
Francia. Forschungen zur westeuropäischen Geschichte
Herausgegeben vom Deutschen Historischen Institut Paris
(Institut historique allemand)
Band 24/1 (1997)

DOI: 10.11588/fr.1997.1.60683

Rechtshinweis

Bitte beachten Sie, dass das Digitalisat urheberrechtlich geschützt ist. Erlaubt ist aber das Lesen, das Ausdrucken des Textes, das Herunterladen, das Speichern der Daten auf einem eigenen Datenträger soweit die vorgenannten Handlungen ausschließlich zu privaten und nicht-kommerziellen Zwecken erfolgen. Eine darüber hinausgehende unerlaubte Verwendung, Reproduktion oder Weitergabe einzelner Inhalte oder Bilder können sowohl zivil- als auch strafrechtlich verfolgt werden.

Le sol et l'immeuble: les formes dissociées de propriété immobilière dans les villes de France et d'Italie (XII^e–XIX^e siècle). Actes de la table ronde organisée par le Centre interuniversitaire d'histoire et d'archéologie médiévales et le Centre Pierre Léon, Lyon, 14–15 mai 1993, éd. Olivier FARON et Étienne HUBERT, Lyon (Presses universitaires de Lyon/École française de Rome) 1995, 342 p. (Collection de l'École française de Rome, 206).

La table ronde tenue à Lyon en mai 1993 avait l'ambition de mieux décrire les formes dissociées de la propriété urbaine et ainsi – en s'installant dans la longue durée – de mieux comprendre les problèmes de la ville. L'ampleur du programme ne permettait guère une synthèse; les mérites des quinze rapports publiés dans le volume ne sont pas en cause; tous sont excellents mais ils divergent forcément par le sujet qu'ils traitent et plus encore par la méthode. Les uns s'attachent aux faits et penchent vers la sociologie, l'étude de la propriété urbaine permettant de découvrir, après Sombard, les »ressorts du capitalisme«, les origines de la richesse bourgeoise, les lois de l'urbanisme ou de la démographie. D'autres préfèrent s'en tenir à une analyse juridique pour remarquer aussitôt l'imprécision du concept de »dissociation«; il peut s'agir de démembrement de la propriété, comme dans la seigneurie foncière ou la servitude, tout aussi bien que de simple location à durée déterminée.

La même question est posée avant 1789 par des juristes, comme Ferrière ou Pothier (O. ZELLER) ou, au XIX^e siècle, par la jurisprudence (Chr. BEROUJON); elle est posée à Milan, où l'on perçoit, sans doute sous l'influence autrichienne, l'influence du droit romain (O. FARON). Déjà Balde soumettait la notion de droits personnels à une critique précise et reconnaissait qu'ils peuvent être chargés de réalité (E. CONTE). Un rappel de la notion romaine de propriété s'imposait: elle était à l'origine une puissance ou une souveraineté, mais elle connaît d'assez nombreuses limitations, par exemple les servitudes d'urbanisme ou les baux à long terme (J. P. CORIAT). L'emphytéose demeure le meilleur exemple de tels baux, pratiqués aujourd'hui encore plus qu'il n'est dit (O. FARON).

Des monographies urbaines permettent »une mise en perspective, économique, sociale, voire politique«. Trois sont consacrées à la ville de Rome. Dès le III^e siècle, l'Église possède des biens; son patrimoine est administré et réparti par le diocèse, mis en valeur, comme les biens du fisc, par des baux de moins de trente ans (F. MARAZZI). Le *dominium* du pape devient seigneurie, ce qui coïncide avec la décadence de l'impôt impérial. Au XI^e siècle, le bail *ad domum faciendam* se généralise pour devenir de droit commun; il dissocie la propriété du sol et celle de la »superficie«. Après 1250, l'Église préfère les baux de courte durée et à fort loyers. La *vicinanzia* qui apparaît au XIV^e siècle est une seigneurie éminente exercée par les barons romains que Cola di Rienzo tentera de soumettre (E. AUBERT). La population augmente au XVI^e siècle et la politique foncière de Saint-Jacques des Espagnols permet d'opposer les années de reconstruction (1530–1550) où prévalent les concessions de longue durée, et la fin du siècle où la durée minimale des baux et les charges imposées aux locataires prouvent le dynamisme du marché immobilier (M. VAQUERO PIÑEIRO).

L'évolution n'est pas bien différente dans les autres cités italiennes. À Pise, le »livello« *ad domum elevandam* est pratiqué par les laïques comme par les établissements religieux, ceux-ci adoptant une politique patrimoniale très habile (G. GARZELLA). À Bologne, l'expansion urbaine, comme le succès du contrat emphytéotique (qui est bien proche de la précaire), permet une grande diversité de pratiques; des clauses d'usage seront mises au point par les notaires et seront reprises par les statuts (R. RINALDI). À Milan, les Sforza veulent contrôler la possession du sol urbain; ils défendent l'espace public mais interviennent plus difficilement sur le marché immobilier. Après 1450, le duc délivre des permis de bâtir, espérant modérer ainsi la hausse des rentes et des loyers et conférant à leurs bénéficiaires une sorte de quasi-propriété (P. BOUCHERON).

