



# La généalogie immobilière : un domaine de recherche en vogue



PAR LAURENCE DRUEZ, CHEF DE TRAVAUX AUX ARCHIVES DE L'ÉTAT À LIÈGE

*Quelques pistes pour retracer l'histoire de sa maison.*

Il est communément admis que les Belges ont une brique dans le ventre et qu'ils placent au rang de leurs priorités en terme de projets de vie l'acquisition de leur logement. Les statistiques établies d'année en année par les notaires et les organismes financiers confirment l'intensité des transactions immobilières avec une préférence marquée, en particulier en Wallonie, pour l'acquisition et la rénovation de maisons existantes, dont une sur quatre est quasiment centenaire. Dans la partie francophone de notre pays, on constate un attrait pour les bâtisses anciennes et un goût pour leur rénovation et leur restauration, dans la recherche de l'authenticité. Au XXI<sup>e</sup> siècle, le temps et les moyens investis dans l'aménagement et la décoration

montrent bien qu'au-delà des préoccupations fonctionnelles – avoir un toit – ou patrimoniales – effectuer un placement financier –, la maison, lieu de mémoire, se dématérialise pour devenir un espace intime de vie humaine, le témoin des joies et des épreuves de ses occupants, mais aussi de leurs goûts, de leur imaginaire, de leur identité, de tout un art de vivre.

L'attachement sentimental qu'on peut porter à sa maison justifie qu'on s'intéresse à son origine et à son évolution. Véritable prolongement de soi, l'habitation personnelle devient un objet d'histoire qui gagne en popularité, non seulement auprès des historiens du bâti, mais aussi du grand public, qui associe de plus en

plus histoire familiale et généalogie immobilière. Retracer l'histoire de sa maison, ce n'est donc pas seulement suivre ses transformations matérielles, mais aussi se plonger dans celle des hommes qui l'ont occupée ainsi que de toute une communauté, qu'il s'agisse d'une modeste habitation rurale ou d'une demeure citadine cossue, voire d'un château.

Ce domaine de recherche permet donc de brasser une documentation très variée et d'autant plus abondante que la maison étudiée a franchi le cap de l'Ancien Régime. Les directions multiples que peuvent prendre les investigations ne signifient toutefois pas de les mener de manière aléatoire, mais plutôt de définir une stratégie de recherches qui mènera principalement le chercheur dans les différents services des Archives générales du Royaume et Archives de l'État dans les Provinces.

## Principales sources et méthodes de recherches pour la période contemporaine

Tout propriétaire de son habitation l'a acquise par un transfert de propriété, qu'il s'agisse d'une succession, d'un partage, d'une donation ou d'une vente. La première étape des recherches en histoire immobilière consiste donc à se référer au document que la plupart, en qualité de détenteurs du bien, ont directement sous la main sous forme de copie conforme : l'acte de transfert en leur

**OFFICE FRANCIS**  
 133 Avenue Van Overbeke 133 • B-1083 Bruxelles francisexpert@msn.com  
 Bur.: 02/427 14 66  
 Soir: 02/366 47 25  
 GSM: 0475/58.89.89

\*\*\*\*\*  
**FRANCIS MICHEL VOUS PROPOSE SES SERVICES POUR :**  
**VENTE - MISE EN LOCATION - GESTION DE PATRIMOINE**  
 Spécialisation régionale : BERCHEM, GANSHOREN, MOLENBEEK,  
 KOEKELBERG, ANDERLECHT, JETTE, LAEKEN et  
 en Brabant wallon : BRAINE-L'ALLEUD, BRAINE-LE-CHÂTEAU et environs.  
 \*\*\*\*\*

AGENCE IMMOBILIÈRE - IPI N° 101902  
 COURTIER EN ASSURANCES FSMA-ITP012315A  
 EXPERT IMMOBILIER CIBEX N° 0099

faveur. L'acte de vente, en particulier, fournit les données nécessaires (numéro de la parcelle cadastrale, détenteur antérieur et nom du notaire instrumentant) pour remonter la filière des propriétaires successifs jusqu'au début du XIX<sup>e</sup> siècle ; le cas échéant, la déclaration de succession énumère tout le patrimoine immobilier du défunt ainsi que la valeur des biens qui le composent. Les recherches peuvent se poursuivre dans les principaux fonds d'archives de la Documentation patrimoniale – Enregistrement, Hypothèques et Cadastre –, qui constituent un immense fichier de la propriété foncière, où se complètent les informations relatives aux détenteurs, à leur fortune foncière ainsi qu'à l'évolution de l'environnement bâti et non bâti de leur terrain.

