

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 ^e 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 fidéicommissaires 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 ^e 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 ^e 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

