



Laurence Druez

Retracer l'histoire de sa maison

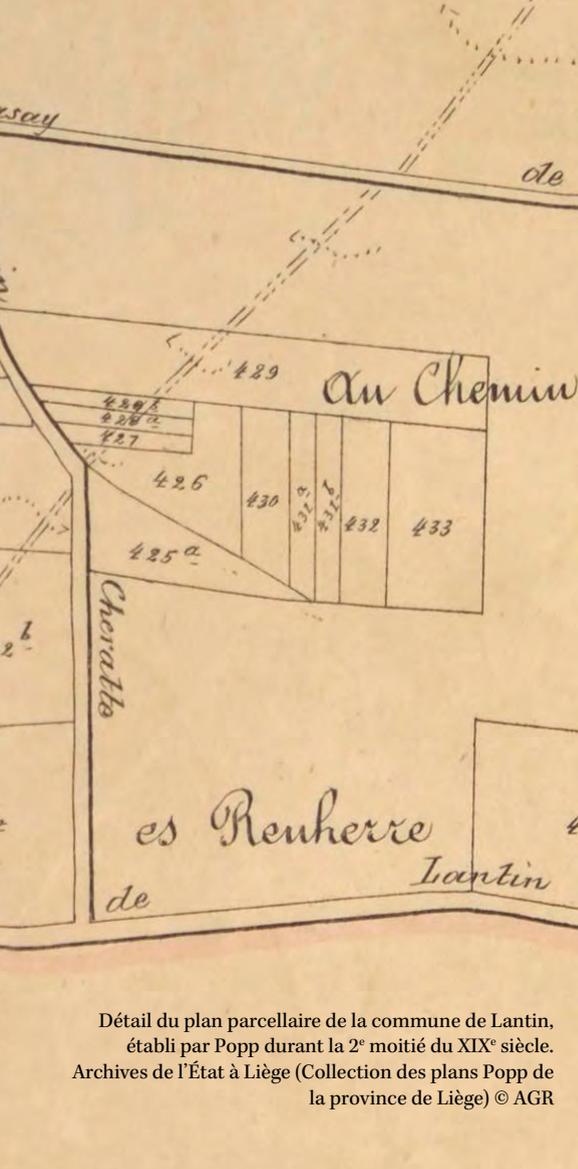
UNE AVENTURE DANS LES ARCHIVES À LA PORTÉE DE CHACUN

L'histoire immobilière est un domaine de recherche en vogue qui est pratiqué par les historiens du bâti, mais également par des amoureux de leur maison. Malgré les nombreuses sources en la matière présentes aux Archives de l'État, l'exercice requiert de la patience...

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. Au XXI^e siècle, le temps et les moyens investis dans l'aménagement et la décoration montrent bien qu'au-delà

des préoccupations patrimoniales, la maison se dématérialise pour devenir un espace intime de vie humaine, le témoin des goûts, de l'identité, de l'art de vivre de ses occupants.

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 auprès du grand public. Ainsi, à l'histoire familiale succède fréquemment la généalogie immobilière. Retracer l'histoire de sa maison, ce n'est donc pas seulement suivre ses transformations matérielles, mais aussi se plonger dans l'histoire des hommes qui l'ont occupée ainsi que d'une communauté, qu'il s'agisse d'une modeste maison rurale ou d'une demeure citadine plus cossue, voire d'un château.



Détail du plan parcellaire de la commune de Lantin, établi par Popp durant la 2^e moitié du XIX^e siècle. Archives de l'État à Liège (Collection des plans Popp de la province de Liège) © AGR

Principales sources pour la période contemporaine

La première étape des recherches en histoire immobilière consiste à se référer au document que la plupart des propriétaires ont directement sous la main : l'acte de transfert de propriété en leur faveur. On y trouvera les données nécessaires (numéro de la parcelle cadastrale, détenteur antérieur et nom du notaire instrumentant) pour poursuivre les recherches dans les protocoles notariés et les divers fonds d'archives de la Documentation patrimoniale (enregistrement, hypothèques, cadastre) qui constituent un immense fichier de la propriété foncière. Il est ainsi possible d'établir la succession des propriétaires depuis le début du XIX^e siècle et leur fortune foncière ainsi que d'observer l'évolution du terrain et de son environnement bâti et non bâti.

