

Une construction ou une parcelle à Paris (XIII^e-XVIII^e siècle)



La recherche s'effectue sur le site de Paris qui dispose d'un centre spécialisé : le [Centre de topographie parisienne](#).

Le fichier topographique

La présente fiche ne contient qu'une sélection de séries documentaires à explorer pour une recherche ponctuelle.

Le Centre de topographie parisienne met à disposition des chercheurs spécialisés un fichier de documentation sur le parcellaire et les maisons de Paris du XIII^e siècle à la Révolution française, et un fichier alphabétique des noms anciens des rues.

L'objectif principal du centre est la constitution et l'enrichissement d'un fichier des maisons et lieux de Paris, dans ses limites d'avant la Révolution, en lien avec une cartographie parcellaire. Les informations réunies proviennent de différentes sources conservées aux Archives nationales, à la Bibliothèque historique de la Ville de Paris (B.H.V.P.) et aux Archives de Paris.

Le classement topographique des fiches (entrée par nom de rue) permet de reconstituer les dispositions générales du parcellaire ancien. Plusieurs fiches peuvent concerner une même maison, à des époques ou des occasions diverses (établissement d'un censier, d'un terrier ; procès-verbal de visite de la Chambre des Bâtiments). Les fiches (une fiche par document d'archives et par maison) renseignent, en fonction des données disponibles, selon quarante-quatre critères différents correspondant à cinq orientations principales :

- localisation (rue, lieu-dit, quartier, paroisse, censive),
- identité des propriétaires et des occupants (nom, conjoint, qualité, métier, adresse),
- chronologie et mode de mutation de propriété (achat, succession, adjudication),
- description technique (surface, disposition des lieux, jardins, matériaux, boutiques, etc.),
- analyse du document (nature, date, cote).

Les fiches sont le résultat de dépouillements systématiques de sources essentiellement domaniales, c'est à dire relatives aux seigneuries et aux droits seigneuriaux qui en dérivent. Les documents domaniaux des seigneuries les plus étendues ont été traités, des sources complémentaires ont également été exploitées :

- les alignements de construction sur le domaine de la ville,
- les permis de construire dans les faubourgs (suite à la réglementation sur les limites),
- les adjudications sur licitation et permis d'encoignures du Châtelet,

- les procès-verbaux des greffiers de la chambre des Bâtiments (dépouillements partiel de la série),
- la série topographique de la B.H.V.P,
- les lettres de ratification conservées aux Archives de Paris.

Le fichier compte actuellement près de 70.000 fiches.

Orientations pour la recherche

1. Sources, conseils et méthodes

L'étude du parcellaire et du bâti parisiens nécessite le croisement de sources d'origines diverses. La présentation qui suit, non exhaustive, ne dispense pas de consulter le Centre de topographie historique : il n'y a pas de recherche-type et toute recherche nécessite un cheminement complexe. Lorsqu'on effectue une recherche sur une maison ou un îlot, le principe de base consiste à remonter dans le temps, à la manière d'un archéologue.

2. Censives, cens et droits seigneuriaux relatifs à la propriété

Comme l'ensemble du pays, l'espace urbain est divisé en seigneuries foncières (ou censives ou temporel) qui ne disparaissent qu'en 1789. Selon l'historien Sauval, auteur d'*Histoire et recherches des antiquités de la ville de Paris (1724)*, on dénombre à Paris 154 censives. Mis à part le roi et la ville, les principaux seigneurs fonciers sont les établissements religieux qui, bénéficiaires de donations depuis le Haut Moyen Âge, jouissent de domaines occupant les deux tiers de la ville à la fin de l'Ancien Régime. On compte enfin quelques seigneurs laïques qui s'intercalent dans la carte des grandes censives parisiennes.

Dès le Haut Moyen Âge, ces seigneurs fonciers, qu'ils soient laïques ou ecclésiastiques, concèdent peu à peu des pièces de terre (ou tenures) à des particuliers (dits censitaires ou tenanciers) moyennant une redevance fixe et annuelle, le cens, appelé aussi fonds de terre, menu cens ou chef cens. Annuel et perpétuel, le cens frappe le fonds de terre, non la maison.

