

**Zeitschrift:** Revue historique vaudoise  
**Herausgeber:** Société vaudoise d'histoire et d'archéologie  
**Band:** 70 (1962)  
**Heft:** 4

**Artikel:** Réflexions sur l'inscription d'un mur mitoyen de Lousonna  
**Autor:** Meylan, Philippe  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-53593>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

### **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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 15.03.2025

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

# Réflexions sur l'inscription d'un mur mitoyen de Lousonna

Les fouilles faites en 1960 à Vidy, à l'occasion des premiers travaux de l'autoroute Lausanne-Genève, ont révélé l'existence d'un nouveau quartier du *vicus* gallo-romain de Lousonna, des deux côtés de la grand-rue parallèle à la rive du Léman, à l'ouest du *forum* déjà exploré dans la fructueuse campagne des années 1935 à 1939<sup>1</sup>.

Quartier sans monuments, où se suivaient en ordre continu des blocs de bâtiments à la manière des *insulae* de la métropole, avec des maisons d'habitation, des boutiques, des ateliers, des cabarets, le tout coupé ici et là d'étroites ruelles débouchant sur l'artère principale. A ce quartier populeux un instant ramené à la lumière du jour, la seule inscription exhumée convient dans sa simplicité de document relatif à la condition juridique d'un mur privé.

La plaque de molasse qui porte cette inscription a été trouvée dans l'enceinte de l'*insula* la plus proche du *forum* du côté nord de la rue. Elle gisait détachée du mur non identifié sur l'un des flancs duquel elle doit avoir été fixée<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> La *Revue historique vaudoise* a publié en décembre 1961 (t. LXIX, p. 192 et suiv.) le rapport de M. EDGAR PELICHET, archéologue cantonal, sur les fouilles récentes ; sur celles de 1935-1939, trois articles de M. FRÉD. GILLIARD, t. XLVII (1939), p. 113-126 ; t. L (1942), p. 217-229 ; t. LI (1943), p. 2-12 et, pour les inscriptions spécialement, un article de MM. PAUL COLLART et DENIS VAN BERCHEM, t. XLVII (1939), p. 127-145.

<sup>2</sup> Je tiens ces précisions de M. Hans Bögli, directeur du Service archéologique des routes nationales, dont la grande obligeance m'a d'ailleurs beaucoup facilité le rassemblement d'inscriptions parallèles. Ma reconnaissance va aussi à M<sup>e</sup> Colin Martin, conservateur du Cabinet des médailles, à qui je dois d'avoir connu dès la première heure, dans son édition napolitaine, l'importante inscription d'Herculanum.

L'inscription, bien lisible, est disposée sur trois lignes de hauteur décroissante, en lettres que le peu de champ disponible en largeur (36 cm) a faites serrées et grêles.

PARIES PERPETUS  
COMMUNIS  
EST

*Paries perpetu(u)s communis est*, ces quatre mots ne sont pas aussi faciles à bien comprendre qu'il le semble à première vue.

Tout d'abord, notre inscription se distingue des inscriptions parallèles couramment connues par une particularité de syntaxe. Ailleurs, on trouve simplement ajoutés à *paries* ou à *murus*, en forme d'adjectifs, les mots *communis*, *perpetuus*, *privatus*, isolés ou combinés ; ici, le *est* final sépare de *perpetuus*, pour en faire un attribut, le mot *communis*<sup>1</sup>. Est-ce là l'effet d'une volonté avertie, ou gaucherie de provincial ? Quoi qu'il en soit, le sens exact de notre inscription demande à être précisé.

Le mot *perpetuus*, lui, ne fait aucun doute ; *paries perpetuus*, c'est le mur dans toute sa longueur<sup>2</sup>.

Quant au mot *communis*, il signifie assurément que le mur a plusieurs propriétaires. Ainsi, dans une inscription d'Amiternum en Sabine : *Paries latericius communis. solum inter duos parietes*

---

<sup>1</sup> Tout autre est le cas d'une inscription de Rome (CIL, VI, 4, fasc. I, 29960, col. I : *Hic paries communis est intergerivos cum Ilisso Caesaris Aug. Diogenia*).

