

## TABLE DES MATIÈRES

	Page
AVANT-PROPOS .....	VII
INTRODUCTION	
De l'analyse architecturale à la réflexion sur les structures de la propriété .....	2
Le corpus du droit romain comme source historique .....	11
Définir une méthode d'interrogation des sources juridiques .....	11
Questions de palingénésie des sources juridiques .....	15
Présentation des grands axes de la recherche .....	18
Conventions adoptées pour la présentation des sources .....	24
PREMIÈRE PARTIE	
ORGANISATION ET ÉCONOMIE DES DOMAINES URBAINS	
INTRODUCTION .....	29
Chapitre 1 – DÉFINITION COMPTABLE ET PATRIMONIALE DES DOMAINES URBAINS .....	31
Préliminaire. Structures de la propriété rurale et paysage agraire .....	31
Définition de la notion de pertinence .....	31
Structures de la propriété, structures de l'exploitation ...	37
Discontinuité physique des domaines ruraux .....	43
De l'immeuble au domaine urbain .....	49
Définition de la <i>domus</i> comme domaine urbain .....	49
Les domaines urbains à Rome au IV <sup>e</sup> siècle d'après le <i>Liber Pontificalis</i> .....	54

	Page
Chapitre 2 – COMPOSITION ET FONCTION DE LA DOTATION MOBILIÈRE DES <i>DOMUS</i> .....	63
<i>Res aedium</i> . Des objets immobilisés dans la propriété .....	66
Législation impériale sur la circulation des matériaux de construction .....	66
Sénatus-consultes et constitutions impériales, p. 66; Une législation qui ne relève pas du règlement d'urbanisme, p. 69; Dispositions relatives au droit de la vente, p. 71; Dispositions relatives au droit des successions, p. 75.	
Des objets placés sous un régime d'attache à perpétuelle demeure .....	79
Les conduites de plomb raccordées au réseau public, p. 79; <i>Ornatus</i> . Le décor, élément constitutif de la demeure, p. 83.	
<i>Domus instructa</i> . Transmettre un mode de vivre .....	87
Spécificité du legs de l' <i>instrumentum domus</i> .....	88
Le contenu de la <i>domus instructa legata</i> .....	89
Absence d'une notion d' <i>insula instructa</i> , p. 89; Le mobilier ( <i>supellex</i> ), équipement du père de famille, p. 90; Réflexions conclusives sur la comptabilité dans les domaines urbains, p. 98.	
Chapitre 3 – LA <i>FAMILIA URBANA</i> . INSTRUMENTS SERVILES D'UNE ÉCONOMIE DOMESTIQUE .....	105
La domesticité en dotation des domaines urbains .....	106
Ambiguïtés de la définition de la <i>familia urbana</i> .....	106
L'attache de la <i>familia urbana</i> à la personne du maître de maison et ses limites .....	109
Devenir des esclaves exerçant une activité de production dans la <i>domus</i> .....	116
<i>Artifices</i> . Les esclaves artisans .....	116
Les esclaves exerçant une activité dans une <i>taberna</i> .....	118
Pour une définition juridique de la <i>taberna</i> , p. 118; Spécificité du legs d'une <i>taberna</i> , p. 121.	
Gestion de la <i>domus</i> , gestion du patrimoine .....	125
Le personnel chargé de la gestion des domaines .....	125
<i>Dispensator</i> et <i>uilicus</i> , gérants de domaines, p. 126; Hiérarchie des domaines urbains : plusieurs <i>domus</i> , un seul domicile, p. 133.	

	Page
Réorganisation des <i>domus</i> et du patrimoine au moment de la succession .....	139
Cas de distribution testamentaire du patrimoine par régions, p. 139; Transmettre la <i>domus</i> pour transmettre l'entreprise familiale?, p. 145.	
Chapitre 4 – <i>DOMUS</i> ET <i>INSULA</i> COMME «IMMEUBLES DE RAPPORT» .....	157
Formes et limites de la rente locative tirée des <i>domus</i> .....	162
L'usufruit sur une <i>domus</i> et sa mise en location .....	162
Limites générales des droits de l'usufruitier, p. 163; Location complète, location par appartements, p. 166.	
Mise en location des <i>tabernae</i> et des <i>cenacula</i> appartenant à la <i>domus</i> .....	168
La communauté domestique : locataires ou dépendants?	173
La location urbaine à l'échelle de l'entreprise .....	178
L' <i>insula</i> : un type d'entreprise, plutôt qu'un immeuble ..	178
Pour une définition juridique de l' <i>insula</i> , p. 178; Deux <i>insulae</i> attestées par l'archéologie, p. 183.	
Enjeux économiques et sociaux de la location .....	187
La sous-location comme droit, p. 187; Spécificité de la sous-location dans les <i>domus</i> ?, p. 191.	
CONCLUSION .....	199

