



Guide de consultation du Registre foncier vaudois aux Archives cantonales vaudoises

**Établi par Jérôme Guisolan
Photographies d'Olivier Rubin**

Base juridique de la consultation dans l'administration et aux Archives cantonales vaudoises :

« Celui qui fait valoir un intérêt a le droit de consulter le registre foncier ou de s'en faire délivrer des extraits. Toute personne a accès aux informations suivantes du grand livre [actuellement fiche-feuillet] : la désignation de l'immeuble et son descriptif ; le nom et l'identité du propriétaire ; le type de propriété et la date d'acquisition. [...] Nul ne peut se prévaloir de ce qu'il n'a pas connu une inscription portée au registre foncier. »

Art. 970 CC entré en vigueur le 1^{er} janvier 2005

Archives cantonales vaudoises, Chavannes-près-Renens
avril 2013

Tables des matières

Introduction	5
I. Des questions... et des réponses	6
1. Comment connaître l'année de fondation d'une maison ?	6
2. Comment connaître les noms des propriétaires successifs d'une maison ?	16
3. Comment trouver un acte précis dans le registre foncier ?	19
II. Etat des sources	22
III. Historique	27
IV. Bibliographie	29

** *** **

Introduction

Le présent guide a pour but de permettre l'accès aux documents du Registre foncier conservés par les Archives cantonales vaudoises en expliquant le fonctionnement. Il doit servir d'aide pour une recherche simple et récurrente. C'est ainsi que seront abordées les trois questions qui sont d'ordinaire posées par le public :

1. Comment connaître l'année de fondation d'une maison ?
2. Comment connaître les noms des propriétaires successifs d'une maison ?
3. Comment trouver un acte précis (acte de vente, hypothèque, servitude) dans le Registre foncier ?

Ces questions type servant de modèle de recherche sont explicitées dans ce guide. Des exemples sont traités et illustrés sous forme photographique pour faciliter la compréhension du lecteur.

Les recherches différentes de celles-ci ne sont en principe entreprises que dans des cas particuliers. Mais c'est alors le Registre foncier qui donne une indication d'entrée autre que celles qui sont mentionnées ici. Pour la recherche, il fournit spontanément des explications complémentaires ou alors il convient de les lui demander. Il faudra alors se reporter à ces indications pour mener la recherche.

A la suite des exemples, figure un état des sources disponibles aux Archives cantonales vaudoises, de sorte que le lecteur puisse s'y référer avant de consulter les inventaires auxquels le présent guide renvoie directement pour le détail des cotes et des documents.

A la fin de ce guide (p. 27), le lecteur trouvera un bref historique du Registre foncier vaudois, de même qu'une bibliographie non exhaustive s'il souhaite compléter son information. Il convient de relever que cette bibliographie contient également une part de législation.

I. Des questions... et des réponses

Nous allons maintenant présenter en les illustrant les trois cas de figure récurrents lors de recherches de documents du Registre foncier aux Archives cantonales vaudoises évoqués dans l'introduction.

1. Comment connaître l'année de fondation d'une maison ?

Si l'immeuble est une construction récente, il faut s'adresser au Registre foncier du district, lequel pourra peut-être fournir directement l'indication, ou alors et surtout à la commune et à l'Etablissement cantonal d'assurance, lesquels seront en mesure de répondre. L'Etablissement cantonal d'assurance a procédé à la datation des immeubles dans le but de leur associer une valeur assurance.

Si l'on ne dispose que d'une indication renvoyant aux Archives cantonales vaudoises, il convient de prêter attention à la procédure à suivre qui devra être expliquée selon le type de renseignement fourni. Il peut s'agir d'une indication conduisant dans les estimations fiscales, dans le cadastre, dans le registre foncier ou grand livre, selon les districts.

Voici tout d'abord un exemple d'information tirée d'estimations fiscales. La photographie reproduit les deux parties supérieures des pages en regard. Pour y accéder, il faut disposer du numéro de folio indiqué en haut à gauche. On peut observer essentiellement que l'on obtient à la fois le renvoi au folio du cadastre (dans la colonne de gauche), de même que les renvois aux mutations aux immeubles avec les numéros originaux permettant la recherche directe de l'acte de vente dans l'*onglet I*.