<sup>2</sup> *Inscriptions* : 1. *Lex parieti faciendo Puteolana* de 105 avant J.-C. (CIL, I, 577, col. II, 15-16 : *parieti, qui nunc est propter viam, marginem perpetuom inponito*). 2. *Lex Iulia municipalis* de 45 avant J.-C. (CIL, I, 206, 53-54 : *semitam eo aedificio perpetuo lapidibus perpetueis integreis continentem constratam recte habeto*). 3. Tablette d'Herculanum (*Rendiconti della Accademia di archeologia, lettere e belle arti*, N.S., Napoli, 33 (1958), p. 254. V. 4, 112-113 : *Iuliae pari(es) privat(us) perpetuus — M. Noni M. l. Dama(e) paries perpetuus priva(tus)*). 4. Inscription de Colonia Iulia Curubis (CIL, VIII, 2, 978 : ... *pluteum perpetuum*...

Auteurs, par ex. : CATON, *De agri cultura*, 33.2 : *sulcos perpetuos ducito* ; CÉSAR, *De bello gallico*, 7.23.1 : *trabes derectae perpetuae* ; COLUMELLE, *Res rustica*, 3.13.9 : *perpetuam fossam educere*.

MM. MARROU et MEYEROVITCH (*Revue des études anciennes*, 44, 1942, p. 135 et suiv.) ont cru, à la vérité, découvrir dans le *paries privatus perpetuus* de la tablette d'Herculanum un mur datant peut-être du règne d'Auguste, construit en bordure de la chaussée sur une portion du sol réservé à la voirie publique et faisant l'objet d'un droit privé perpétuel de superficie que le superficiaire actuel avait acquis d'un superficiaire antérieur. Cette interprétation surprenante semble reposer sur des données provisoires et inexactes. Bornons-nous à relever ceci : les deux faces de la tablette opistographe présentent exactement le même texte ; elle ne peut donc, ayant été appliquée au mur sur une face, avoir été ensuite retournée pour documenter le droit d'un sous-acquéreur et nouveau superficiaire.

*Iuli Celsi*, on voit bien que Julius Celsus, seul propriétaire d'un terrain compris entre deux murs, était probablement l'un des propriétaires non désignés de l'un de ces deux murs, un mur de briques. Seulement il y a dans la Rome du Haut-Empire, pour la propriété d'un mur, deux manières d'être partagée. Elle peut l'être *pro diviso*, par parties matérielles, ou *pro indiviso*, par parties immatérielles. *Pro diviso*, en ce sens que le droit de chacun des propriétaires porte sur un pan de mur distinct ; *pro indiviso*, en ce sens que chacun des propriétaires a, sur le mur dans son entier, ce qu'on appelle une part de copropriété. En outre, nous le verrons, le mur de plusieurs dans l'un et dans l'autre sens peut être ou ne pas être un mur mitoyen, c'est-à-dire un mur servant de séparation entre deux fonds, bâtis ou non bâtis.

C'est certainement un mur de plusieurs *pro indiviso*, en copropriété, mais non pas sans doute un mur mitoyen que nous présente l'inscription d'Herculanum, déjà mentionnée. Elle est reproduite identiquement sur les deux faces d'une tablette de marbre perforée à mi-hauteur, à ses deux extrémités, et qui doit avoir été appliquée en équerre au mur, à la manière d'une enseigne. Elle se compose de deux parties, tenant chacune en deux lignes : *Iuliae pari(es) | privat(us) perpetuus || M. Noni M. l. Dama(e) | paries perpetuus priva(tus)*. Les mots *paries privatus* annoncent la présence d'une propriété privée à proximité immédiate du sol public<sup>1</sup>. Ce sol, c'était à Herculanum la voie publique de laquelle l'avertissement devait être remarqué dans les deux sens. Pratiquement, un mur ainsi placé ne peut avoir appartenu à Julia et à M. Nonius qu'en copropriété. Certes, l'inscription ne le dit pas expressément ; elle sépare même les noms des deux propriétaires. Mais il pouvait y avoir de bonnes raisons de ne pas associer au nom de Julia le nom de celui qui avait été un esclave et peut-être bien l'esclave, affranchi par testament, du mari défunt de Julia. D'ailleurs, on se donnait ainsi l'occasion de répéter deux fois, de chaque côté de la tablette, avec les mots *privatus* et *perpetuus* en position alternée, ce qu'il importait de faire connaître aux

