Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 8 (1935)

Heft: 12

Artikel: La notion de propriété dans la cité antique

Autor: Beurret, A.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-120130

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 14.01.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

LA NOTION DE PROPRIÉTÉ*

Dans un article précédent, on a indiqué sur quelles bases reposait la vie domestique des anciens. Elle était fondée sur la religion du foyer et le culte des ancêtres. Ces croyances, la poésie qui s'en dégageait ont adouci les mœurs d'une époque ; elles ont donné à la famille ainsi qu'à la cité une organisation cohérente qui a persisté pendant des siècles.

Il ne serait peut-être pas sans intérêt d'examiner maintenant, du même point de vue, quelle conception se faisaient ces mêmes peuples du droit de propriété.

Chez les peuples du Nord et de l'Est de l'Europe, la notion de **propriété privée** a eu beaucoup de peine à s'établir et à se légitimer. Allotissements annuels, partages des récoltes, déplacements périodiques des tribus, tel était leur régime de production et de vie. Nous avons encore en Suisse, dans les « Allmend » (pâturages communaux), un vestige de cet état social disparu. On a vu aussi que certains de ces peuples sont récemment revenus avec une violence inattendue à leurs habitudes séculaires, en les poussant à leurs conséquences extrêmes.

Il en a été tout autrement sur les bords de la Méditerranée. Là vivaient, rassemblés politiquement en un grand nombre de cités, de petits groupements sociaux, familles, « gentes » **), où le droit faisait partie intégrante de la religion. Chacune de ces familles, ayant son culte particulier, son foyer perpétuel et immobile, formait, avec ses morts qu'elle vénérait, une communauté bien distincte. Le sol qui la nourrissait était celui des ancêtres, dont il recevait la sépulture. Il est visible que de telles coutumes étaient incompatibles avec la propriété collective et la faisaient apparaître comme un non-sens, quelque chose contre nature. Au contraire, le devoir de solidarité et d'intimité qui rattachait si étroitement les vivants aux morts trouvait son expression matérielle parfaite dans la propriété privée, transmise de père en fils. Celle-ci constituait un cadre naturel, adéquat, à des croyances qui faisaient de la continuité et de la fidélité au passé, la loi fondamentale de la vie sociale.

La propriété est donc associée à la religion. Ce n'est pas l'individu qui possède, mais la famille, laquelle inclut également les ascendants et la postérité à naître. Les vivants ne sont que les administrateurs du patrimoine, un chaînon dans la suite des générations qui se succèdent et perpétuent le culte. Dans ces conditions, la liberté de tester ou de vendre est réduite au minimum, du moins aux premiers siècles. Des formalités sans nombre en empêchent l'exercice.

La propriété est placée sous l'égide d'une divinité, le dieu gardien de l'enclos (Zeus Aerkeios), ses limites marquées par des bornes saintes qui deviennent elles-mêmes des divinités (dieux Termes), auxquelles on offre annuellement libations et sacrifices. Déplacer ces bornes est un crime sacrilège, qui expose aux peines les plus cruelles et à l'exécration publique. (Nos paysans sont encore particulièrement susceptibles sur ce chapitre !)

Ces anciens avaient horreur de la mitoyenneté, à laquelle s'opposait le particularisme jaloux de leurs cultes familiaux. Aussi, autour de chaque domaine, on traçait une étroite bande neutre, de deux pieds environ, appelée la « chose sainte » (res sancta) et ne relevant de personne. Détail curieux, la cité avait également sa « chose sainte » ; le « pomœrium » (au delà des murs) de Rome, par exemple, espace libre de 50 m. de large, soustrait à la culture et à la construction, a existé jusqu'au IVme siècle après Jésus-Christ.

La création de cette espèce de glacis moral, comme son déplacement à chaque agrandissement de l'enceinte, donnait lieu à une cérémonie imposante, présidée par les augures ou devins officiels (d'où le mot « in auguratio »).

Au milieu de l'enclos s'élevait le tertre sacré où l'on ensevelissait les morts de la famille. Vénéré, objet d'un culte solennel, il resta inaliénable encore longtemps après que les lois eussent permis la vente du patrimoine.