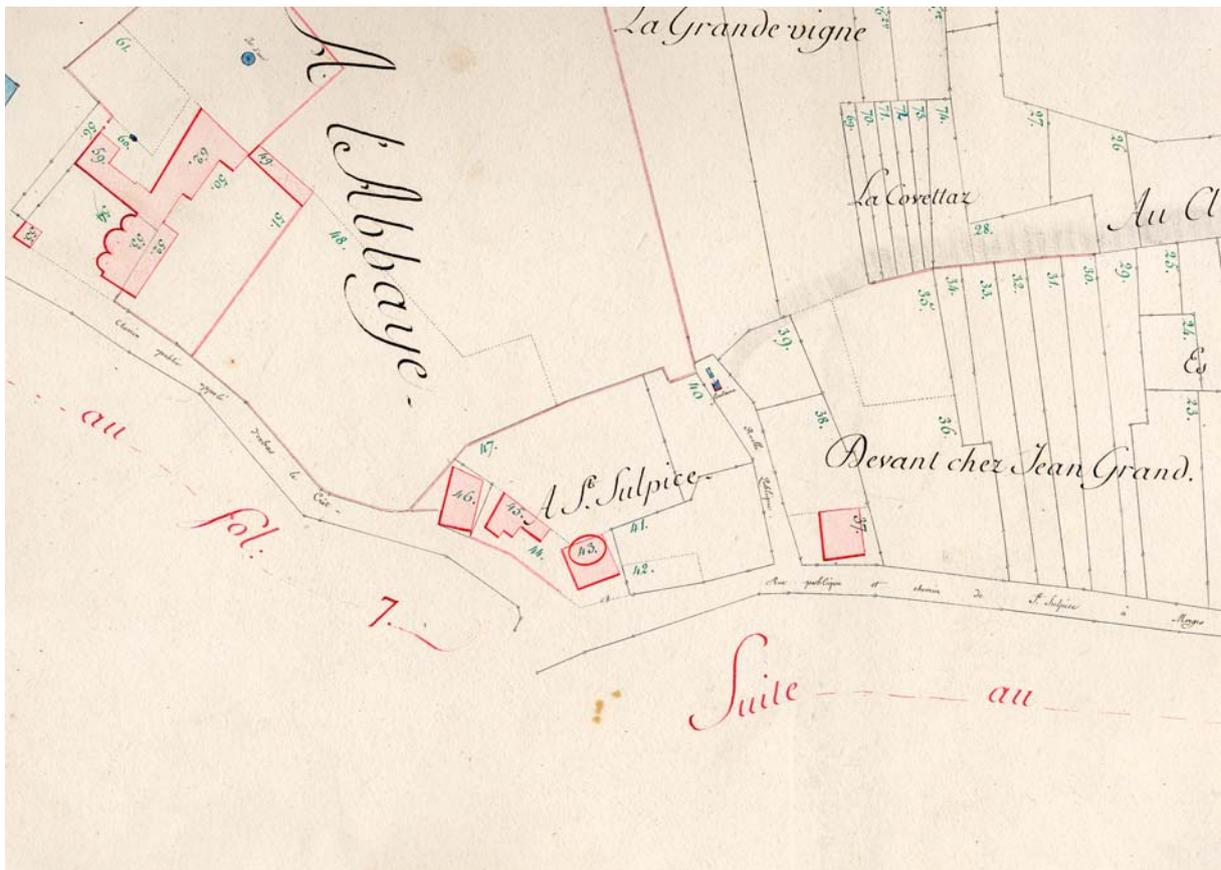
Feuille Parcelle		PLAN		NOM LOCAL:														
1045		Feuille 26		Avenue des Cerisiers N° 33		"Beau Lac"												
Description de l'immeuble													Surface totale de la parcelle					
N° du Journal	BATIMENTS			SURFACES PAR NATURE										Ha. Ar. M²				
	Désignations spéciales	Observations	Assurance-incendie		Bâtimts		Places Jardins		Prés Champs		Vignes		Bois			Pâturages		
			Numéro	VALEUR	Ar. M²	M²	Ar. M²	M²	Ar. M²	M²	Ar. M²	M²	Ar. M²			M²	Ar. M²	M²
	Habitation habitation	raporte M 2.1.3 259454	076 076	4.9.54.0 5.1.9.0.0	1.1.3 1.1.3	0.87											1100	
ANNOTATIONS		Propriété				Servitudes et charges foncières												
C. C. S. art. 950, 960, 961 (art. 814 excepté *)		Propriétaires		Mode d'acquisition	Inscription	N° du Journal	D = Droits. Ch = Charges		Inscription		N° du Journal							
					Jour. Mois Année		Lettre			Jour. Mois Année								
		GAVIN 4 enfants de Paul Eugène qui sur: Henri Louis, Jean François, Suzanne Ida Théodora et Marguerite Mina femme de Jacques Alfred Merminod, cohéritiers, propriété commune.		succession modif. 1912.	27 octob. 1852 10 novem. 1852	254704 254715	a	D. Droit d'Introduction et passage de coulisse d'égouts à charge des 1038.	29 juin 1911	165756								
							b.	D et Ch. Interdiction de bâtir en faveur des 1045, 1046 à charge des 1045, 1046.	29 juin 1911	165770								
							c.	D et Ch. Maintien de plantations existantes en faveur des 1045, 1046 à charge des 1045, 1046.	29 juin 1911	165771								
							d.	D. Passage à pied à char et de canalisations quelconques en faveur des 1044, 1045, 1046, 1047 à charge des 1042, 1052, 1054, 1056, 1057, 1062, 1063, 1064, 1066, 1067, 1258, 3532, 3544, 3584, 3600, en faveur des 1044, 1045, 1046, 1047, 1052, 1054, 1056, 1057, 1062, 1063, 1064, 1066, 1067, 1258, 3532, 3544, 3584, 3600.	5 juin 1911	165744 167117								
							e.	D. Passage de canalisations quelconques en faveur des 1045, 1046 à charge des 1054, 1062.	5 juin 1911	165772								
							f.	D. Passage à pied en faveur des 1044, 1045, 1046, 1047 à charge des 1042, 1052, 1054, 1056, 1057, 1062, 1063, 1064, 1066, 1067, 1258, 3532, 3544, 3584, 3600, en faveur des 1044, 1045, 1046, 1047.	5 juin 1911	165749								
							g.	Ch. Usufruit légal en faveur de Gavrin Hédite née Clerc, veuve d'Henri, à Yverdon.	27 octob. 1852	254706								

Source : ACV, SB 153/399, folio 1045.

Il faut ensuite remonter les propriétaires (voir question 2, p. 16) pour situer approximativement le moment de la construction du bâtiment.

S'il s'agit d'un bâtiment plus ancien, soit avant le XXe siècle, il faut pour cela consulter tout d'abord le plan cadastral (**Gb**) et localiser l'immeuble.

L'exemple proposé est celui de la maison de commune de Saint-Sulpice. L'immeuble localisé par le plan est identifié par un numéro.



Source : ACV, Gb 181/c2.

Or, les renvois du plan cadastral fournissent le numéro d'article et le nom du propriétaire. Comme le montre l'exemple ci-dessous.

Nos des Classes	MUTATIONS.	Articles.	PLANS		DESIGNATION DES IMMEUBLES
			Fol ^o	N ^o	
		826	1	113	A S. Sulpice maisons de commune de 19 toises et 80 pieds
		827		44	Audit lieu place de 51 toises Limitent les n ^{os} 46, 48, 60 au midi, les 40, 41, 42 Occident, le 43 et la rue publique au sept. le 46 et le chemin d'en-bas local du nord.
		828		45	Audit lieu premier four et buanderie de 19 toises et 70 pieds
1		829		47	Audit lieu rigne de 4 fossiers et 25 toises
		830		53	A l'Abbaye égl. de 22 toises et 50 pieds
		831		55	Audit lieu Limitent les 56, 64 d'orient, les 59, 62 au midi, le 52 Occident et le chemin d'en-bas le cret au sept.
		832		54	Audit lieu une place de 76 toises et 50 pds
		833		58	Vers l'Abbaye 2 fossiers et 42 toises du para- rage et graviers, limitent n ^o 57 Occident, le 88 du sept. 7 au sept. le 40 d'orient, et l'entrée du vivier au midi.