<sup>1</sup> Sans doute en était-il de même dans le cas d'autres inscriptions parallèles. *Paries privatus*, sans plus : *CIL*, X, 4481 (Capoue) ; *CIL*, XI, 4957 (Spolète) ; *Annales valaisannes*, 1942, p. 458 (Octodure-Martigny ; double inscription à la vérité tronquée). *Paries privatus*, avec le nom du propriétaire : *CIL*, V, 5483 (Angera). *Murus privatus*, sans plus : *CIL*, XII, 2038 (Vienne en France) ; *CIL*, XIII, 3008 (Sens). *Murus privatus*, avec le nom du propriétaire : *CIL*, XII, 2544 et 2547 (Annecy).

passants : la présence d'un mur privé dans toute sa longueur et le nom de ses deux propriétaires. Quoi qu'il en soit, l'inscription aurait eu exactement le même sens si elle avait été conçue en ces termes : *Iuliae et M. Noni M. l. Damae paries perpetuus privatus*. Elle aurait pu même être rédigée ainsi : *Iuliae et M. Noni M. l. Damae paries perpetuus communis*. Seulement le mot *communis* eût évoqué l'idée d'un mur mitoyen que ne pouvait pas être pratiquement, disions-nous, le mur d'Herculanum.

Au contraire, le mur de Lousonna était lui vraisemblablement un mur mitoyen. La présence du mot *communis* dans notre inscription en est sinon la preuve, du moins un sérieux indice<sup>1</sup>. L'absence de toute mention de personne le confirme. Et d'ailleurs, la mitoyenneté se déduit naturellement des lieux où l'inscription a été retrouvée : un sol entouré des ruines de bâtiments formant une *insula*. Encore faut-il tenter de déterminer ce que peut avoir été la propriété commune dont ce mur était l'objet. La question ne se poserait pas, il est vrai, s'il fallait en croire la doctrine romaniste, unanime à ce qu'il semble, qui fait du mur mitoyen, sans distinction, un mur commun *pro indiviso*, un mur en copropriété<sup>2</sup>. Mais je crois cette doctrine erronée pour le droit privé romain du Haut-Empire et je me propose d'en esquisser ici la démonstration.

\* \* \*

*Superficies solo cedit*. La propriété du sol emporte celle de tout ce qui y est incorporé et notamment des constructions. Il n'y a pas, dans le droit de la propriété foncière d'Italie, sous le Haut-Empire, de règle plus certaine. Indirectement attestée par la loi des Douze Tables (VI.8), énoncée encore par Justinien dans ses *Institutes* (2.1.29 et 30), Gaius, dans les *siennes* (2.73), nous la dit

---

<sup>1</sup> Inscriptions : *CIL*, VI, 29960 (Rome) ; IX, 4225 (Amiternum) ; XII, 2037 (Vienne en France) : *murus communis M. et Sextinae*. *Paries communis* désigne techniquement le mur mitoyen dans la langue du droit : *Digeste*, 8.2.8 ; 13 pr., § 1 ; 19 pr., §§ 1, 2 ; 25, § 1 ; 40 ; 8.5.14, § 1 ; 9.2.27, § 10 (= *Collat.* 12.7.8) ; 10.1.4, § 10 ; 10.3.12 ; 22 ; 33.3.4 ; 39.2.28 ; 35 ; 36 ; 39 ; 41 ; 43. — *Pauli Sententiae*, 5.10.2. — Ce qui est peut-être pour nous plus important encore, c'est que nos sources non juridiques en usent dans le même sens de manière, semble-t-il, constante : PLAUTE, *Miles*, Arg. I, v. 5 ; cf. Arg. II, v. 9 et v. 140-143 ; CICÉRON, *pro Caelio*, 23.59 ; *Topica*, 4, 22 et 24 ; VITRUVÉ, *De architectura*, 2.8.8 et 17 ; OVIDE, *Metamorph.*, 4.66 ; PLINE, *Nat. Hist.*, 35.173.