La nationalisation par les révolutionnaires français des biens de l'Église entraîna une des plus vastes opérations de vente et de transfert de propriété, qui débuta dans nos régions peu après leur annexion à la France le 1<sup>er</sup> octobre 1795 et se prolongea jusqu'en 1813. Les institutions ecclésiastiques détenant sous l'Ancien Régime un immense parc immobilier, on trouve la trace de nombreuses maisons construites avant la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle dans les différents fonds français des Archives de l'État, principalement sur les affiches annonçant leur vente et dans les procès-verbaux d'expertise très détaillés de ces biens.

Le chercheur s'informerera ensuite de l'existence dans les archives de la commune où le bien se situe d'un dossier de permis de bâtir, établi à partir du XIX<sup>e</sup> siècle pour toute construction ou transformation importante. À partir des documents qu'il contient (plans d'architecte, devis de travaux, cahiers des charges de leur exécution, descriptions des matériaux utilisés), on accède à des renseignements techniques permettant de suivre l'histoire du bâtiment et de son affectation et à des détails relatifs à la distribution des espaces, dont certains peuvent avoir été utilisés comme atelier, comme magasin ou comme cabinet.

Pour donner vie à ces informations un peu sèches, la consultation à rebours des registres de popula-

# IMMOCAUTION®

Votre garantie locative sans dépôt bancaire

C'est simple, pratique et rapide !

**BAILLEURS,**  
acceptez ImmoCaution®  
comme garantie locative :  
**C'est simplement la meilleure  
garantie locative de Belgique  
et la seule recommandée par le SNPC**



- Examen du locataire compris par Atradius
- Garantie locative irrévocable

- Certificat de cautionnement sécurisé
- Pas de frais administratifs pour le bailleur
- Souscription en ligne en moins de 24 heures

Plus d'informations auprès de nos partenaires agents immobiliers ou courtiers en assurances ou via notre site internet : [www.immocautio.eu](http://www.immocautio.eu)

**EUROCAUTION**

**Atradius**  
Installation Credit Protection

Immocautio® est recommandé par





## LOGEMENT

tion depuis la fusion des communes jusqu'en 1846, date de leur instauration officielle en Belgique, permettra de reconstituer, de décennie en décennie, la succession des occupants, la composition et l'activité principale de leur ménage.

Les sources iconographiques, lorsqu'elles sont disponibles, offrent la possibilité de visualiser plus concrètement l'habitation. De multiples institutions publiques – l'Institut royal du Patrimoine artistique, le Centre de Documentation du Musée de la Vie wallonne, la Commission royale des Monuments, Sites et Fouilles ou encore le Musée du Verre à Charleroi – et associations photographiques mettent à la disposition des chercheurs leurs collections et photothèques se rapportant à des immeubles privés, a fortiori lorsqu'ils



1. Vitrail Art Nouveau, Charleroi, c. 1900 (Musée du Verre de Charleroi, photos : Vincent Vincke).

présentent un intérêt patrimonial et des éléments décoratifs remarquables, comme des vitraux, de la ferronnerie ou des boiseries. (Illustration 1)

Les dommages dus aux catastrophes naturelles – inondations, séismes, tornades – et aux sinistres, vicissitudes de la société dont l'histoire immobilière est inséparable, ont souvent donné lieu à des prises de vues et à des articles de presse. Si cette documentation n'est pas toujours suffisamment précise pour identifier les habitations endomma-

gées, des traces de reconstruction ou de transformation que révèlent les archives des administrations de l'urbanisme permettent d'établir une concordance et un possible lien entre le sinistre et l'intervention humaine. (Illustrations 2, 3 et 4)

Du Borinage au bassin de Liège, l'activité minière est également responsable de dégâts considérables sur les bâtiments, si bien que la plupart des centres de documentation des charbonnages conservent de nombreux dossiers de demandes d'indemnités, riches en informations architecturales et techniques. C'est toutefois durant les conflits armés qu'ont eu lieu les principales destructions de maisons. Pour l'ensemble du pays, 19,7 % des immeubles existant avant 1914 ont été touchés durant la Première Guerre mondiale et