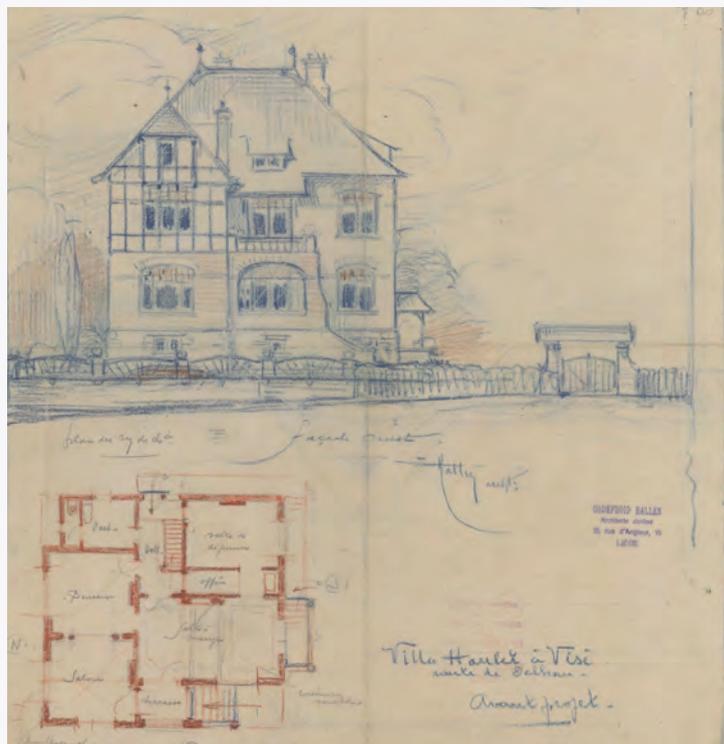
Pour suivre l'histoire du bâtiment et de son affectation, ces données de base doivent être complétées par la consultation des archives de la commune où il se situe. Le chercheur s'informerait de l'existence d'un dossier de permis de bâtir, établi à partir du XIX^e siècle pour toute construction ou transformation importante. À partir des documents qui le composent (plans d'architecte, devis de travaux, cahiers des charges de leur exécution, descriptions des matériaux utilisés), on accède à des renseignements techniques 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, le chercheur peut reconstituer la succession des occupants, la composition et l'activité principale de leur ménage, de dé-

Ce domaine de recherche permet donc de brasser une documentation très variée, conservée principalement dans les différents services des Archives de l'État, et d'orienter les investigations dans des directions multiples, surtout lorsqu'elles font remonter le chercheur à l'Ancien Régime.

Un outil de recherche à paraître

Un ouvrage richement illustré, présentant au grand public les principales sources pour l'histoire immobilière en Wallonie, est en préparation pour la collection 'Les Dossiers de l'IPW', dans le cadre d'un partenariat entre les Archives de l'État et l'Institut du Patrimoine wallon. Il proposera également des pistes de recherche permettant de les exploiter fructueusement, en procédant à rebours depuis les documents les plus récents jusqu'aux origines de l'immeuble, lorsque cette démarche est possible.



Avant-projet de reconstruction de la villa du docteur Léon Haulet, route de Dalhem à Visé. Croquis de la façade ouest par l'architecte Godefroid Hallen, 1919. Archives générales du Royaume (Office des Régions dévastées) © AGR

centième en décennie, en consultant les registres de population depuis la fusion des communes jusqu'en 1846, date de leur instauration officielle en Belgique, et même antérieurement sous les régimes hollandais et français.

L'icongraphie

À ce stade des recherches et lorsque ces documents sont disponibles, on commence à avoir une vue assez complète de l'habitation, qu'il reste à visualiser plus concrètement par des sources iconographiques. De multiples institutions publiques – l'IRPA, 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 privées mettent à la disposition des chercheurs leurs collections et photothèques se rapportant à des habitations privées, a fortiori lorsqu'elles présentent un intérêt patrimonial et des éléments décoratifs remarquables.

Les maisons sinistrées

L'histoire de l'immobilier est inséparable des vicissitudes de la société. Ce sont surtout les catastrophes naturelles et les sinistres qui ont donné lieu aux prises de vues et aux articles de presse. Si cette documentation n'est pas toujours suffisamment précise pour identifier les habitations endommagées, des traces de reconstruction ou de transformation que révèlent les archives des administrations de l'urbanisme permettent d'établir une concordance chronologique et un possible lien entre le sinistre et l'intervention humaine.