Deux études concernent la France: la situation à Paris est bien connue par le livre d'Olivier-Martin; il existe 141 seigneuries foncières et la censive est le type de la tenure urbaine, grevée aux XIII^e et XIV^e siècles de nombreuses rentes. Leur paiement est compromis vers

1420 par la chute des loyers et la royauté doit intervenir pour autoriser le rachat des rentes (S. ROUX). A Rouen, si les formes juridiques ne varient guère pendant six siècles, la construction et l'aspect des immeubles changent beaucoup; on retrouve la trace des lotissements successifs qui font la diversité et l'intérêt du paysage urbain (B. GAUTHIEZ).

L'accent est mis sur la diversité plus que sur les convergences et la découverte de lois historiques. La conclusion de M. CHIFFOLEAU, tout en se félicitant de la comparaison établie entre l'Italie et la France, n'en dissimule pas les limites: l'orientation sociologique des études françaises, remarque-t-il, ne favorise pas la précision (p. 311), tandis que la »leçon des savants juristes italiens est essentielle car elle n'a pas d'équivalent dans notre pays« (p. 317).

Les écrits des historiens du droit français ne sont en effet que bien rarement connus ou utilisés; il est plus fréquent de se moquer de la langue juridique et de son archaïsme; elle préserve tout au moins, comme on peut le constater, à deux exceptions près, dans ce volume, d'un vocabulaire imprécis ou impropre: la propriété n'est pas »démembrée« par un bail à loyer; on ne peut confondre la rente foncière de Sombart et les rentes constituées; le bail à rente n'est pas le bail à cens et il est bien curieux que l'on ne signale pas (sauf pour Paris) le rôle qu'il a joué comme opération de crédit (l'exemple de Toulouse, de Barcelone ou d'Avignon pouvait être au moins rappelé). De même les »superficies« acquises au propriétaire par accession sont bien différentes du droit de superficie. Juridiquement la précaire s'oppose à l'emphytéose, mais celle-ci pouvait être, suivant les régions, féodale ou foncière. Il est enfin bien aventureux d'attribuer aux théologiens de Chartres la théorie du domaine divisé.

Chaque ville pose un problème juridique différent, forcément lié à l'organisation municipale. L'intervention royale ou seigneuriale peut être à l'origine du développement, ou, au contraire, se limiter à un contrôle de l'urbanisme (exercé à Avignon par les »maîtres des rues«). Partout les bourgeois, souvent avec l'autorité que leur donne le pouvoir municipal, ont un rôle essentiel; ils possèdent les terrains qu'ils concèdent à des tenanciers, censitaires ou emphytéotes, en gardant des droits »éminents« prélation, lods et vente, éventuellement confiscation. Il est normal, surtout dans les faubourgs, que le tenancier construise une maison sur la parcelle concédée. Il lui est possible d'en disposer par une vente, par un bail à rente ou à loyer. Dans une ville comme Barcelone, il existe deux marchés, également spéculatifs, des terrains et des maisons: ils dépendent d'ailleurs l'un de l'autre puisque, depuis les bulles *Regimini*, les rentes sont rachetables tandis que le propriétaire du sol jouit toujours d'un droit de préemption.

Paul OURLIAC, Toulouse

Bibliothèque nationale de France. Département des manuscrits. Centre de recherche sur les manuscrits enluminés. Manuscrits enluminés d'origine germanique. Tome I: X^e-XIV^e siècles, par François AVRIL et Claudia RABEL avec la collaboration d'Isabelle DELAUNAY, Paris (Bibliothèque nationale) 1995, XXVI-219 S.

Mit dem nun vorliegenden fünften Band hat die Bibliothèque nationale in Paris einen weiteren bedeutenden Schritt zur Erschließung ihrer illuminierten Handschriften nicht-französischen Ursprungs vollzogen: er enthält den ersten Teil der Codices aus deutschsprachigem, zentraleuropäischem Gebiet und deckt die Zeitspanne zwischen dem 10. und dem 14. Jh. ab. Die Bearbeitung des Materials lag in den Händen des Conservateur générale François Avril und seiner deutschen Mitarbeiterin Claudia Rabel, seit 1992 unter Beteiligung und Mithilfe von Isabelle Delaunay.

Der Katalog umfaßt 164 Handschriften, die in der bereits aus den vorangegangenen Bänden bekannten Weise beschrieben sind; im Unterschied zu den vergleichbaren deutschen Katalogen fallen die Beschreibungen etwas knapper aus. Das Material ist in 5 Abschnitte unterteilt, nur der erste versammelt, zeitlich übergreifend, Handschriften eines bestimmten