<sup>2</sup> BERGER, *Encyclopedic dictionary of Roman law*, 1953, p. 618.

fondée *iure naturali*, c'est-à-dire tirée de la nature des choses telle que la reconnaît la raison. Que le mur construit sur mon fonds le soit de ma main ou par l'œuvre d'autrui, avec mes matériaux ou ceux d'autrui, peu importe : tous les éléments dont il est fait sont absorbés dans la propriété du sol et ne reviennent, le cas échéant, à leur ancien propriétaire que lorsque, séparés du sol, ils reprennent leur individualité de choses mobilières. Et comme la propriété du sol s'étend à tout ce qui y est enfoui ou s'y élève, il s'ensuit qu'un mur qui traverse plusieurs fonds contigus l'un à l'autre appartient sans partage, pour chacun de ses tronçons, au propriétaire du sol sous-jacent. Or, si la règle *superficies solo cedit* est rigoureuse (et de cela nous possédons plus d'une preuve)<sup>1</sup>, il est clair que ce qui vaut pour le mur traversant plusieurs fonds doit valoir aussi bien pour le mur assis à la limite de deux fonds voisins et prenant son appui sur l'un et sur l'autre de ces deux fonds qu'il sépare. Dans les deux cas, le mur sera, selon la terminologie de nos sources juridiques, une *res communis pro diviso*. En d'autres termes, le mur aura bien plusieurs propriétaires ; mais ce ne seront pas, comme l'étaient Julia et l'affranchi M. Nonius de l'inscription d'Herculanum, des copropriétaires ayant chacun, pour une part, un droit portant sur le mur dans son entier ; ce seront des propriétaires ayant chacun la propriété entière d'une partie matérielle du mur, d'un des tronçons du mur traversant plusieurs fonds ou d'un des côtés du mur construit sur la limite commune de deux fonds.

En droit romain classique, la différence se marque dans l'effet. Le mur est-il *communis pro indiviso*, chacun des copropriétaires a le droit de le restaurer ou de le démolir ; mais, si l'un prétend exercer ce droit, l'autre pourra s'y opposer en vertu de son droit égal ; c'est le *ius prohibendi*, caractéristique de la copropriété romaine. Au contraire, si le mur est *communis pro diviso*, celui qui en est le propriétaire pour l'un des côtés n'aura le droit à lui seul ni de le démolir, ni de le restaurer, parce que ce serait empiéter sur la propriété de son voisin, à qui l'autre côté du mur appartient exclusivement.

---

<sup>1</sup> Ainsi, pour ne donner qu'un exemple, l'opinion l'emportera que le pan de la maison de mon voisin qui repose sur mon mur n'est pas sa propriété bénéficiant d'une servitude d'appui, mais ma propriété aussi bien que s'il reposait directement sur mon fonds même (POMPONIUS au *Digeste*, 41.1.28).

Justinien nous a conservé au *Digeste* la trace de cette dualité de sens du mot *communis* appliqué en droit classique au mur mitoyen. Un texte de Javolène (*Digeste* 33.3.4) nous présente un testateur, propriétaire de deux maisons contiguës et qui les attribue séparément à deux légataires. Chacun d'eux aura naturellement en toute propriété celle des deux maisons qui lui a été léguée. Mais, pour le mur de séparation (*medius paries*), le jurisconsulte précise que les deux légataires l'acquerront en copropriété, comme s'il leur avait été attribué en commun par un legs distinct. Et qui lègue le mur lègue nécessairement le sol sous-jacent qui, selon le mot de Celse (*Digeste*, 6.1.49) n'est pas pour le mur ce que la mer est au navire. Il y aura ainsi trois fonds distincts : un fonds en copropriété, sous-jacent au mur qui sépare les deux maisons, et de chaque côté de ce fonds et de ce mur, deux fonds bâtis appartenant chacun en entier à l'un des légataires. La solution est remarquable ; elle montre que le legs ne saurait produire l'effet propre de la règle *superficies solo cedit*. Mais précisément, le système de l'attribution du mur mitoyen par parties matérielles nous est attesté dans un texte de Gaius, au *Digeste* 8.2.8, ainsi conçu : *Parietem, qui naturali ratione communis est, alterutri vicinorum demoliendi [eum] et reficiendi ius non est, [quia non solus dominus est]*.