Source : ACV, Gd 181/3, folio 129.

De même, avec le Registre foncier, il faut consulter le répertoire qui renvoie à la page sur laquelle se trouve le numéro de folio. Une description sommaire de l'immeuble y est présentée.

F^o: 213.

La Commune de

N ^{os} des Classes.	MUTATIONS.	Articles	PLANS		DESIGNATION DES IMMEUBLES
			F ^o l	N ^o	
		826	1	43	A S^t Sulpice maison de Commune de 19 toises & 80 pieds.
	<i>Pour le folio 69 du Cadastre de Salin</i>	827		44	Au dit lieu place de 51 toises
	<i>Augmentation en 1827 pour construction</i>	828		45	Au dit lieu pressoir four & battens de 19 toises & 70 pieds
	<i>R 3/6 au 1/4</i>	829		47	Au dit lieu vigne de 4 fardans & 25 toises
		829		47	Au dit lieu , Champ de 2 arces & centiares
	<i>Pour le folio 69 du Cadastre de Salin</i>	830		53	A l'Abbaye Eglise de 22 toises & 50 pieds
	<i>Mulini à folio 267. (art 77)</i>	830		55	Au dit lieu Plan
	<i>D 3/36 au 1/4</i>	832		54	Au dit lieu une place de 76 toises & 50 pieds.

Source : ACV, Gf 181/3, folio 213.

Enfin, si le bâtiment est antérieur à 1840, son âge a été évalué lors de l'établissement du nouveau cadastre des bâtiments opéré suite au Décret sur la révision du cadastre des bâtiments du 2 janvier 1836 et l'arrêté sur le même objet du 19 octobre 1836. Le receveur a des tableaux sur la base des cadastres (GEA). Il faut rechercher le bâtiment selon le numéro d'article.

CADASTRES				PLANS		PROPRIÉTAIRES		VENDEURS		DÉSIGNATION DES BÂTIMENS.	CONTENANCE DES BÂTIMENS	VENTES	
Article	Folio	Folio	Commune	Noms	Prénoms	Noms	Prénoms	Doises	Prix			Année	
70	811	207	4	30.23	Perret	Jean Louis	François			Chaudron de la Penne, etc.	13.20		
71	812			30.70						Chaudron de la Penne, etc.	13.20		
72	814			13						Chaudron de la Penne, etc.	13.20		
20	820	210	7	25.22	Ruffy	Pierre	Denis			Chaudron de la Penne, etc.	13.20		
10	810	810	1	20	S ^t Sulpice	la Commune				Chaudron de la Penne, etc.	13.20		
11	828			25						Chaudron de la Penne, etc.	13.20		
	90												

Le présent Cadastre des Bâtimens de la Commune de S^t Sulpice contenant 98. Articles est conforme à celui qui Depose à ma Recette le 30. Juin 1834. Le Receveur du District.

Appendice

BÂTIMENS.

Commune de S^t Sulpice

OBSERVATIONS	ESTIMATIONS DES COMMISSIONS DE DISTRICTS							OBSERVATIONS	
	PRIX DE REVIENT			VALEUR LOCATIVE		PRIX DE VENTE			Juste Valeur.
	Prix	Agens Bâtimens (approximatif)	Office de Construction	Réelle	Présumée	Réel	Présumé		
Art. 2.3. sup. 42, 72, 73. Art. 2.3.	220	200	1			100	+	420	
sup. 42, 72, 73. Art. 2.3.	350	60	1			200	+	210	faux lentes
sup. 42, 72, 73. Art. 2.	1350	100	2		25	200	+	750	
	1600	150	1		30	250	+	750	
	6000	11	5		100	500	+	4700	
	1100	11	4			1000	+	4200	faux lentes 300

Source : ACV, GEA 181.

Le numéro du procès-verbal de la commission de taxation est inscrit, à gauche, dans la marge de ces documents, de même que le résumé de ce procès-verbal. Il faut alors prendre le procès-verbal correspondant, coté **GEB** (voir ci-après).

Acte du Procès Verbal.

Article du Cadastre.

Tabl. 5.

8.

0.

du No. 51 f. 2.
de l'art 744. d. c.

Cogite Dubois Rose Julie.

Un Bâtimement servant de séchoir pour la Courbe.

Cet Bâtimement n'est pas porté sur le Cadeau ni sur le plan, parce qu'il a été construit récemment. Il est situé sur le N. 51. du f. 2. du plan. & occupe un espace de 10 Toises.

Prix de revient L. 400. âge 10 ans

Conservations 4.

Vente présumée L. 200.

Juste Valeur L. 250.

S^t Sulpice la Commune.

Au Luvicour, Un couvert de la fontaine.

Cet Bâtimement n'est pas porté sur le Cadeau; Il est porté sur le plan sous N. 3. f. 3. & occupe un espace de 3,36 Toises.

Ob. en parties en murs, & couverts en tuiles.

Prix de revient L. 200. âge 10 ans

Conservations 4.

Vente présumée L. 100.

Juste Valeur L. 120.

S^t Sulpice la même.

Un Bâtimement servant de logement, salle pour les autorités locales & fromagerie, & salle d'école.

Le Cadeau ne porte que maison de Commune.

Ob. en murs, & couverts en tuiles.

Prix de revient L. 600.

Age 18 ans. Conservations 5.

Vente présumée L. 400.

Vente présumée L. 5000.

Juste Valeur L. 4700.

Tabl. 5.

9.

0.

du Nos f. 3.
de l'art 742. d. c.

Tabl. 5.

10.

820.

Les procès-verbaux de la série **GEB** fournissent plusieurs indications concernant chaque bâtiment : leur âge approximatif, leur état de conservation évalué entre 1 et 8, les matériaux utilisés lors de construction, le prix de revient, la valeur locative et la valeur fiscale.

Enfin, si la maison a été classée monument historique, il est possible de consulter son dossier dans les **AMH** (voir les inventaires AMH). D'autres sources vous sont présentées dans le *Guide de consultation du cadastre vaudois*.