## DEUXIÈME PARTIE

## DIVISION ET COPROPRIÉTÉ DES DOMAINES URBAINS

Introduction – LA COPROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE À ROME, APPROCHE HISTORIOGRAPHIQUE .....	203
Chapitre 5 – LIMITES JURIDIQUES À LA DIVISION DES IMMEUBLES	213
Préliminaire. Indivision et partage des domaines ruraux .....	214
Formes de mitoyenneté issues de la division d'un immeuble	221
Partages portant sur l'ensemble de l'élévation .....	223
La servitude de surplomb comme forme de propriété dissociée? .....	229
La figure de la <i>servitus proiiciendi protegendi</i> , p. 230; Différence entre servitude de surplomb et division de la propriété par niveaux, p. 238.	

	Page
Rapports de servitude à l'intérieur de l'élévation d'un immeuble .....	244
Droits de passage et propriété enclavée en contexte urbain ..	250
Servitudes de passage dans le droit de la vente .....	250
Droits de passage dans le règlement des successions ....	253
Garanties données entre voisins ( <i>cautio damni infecti</i> ) et structures de la propriété .....	256
Envoi en possession ( <i>missio in possessionem</i> ) au bénéfice d'une copropriété .....	258
Envoi en possession sur une copropriété .....	260
 Chapitre 6 – JURISPRUDENCE RELATIVE À LA DIVISION DES <i>DOMUS</i>	 267
Division hors partage et articulation architecturale des <i>domus</i>	269
Structuration de l'espace domestique d'après les sources juridiques .....	269
Les espaces de réception, p. 270; Les appartements : <i>diaetae</i> , p. 275.	
Droit d'usage sur une demeure ( <i>usus domus</i> ) .....	281
Des communautés résidentielles et des parties communes, p. 281; Concurrence entre titulaire d'un droit réel et nu-propriétaire, p. 287.	
Cas de division d'une <i>domus</i> : logique familiale et sociale ....	289
Répartition des pièces d'habitation .....	290
Vers une indivision forcée sur les parties communes ....	294
 Chapitre 7 – LE RÉGIME DE PROPRIÉTÉ DANS LES IMMEUBLES D'HABITATION COLLECTIVE .....	 301
Les <i>insulae</i> dans la dévolution testamentaire .....	303
Legs des revenus d'une <i>insula</i> .....	303
Rapports de mitoyenneté à l'intérieur de l' <i>insula</i> .....	305
Division d'une <i>insula</i> : documents épigraphiques .....	311
L' <i>Insula</i> [-] <i>alatiana</i> de Rome, p. 311; L' <i>Insula Sertoriana</i> de Rome, p. 312.	
Des formes de copropriété immobilière non familiale .....	320

	Page
Témoignages littéraires sur une copropriété conventionnelle .....	321
Aux origines de la copropriété non familiale : le lotissement de l'Aventin?, p. 321; Le <i>uicus</i> comme lotissement collectif?, p. 329.	
Figures et caractéristiques du régime de la copropriété immobilière conventionnelle .....	332
La <i>societas</i> immobilière et les figures juridiques voisines, p. 333; Copropriété sur des infrastructures d'adduction en eau, p. 345.	
Règlements des conflits internes aux copropriétés .....	347
Actions en partage et durée du régime de copropriété, p. 347; Dispositions normatives sur l'entretien des <i>insulae</i> sous Marc-Aurèle, p. 353.	
Peut-on connaître l'organisation sociale dans les immeubles d'habitation collective? .....	363
Solidarités fondées sur l'habitation. Documents épigraphiques de Rome .....	364
Communauté d'habitation et de culte dans un immeuble du Viminal, p. 364; Organisation collégiale et <i>insula</i> : l'exemple du <i>corpus corariorum</i> de Rome, p. 365.	
Formes de cohabitation sans noyau familial dans le commentaire à l'édit <i>de effusis uel deiectis</i> .....	369
CONCLUSION .....	379

