

# Localiser et étudier une construction ou une parcelle à Paris

La recherche de topographie parisienne s'effectue sur le site de Paris, qui dispose d'un Centre spécialisé (Centre de topographie historique de Paris).

## 1. Le fichier du Centre de topographie historique de Paris

---

Toute recherche doit commencer par la consultation du fichier des maisons particulières du centre ancien de Paris élaboré par le Centre de topographie historique de Paris.

### 1. Le fichier

Les fiches dont il se compose (une fiche par document et par maison) renseignent, en fonction des données disponibles, 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, adresse)
- chronologie et mode de mutation de propriété (achat, succession, adjudication)
- description technique (surface, disposition des lieux, matériaux)
- analyse du document (nature, date, cote).

Le classement topographique des fiches (entrée par nom de rue) permet de reconstituer les dispositions générales du parcellaire ancien. Plusieurs fiches peuvent intéresser 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, etc).

Les informations réunies proviennent de différentes sources conservées aux Archives nationales, à la Bibliothèque historique de la Ville de Paris et aux Archives de Paris.

Les documents analysés sont le résultat de dépouillements systématiques de sources essentiellement domaniales, c'est-à-dire relatives aux censives (fiefs) et aux droits seigneuriaux qui en dérivent.

Les « papiers de censive » des seigneuries les plus étendues (à l'exception du domaine de Saint Martin-des-Champs) ont été traités. Dix-sept fonds ont ainsi été dépouillés.

Des sources complémentaires ont également été exploitées :

- les alignements de constructions sur le domaine de la Ville
- les permis de construire dans les faubourgs (suite à la réglementation sur les limites)
- les procès-verbaux des greffiers de la Chambre de Bâtiments (dépouillement partiel de la série)
- la série topographique de la Bibliothèque historique de la ville de Paris (B.H.V.P.)
- les lettres de ratification conservées aux Archives de Paris.

Actuellement, le fichier compte plus de 70 000 fiches.

## **2. Informations pratiques concernant la consultation du fichier**

Le fichier est conservé dans les locaux du Centre de topographie historique, situé au « Petit Caran ». Contact : Mme Valentine Weiss, mél. [valentine.weiss@culture.gouv.fr](mailto:valentine.weiss@culture.gouv.fr) , tél. 01 40 27 62 75.

Une permanence téléphonique est assurée du lundi au vendredi, de 10h à 17h. Le fichier est librement accessible le mardi, de 14h à 17h et le jeudi, de 10h à 13h, ou sur rendez-vous du lundi au vendredi de 10h à 17h.

## **2. Les sources**

---

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 est un cheminement complexe.

### **1. Censives, cens et droits seigneuriaux relatifs à la propriété**

Le régime juridique du sol de Paris trouve son origine dans la féodalité : comme l'ensemble du pays, l'espace urbain est divisé en seigneuries - ou censives - qui ne disparaîtront qu'en 1789. Selon l'historien Sauval, auteur d'une *Histoire et recherche des antiquités de la Ville de Paris* (1724), on dénombre à Paris cent cinquante-quatre 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 Age, jouissent de domaines occupant les deux tiers de la ville à la fin de l'Ancien Régime. On compte enfin quelques seigneurs laïcs possesseurs de fiefs de faible étendue qui s'intercalent dans la carte des grandes censives parisiennes.

Dès le Haut Moyen Age, ces seigneurs fonciers, qu'ils soient laïcs ou ecclésiastiques, concèdent peu à peu le domaine utile de leur seigneurie à des particuliers (dits censitaires) moyennant une redevance fixe et annuelle, le cens. Cette conversion d'une partie du fief en tenures roturières prend le nom d'accensement. Ainsi, la censive qui, dès le XIII<sup>e</sup> siècle, constitue le régime juridique normal du sol parisien, est le territoire que compose l'ensemble des héritages roturiers soumis au cens ; c'est aussi ce qu'on appelle le domaine direct d'un seigneur censier (soit la propriété éminente du fonds assortie de droits).

Le cens frappe tous les tenanciers d'un seigneur, propriétaires de biens immeubles, qui reconnaissent, par l'acquiescement de ce droit, la subordination de leur terre. Ainsi, le cens est-il la caractéristique essentielle de la terre roturière. Irrachetable, imprescriptible, insaisissable, il est, à la fin de l'Ancien Régime, extrêmement léger parce que le censitaire a bénéficié de la diminution survenue au cours des siècles de la valeur de l'argent. À la fin des temps modernes, le cens n'a donc plus qu'une valeur symbolique, « récongnitive ». Mais, même minime, il n'en demeure pas moins utile car il est la marque indélébile de la directe seigneuriale et 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 pécuniaire dû par le vendeur au seigneur sur le prix des héritages censuels de sa mouvance lorsque ceux-ci changent de mains par vente ou par acte équivalent à

vente), et la saisine (mise en possession du nouveau propriétaire) qui correspond à un enregistrement de la mutation.