2. Comment connaître les noms des propriétaires successifs d'une maison ?

S'il s'agit d'une maison récente, il importe de prendre contact avec le Registre foncier de district. De même si les propriétaires actuels ou récents sont recherchés.

Pour les époques antérieures, il faudra consulter le cadastre que l'on trouve dans les actes des communes et prendre le feuillet du dernier propriétaire à l'aide du répertoire alphabétique. Il convient de s'aider au besoin des cottets figurant dans les actes des communes. Le cottet indique alors le folio du cadastre auquel se reporter ensuite, comme indiqué sur le document présenté ci-dessous.

Folios du cadastre	Noms et Prénoms	Domicile	Autres communes		19				
			Communes	Nombre des cottets	Bâtiments Cote d'assur ^{nt}	Sommaires cadastraux Bâtiments Fonds			
					Frans	Cent	Frans	Frans	
638 638-8	Béchettaz <i>Les 3 filles de Louis fils de François Louis qui sont: Rose / Berthe femme d'Auguste John Kautzberg et Clémence femme d'Yves Emile Paction, épouse 1/3.</i> arr. n° 21 de pour 1901 - 19700.	Lucerny Lucerne Barmillards Cronay.			0	40000	20000	15700	110100
640 640-11	Béchettaz <i>François fils de Jean Daniel</i> arr. n° 13 pour 1950 - 4000 - 5020	Lucerny	Lucerny ind	40	2 28	2200	4300	4000	5020
642 642-12	Béchettaz <i>Georges fils de François pour 1/4 et Marie fille de François Louis Coccoxon femme de François fils de Jean Daniel pour 1/4.</i> arr. n° 13 pour 1950 - 2870	Lucerny					2210	2260	2570
646 646-20	Béchettaz <i>Ernest fils de Louis</i>	Yvonand La Maignellaz	Yvonand	60			68	130	1948
646 646-20	Béchettaz <i>Jean fils d'Emma</i> arr. n° 17 pour 1901 - 15700 arr. n° 162 pour 1906 - 15700	Lucerny					15700	10000	
	22								
	23								
	24								
Totaux					11	28	12300	27400	

Source : ACV, S 229/326, p. 3.

On trouve la même indication si l'on passe par le répertoire du cadastre de la commune, comme l'illustre le document ci-dessous :

Répertoire résumé du Cadastre de la Commune de Crancy.				
Folio du Cadastre	Noms.	Prénoms.	Valeur des Bâtimens.	Valeur des Fonds.
1.	Barbay	Jean Albert feu David		416
2.		Jean Louis feu François Daniel		258
3.		Daniel feu François feu Adam p. 1/2		158
4.		Jean Albert feu David pour 1/2 et sa femme Susanne feu Samuel Albert Alloud pour 1/2		138
5.	Barbay en Crancy	Albert Barbay pour 1/2 et Anne Apparcourt pour 1/2 et Isaac Carlier & Jeanette Carlier. Louis William, veuve de Crancy pour 1/2		160
	Barbay Mierille en Lilloid	royer Alloud.		10
8.	Barbey	Louis feu Jean Louis		122
6.	Barrand	Suzanne Marie feu François Étienne Carreau femme de Jacques		400
	Barrand Lequison et Rouillier	royer Lequison.		
9.	Bécheraux	Jean David feu Charles	2000	6370
		François fils de Pierre François		1285
12.	Bécheraux	François Louis feu Jean Pierre	975	5285
15.		feu Pierre François feu Jean Pierre	400	405
18.		Pierre François et François Louis feu Jean Pierre		3866
19.		Jean feu Jean François	600	215
21.		François Louis feu Jean François	800	46
23.		Jean Daniel feu Jean François	800	635
126.		Jeanette feu Jean Louis Carreau femme de P. P.		220
7.		Daniel fils de François-Louis.		2078
553		Louis feu Jean Pierre		218
(555) 555		Made feu Jean David femme de François		215
560	Louis et Jules fils de François-Louis		1090	
			651	
			21333	

Source : ACV, S 229/322, folio 250.

3. Comment trouver un acte précis dans le registre foncier ?

Il s'agit d'ordinaire de rechercher des actes de vente, de création de cédule hypothécaire ou de constitution de servitude.

S'il s'agit d'un acte récent, il convient de s'adresser au Registre foncier concerné.

S'il s'agit d'un acte versé aux Archives cantonales vaudoises, il convient de pouvoir fournir le numéro original de l'acte recherché. Ce numéro est le numéro attribué à l'acte dans l'ordre de présentation depuis le 1^{er} octobre 1886. En principe, ce numéro peut être fourni par le Registre foncier. S'agissant notamment des districts d'Echallens et de Cossonay, le Registre foncier ne peut toutefois aider à la recherche aussi directement et ne pourra donner qu'une indication d'entrer dans le cadastre. Le plus souvent, il faudra consulter le cote sous le nom du propriétaire, de manière à avoir le numéro de renvoi au cadastre (à mentionner que le cadastre transitoire, signalé cadastre T ou CT, se trouve encore au Registre foncier pour les anciens districts d'Echallens et de Cossonay !). La colonne de droite du cadastre fournissant alors le numéro original permettant de trouver l'acte. Enfin, il peut arriver que le Registre foncier fournisse un numéro de propriétaire. Il faut alors consulter le registre d'estimations fiscales au numéro donné, lequel renverra au registre cadastral pour trouver le numéro de l'acte recherché.

Une fois en possession du numéro original, il faut rechercher l'acte :

- dans l'*onglet des actes translatifs de propriété*, respectivement l'*onglet I* qui se trouvent au niveau des actes de district, s'il s'agit d'un acte de vente, une mention (à défaut voir l'*onglet II*), un échange, etc. Jusque dans les années 1920, l'acte mentionne un renvoi au *cadastre*.
- dans l'*onglet III* des gages immobiliers au niveau du district s'il s'agit d'une hypothèque ou d'une cédule hypothécaire après 1955.
- dans les actes de la commune concernée s'il s'agit d'une servitude (*onglet II*, voire *onglet III* parfois), ou d'un gage immobilier jusqu'en 1955 (*onglet III*). Il convient de signaler que les servitudes antérieures à l'*onglet II* sont à chercher dans l'*onglet des charges et hypothèques* ou dans les *procès-verbaux de reconnaissance de servitude*.