Tout le monde sera d'accord pour supprimer le *eum* superfétatoire et pour dénoncer la proposition finale *quia non solus dominus est*, une glose inepte. En revanche, la distinction entre *paries communis naturali ratione* et *paries communis* en copropriété n'est impossible que pour qui le mur mitoyen est nécessairement un mur en copropriété. C'est dans cette idée généralement accueillie, mais préconçue, que Bonfante dénie à Gaius la proposition *qui naturali ratione communis est* et transforme par une élimination de plus, celle du *non*, le dire net du jurisconsulte en son contraire<sup>1</sup>. L'illustre romaniste déclare ne pas voir comment un mur mitoyen pourrait être *paries communis naturali ratione*. Et pour-

---

<sup>1</sup> P. BONFANTE, *Il « ius prohibendi » nel condominio* (Rendiconti dell' Istituto Lombardo, XLVI, 1913, p. 689 = *Scritti giuridici varii*, t. III, 1926, p. 413 et suiv.). — M. JEAN GAUDEMET (*Etude sur le régime juridique de l'indivision en droit romain*, thèse de Paris, 1934) affirme avec l'opinion générale que toutes les questions de mitoyenneté sont des questions d'indivision (p. 85) ; puis, se refusant à croire que GAIUS professe, au *Digeste*, 8.2.8, une doctrine à lui propre, ne peut que se ranger à l'hypothèse d'interpolation de BONFANTE (p. 268 et suiv.).

tant, c'est Gaius lui-même et Gaius seul précisément d'entre les classiques qui, dans ses *Institutes* (2.73) et au *Digeste* (43.18.2), fait expressément de la règle *superficies solo cedit* une règle du *ius naturale*. En disant qu'aucun des voisins n'a le droit de démolir ni de restaurer le mur mitoyen *naturali ratione*, Gaius reconnaît implicitement l'existence du mur mitoyen en copropriété que chacun des voisins a le droit de démolir et de restaurer sous réserve de l'interdiction tirée du droit égal de l'autre<sup>1</sup>. Symétriquement, Javolène au texte déjà cité laissait entendre lui aussi qu'il existe un autre type de mur mitoyen lorsque, pour dire que le mur légué *communiter* aux légataires respectifs des deux maisons qu'il sépare est un mur en copropriété, il s'exprimait dans ces termes : *eo iure eum communem nobis esse existimo, quo si paries tantum duobus nobis communiter esset legatus ideoque neque me neque te agere posse ius non esse alteri ita immissas (sc. trabes) habere, etc.*

Il y a donc bien mur mitoyen et mur mitoyen. Il y a un mur mitoyen qui appartient en copropriété, avec le sol sous-jacent, aux voisins dont il sépare matériellement les fonds respectifs. Mais il y a aussi le mur mitoyen qui, construit sur la limite commune de deux fonds, appartient en entier, *ratione naturali*, selon la règle *superficies solo cedit*, à chacun des deux voisins pour la part assise sur son fonds propre<sup>2</sup>.

\* \* \*

On a fait remonter parfois l'usage du mur mitoyen jusqu'à l'époque de la reconstruction de Rome après le sac gaulois. Avec

---

<sup>1</sup> La *naturalis ratio* est présente chez GAIUS sept fois dans ses *Institutes*, dix fois sur quinze au *Digeste* (PAUL : quatre fois ; ULPPIEN : une fois, dans un texte (D.25.3.5, § 16) relatant un rescrit de Marc-Aurèle).

<sup>2</sup> Signalons ici la distinction faite par PLINE, *Nat. Hist.*, 35.173 (cf. 11.23 ; 13.82), entre *paries communis* et *paries intergerivus*. La loi, dit-il, dispose que le *paries communis* ne peut avoir dans la ville de Rome plus d'un pied et demi (45 cm) d'épaisseur, et il ajoute : *nec intergerivorum ratio patitur*. Cela paraît devoir s'entendre, non pas sans plus d'un mur mitoyen comme on le dit d'habitude, mais d'un mur faisant deux maisons de ce qui n'en formait qu'une seule. L'étymologie (*intergerere*) indiquée par PAUL-FESTUS (Lindsay 98.18) et reçue (MEILLET-ERNOUT, *Dictionnaire étymologique*, v<sup>o</sup> gerō) le suggère, bien que la définition même de PAUL-FESTUS (*intergerivi parietes dicuntur qui inter confines struuntur et quasi intergeruntur*) semble s'appliquer à la séparation matérielle de fonds ruraux (arg. *confines* ; cf. PAUL., au *Digeste* 10.1.4, § 10). Le mot *intergerivus* est absent du vocabulaire juridique connu. Il est accouplé avec le mot *communis* dans une inscription de Rome, reproduite à la note 1 de la page 162. C'est un terme de la technique architecturale.

