

LES HYPOTHÈQUES

Guide





Définition

L'hypothèque est une **garantie financière** donnée à un vendeur, gagée sur les biens immobiliers de l'acheteur.

Si l'acheteur n'a pas réglé sa dette au terme du délai imparti, son bien peut être revendu aux enchères afin de rembourser le vendeur.



Origines

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.

Le 1er novembre 1798, **il devient obligatoire d'inscrire sur des registres publics** les actes notariés concernant les changements de propriété immobilière.

La conservation des hypothèques est créée en 1799.

En 1926, les bureaux des hypothèques sont supprimés et les conservations sont réorganisées.



Pourquoi consulter les fonds des conservations des hypothèques ?

Avoir recours à ces documents peut vous permettre :

- De retrouver les actes notariés relatifs au transfert de propriété.
- D'effectuer des recherches foncières.
- D'effectuer des recherches en matière d'histoire économique et sociale (ex : histoire de l'endettement).



Le type de document

La conservation des hypothèques produit, **selon les formalités, différents types de documents.**

Les formalités hypothécaires sont de deux types :

1. Les inscriptions
2. Les transcriptions



Le type de document

1/ Les inscriptions :

- permettent de déterminer le rang des hypothèques entre les créanciers
- sont passées au bureau dans le ressort duquel est situé le bien
- sont établies à la demande des créanciers et sont valables dix ans

Elles correspondent **aux registres d'inscription des créances.**



Le type de document

2/ Les transcriptions :

- sont les copies des actes translatifs de propriétés immobilières entre vifs
- sont passées au bureau dans le ressort duquel est situé le bien
- incombent à ceux à qui elles profitent (donataire, acquéreurs...)
- ne se périment pas

Elles correspondent aux **registres de transcription des actes**.



Le type de document

Il existe par ailleurs des registres de transcription des saisies et des registres des dépôts.

Ca veut dire quoi ? Saisie, on soupçonne, mais dépôts ?

Le notaire dispose d'un délai de 2 mois après la date des actes pour l'enregistrer au bureau de la conservation des hypothèques.

Les registres sont accompagnés de tables alphabétiques des personnes concernées par un acte. Elles renvoient directement aux références du volume à consulter.

Cependant, ces tables alphabétiques sont encore conservées par les bureaux des hypothèques de Pau et Bayonne.

Ainsi, avant d'entreprendre une recherche aux archives départementales, le chercheur doit de préférence s'adresser aux bureaux concernés.



La communicabilité

Pour débiter sa recherche, il faut avant tout vérifier la communicabilité des documents et leurs lieux de conservation.

- Elle est libre pour tout document **de plus de 100 ans**.
- Elle est soumise à autorisation de la conservation des hypothèques compétente pour l'ensemble des autres cas.



Les lieux de conservation

Âge	Lieux
+ de 100 ans	Archives départementales
Entre 50 et 100 ans	Centre régional d'archives de la Conservation des hypothèques à Muret
- de 50 ans	Conservations des hypothèques à Pau et Bayonne



Faire une recherche

❑ Les cotes :

Les registres des hypothèques sont conservés dans les sous-séries **310 Q** à **la 327 Q**.

❑ Le classement :

Ils sont organisés :

1. Par conservations,
2. Puis selon la nature des documents,
3. Et enfin, classés par ordre chronologique.



Faire une recherche

□ Pour commencer :

Avant de débiter sa recherche, le chercheur doit connaître dans quel bureau l'acte a été présenté.

Chaque arrondissement correspond à un bureau: Oloron, Orthez, Pau, Bayonne et Saint-Palais.

À partir des années 1930, il n'existe plus que deux bureaux : Pau et Bayonne. C'est le résultat de la réforme de 1926 ? Donc à indiquer ici.