Etant donné qu'il s'agit d'actes notariés, il est possible, relevons-le, si l'on ne dispose pas du numéro original, de trouver l'acte original signé par les parties et le notaire dans les *onglets de notaires*. A nouveau, les actes sont classés numériquement selon le système appelé le numéro de la minute. Toutefois, si l'on connaît le nom du notaire qui a instrumenté l'acte, le district où il a exercé, et la date approximative de celui-ci, il est possible de retrouver l'acte par le biais des index dont sont pourvus les onglets de notaires. Il convient pour cela de se référer aux inventaires adéquats (section D (jusqu'en 1837), sous-sections S numérique et SC).

Numéro de la minute **4825** Présenté le **9 mai 1906.** Numéro de présentation **22562**

Date de l'acte 9 mai 1906.	COMMUNES VEVEY	FOLIOS du CADASTRE 1527	Cotes d'assurance Francs Cent.	Taxe des Bâtimens	Taxe des ronds	Taxe des vignes
					13916	8192

Articles	PLAN		Noms LOCAUX et NATURES	SURFACES		TAXES
	Folios	Numéros		Arès	Cent.	Francs

Droits à inscrire: **1° Transfert immobilier**

vente
Par devant moi **Eugène Monod** notaire
à **Sevey** pour le district de **Sevey**

comparaît
Christian fils de feu **Christian Schwenter**, de **St Stephan** au Canton de **Berne**, hôtelier, domicilié en **Chemenin** sur **Sevey**

lequel déclare vendre à **Paul Lucien** fils de **Valentin Kochler** allié **Mooser**, de **Tharboogn** / **Albrac** / **éta** sa femme qui autorise **Blaise-Thomé** **Kochler** fils de feu **Jean-François Mooser**, les deux domiciliés à **Sevey**, ici présents et qui déclarent acheter indivisément et par portions égales entre eux

les immeubles ci-après désignés conformément au cadastre et à un plan spécial dressé par le géomètre breveté **fabrice Chabannes** le quatorze avril icoult - plan qui sera déposé au contrôle des droits nuls pour l'intelligence de l'acte, savoir:

Cad. N°	Fol.	Numéros	Commune de Sevey	Arès	Cent.	Taxe cad.
du 1457	35	du 13	1. En Lallud , N° 39 du plan de			
			le Sombre 1879, vigne de	0	54	157
	2991	35	2. En Chemenin , N° 35 du			
			dit plan, vigne de	2	20	596
du 812	35	du 14	3. En Chemenin , pré de	31	04	4501
	792	35	4. En Chemenin , vigne de	28	62	7441
du 812	36	du 18	5. En Chemenin , pré de	2	43	1223
				Taxe cadastre 13916		

Ces immeubles sont vendus avec leurs droits et dépendances quelconques, francs de charges hypothécaires, mais sans garantie de servitudes ni de contenance, celle inscrite au plan produit faisant règle.

Est comprise dans la vente une quantité de quatre litres d'eau minérale, à prendre au réservoir de la source qui alimente

Case de perforation

OBSERVATION : Les colonnes 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 et 15 sont exclusivement réservées aux inscriptions à faire par le Conservateur.

Case de perforation



L'exemple ci-contre montre un acte de vente. Le numéro original (à droite) et le numéro de la minute du notaire (à gauche) sont mis en évidence.

Le même acte se trouvera donc : dans l'*onglet du notaire*, dans l'onglet concerné au Registre foncier, dans l'*onglet des désignations des actes de vente* à l'Office d'impôt de district. On relève encore l'existence du registre des ventes et échanges à l'Office d'impôt de district et des cahiers de mutation à l'administration cantonale des impôts. Ces deux derniers actes étant sensiblement différents dans leur présentation et étant éliminés, de même que l'*onglet des désignations des actes de vente*, après la durée de vie administrative liée à la perception de l'impôt, il subsiste donc deux moyens d'accéder au document recherché : l'*onglet du notaire* et l'onglet concerné au Registre foncier. Si l'on connaît le nom du notaire et la date approximative de l'acte, on cherchera dans l'*onglet du notaire*, tandis que l'on recherchera dans l'onglet concerné du Registre foncier si l'on connaît le numéro original donné par le Registre foncier.

** *** **

II. Etat des sources

Tout d'abord, il faut savoir que si tous les documents jusqu'à la fin du XIXe siècle se trouvent aux Archives cantonales vaudoises, il n'en n'est pas de même pour la suite (voir *Guide des Archives cantonales vaudoises*, 2^e éd., Chavannes-près-Renens, 1993, pp. 54, 70). A ce propos, certains bureaux de Registres fonciers disposent encore de l'entier des documents à partir du début du XXe siècle. C'est le cas des Registres fonciers des anciens districts de d'Oron et du Pays-d'Enhaut. Concernant les autres districts, les Archives cantonales vaudoises ont reçu des versements ayant les dates extrêmes les plus récentes suivantes (hormis les feuillets fédéraux) : Aigle (1979), Aubonne (2000), Avenches (2000), Cossonay (1981), Echallens (1980), Grandson (1999), Lausanne (2007), La Vallée (1999), Lavaux (1970), Morges (2005), Moudon (1998), Nyon (2001), Orbe (1999), Payerne (2000), Rolle (2002), Vevey (1966), Yverdon (1999).

Sous quelles cotes trouver les documents du Registre foncier aux Archives cantonales ? Schématiquement, de 1801 au tournant du XXe siècle, il s'agit tout d'abord des séries documentaires du fonds suivant :

Gf (Registre foncier dès 1806) (1806-1939)

Les documents présents sont alors, au niveau du district, les *désignations* (1803-1886) (voir ci-après), le *journal de présentation* (1842-1900) et le contrôle des saisies (1842-1898), tandis qu'au niveau des communes, on trouve le *cadastre des fonds*, le *cadastre des bâtiments*, les *répertoires*, les *cottets* (registres de propriétaires) et le *contrôle des charges*. Il faut relever que la cote est construite selon deux principes. Le premier concerne les documents de district et consiste à faire suivre **Gf** immédiatement de la lettre du district (ex. GFA pour Aigle). Le second se rapporte aux documents des communes et fait suivre **Gf** du numéro de commune puis du numéro courant du document (ex. Gf 132/12). Il faut relever que le district de Lavaux n'a versé aucun document du type des *désignations* ni du *journal de présentation*.