un peu de bonne volonté, certains le croient attesté dans ce passage du *Miles gloriosus* (v. 140-143 ; cf. *Arg.* I, v. 6) où les deux amants dont le *miles* traverse les desseins se rejoignent par une brèche pratiquée dans le mur commun de deux maisons voisines<sup>1</sup>. Du moins est-il certain qu'il s'est répandu au cours du dernier siècle de la République, favorisé par l'adoption du toit toscan et par l'emploi de la brique cuite, mais surtout commandé par l'accroissement prodigieux de la population dans une enceinte étroite. Ce fut même au point qu'on se mit à construire par étages, en forme d'*insulae* et jusqu'à des tours, alors que les lois, pour ménager la place, limitaient à un pied et demi (45 cm) l'épaisseur des murs mitoyens. *Admiror, paries, te non cecidisse ruina!*

Mais là où, sous le règne d'Auguste, les immeubles bâtis s'alignaient à la file et sans intervalle, la loi des Douze Tables (VII. 1) avait longtemps ménagé entre chaque maison un passage de deux pieds et demi dénommé *ambitus*. A cet *ambitus* urbain des temps antiques correspondait, à la campagne, une institution qui subsiste sous le Haut-Empire, le *confinium*, espace de cinq pieds pris à parts égales sur chacun des fonds voisins pour permettre l'accès aux cultures et le retournement de la charrue. Or, le jurisconsulte classique Paul (*Digeste*, 10. 3. 19 ; 17. 2. 83) nous apprend que la pierre ou l'arbre planté *in confinio* sur la limite de deux fonds appartient à chacun des propriétaires respectifs dans la mesure de la part incorporée à son propre fonds, et c'est dire que l'existence du *confinium* n'empêche pas la propriété des deux voisins de porter de part et d'autre jusqu'à la commune limite. Dans le silence des textes, il faut admettre qu'il en était de même de la propriété foncière urbaine à l'époque du Haut-Empire. Là où la loi décemvirale avait réservé le passage entre les maisons, les lois du siècle d'Auguste ne connaissent plus, à la limite, que l'espace nécessaire à l'érection du mur mitoyen. Sans doute n'est-ce pas une bande de terre en copropriété, mais précisément cet espace, réduction de l'*ambitus* antique à des fins nouvelles, que Vitruve, *De architectura*, 2. 8. 17, qualifie de *locus communis*. Et de même que la pierre ou l'arbre à cheval sur la limite de deux fonds ruraux, de même dans la ville de Rome le mur mitoyen devait appartenir

---

<sup>1</sup> Ainsî, L. HOMO, *Rome impériale. L'urbanisme dans l'antiquité*, 1951, p. 624.

aux deux voisins dans la mesure déterminée par la projection d'un plan vertical sur la ligne de séparation.

\* \* \*

Notre mur non identifié de Lousonna doit avoir été un mur mitoyen séparant dans une même *insula* deux corps de bâtiments adossés l'un à l'autre sur la limite de deux fonds distincts. L'inscription voulait rendre visible ce que dissimulait l'apparence du bloc construit et peut-être aussi l'existence d'autres murs de séparation, semblables mais assis ou sur l'un ou sur l'autre et non sur l'un et l'autre de ces deux fonds.