Le cens entraîne la sujétion de ces biens à des droits de mutation. Les droits que le censitaire est obligé de verser lors d'une mutation de propriété sont de deux sortes : les lods et ventes (droit dû par le vendeur au seigneur en cas de vente ou d'acte équivalent à vente), et la saisine (mise en possession du nouveau propriétaire) qui correspond à un enregistrement de la mutation.

3. Plans parcellaires et sources cadastrales

Pour la perception du cens dans leur seigneurie, les seigneurs font établir des registres domaniaux qui s'accompagnent souvent, pour le XVIII^e siècle, d'atlas de censive ou de plans parcellaires appelés plans-terriers. Ces plans indiquent le parcellaire en distinguant le bâti du non-bâti. Ils s'accompagnent généralement des noms des propriétaires ou portent seulement des numéros renvoyant au terrier, soit directement, soit au moyen d'une clef. Pour l'essentiel, ils sont conservés dans les sous-séries N : [CP/N/IV/SEINE/14](#), censive du Temple.

Le terrier du roi pour la ville et les faubourgs de Paris, Q/1*/1099/14, réalisé en exécution de l'arrêt du conseil du 14 décembre 1700, peut être considéré comme un prototype, lacunaire, du cadastre moderne. La description de Paris et de ses faubourgs, rue par rue et parcelle par parcelle, quel qu'en soit le seigneur foncier, est illustrée d'un plan parcellaire de chaque rue et de plans généraux. Divisé en trois parties (cité, ville et université), le terrier du roi couvre la cité entre la

porte Saint-Honoré et le côté ouest de la rue Saint-Martin. Les registres prévus pour les rues situées à l'est de la rue Saint-Martin sont restés à l'état de minutes. L'université a seulement été commencée : aucun registre n'a été rédigé et les états par rue sont incomplets. Quant aux faubourgs, seul celui de Saint-Honoré, accompagné de son plan parcellaire, a été terminé.

Pour le début du XIX^e siècle, il convient de consulter le cadastre napoléonien ordonné par la loi du 15 septembre 1807. Pour Paris :

- CP/F/31/1 et 2. Atlas général de Paris (1807 – 1821). Plans des quartiers selon l'ordre des anciens arrondissements. État sommaire des versements... (Paris, salle de lecture, F/4). Consultation sous forme de microfilms.
- CP/F/31/3 à 72. Plans cadastraux de Paris (1809 – 1854). Feuilles d'immeubles classées selon l'ordre des arrondissements actuels (Paris, salle de lecture, CP/17/b). Consultation sous forme de microfilms.
- CP/F/31/73 à 96. [24 atlas de plans de maisons par îlots \(1810 – 1836\) par Ph. Vasserot](#). Classement selon l'ordre des anciens arrondissements. État sommaire des versements... (Paris, salle de lecture, F/4). Consultation sous forme de microfilms.
- CP/F/31/97. Notices relatives aux monuments publics de Paris rédigées par Ph. Vasserot (1834). Une série de plans de bâtiments publics, églises, palais... ont été intégrés dans la série N. Voir le Catalogue général des cartes et plans... (Paris, salle de lecture, N/1).

4. Documents domaniaux

Pour faciliter la perception des différents droits seigneuriaux, les seigneurs ou leurs receveurs ont tenu des documents de gestion. Avant d'entamer une recherche, il est donc indispensable de connaître la censive dans laquelle se situe la parcelle à étudier. La perception du cens donne lieu à la rédaction de censiers, de cueilloirs ou cueillerets, de déclarations ou, plus tard, de terriers conservés principalement dans les séries **S** et **L** indiquant l'ensemble des parcelles sur lesquels est perçue cette redevance, rue par rue, maison par maison, avec le nom des propriétaires. Aussi, ces documents permettent-ils, pour une rue donnée et à la date de leur élaboration, d'établir le nombre de parcelles, de connaître leurs propriétaires respectifs et leur localisation.