**Profitez de nos conditions exceptionnelles BuildSafe jusqu'au 30.06.2016 !**

- 50 % de réduction sur votre assurance Tous Risques Chantier
- 50 % sur votre assurance Incendie Multirisque Habitation pendant la 1<sup>ère</sup> année
- Des tarifs planchers pour votre assurance Solde Restant Dû

Pour rencontrer le conseiller de votre région

**0800-14.200**

L'assureur qui partage ses bénéfices avec vous



\* Conditions sur [www.jeconstruisunemaison.be](http://www.jeconstruisunemaison.be)

Fédérale Assurance, Rue de l'Écluse 12, 1000 Bruxelles, [www.federale.be](http://www.federale.be), Société Coopérative d'Assurance contre les Accidents, Incendie, la Responsabilité Civile et les Risques Divers SCRL, Compte financier BC : EBR1228134N | E231 3100-0723 2115 - RPM Bruxelles TVA BE 0403.257.106 - Association d'Assurances Mutuelles sur la Vie, Compte financier BC : SBRUBEBE | BAN : 8354 21 00 7681 9452 - RPM Bruxelles TVA BE 0403.153.324.



2. Incendie du moulin Dispa, 1906 Province de Liège.  
(Musée de la Vie wallonne).



3. Vue rapprochée d'un radeau de fortune lors des inondations à Liège, rue Roture et Impasse Croctay, janvier 1926.  
(Province de Liège. Musée de la Vie wallonne).



4. Article de La Meuse du 3 février 1961 concernant des inondations à Châtelet  
(Province de Liège. Musée de la Vie wallonne).

5. Carte postale illustrant des dommages de guerre à Namur en 1914  
(Province de Liège, Musée de la Vie wallonne).



23,3 % entre 1940 et 1945. Divers services destinés à combattre la pénurie de logements et à préparer la reconstruction du pays furent créés, notamment l'Office des Régions dévastées (1919-1926) dont les archives contiennent de nombreux dossiers de reconstruction de maisons privées situées dans des communes « adoptées » par les pouvoirs publics en raison de leur degré élevé de dévastation. Pour la Seconde Guerre mondiale, environ 900.000 dossiers individuels de demandes d'indemnisation sont conservés pour l'ensemble du pays dans les archives de l'Administration des Dommages de Guerre aux biens privés. Composés de pièces aussi variées que des factures, des photographies,



des plans, des rapports d'expertise ou encore des relevés estimatifs du mobilier et de l'équipement, ils regorgent d'informations sur le patri-

6. Dossier de demande d'indemnisation d'une maison située à Nivelles (AGR, Ministère de la Reconstruction, Archives de l'Administration des Dommages de Guerre aux biens privés, Série provinciale, Province du Brabant).

7. Destruction d'une maison bourgeoise située rue Saint-Martin, 53 à Tournai, intérieur après le sinistre (AGR, Ministère de la Reconstruction, Archives de l'Administration des Dommages de Guerre aux biens privés, Série provinciale, Province du Hainaut).





moine de l'avant et de l'après-guerre, la politique de reconstruction et d'urbanisme, l'exploitation des terrains, l'architecture urbaine et rurale, mais aussi les intérieurs, l'environnement quotidien, le niveau de vie de leurs occupants. Facteur certain d'appauvrissement pour les propriétaires immobiliers, les destructions dont les maisons ont été victimes constituent une véritable aubaine pour le chercheur. (Illustrations 5, 6 et 7)

### La complexité territoriale et institutionnelle et les pratiques particulières de l'Ancien Régime

Dès qu'on remonte à l'Ancien Régime, on se heurte de manière générale aux conditions de conservation souvent précaires des documents et à leur fréquente dégradation, voire à leur disparition. Dans le domaine de l'histoire immobilière, les recherches parmi des sources a priori très diversifiées se révèlent d'autant plus ardues et les informations longues à collecter qu'en l'absence d'identification par numéros, l'étude d'une parcelle ou d'une maison doit le plus souvent être étendue à celle d'un quartier, d'une paroisse et même d'un village.

