written in cursive. To the right, 'Folio 488' is written and circled. Below this is a table with several columns. The main column is labeled 'INDICATION' and contains the text 'des CANTONS ou LIEUX DITS Gewanden.' Other columns are labeled 'ANNEE de la MUTATION', 'CONTENANCE IMPOSABLE.', 'REVENU', and 'FOLIOS DE LA MATRICE'.

Figure 11 : en tête du folio du propriétaire acquéreur de la parcelle de Georges Reeb fils

The image shows a detail of a cadastral account. It is a table with several columns. The first column contains the number '2'. The second column contains the date '1882/1883'. The third column contains the parcel number '942'. The fourth column contains the name 'Georges Reeb fils'. The fifth column contains the nature of the property 'terre'. The sixth column contains the area '7 25'. The seventh column contains the class '3'. The eighth column contains the revenue '1 52'. The ninth column contains the revenue '1 57'. The tenth column contains the folio number '488', which is circled.

Figure 12 : détail du compte de Jean Schneyer concernant la parcelle 942

A la ligne concernant la parcelle 942, on retrouve la date de vente 1882 / 1883. On constate, au bout de la ligne relative à la parcelle 942, que la case correspondant à la mention « folio de la matrice où sont passés les articles vendus » est vide : cela signifie qu'à la date de clôture de la matrice, en 1902, le propriétaire n'a pas changé.

6. Les informations contenues dans les comptes

A partir des comptes cadastraux, on a vu comment établir la succession des propriétaires d'une parcelle. Ces informations sont intéressantes pour constituer la généalogie d'une parcelle ou d'une maison, mais les comptes permettent de prendre connaissance d'autres renseignements :

- la nature de la propriété : dans l'exemple de la parcelle numéro 942, la propriété est une terre ;
- la contenance imposable par parcelle et totale (si le propriétaire possède plusieurs parcelles), exprimée en hectare, are et centiare ;
- le revenu tiré de la parcelle : ce revenu est exprimé en francs et centimes. Il est calculé en fonction de la classe à laquelle appartient la terre. La classe est déterminée par des critères comme la fertilité de la terre ou la situation géographique de la parcelle. Plus la parcelle est éloignée de la commune, moins elle a de valeur.

Dans notre exemple, on apprend que la parcelle numéro 942 dont le propriétaire est Georges Reeb fils possède une contenance imposable de 7 ares et 05 centiares. Le revenu tiré de cette terre se monte à 2 francs et 52 centimes.

M. Reeb, Georges père et Georges à Zutzendorf FOLIO 857

ANNÉE de la MATRICE	INDICATION					CONTENANCE IMPOSABLE			REVENU		FOLIOS DE LA MATRICE							
	des parcelles ar- rées.	des parcelles ven- dus.	de la Sec- tion.	du Numéro du Plan.	de la fraction repré- sentant les por- tions de par- celles.	du No du Terrier et du No des Mais- sons.	des CANTONS ou LIEUX DITS			de la nature de la Propriété.	par parcelle.		classé par parcelle.	TOTAL.		d'où sont tirés les articles acquis.	où sont passés les articles vendus.	
							Gewanden.				H.	A.		C.	Fr.			C.
1832																		
1844																		
1856																		
1892																		

En guise de conclusion : les informations obtenues au terme de la recherche

Au travers de cette recherche, on a pu établir :

- la liste des propriétaires successifs de la parcelle 942 sise à Zutzendorf :
 - o Michel Straub, 1832²-1844
 - o Georges Reeb père, 1844-1856
 - o Georges Reeb fils, 1856-1892
 - o Jean Schneyer, 1892-1902³
- la nature de la parcelle : il s'agit d'une terre de classe 3
- la surface imposable de la parcelle : 7 ares et 05 centiares
- les revenus tirés de la parcelle : 2 francs 52.

Hélène Both
Dernière mise à jour : 01 septembre 2006

² Date d'ouverture de la matrice, précisée dans les 1^{ère} pages du registre. Michel Straub est certainement déjà propriétaire de sa parcelle à cette date.

³ Date de clôture de la matrice, précisée dans les 1^{ère} pages du registre.