Du Borinage au bassin de Liège, l'activité minière est, par ailleurs, responsable de dégâts perpétrés à de nombreuses habitations. La plupart des centres de documentation des char-

bonnages 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 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. Ils regorgent d'informations sur le patrimoine immobilier de l'avant et de l'après-guerre, l'urbanisme, l'exploitation des terrains, l'architecture urbaine et rurale, mais aussi les intérieurs, l'environnement quotidien, le niveau de vie et les goûts de leurs occupants.

La complexité territoriale et institutionnelle sous l'Ancien Régime

Dès qu'on remonte à l'Ancien Régime, les sources se révèlent a priori plus variées, mais les recherches sont également plus ardues et les informations longues à collecter.

Il faut rappeler que la nationalisation par les révolutionnaires français des biens de l'Église entraîna une des plus vastes

Noms de famille	Noms de baptême	NOMS DES HABITANS AU-DESSUS DE 14 ANS.		AGE	ÉTAT	LIEU DE NAISSANCE	ÉPOQUE DE NAISSANCE	NOMS ET DEMEURS DES MAISONS	LIENS
		NOMS	PRENOMS						
Rue des Curus la Grande	882	Docteur	Pierre René	24	Propriétaire	De Liège		Rue de la Chapelle Des Curus	
		Nichol	Marie Françoise	25	idem	idem			
		Docteur	Pierre Joseph	26	Propriétaire	De Liège			
		Docteur	Catherine	24	idem	idem			
		Docteur	Marie Françoise	61	Propriétaire	idem			
885	Docteur	Docteur	Marie	54	Propriétaire	De Liège			
		Docteur	Marie	74	Propriétaire	De Liège			
		Docteur	Marie	22	Propriétaire	De Liège			
		Docteur	Marie	25	Propriétaire	De Liège			
		Docteur	Marie	24	Propriétaire	De Liège			
888	Docteur	Docteur	Marie	61	Propriétaire	De Liège			
		Docteur	Marie	21	Propriétaire	De Liège			
		Docteur	Marie	16	Propriétaire	De Liège			
		Docteur	Marie	63	Propriétaire	De Liège			
		Docteur	Marie	50	Propriétaire	De Liège			
886	Docteur	Docteur	Marie	63	Propriétaire	De Liège			
		Docteur	Marie	50	Propriétaire	De Liège			
		Docteur	Marie	63	Propriétaire	De Liège			
		Docteur	Marie	57	Propriétaire	De Liège			
		Docteur	Marie	49	Propriétaire	De Liège			

Extrait du tableau des habitants de la commune de Liège. Quartier d'Avroy, 1^{er} prairial an IX (21 mai 1801). Archives de l'État à Liège (Ville de Liège) © AGR



Vitrail Art déco, vers 1930, Charleroi (Musée du Verre de Charleroi). © Vincent Vincke



Habitation située à l'angle des rues de l'Ange et de la Monnaie à Namur, bâtie au milieu du XVIII^e siècle avec aménagements ultérieurs. La maison de commerce et d'habitation située à l'angle opposé est comprise dans un ensemble urbanistique en fin de construction, datant des années 1921-1925, en remplacement du bâti incendié par les troupes allemandes en 1914. Archives Photographiques Namuroises (Fonds Detry) © APN



Inondations à Andenne en 1926.
© Province de Liège, Musée de la Vie wallonne



Maison détruite à l'avenue Gevaert à Genval suite à un bombardement le 26 janvier 1945. Archives générales du Royaume 2-dépôt Joseph Cuvelier (Ministère de la Reconstruction, Archives de l'Administration des Dommages de Guerre aux biens privés, Série provinciale, Province de Brabant). © AGR



Ruines de la façade d'une maison d'habitation et de commerce située rue des Clairisses à Tournai, détruite le 16 mai 1940 lors d'un bombardement allemand. Archives générales du Royaume 2-dépôt Joseph Cuvelier (Ministère de la Reconstruction, Archives de l'Administration des Dommages de Guerre aux biens privés, Série provinciale, Province de Hainaut). © AGR

opérations de vente et de transfert de propriété, qui débuta dans nos régions peu après leur annexion à la France le 1^{er} 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^e 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.

Les actes des notaires, omniprésents, surtout depuis le XVI^e siècle, dans la vie publique et privée, constituent, comme pour la période contemporaine, des sources idéales pour établir la succession des détenteurs d'un bien, en dépit de leur conservation aléatoire, de leur éventuelle imprécision et de la complexité des transactions foncières existantes, qui sont loin de se limiter à des ventes, à des donations ou à des successions.