## **2. Documents domaniaux**

Le recouvrement de ces différents droits seigneuriaux a donné lieu à la rédaction de documents qui, pour certains, ont été conservés. La mise en œuvre de ces sources constitue la base d'une recherche. Ceci explique pourquoi avant d'entamer une recherche il est 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 cueillerets ou de lièves (conservés dans la série S, parfois dans la série LL) indiquant l'ensemble des héritages sur lesquels était perçu ce droit, rue par rue, maison par maison, avec le nom des propriétaires. Aussi ces documents permettent-ils, pour une rue donnée et à la date correspondant à leur élaboration, d'établir le nombre de parcelles, de connaître leurs propriétaires respectifs et leur localisation.

Lors d'une mutation de propriété, l'acquéreur fait enregistrer le contrat dans le livre d'ensaisinement du seigneur foncier duquel relève le bien (conservés dans la série S ou LL pour les censives ecclésiastiques et 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. Cette source permet donc de trouver l'acte de vente original ou l'adjudication.

La déclaration ou reconnaissance au terrier, passée devant notaire et dont copie est conservée dans les archives seigneuriales, est l'hommage du censitaire envers son seigneur foncier (conservées dans la série S pour les censives ecclésiastiques, la sous-série Q/1 pour le Domaine royal et la Ville de Paris). 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.

Pour percevoir régulièrement leurs droits, les seigneurs fonciers ont besoin de connaître avec précision la composition de leur domaine. C'est le rôle des terriers, registres dressés à partir des déclarations des propriétaires, qui détaillent l'ensemble des biens ou « héritages » accensés d'une seigneurie 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 (cf. plus bas les sources cadastrales). Les parcelles portent directement le nom des censitaires ou seulement des numéros renvoyant au terrier soit directement, soit au moyen d'une clef. Sur ce sujet, on consultera avec profit l'ouvrage de Valentine Weiss, *Cens et rentes à Paris au Moyen Age. Documents et méthodes de gestion domaniale*, Paris, 2009, 2 vol.

## **3. Les archives notariales**

Après les papiers de censives, 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 devant lequel il a été passé. Trois types de documents permettent de s'en informer :

- les registres d'ensaisinement et les déclarations au terrier
- le sommier des biens fonciers de la Ville de Paris (sous-série DQ/18 ) conservé aux Archives de Paris (18, boulevard Sérurier, 75019 Paris, 01 53 72 41 23). 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 leurs professions, et fait remonter les titres de propriété, au mieux, jusqu'en 1809. Toutefois, un acte notarié mentionnant les actes de mutation antérieurs, il est facile de remonter du XIXe au XVIIIe siècle.
- les répertoires des notaires consignent au jour le jour les actes passés en indiquant succinctement la date, la nature de l'acte et le nom des parties. Ils s'avèrent 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 une recherche de topographie historique :

- les devis et marchés conclus à l'occasion de travaux
- les quittances qui suivent l'exécution de 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, mémoire de travaux).

#### **4. Les 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 parisiens. On ne peut en faire un bon emploi que lorsque l'on connaît l'identité des propriétaires. Il s'agit :

- des sentences d'adjudication prononcées au Châtelet (Y//2790 à 3301/B) ou à la Chambre des Requêtes du Palais (X/3b/2469 à 2487 ; Paris, inventaire X/73) pour les personnes ayant le privilège de committimus (droit accordé par le roi à certains grands personnages du royaume - princes, ducs et pairs, archevêques et évêques, chevaliers du Saint-Esprit, conseillers d'État, maîtres des requêtes de l'hôtel, membres de l'Académie française - d'être jugés dans des juridictions spéciales)
- des procès-verbaux d'alignement pour les maisons d'encoignure délivrés par le lieutenant général de Police (Y//9505/A à 9507/B : Paris, inventaire Y/9 ). Voir aussi : Danielle Gallet-Guerne et Henri Gerbaud, *Les alignements d'encoignures à Paris. Permis délivrés par le Châtelet de 1668 à 1789*, Paris, 1979.
- des alignements sur la rue, permis d'étayage, autorisations de tranchées, etc. donnés par les trésoriers de France du Bureau des Finances (Z/1f/108 à 520 : Paris, inventaire Z1/33). Voir aussi : Danielle Gallet-Guerne et Michèle Bimbenet-Privat, *Balcons et portes cochères à Paris. Permis de construire délivrés par les trésoriers de France*, Paris 1992.
- des permis de construire sur son domaine délivrés par le Bureau de la Ville (H//2127 à 2135) et dans les faubourgs, à la suite de la réglementation sur les limites de 1724-1728 (H//2136 à 2146/2, cf. Jeanne Pronteau et Isabelle Dérens, *Introduction générale au travail des limites de la ville et faubourgs de Paris*, Paris, 1998)
- des procès-verbaux d'expertise dressés par les greffiers de la Chambre des Bâtimens (sous série Z/1j, inventoriée pour les années 1610-1649, 1715-1723, 1761-1798 ; Paris, inventaires Z/1/17 à Z/1/34)

- des 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, inventaire T/0)
- les calepins de révision du cadastre conservés aux Archives de Paris (sous-série D/1 P/4) pour les années 1852, 1862, 1876 et 1900 ; ils indiquent l'identité des propriétaires et, s'il y a lieu, des locataires ainsi que la disposition précise de l'édifice (matériaux, distribution).