Ce fonds est à rapprocher des fonds cadastraux (voir à ce propos le *Guide de consultation du cadastre vaudois*) :

Gb (plans cadastraux) (1651-1920)

Gd (cadastrés originaux) (1799-1840)

Ge (révision du cadastre des bâtiments, 1836-1840) :

1. **GEA** (tableaux des receveurs)
2. **GEB** (procès-verbaux de la commission de taxation des bâtiments)

Pour le XXe siècle, on trouve la suite à ces documents dans la sous-section **S numérique** (archives officielles versées entre 1985 et 1995), puis dans la sous-section **SB** (archives officielles entrées après 1995) :

S 228 : Registre foncier du district de Grandson (1832-1966)

S 229 : Registre foncier du district d'Yverdon (1845-1968)

SB 20 : Registre foncier de district de Lausanne (1841-1970)

SB 21 : Registre foncier du district d'Orbe (1803-1980)

SB 88 : Registre foncier du district de Vevey (1887-1966)
SB 93 : Registre foncier du district d'Echallens (1831-1980)
SB 94 : Registre foncier du district de Cossonay (1840-1981)
SB 120 : Registre foncier du district de Lavaux (1807-1970)
SB 140 : Registre foncier du district d'Aigle (1833-1979)
SB 151 : Registre foncier des districts de Grandson et d'Yverdon (1889-1983)
SB 153 : Registre foncier du district de Lausanne (1848-1968)
SB 170 : Registre foncier du district de Nyon (1896-1962)
SB 191 : Registre foncier du district d'Orbe (1867-1999)
SB 205 : Registre foncier du district d'Aubonne (1830-2000)
SB 206 : Registre foncier du district de Rolle (1846-2002)
SB 213 : Registre foncier du district d'Avenches (1809-2000)
SB 234 : Registre foncier du district de Morges (1840-2005)
SB 244 : Registre foncier du district de Payerne (1839-2000)
SB 245 : Registre foncier du district de Moudon (1833-1998)
SB 247 : Registre foncier du district d'Orbe (1990-1999)
SB 248 : Registre foncier du district de Grandson (1845-1993)
SB 249 : Registre foncier du district d'Yverdon (1848-1998)
SB 250 : Registre foncier des districts de Grandson et d'Yverdon (1991-1999)
SB 251 : Registre foncier du district de La Vallée (1870-1999)
SB 254 : Registre foncier de Lausanne (1927-2007)
SB 257 : Registre foncier de Nyon (1956-2001)

Qu'il s'agisse des sections **G** ou **S**, les documents y sont classés en onglets de district et en documents particuliers par commune. On trouve ainsi dès 1886 en **Gf** suivi de la lettre attribuée au district par les Archives cantonales vaudoises les *onglets des actes* (1886-1898), lesquels ont alors remplacé les *désignations des actes notariés, des ventes forcées et des successions* (1803-1886), et qui sont dénommés ensuite *onglets des actes translatifs de propriété* (1898-1911), avant d'être poursuivis dès 1912 par l'*onglet I* au niveau des documents du district. Rassemblant les actes de vente mais aussi, jusqu'en 1957, les mentions et les annotations (baux à loyer, les promesses de vente, etc.)¹, ces onglets, issus du fonctionnement du Registre foncier après 1886, se trouvent donc répartis entre le fonds **Gf** et les sous-sections **S numérique** et **SB**. Chaque document est décrit avec le numéro original, le numéro de présentation et les dates de présentation et de rédaction de l'acte. Cette dernière peut remonter à plusieurs jours. Dès 1842, un *registre de présentation* se trouve également au niveau du district en **Gf** et en **S/SB**. Il fournit la liste des réquisitions d'inscription qui sont portées à la suite les unes des autres, à mesure qu'elles ont lieu, avec l'indication de leur auteur et de leur objet. Il porte alors en marge le numéro original attribué à l'acte. Il importe de mentionner que la numérotation repart de zéro le 1^{er} octobre 1886. Le désormais *journal de présentation* contient alors tous les actes présentés. L'*onglet III* des gages immobiliers apparaît au niveau du district en 1956. Il était auparavant établi au niveau des actes des communes. Chaque document y est décrit avec le numéro original, soit numéro de présentation et les dates de présentation et de rédaction de l'acte. A nouveau, cette dernière peut remonter à plusieurs jours. En section **G**, les documents concernant tout le district proviennent uniquement du Registre foncier, contrairement aux documents concernant les communes lesquels proviennent majoritairement du cadastre. En Section **S**, par contre, les documents proviennent tous du Registre foncier, si indiqués comme tels.

¹ A partir de 1957, les annotations et les mentions se trouvent respectivement dans les onglets IV (qui contenait auparavant uniquement les saisies) et V, tandis que l'onglet VI regroupe les actes concernant les propriétés par étage.

Concernant précisément les documents classés selon les communes, les documents du Registre foncier sont cotés **Gf** et sont à mettre en relation avec les documents du cadastre cotés **Gb, Gd, GEA, GEB**. Voir à ce propos le chapitre I ci-dessus. C'est au niveau des communes que l'on trouvera notamment les *servitudes (procès-verbaux de la commission des servitudes* contenant généralement les *reconnaisances des servitudes*) et les *estimations fiscales*, de même que le *cadastre*. Ainsi, précédé par le *contrôle des charges* institué en 1842, puis par le *registre du contrôle des hypothèques* dès 1886, l'*onglet des charges et hypothèques* s'étend de 1898 à 1911. Toutefois, certaines communes (243) dont les cadastres n'avaient pas été renouvelés, ignoraient encore le contrôle des servitudes. Un arrêté du Conseil d'Etat de 1910 a alors enjoint les propriétaires de servitudes de faire inscrire ces dernières jusqu'au 1^{er} janvier 1912. Cet onglet a été remplacé en 1912 par l'*onglet II* consacré aux servitudes et charges foncières. Ce dernier reçoit les actes tels que servitudes, droits de préemption, usufruits, droit d'habitation, participation d'héritiers, droit de retour en faveur du donateur, triangulation. En 1912, apparaît aussi l'*onglet III* concernant les gages immobiliers jusqu'en 1956 (voir ci-dessus). Les registres d'*estimations fiscales* commencent en 1918 et fournissent un résumé des biens fonciers de chaque propriétaire à partir du cadastre jusque dans les années 1960. Une révision générale des estimations fiscales a été effectuée en 1960, en 1970, ainsi qu'en 1990. Les numéros de parcelle peuvent apparaître principalement dans le *Grand livre* (feuillet) et, bien entendu, sur le *feuillet fédéral*, mais parfois même ailleurs, selon les districts et les communes.