Inutile de dire que seuls, les fils, héritiers du nom et détenteurs du culte, pouvaient recueillir la succession. Le nom, le culte, la propriété étaient des choses si manifestement inséparables qu'à Athènes, pour désigner des personnes de la même famille, on disait simplement qu'ils avaient le même « dieu de l'enclos ». Les Grecs des premiers âges aliénaient plus facilement leurs corps que la terre héritée des pères. Ils pouvaient s'asservir, ainsi que leurs enfants, à un créancier, mais ils ne se reconnaissaient pas le droit de renier l'héritage. Dans bien des cités du reste, la vente n'était jamais définitive, le droit de rachat demeurant réservé ; de même, chez les Hébreux, la terre faisait retour à l'ancien propriétaire après cinquante ans ; on appelait cette opération « jubilé ». Si, peu à peu, ces règles devinrent plus souples, les actes concernant la propriété et ses « saintes limites » conservèrent leur caractère solennel, consacré par une cérémonie religieuse. C'était une chose grave.

La grande propriété fut la règle là où la cité se constitua par la fédération de familles autochtones. Celles-ci continuèrent à résider à la campagne, jusqu'à ce que les guerres, les changements politiques les contraignirent à transférer leurs foyers dans l'enceinte eut à morceler leurs biens. D'autres villes offrent l'exemple d'une évolution différente. L'histoire raconte qu'à Sparte, les conquérants procédèrent à un lotissement des terres et les distribuèrent par voie de tirage au sort, procédé qui, dans leurs conceptions, exprimait non le hasard, mais la volonté des dieux. (Sort est devenu par la suite synonyme d'héritage, lot, d'où l'expression con-sortes = co-propriétaires.) Pendant des siècles, les Spartiates restèrent sur leurs petits domaines, puis la concentration s'opéra, par l'extinction des familles, les ventes extra-légales, etc. On relate le fait que les femmes spartiates, qui n'avaient pas le droit d'acquérir des terres, mais bien celui de commercer et de prêter, devinrent, par cette voie détournée, possesseurs des deux cinquièmes des biens fonciers !

Insensiblement, la propriété passa de la famille à la personne, avec faculté de tester et de vendre. Il ne fut cependant jamais de bon ton de se débarrasser du patrimoine, pas plus que de nos jours, du reste. Il semble aussi que le remplacement trop

---

*) Il s'agira bien entendu, dans cet article, de la propriété foncière seulement.

**) Ensemble des individus qui reconnaissaient le même ancêtre mâle.

DANS LA CITÉ ANTIQUE

brusque des idées anciennes par un individualisme accentué aboutit, dans bien des cas, à l'accaparement des terres au profit de quelques-uns ; ceci fut naturellement suivi de spoliations brutales et de divisions exploitées par les démagogues.

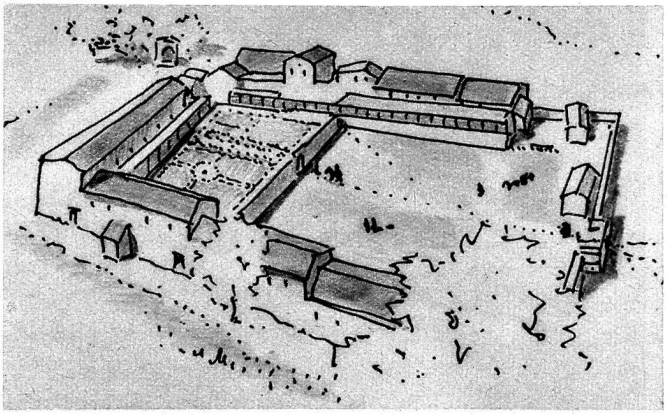
A une époque où l'omnipotence de l'Etat se faisait durement sentir, la propriété privée fondée sur la religion des ancêtres fut le rempart des libertés familiales : « Sur le seuil de ta maison commence ta liberté », pouvait dire le législateur au citoyen de Sparte. La loi ignorait la notion d'intérêt public et n'intervenait que pour sauvegarder la tradition quand elle était menacée. Si la propriété privée était une chose intangible et l'objet d'un respect presque superstitieux, c'est qu'il fallait assurer la sécurité de la demeure où se célébraient les cérémonies du culte. L'inviolabilité du domicile, inscrite en tête de notre constitution et condition première de tout ordre social, n'a peut-être pas d'autre origine.