Lors des mutations de propriété, le seigneur foncier fait enregistrer les contrats dans les registres d'ensaisinement (conservés dans la [série S](#) ou la [sous-série LL](#) pour les censives ecclésiastiques et dans la série **P** pour le domaine du roi). Cet enregistrement comporte le nom de l'acquéreur, sa qualité, son adresse ; le nom du vendeur ; le nom du notaire qui a instrumenté la vente ; la date de la vente ; une description succincte du bien vendu ; le montant de la transaction et celui de l'ensaisinement perçu par le seigneur foncier.

La déclaration ou reconnaissance au terrier, passée devant notaire et dont copie est conservée dans les archives seigneuriales (dans la [série S](#) pour les censives ecclésiastiques et la [sous-série Q/1](#) pour le domaine royal), est effectuée par le censitaire auprès du seigneur foncier. Le propriétaire se présente avec son nom, sa profession et son adresse, souvent le nom de son conjoint ; vient ensuite la nature du bien avec une description succincte et son adresse au moyen des tenants et des aboutissants, enfin le mode d'acquisition du bien avec la date de la mutation et le nom des notaires qui ont rédigé l'acte ainsi que la référence à des mutations antérieures ; le montant du cens est précisé.

Les terriers sont des registres dressés à partir des déclarations des propriétaires, qui détaillent l'ensemble des biens ou « héritages » accensés par un seigneur à un moment donné. Les renseignements que contiennent ces registres sont variables d'un document à l'autre mais informent généralement sur le nom du propriétaire, la nature et la localisation du bien, le montant du cens et, surtout, l'historique de la propriété au moyen duquel on accède facilement aux archives notariales. Certains de ces terriers sont accompagnés de plans parcellaires ou d'atlas de censive.

5. Archives notariales

Après les papiers de censive, les actes notariés constituent la source majeure à utiliser pour une recherche. Cependant, pour trouver un acte, il faut connaître non seulement sa date, mais encore le nom du notaire qui a instrumenté. Trois types de documents permettent de s'en informer :

- les registres d'ensaisinement et les déclarations au terrier ;
- le sommier foncier (sous-série DQ18 1 à 365) conservé aux [Archives de Paris](#). On y a recours lorsque l'on sait localiser la maison sur laquelle on travaille et que les papiers de censive font défaut. Ce document fiscal, dressé en 1859 par les frères Lazare, recense toutes les maisons de Paris alors existantes, indiquant le nom des propriétaires et leur profession, et fait remonter les titres de propriété, au mieux, jusqu'en 1809. Toutefois, un acte notarié mentionnant les actes de mutation antérieure, il est facile de remonter du XIX^e au XVIII^e siècle ;
- les répertoires des notaires qui consignent au jour le jour les actes passés en indiquant succinctement la date, la nature de l'acte et le nom des parties. Ils se révèlent utiles lorsque l'on dispose du nom du notaire et d'une fourchette chronologique.

D'autres types d'actes conservés au Minutier central des notaires parisiens renseignent utilement pour une recherche de topographie parisienne :

- les devis et marchés conclus à l'occasion de travaux,
- les quittances qui suivent l'exécution des travaux,
- les baux,
- les actes portant mutation (contrat de mariage, donation, partage de succession),
- les inventaires après décès qui, s'ils demeurent une source imparfaite pour la connaissance de la maison, permettent, au moyen de l'inventaire des papiers du défunt, de réunir une documentation toujours précieuse (titres de propriété, mémoires de travaux).