Toute recherche dans les archives d'Ancien Régime doit tenir compte de la complexité territoriale et institutionnelle de l'actuelle Wallonie, partagée entre les anciens Pays-Bas, 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 étape 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, paroisse, communauté d'habitants dont il faut tenir compte de la fréquente superposition –, 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. En l'absence d'identification par numéros, l'étude d'une parcelle ou d'une maison doit généralement être étendue à celle d'un quartier, d'une paroisse et même d'un village. Pour ces opérations, les sources premières sont les cartes politiques et topographiques – notamment celle de Ferraris –, les atlas-terriers, les rentiers, les cartes de dîmes, les livres de fiefs établis à des fins militaires ou de perception de redevances.

La permanence du droit féodal

Ces informations permettent de préciser les institutions centrales, régionales et locales compétentes pour les transferts de propriété et le règlement des litiges en matière immobilière. En vertu du droit féodal sur lequel repose, sous l'Ancien Régime, la détention de biens immobiliers, les juridictions foncières – échevinages, cours allodiales, féodales, censales et des 'tenants' – entraînent en ligne de compte pour l'enregistrement des actes de mutations et le traitement des



Dégâts à une maison de commerce située à la rue du Pont à La Roche-en-Ardenne, au cours de l'offensive Von Rundstedt en décembre 1944. Archives générales du Royaume 2-dépôt Joseph Cuvelier (Ministère de la Reconstruction, Archives de l'Administration des Dommages de Guerre aux biens privés, Série provinciale, Province de Luxembourg). © AGR



Détail d'une carte du village et des dîmes de Bierset appartenant au chapitre Saint-Lambert, à l'abbaye de Saint-Laurent et à la commanderie de Bierset, par l'avocat des Brassines (novembre 1711). Archives de l'État à Liège (Collection Cartes et Plans) © AGR

contentieux. Malgré les exceptions locales ou provinciales, leurs archives, qui ont rarement traversé les siècles sans encombrer, se composent principalement de chirographes (chartes-parties), de registres aux œuvres – copies des actes classés à la date de leur enregistrement – et des embrevures ou abrégés d'actes.

Une pratique très répandue : l'arrentement

La très grande majorité des biens immobiliers, tant urbains que ruraux, étaient grevés d'une rente foncière en espèces ou en nature due à leur détenteur pour leur jouissance sans que cette redevance donne lieu à un transfert de droits de propriété. La plupart des actes de mutations immobilières contiennent ainsi des clauses relatives aux rentes, à leurs destinataires, à leur valeur et à leur évolution, ce qui présente l'avantage pour le chercheur de multiplier les personnes et les institutions concernées par le bien ainsi que les chances de pister l'information, surtout en cas de procès pour défaut de paiement. Si l'un des contractants de la rente consiste en un établissement de bienfaisance ou ecclésiastique, la consultation année par année de ses archives comptables et de ses registres de redevances constituera une source précieuse pour l'évolution de l'état et de l'occupation de la maison étudiée.

Des sources plus aléatoires

La fiscalité directe – impôt foncier, capitation, impôt sur les feux, sur les chevaux ou le bétail –, lorsqu'elle est appliquée, complète 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'affectation des parcelles, ainsi qu'à des relevés de composition des ménages, de l'état social, de l'activité et de la fortune des assujettis.

Enfin, percer davantage l'intimité des habitants et des demeures nécessite d'accéder aux archives de familles, dont

la conservation varie selon la notoriété des personnes et l'étendue de leur patrimoine. Lorsque ces documents existent, 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 nous immergent véritablement dans le cadre de vie et le quotidien des individus.

La grande diversité des sources et l'extrême variété des situations rendent unique chaque investigation en histoire immobilière. Aussi, proposer un fil rouge universellement applicable s'avère hasardeux et réducteur, 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 surmontées la précarité matérielle de certains documents due à des conditions de conservation occasionnellement défavorables, la disparition de parties de fonds ou même de fonds entiers – particulièrement pour le Hainaut et le Tournaisis –, et les difficultés paléographiques, on accède à un univers très vaste – la géographie historique, l'histoire institutionnelle, judiciaire, économique et sociale – qui nous immerge dans les mentalités des villes et des campagnes.

L'auteur

Laurence Druetz est Chef de Travaux aux Archives de l'État à Liège.

Plus

Rendez-vous sur le site des Archives de l'État : www.arch.be