L'augmentation de la richesse mobile contribua grandement à modifier les idées sur la propriété. Concentrée sur les personnes et non plus sur les familles, privée de son caractère sacré, elle entra dans le courant général de l'économie et des échanges. Le terme extrême de cette évolution est la Société immobilière de notre temps, où le détenteur de la richesse a abdiqué presque toutes ses responsabilités à l'égard de celle-ci. Par contre, ces changements ont permis aux droits de la plus grande communauté de s'imposer. Le sens de la continuité, de la pérennité fut reporté sur la Cité ; ce fut pour cette dernière le début de la grande politique et de l'expansion.

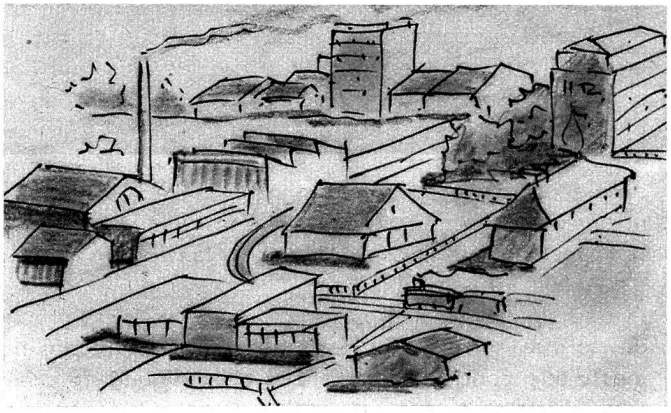
Lorsque nous admirons telles de ces vieilles demeures qui marquent le sommet de nos coteaux de leur silhouette précise, un peu sévère, et leur enceinte d'arbres à l'intérieur de laquelle la vie semble se recueillir et prendre forme, nous comprenons ce qui faisait la valeur des conceptions si différentes des nôtres. C'est que ces conceptions avaient assuré à l'homme, du moins à une catégorie d'hommes, sa dignité et sa personnalité. Il avait reçu en charge un héritage matériel et moral, sa fonction était de l'administrer et de le transmettre. Ces devoirs, inséparables de la propriété, donnaient à celle-ci une base morale sûre, adaptée à la mentalité du temps. Le développement organique de la cité put se poursuivre dans une atmosphère de liberté relative, contrastant avec les tyrannies qui sévissaient ailleurs.

Dans cet ordre de considérations, il est permis de souhaiter un certain rajeunissement de nos idées sur la propriété. Celle-ci a pris un caractère exclusivement individualiste, avec la contre-partie inévitable, les exigences toujours plus grandes du fisc. Ce que les uns regardent comme un droit absolu et sans restrictions, les autres le nient. L'anarchie qui a présidé à l'extension de la cité moderne témoigne de ce manque de coordination entre l'intérêt privé et l'intérêt commun. Ce sera la tâche du législateur d'équilibrer deux notions qui ne sont pas opposées, mais complémentaires et inséparables l'une de l'autre.

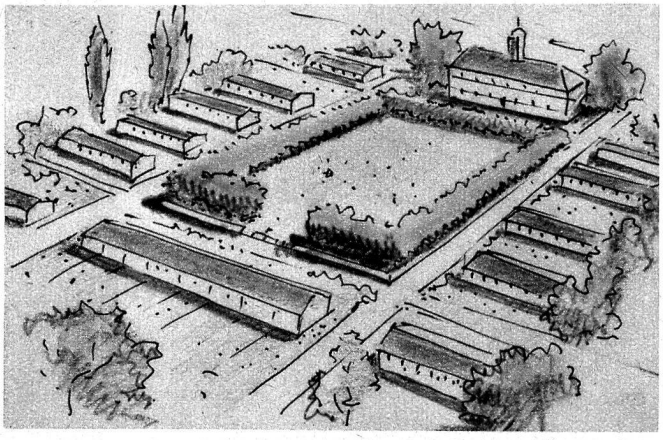
A. BEURRET.



Villa romaine à Cheldworth, reconstituée par Forestier. — Dans le paysage, les diverses constructions présentent un ensemble fermé qui exprime bien le caractère autonome de la propriété. A l'intérieur, les bâtiments d'habitation et les dépendances sont groupés autour d'un jardin supérieur et d'une cour inférieure.



Banlieue. — Le régime de la propriété se développe en dehors de toute subordination au bien commun ; conséquence : l'intérêt privé se trouve finalement lésé lui-même.



Un aspect de la ville nouvelle. — Le quartier se développe comme un ensemble organique où la propriété privée et le domaine public s'équilibrent et se mettent en valeur mutuellement.