L'introduction officielle du *feuillet fédéral* en 1912 a fait des documents classés en onglets des pièces justificatives qui ont valeur d'annexes au feuillet, lequel ne contient que les informations de base, non explicites. Le *feuillet fédéral* a réellement été introduit dans le canton de Vaud à partir des années 1950-1960. Auparavant, même si certaines communes sont passées au Registre foncier fédéral à partir de 1926 et connaissaient alors déjà le *feuillet du grand livre*, existait ce que l'on appelle « le cadastre vaudois » dans lequel il convient de se référer au cadastre et à son cottet ou registre des propriétaires, puis au cadastre transitoire, lequel sert de transition vers le *feuillet fédéral*. Dans cette perspective, on découvre tout d'abord l'ancien feuillet, locution qui rassemble aussi bien des feuillets fédéraux n'ayant plus court que des feuillets fédéraux dupliqués par manque de place sur un seul feuillet, puis le *feuillet fédéral*. Celui-ci mentionne le numéro attribué aux pièces justificatives dans leur ordre de présentation, selon le numéro du journal, avant qu'elles ne soient classées dans l'onglet correspondant. Dès le premier janvier 2008, les différents onglets ont été regroupés et ne constituent depuis lors plus qu'une seule série. Le *feuillet fédéral* a été informatisé progressivement depuis 1995 et n'est désormais plus tenu que sur support informatique. Les *feuillets fédéraux* des Registres fonciers de tous les anciens districts ont été versés aux Archives cantonales vaudoises entre 2010 et 2012. Les *fiches-cotet* qui servaient de registre de propriétaires ne sont par contre pas encore toutes versées. Pour un état par anciens districts, il convient de se référer aux inventaires.

SB 216 : Registre foncier du district d'Aigle

SB 209 : Registre foncier du district d'Aubonne

SB 228 : Registre foncier du district d'Avenches

SB 220 : Registre foncier du district de Cossonay

SB 219 : Registre foncier du district d'Echallens

SB 225 : Registre foncier du district de Grandson

SB 212 : Registre foncier du district de Lausanne

SB 252 : Registre foncier du district de La Vallée

SB 223 : Registre foncier du district de Lavaux
SB 208 : Registre foncier du district de Morges
SB 229 : Registre foncier du district de Moudon
SB 211 : Registre foncier du district de Nyon
SB 246 : Registre foncier du district d'Orbe
SB 227 : Registre foncier du district d'Oron
SB 226 : Registre foncier du district de Payerne
SB 217 : Registre foncier du district du Pays-d'Enhaut
SB 210 : Registre foncier du district de Rolle
SB 218 : Registre foncier du district de Vevey
SB 224 : Registre foncier du district d'Yverdon

Le tableau ci-dessous indique la date de l'acte le plus récent aux Archives cantonales vaudoises selon le type de document. Le tableau mentionne les quatre onglets présents aux Archives cantonales vaudoises, à savoir les actes de vente, les servitudes, les gages immobiliers et les annotations.

Tableau des dates des documents les plus récents aux Archives cantonales vaudoises (pour les onglets I à IV ou leurs équivalents antérieurs). Les dates peuvent être soumises à certaines variations selon les communes.

Anciens districts	Onglet I (propriété)	Onglet II (servitudes)	Onglet III (gages immobiliers)	Onglet IV (annotations)
Aigle	1955	1955	1955	-
Aubonne	1984	1957	2000	-
Avenches	1980	1957	2000	-
Cossonay	1956	[1911]	1979	-
Echallens	1955	1925	1980	-
Grandson	1984	1956	1999	-
Lausanne	1983	1956	2007	1996
La Vallée	1978	1955	1999	-
Lavaux	1930	[1911]	1961	-
Morges	1986	1955	2000 [au RF avant 1971]	-
Moudon	1981	1955	1998	-
Nyon	1985	[-]	1999	-
Orbe	1984	1956	1999	-
Oron	1898	[-]	1898	-
Payerne	1981	1955	2000	-
Pays d'Enhaut	1898	[-]	1898	-
Rolle	1985	1955	2000	-
Vevey	1966	1933	1965	-
Yverdon	1984	1955	1999	-

Sources complémentaires :

D, S, SB et SC : archives notariales

Sur internet :

Il importe de mentionner que tous les inventaires des fonds conservés par les Archives cantonales vaudoises se trouvent en ligne sur le site :

<http://www.davel.vd.ch>

III. Historique

Au début du régime cantonal (1803), la tenue du cadastre est confiée au receveur qui peut ainsi percevoir les divers impôts liés à la propriété et au droit de mutation. Le contrôle des hypothèques est quant à lui attribué aux greffiers de paix et des tribunaux de districts. La réorganisation de contrôle des hypothèques selon la loi du 24 décembre 1840, conséquence de l'entrée en vigueur du Code civil vaudois du 1^{er} juillet 1821, entraîne la nomination dans chaque district d'un conservateur des charges immobilières dirigeant un office appelé « Contrôle des charges immobilières ».

La césure importante se place en 1886. En effet, dans le canton de Vaud, jusqu'en 1886, le cadastre demeure essentiellement fiscal et ne fait pas preuve de propriété. Mais, dès le 1^{er} octobre 1886, les compétences du conservateur des charges immobilières et celles du receveur pour ce qui concerne le cadastre sont réunies dans la fonction du conservateur des droits réels qui deviendra en 1912 le conservateur du registre foncier. Ce changement est le fruit des lois du 20 janvier 1882 sur l'inscription des droits réels immobiliers et du 20 août 1882 sur le cadastre qui entrent en vigueur justement le 1^{er} octobre 1886. Ces lois mettent ainsi en place une institution foncière. Le Conseil d'Etat exerce la surveillance générale des Offices des droits réels.