## **5. Les sources cadastrales**

Pour le XVIII<sup>e</sup> siècle, on dispose des plans-terriers ou atlas de censive dont il a été question ci dessus. Établis par les seigneurs pour asseoir la perception du cens dans leur domaine, ces plans indiquent le parcellaire pour une censive donnée en distinguant le bâti du non-bâti, et s'accompagnent généralement des noms des propriétaires. Pour l'essentiel, ils sont conservés au département des Cartes et Plans sous la cote CP/N/IV/Seine (CP/N/IV/Seine/14 pour la censive du Temple, CP/N/IV/Seine/45 pour la censive de Sainte-Opportune).

Parmi ce type de document, le Papier-terrier du roi pour la ville et faubourgs de Paris (Q/1/\*/1099/ 1 à 14) occupe une place à part. Réalisé en exécution de l'arrêt du Conseil du 14 décembre 1700, on peut considérer le Terrier du Roi comme un prototype lacunaire du cadastre moderne. C'est un document remarquable par la qualité de son exécution et par l'intention qui est à l'origine de sa réalisation : fournir, pour les premières années du XVIII<sup>e</sup> siècle, une description de Paris et de ses faubourgs, rue par rue et parcelle par parcelle, quel qu'en soit le seigneur foncier. Cette description est illustrée d'un plan parcellaire de chaque rue et de plans généraux. Ainsi, il s'apparente plus à un cadastre moderne qu'à un terrier d'Ancien Régime, qui donne un état de telle ou telle seigneurie, à un moment donné, souvent sans représentation figurée.

Il a été établi à partir des déclarations passées devant notaires par les propriétaires de biens et par les autres seigneurs fonciers, laïcs ou ecclésiastiques, qui ont été requis de fournir un état de l'intégralité de leur seigneurie. Cet ensemble documentaire, riche et cohérent, est exceptionnel pour Paris, d'autant qu'il donne les clefs d'accès à d'autres fonds d'archives.

La réalisation du terrier a débuté en 1700 et été abandonnée vers 1726–1727. Le projet initial divise Paris en trois quartiers : la cité (les îles) ; la ville (rive droite), entre la Seine et les boulevards ; l'université (rive gauche). Ont été complètement réalisés le quartier de la cité et une partie de celui de la ville entre la porte Saint-Honoré et le côté ouest de la rue Saint Martin. Une deuxième série de registres était prévue pour les quartiers situés à l'est de la rue Saint Martin : elle est seulement ébauchée et très lacunaire. Le quartier de l'université n'a été que commencé : aucun registre et des états par rues incomplets. Quant aux faubourgs, seul celui de Saint-Honoré, accompagné de son plan parcellaire, a été terminé.

Sur les plans figurent toutes les parcelles du quartier, numérotées par rue afin qu'on puisse en retrouver la description dans le texte ; des couleurs différentes y distinguent les censives. Chaque rue est décrite parcelle par parcelle, le texte est bref : il mentionne la nature du bien, le nom du propriétaire, l'enseigne, la date de la déclaration au terrier et le montant du cens, pour les maisons de la censive du roi ; les coins de rue sont indiqués ; les maisons d'une même censive sont réunies par une accolade dans la marge en face de laquelle est indiqué le nom du seigneur.

Exécuté à la suite de la promulgation de la loi du 15 septembre 1807 et conservé aux Archives nationales, le cadastre impérial levé sous la direction de Ph. Vasserot, par îlot (CP/F/31/3 à 96, levés entre 1810 et 1836) et par maison (F/31/3 à 72, levés entre 1809 et 1855) constitue une source irremplaçable pour la topographie et l'histoire de la construction à Paris dans la première moitié du XIX<sup>e</sup> siècle, soit juste avant les bouleversements urbanistiques et fonciers liés à l'haussmannisation de la capitale (Paris, inventaire CP/17[A]: Michel Le Moël, *Catalogue général*

*des Cartes et Plans. Répertoires des plans cadastraux*, Paris, 1969). Les numéros indiqués sur chaque parcelle représentée sont les numéros dits « impériaux », soit ceux en vigueur entre 1805 et le renouvellement ordonné par le préfet Rambuteau, effectué en 1847-1851 (cf. Jeanne Prunteau, *Les numérotages des maisons de Paris du XVe siècle à nos jours*, Paris, 1966) ; ce sont les mêmes numéros que ceux utilisés pour le sommier foncier des Archives de Paris, les deux sources formant un ensemble que le lecteur doit utiliser simultanément. Le cadastre napoléonien par îlots, celui des communes annexées en 1860 et le cadastre post-annexion, constitué entre 1871 et 1896, sont accessibles sur le site Internet des Archives de Paris.

© Archives nationales, 2013. Fiche rédigée par Yvonne-Hélène Le Maresquier et Yoann Brault.  
Version mise à jour en juillet 2013