## TROISIÈME PARTIE

PRATIQUES ET STRATÉGIES DE TRANSMISSION  
DES DOMAINES URBAINS

Introduction – LE RÉGIME DES SUCCESSIONS EN DROIT ROMAIN .	385
Chapitre 8 – DÉVOLUTION DES BIENS, ALLIANCE, RÉSIDENCE. RÉFLEXIONS THÉORIQUES .....	389
Principe «résidentiel» et principe «parental» .....	398
Règles et pratiques de la transmission patrimoniale à Rome .	394
Reconnaissance progressive des droits de la famille maternelle .....	395

	Page
La position des femmes dans la circulation de la propriété	399
Les ambiguïtés de la liberté testamentaire .....	402
 Chapitre 9 – LA COMPOSITION DES <i>DOMUS</i> , LE MARIAGE, LA MORT	 405
Le domicile conjugal et sa gestion .....	405
Un principe dominant de viri-localité .....	406
Le régime de séparation des biens et ses conséquences sur la vie commune .....	407
Responsabilités réciproques des conjoints sur leurs propriétés, p. 407; Indépendance des conjoints dans les familles aisées?, p. 416.	
Perpétuation des cellules résidentielles après la mort du <i>pater- familias</i> .....	420
Partage du droit d'usage ( <i>usus domus</i> ) avec la famille ....	420
Les communautés domestiques organisées par testament	425
Perpétuation des relations avec l'ancienne domesticité, p. 425; Délégation de la gestion du patrimoine immobilier à la veuve, p. 429.	
 Chapitre 10 – TRANSMETTRE LES DOMAINES URBAINS .....	 441
Relations familiales et marché immobilier : considérations préliminaires .....	442
Les droits de la famille sur les domaines urbains .....	447
Qui dispose des <i>praedia urbana</i> et au bénéfice de qui? ..	447
Domaines relevant de l' <i>hereditas</i> et domaines en libre disposi- tion?, p. 449; Prélegs et exceptions, indicateurs de l'existence d'une demeure privilégiée?, p. 450.	
Les substitutions fidéicommissaires portant sur des domaines urbains .....	456
Nullité des fidéicommiss au bénéfice d' <i>incertae personae</i> : problèmes d'interprétation, p. 461; Garanties données par le préteur à la perpétuation des substitutions fidéicommissaires <i>in</i> <i>familia</i> , p. 469; Exemples de substitutions fidéicommissaires conçues comme perpétuelles, p. 477; Le rôle des femmes dans les substitutions fidéicommissaires <i>in familia</i> , p. 482.	
Ambiguïté des clauses d'inaliénabilité sur des <i>praedia</i> ...	489
Signification des transferts de propriétés urbaines à des affran- chis .....	495
Des formes spécifiques d'indivision .....	495

Les <i>praedia urbana</i> comme base foncière d'une fondation testamentaire .....	502
Chapitre 11 – DES «MAISONS DE FAMILLE?» .....	507
Statut juridique des pièces de réception liminaire et de leurs <i>ornamenta</i> .....	508
Entre espace commun et espace public .....	508
Statut spécifique de certains <i>ornamenta</i> .....	512
Commémorations familiales dans l'espace de la <i>domus</i> .....	514
Statut juridique des <i>tabulae patronatus</i> .....	515
Exemples de commémorations familiales dans l'espace privé .....	518
Protection de la demeure familiale dans la tutelle des orphelins .....	525
CONCLUSION .....	535
Appendice – <i>DOMUS ET INSULA</i> DANS L'ADMINISTRATION DE ROME .....	537
Rappel historiographique : <i>insula</i> , recensement et cadastre ...	541
Le recensement auprès des propriétaires d' <i>insulae</i> à Rome	542
Les <i>Catalogues Régionnaires</i> et l' <i>insula</i> comme unité cadastrale .....	543
<i>Insula</i> et <i>domus</i> dans le lexique administratif : une question de statut personnel .....	547
Statistique des <i>insulae</i> et prise en compte du statut résidentiel des individus .....	547
La statistique des immeubles dans les politiques publiques	549
Caractère exceptionnel de la fiscalité sur les immeubles urbains .....	550
L'incendie de 64 et la politique publique d'aide à la reconstruction .....	552
Une taxe sur la rente immobilière en Italie au V <sup>e</sup> siècle .....	554
<i>Domus</i> et <i>insulae</i> dans les <i>Régionnaires</i> : les biens ou les personnes? .....	557
Réflexions sur l'équivalence <i>insula</i> – parcelle cadastrale .....	557