Le Registre foncier a été de la compétence cantonale jusqu'à l'introduction du Code civil fédéral en 1912 dont les art. 942 à 977 contiennent les règles sur la tenue du Registre foncier. Cela consacre alors le Registre foncier fédéral tenu selon le système réel, à savoir une fiche/feuille par parcelle. De manière transitoire, le Registre foncier cantonal est resté en vigueur, la loi cantonale du 24 août 1911 étant alors appliquée. La loi du 28 novembre 1918 prévoit l'introduction du registre foncier fédéral pour les communes dont la mensuration cadastrale sera ordonnée.

Dans le canton de Vaud, l'introduction systématique du Registre foncier fédéral a été déclenchée par les réunions parcellaires lancées dans les années 1950 par le Département de l'agriculture, de l'industrie et du commerce. Les communes touchées ont alors été les premières à passer massivement au Registre foncier fédéral avant que ce système ne s'étende au reste du canton.

Actuellement, dans le canton de Vaud, la *Loi vaudoise du 23 mai 1972 sur le registre foncier, le cadastre et le système d'information sur le territoire* règle l'essentiel des points prévus à l'article 953 du Code civil, guidée également par l'*Ordonnance sur le Registre foncier du 23 septembre 2011* ainsi que l'*Ordonnance technique du DFJP et du DDPS concernant le Registre foncier du 28 décembre 2012*.

Dès 1886, il y a alors un conservateur dans chaque district, mais les bureaux de plusieurs districts ont été réunis depuis 1993 (voir ci-dessous). En 2012, il reste 9 offices (Aubonne/Rolle, Nyon, Morges, Jura-Nord vaudois, Moudon, Echallens, Lausanne, Cully, Riviera) et un bureau détaché à Château-d'Oex.

Juillet 1993 : Yverdon a absorbé Grandson

Septembre 1998 : Echallens a absorbé Cossonay

Moudon a absorbé Oron

Juin 2000 : Avenches a absorbé Payerne
28 mai 2003 : Aubonne a absorbé Rolle
1er septembre 2012 : Vevey a absorbé Aigle
1er novembre 2012 : Yverdon a absorbé La Vallée, Orbe, Echallens
Morges a absorbé Cossonay
Lavaux a absorbé Oron
Moudon a absorbé Avenches

IV. Bibliographie

Pour le lecteur qui souhaite davantage d'informations, voici une orientation bibliographique comprenant également les textes de lois.

BERDEZ, Louis, *De la publicité du droit réel : étude sur la transmission du droit réel sur les immeubles*, Lausanne, 1866

DESCHENAUX, Henri, *Le registre foncier*, Fribourg, 1983

Dictionnaire historique et biographique de la Suisse, T. 4. Neuchâtel, 1928. P. 718 : article « Mensuration cadastrale »

GONVERS-SALLAZ, Armand, *Le registre foncier suisse*, Lausanne, 1938

HEGG, Louis, *Étude sur le cadastre*, Lausanne, 1923, pp. 71ss., 127ss.

HEGG, Louis, *Le cadastre vaudois*, Lausanne, 1949, pp. 33ss.

MONITION, Thierry, *Le cadastre vaudois au XIXe siècle*, Lausanne, 1989. (Bibliothèque historique vaudoise, 98)

PICTET, Denis, *Le droit privé vaudois de la propriété foncière*, Lausanne, 1991

REYMOND, Christophe, *Le régime hypothécaire vaudois sous LL.EE. de Berne et selon le droit cantonal (XVIe – XIXe siècle)*, Lausanne, 1990. (Bibliothèque historique vaudoise, 99)

ROUX, François, *L'introduction du registre foncier fédéral dans les cantons romands*, Tolochenaz, 1993

SOCIÉTÉ VAUDOISE DES CONSERVATEURS DU REGISTRE FONCIER, LE REGISTRE FONCIER VAUDOIS, LAUSANNE, 2005/2006. Consulté sur <[HTTP://WWW.VD.CH/THEMES/TERRITOIRE/REGISTRE-FONCIER/PRINCIPE-DU-REGISTRE-FONCIER/](http://www.vd.ch/themes/territoire/registre-foncier/principe-du-registre-foncier/)> LE 30 AOÛT 2012.

SOCIÉTÉ SUISSE DES CONSERVATEURS DU REGISTRE FONCIER. Consulté sur <[HTTP://WWW.REGISTRE-FONCIER.CH/FRA/](http://www.registre-foncier.ch/fra/)> LE 30 AOÛT 2012.

Législation fédérale :

Code civil suisse, art. 942 à 977.

Ordonnance sur le registre foncier du 22 février 1910.

Ordonnance sur le registre foncier du 23 septembre 2011.

Législation cantonale :

Arrêté du 14 août 1803 nommant une commission pour la révision des prix de nivellement des cadastres.

Règlement pour les receveurs de districts du 23 mars 1822.

Décret du 2 janvier 1836 sur la révision du cadastre des bâtiments.

Loi du 24 décembre 1840 sur le contrôle des charges immobilières.

Règlement du 5 novembre 1852 pour le bureau du commissaire-général.

Loi du 15 janvier 1875 sur la révision des taxes cadastrales.

Loi du 20 janvier 1882 sur l'inscription des droits réels immobiliers.

Loi du 30 août 1882 sur le cadastre.

Loi transitoire du 31 août 1882 pour la mise en vigueur de la loi sur l'inscription des droits réels immobiliers.

Loi du 6 mai 1886 concernant l'entrée en vigueur des lois sur l'inscription des droits réels et sur le cadastre.

Loi du 11 mai 1897 sur l'inscription des droits réels immobiliers.

Loi cantonale du 24 août 1911 sur le registre foncier.

Règlement du 19 décembre 1914 sur les mensurations cadastrales du Canton de Vaud.

Loi du 28 novembre 1918 sur l'introduction du registre foncier dans le cadastre de Vaud.

Loi du 28 mai 1941 sur le registre foncier.

Loi du 23 mai 1972 sur le registre foncier, le cadastre et le système d'information sur le territoire.