Elles doivent d'abord tenir compte de la complexité territoriale et institutionnelle de l'actuelle Belgique, partagée entre les anciens Pays-Bas méridionaux, la principauté de Liège, celle de Stavelot-Malmedy, ainsi que la France, les Provinces-Unies et même l'Angleterre pour les territoires limitrophes fréquemment disputés par les puissances européennes. Les limites des provinces actuelles ne correspondant pas à celles des territoires du même nom sous l'Ancien Régime, la première démarche de cette seconde phase des recherches consiste à préciser la localité où se situe le bien immobilier étudié et à en retracer l'évolution dans le temps. Il s'agit ensuite d'en réaliser la « carte d'identité » spatio-temporelle, c'est-à-dire d'identifier la circonscription à laquelle le bien se rattache – seigneurie, ville, village,



8. Vue colorisée et à vol d'oiseau d'une partie du village de Crupet au XVII<sup>e</sup> siècle (AGR, Cartes et Plans).

paroisse, communauté d'habitants –, et de le situer dans son environnement local en rassemblant un maximum de points de repère fixes et de données topographiques et toponymiques permettant de visualiser son contexte physique et bâti. Pour ces opérations, les sources premières sont les cartes et plans en tous genres établis généralement à des fins militaires ou de perception de redevances. Les informations recueillies permettent de déterminer les institutions centrales, régionales et locales compétentes pour les transferts de propriété et le règlement des litiges en matière immobilière. (Illustration 8)

En dépit de leur éventuelle imprécision et de la grande complexité des transactions foncières, qui sont alors loin de se limiter à des ventes, à des donations ou à des successions, les actes de mutation, conservés dans les protocoles des notaires depuis au moins le XVI<sup>e</sup> siècle, constituent, comme pour la période contemporaine, les sources de référence pour établir la succession des détenteurs d'un bien. Il convient, pour les exploiter, de prendre en considération quelques particularités d'Ancien Régime : sensiblement différente de ce que nous connaissons aujourd'hui, la notion de possession foncière et immobilière répondait à des principes inspirés du droit féodal qui hiérarchisait les biens-fonds selon des catégories distinctes – alleu, fief, tenure – et fragmentait les droits de propriété, multipliant ainsi détenteurs et usufruitiers soumis à divers types de redevances ; par ailleurs, les mutations de droits réels immobiliers

n'étaient valides et opposables aux tiers qu'une fois enregistrées devant les juridictions foncières compétentes – échevinages, cours allodiales, féodales ou encore censales – ; enfin, la rente foncière en espèces ou en nature, qui grevait la grande majorité des biens immobiliers et qui était due par leurs occupants pour la jouissance de ces biens, était une pratique très répandue. Situation géographique et statut juridique du bien, identité des intervenants et des bénéficiaires, clauses relatives aux rentes, à leur valeur, à leurs contractants sont autant de renseignements bien spécifiques qu'on trouve dans les actes notariés d'Ancien Régime et qu'il est nécessaire de recouper et de compléter par la consultation des sources produites par les autres institutions concernées : notamment les registres de transcriptions (appelés aussi « registres aux œuvres ») et les éventuels procès pour non-paiement de rentes conservés dans les différents fonds judiciaires, mais aussi les comptabilités annuelles des redevances des établissements de bienfaisance ou ecclésiastiques, lorsqu'ils sont protagonistes des transactions.

Lorsqu'elle est appliquée, la fiscalité directe – impôt foncier, capitation, impôt sur les feux, les chevaux ou le bétail – affine ces informations en nous renseignant sur les habitants proprement dits d'un immeuble. Sa perception donna lieu en effet à des dénombrements de biens, qui énumèrent les patrimoines fonciers et leurs détenteurs et fournissent des renseignements sur l'étendue et l'af-



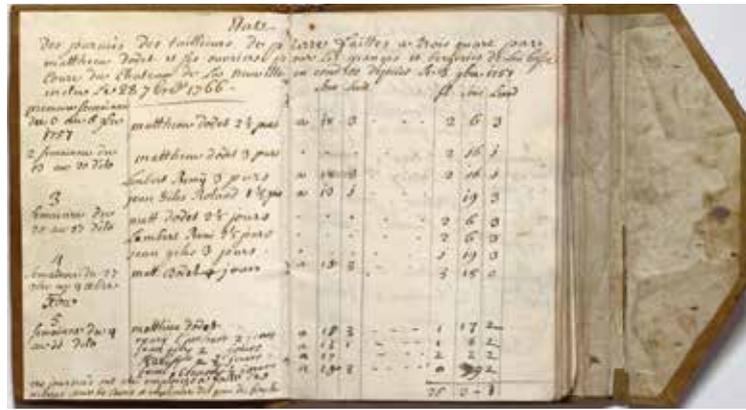
9. Dénombrement des habitants de la paroisse Saint-Jean-Baptiste à Liège en 1736 (A. É. Liège, États du pays de Liège et comté de Looz).