	Page
Pour une acception sociale et familiale de l'opposition <i>domus / insulae</i> .....	563
CONCLUSION .....	571
ANNEXES	
Annexe 1 – DOMAINES URBAINS DE ROME AU IV <sup>e</sup> siècle d'après le <i>Liber Pontificalis</i> .....	583
Liste des fondations ayant reçu en dotation des immeubles urbains .....	583
Tableau récapitulatif des revenus affectés aux fondations	588
Annexe 2 – LA DOTATION DES IMMEUBLES URBAINS D'APRÈS LE CORPUS JURIDIQUE .....	589
<i>Res aedium – pars aedium – portio aedium</i> .....	589
Matériaux de construction et de charpente .....	589
Éléments assurant le clos et le couvert .....	590
Éléments du système d'adduction en eau .....	591
Éléments du décor .....	592
<i>Ornatus</i> .....	592
<i>Instrumentum</i> .....	592
Éléments destinés à la protection et à l'entretien de l'édifice .....	592
Éléments du décor .....	593
<i>Supellex</i> .....	594
<i>Domus instructa</i> .....	594
Éléments de l'équipement et du mobilier .....	594
Domesticité .....	595
Comptabilité et instruments financiers .....	595
Annexe 3 – OCCURRENCES DU TERME <i>DIAETA</i> DANS LES SOURCES LITTÉRAIRES ET LE CORPUS JURIDIQUE .....	596
Occurrences dans les sources littéraires .....	596
Occurrences dans le corpus juridique .....	599
Annexe 4 – CHOIX D'OCCURRENCES DES TERMES <i>INSULA</i> ET <i>VICUS</i> DANS L'ÉPIGRAPHIE ET LES SOURCES LITTÉRAIRES .....	605
Occurrences du terme <i>insula</i> dans les inscriptions de la ville de Rome .....	605
Choix d'occurrences des termes <i>insula</i> et <i>uicus</i> dans les sources littéraires .....	609



Annexe 5 – CLAUSES TESTAMENTAIRES RAPPORTÉES DANS LE <i>DIGESTE</i> INSTITUANT UN DROIT D'USUFRUIT ( <i>USUS FRUCTUS</i> ), D'USAGE ( <i>USUS</i> ) OU D'HABITATION ( <i>HABITATIO</i> ) SUR UN DOMAINE OU COMPORTANT UNE OBLIGATION DE RÉSIDENCE . . . . .	620
Annexe 6 – DISPOSITIONS TESTAMENTAIRES RAPPORTÉES DANS LE <i>DIGESTE</i> ET LE <i>CODE DE JUSTINIEN</i> CONCERNANT LA TRANSMIS- SION D'UN <i>PRAEDIUM URBANUM</i> . . . . .	631
Annexe 7 – SUBSTITUTIONS FIDÉICOMMISSAIRES ET CLAUSES INSTI- TUANT UN RÉGIME D'INALIÉNABILITÉ SUR UNE PROPRIÉTÉ IMMO- BILIÈRE ET FONCIÈRE DANS LE <i>DIGESTE</i> . . . . .	637
Annexe 8 – PRINCIPAUX JURISTES CITÉS ET LEURS ŒUVRES . . . . .	648
SOURCES ET BIBLIOGRAPHIE	
Principales éditions citées . . . . .	655
Sources juridiques et épigraphiques . . . . .	655
Sources littéraires et techniques . . . . .	656
Ouvrages de référence et abréviations . . . . .	658
Littérature secondaire . . . . .	659
INDEX LOCORUM	
Sources juridiques . . . . .	697
Sources épigraphiques . . . . .	705
Sources littéraires et techniques . . . . .	707
INDEX RERUM . . . . .	715
TABLE DES MATIÈRES . . . . .	727