6. Sources annexes

Bien que dispersés, d'autres fonds offrent des informations complémentaires dont la connaissance est indispensable pour une recherche sur le parcellaire ou le bâti parisien. Ils peuvent être utilisés lorsque l'identité des propriétaires est connue. Il s'agit des documents suivants :

- les sentences d'adjudication prononcées au Châtelet ([Y//2790-Y//3301/B](#)) ou à la Chambre des requêtes du Palais ([X/3b/2469-X/3b/2487](#) ; [X/3b/73](#)) pour les personnes ayant le privilège de *committimus* (droit d'être jugé dans des juridictions spéciales accordé par le roi à certains grands personnages du royaume : princes, ducs et pairs, archevêques et évêques, chevaliers du Saint-Esprit, conseillers d'État, maître des requêtes de l'Hôtel, membres de l'Académie française) ;
- les procès-verbaux d'alignement pour les maisons d'encoignure délivrés par le lieutenant général de police ([Y//9505/A-Y//9507/B](#)) cf. Danielle Galle-Guerne et Henri Gerbaud, *Les alignements d'encoignures à Paris. Permis délivrés par le Châtelet de 1668 à 1789*, Paris 1979 (Paris, salle de lecture, Y/9) ;
- les alignements sur la rue, permis d'étayage, autorisation de tranchées, etc. donnés par les trésoriers de France du Bureau des Finances ([Z/1f/108](#) à [Z/1f/520](#)) , cf. Danielle Gallet-Guerne et Michèle Bimbenet-Privat, *Balcons et portes cochères à Paris. Permis de construire délivrés par les trésoriers de France*, Paris, 1992 (Paris, salle de lecture, Z1/33) ;
- les permis de construire sur son domaine, délivrés par le bureau de la ville ([H//2127](#) à [H//2135](#)), et dans les faubourgs, suite à la réglementation sur les limites de 1724-1728 ([H//2136](#) à [H//2146](#)), Cf. Jeanne Pronteau, *Introduction générale au travail des limites de la ville et faubourgs de Paris*, Paris, 1998 (Paris, Centre de topographie parisienne) ;

- les procès-verbaux d'expertise dressés par les greffiers de la Chambre des Bâtiments ([sous-série Z/1j](#)) inventoriée pour les années 1610-1649, 1715-1723, 1761-1798 (Paris, salle de lecture, Z1/17 à Z1/34) ;
- les papiers personnels ou familiaux conservés aux Archives nationales à la suite des séquestres révolutionnaires qui peuvent comporter des titres de propriété ou des marchés de construction : [série T](#) (Paris, salle de lecture, T/0) ;
- les procès-verbaux d'estimation des biens compris dans les censives ecclésiastiques de Paris et du département de la Seine conservés aux Archives nationales à Pierrefitte : [Q/2/117](#) à [Q/2/126](#). Dans la préface du *Répertoire alphabétique du fonds des domaines*, Lucien Lazard indique que « la description de chaque immeuble ou de chaque terrain, faite avec le plus grand soin est accompagnée, pour Paris au moins, d'un plan dressé avec toute la minutie et l'élégance qui caractérisent les œuvres de ce genre au XVIII^e siècle » ;
- le sommier des biens nationaux de la ville de Paris conservé aux [Archives de Paris](#) (DQ13 282-298, cf. Hippolyte Monin et Lucien Lazard, *Sommier des biens nationaux de la ville de Paris*, Ville de Paris, 1920, 2 vol. in-4° et index alphabétique, 1976), dans l'ordre des 12 municipalités créées en l'an IV. Pour tous biens nationaux classés par rue, le sommier indique leur prix d'estimation, leur revenu annuel, leur prix de vente à un particulier ou leur affectation à un service public et assez souvent leur numéro ancien ou royal et leur numéro nouveau ou sectionnaire ;
- les calepins de révision du cadastre (D1P4) conservés aux [Archives de Paris](#) pour les années 1852-1862, 1876 et 1900 qui indiquent l'identité des propriétaires et, s'il y a lieu, des locataires ainsi que la disposition précise de l'édifice (matériaux, distribution).

Deux types de documents donnent de précieuses informations sur les métiers :

- les rôles de la taille, impôt de répartition levé sous Philippe le Bel entre 1292 et 1313, successivement fixé par communauté et réparti par chacune de ces communautés ;
- les taxes des boues et lanternes pour 1337-1643, [série KK//1016](#) à [KK//1037](#), impôt dû sous l'Ancien Régime par les propriétaires ou les principaux locataires pour le nettoyage des rues et l'entretien des lanternes.