fectionation des parcelles, ainsi qu'à des relevés de composition des ménages, de l'état social, de l'activité et de la fortune des assujettis. (Illustration 9)

Enfin, les archives de familles toutes périodes confondues, dont la conservation varie selon la notoriété des personnes et l'étendue de leur biens, permettent de percer davantage l'intimité des habitants et des demeures. Titres de propriété, plans, mesurages de terres, pièces de comptabilité relatives à la construction, à l'aménagement et à l'entretien des habitations et des jardins, cahiers de charges et états de prestation d'ouvriers, d'artisans, voire d'artistes, copies d'inventaires de biens, pièces de correspondance sont autant de documents qui nous immergent véritablement dans le cadre de vie quotidien des individus. (Illustration 10)

## Conclusion

La grande diversité des sources et l'extrême variété des situations rendent unique chaque investigation en histoire immobilière. Aussi, proposer un fil rouge heuristique universellement applicable s'avère hasardeux, en dépit toutefois de quelques liens logiques entre des séries d'archives. C'est donc à un travail de patience qu'est invité le chercheur qui s'engage dans cette démarche. Une fois surmontés les principaux obstacles, comme l'état matériel parfois décourageant des



10. État des journées des tailleurs de pierre pour les granges et bergeries du château de Neuville-en-Condroz, 3 novembre 1757 (A. É. Liège, Famille de Lannoy Clervaux).

documents, la disparition de parties de fonds ou même de fonds entiers – particulièrement pour le Hainaut et le Tournaisis –, et les difficultés paléographes et linguistiques, on accède à un univers très vaste – la géographie historique, l'histoire institutionnelle, judiciaire, économique et sociale – qui nous fait découvrir les mentalités des villes et des campagnes.

## → Un outil de recherche à paraître

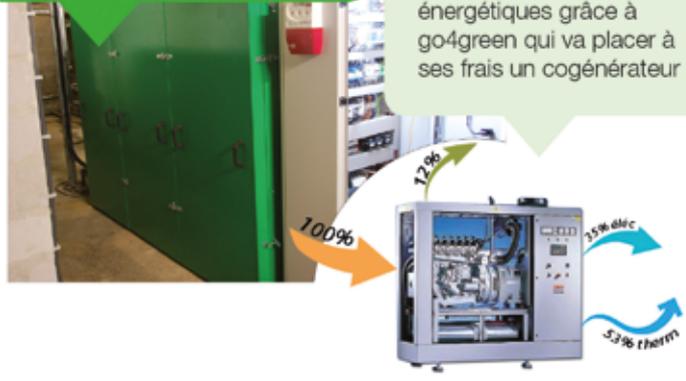
Les Archives de l'État publieront prochainement, en partenariat avec l'Institut du Patrimoine wallon, un ouvrage richement illustré présentant au grand public les principales sources pour l'histoire immobilière en Wallonie, depuis les documents les plus récents jusqu'aux origines du bâtiment, ainsi que des pistes permettant de les exploiter fructueusement. ■

“Go4green m'aide à rénover ma chaufferie commune en finançant les travaux. Grâce à cela, je garde mon argent pour d'autres travaux importants tout en économisant déjà sur mon budget énergétique”



POUR LES GRANDES COPROPRIÉTÉS

“Je peux aussi réduire 10% de mes dépenses énergétiques grâce à go4green qui va placer à ses frais un cogénérateur !”



Faites-vous conseiller par des professionnels qui ont déjà des références concrètes dans ce domaine. go4green a déjà convaincu plus de 2.000 propriétaires de passer à la cogénération.

Vérifiez nos références sur [www.go4green.be](http://www.go4green.be)

[info@go4green.be](mailto:info@go4green.be)

Rue Colonel Bourg 127/8, 1140 Bruxelles

[www.go4green.be](http://www.go4green.be)

Tel: 02/609.87.27 • RPM 0810.981.564