Mais, au II<sup>e</sup> et au III<sup>e</sup> siècle de notre ère, le Lousonna gallo-romain est un *vicus* de la *Germania superior* et la condition juridique du sol provincial n'est pas celle du sol italique. Bien que fondée et sanctionnée par l'Etat, la propriété du *fundus italicus*, le *dominium ex iure Quiritium*, n'en est pas moins l'effet de l'abandon définitif de la terre romaine au *civis Romanus*, et elle s'affirme à l'égard de tous, même de l'Etat, dans une plénitude quasi souveraine. Au contraire, le sol provincial appartient encore à l'Etat ; il doit le *stipendium* au peuple romain dans les provinces sénatoriales et le *tributum* à l'empereur dans les provinces impériales ; il ne fait l'objet au bénéfice des particuliers, même Romains, que d'une sorte de propriété concédée. Tandis que la propriété de la terre d'Italie est une propriété privée, qui a nom *dominium* ou *proprietas*, Gaius dans ses *Institutes* (2.7 ; cf. 2.21) appelle *dominium*, pour le sol provincial, la propriété publique de l'Etat et il ne reconnaît aux particuliers, sur ce sol, qu'une *possessio vel usufructus*. Dans le même sens, l'*agrimensor* précise : *possidere illis quasi fructus tollendi causa et praestandi tributi condicione concessum est*<sup>1</sup>. Certes, dans la paix du moins, cette concession se renouvelle tacitement pour qui s'acquitte du tribut, et celui qui en bénéficie est un propriétaire. Il a le droit de vendre le fonds, de le grever d'usufruit, de servitudes. Mais, même Romain, il ne dispose pas, pour l'aliéner, pour le donner en usufruit ou le grever de servitudes, des actes solennels qui s'appliquent au sol d'Italie ; il peut

---

<sup>1</sup> FRONTINUS, *De agrorum qualitate*, lib. II (LACHMANN, *Die römischen Feldmesser*, t. I, 1848, p. 36).

bien le revendiquer, mais par une action qui n'est pas la *rei vindictio*. L'infériorité de sa condition vient de ce que la propriété du sol provincial est d'abord une propriété publique et que ce que l'Etat lui en concède est non seulement une propriété privée assujettie à l'impôt foncier, mais une propriété naturellement sujette à l'expropriation et à d'autres atteintes semblables. Il n'y a d'exception que pour le sol de certaines villes, sièges d'une colonie de citoyens romains et dotées spécialement du *ius Italicum*, c'est-à-dire d'un privilège d'assimilation au sol d'Italie. Mais ce privilège n'est même attesté pour aucune ville de la *Germania superior*.

Qu'en est-il donc de l'application de la règle *superficies solo cedit* dans les provinces? Autant que je suis renseigné nous ne possédons sur ce point de données directes que pour l'orient de l'Empire. Les papyrus d'Egypte établissent que sur un sol qui n'était pas à proprement parler un sol provincial selon le droit de Rome, la propriété d'un fonds de terre n'emportait pas nécessairement celle des bâtiments, ni la propriété d'une maison celle de ses différents étages. Ainsi, dans la Grèce républicaine, des actes de vente nous révèlent un régime semblable sinon pour les maisons, du moins pour les plantations. Mais, ce qui nous intéresse surtout, ce sont les preuves d'une propriété par étages, au commencement du VI<sup>e</sup> siècle, dans les provinces impériales de Syrie et de Phénicie. Car elles impliquent l'existence d'un ancien droit local dont s'est accommodé le régime de la propriété du sol provincial dans ces régions. Faut-il en déduire que ce fut là une altération de portée générale, qui dut affecter l'institution de la *possessio vel ususfructus* non seulement en Orient, mais dans toutes les provinces de l'Empire? Je croirais plutôt qu'il ne dut en être ainsi que là où les conceptions romaines rencontrèrent le ferme obstacle de la législation et des usages de provinciaux demeurés en possession de leur autonomie juridique. Que penser donc de l'application de la règle *superficies solo cedit* en Gaule et, plus précisément, dans le pays des Helvètes?

Lorsque Jules César eut intimé aux vaincus de Bibracte l'ordre de réintégrer leur territoire abandonné entre le Rhône et le Rhin et d'y reconstruire leurs places fortes et leurs villages, il conclut avec eux un traité qui ménageait leur autonomie et leur assurait, dans l'ordre romain, le maintien de leur propre droit et de leurs institutions (Cicéron, *Pro Balbo*, 14.32). Mais ce droit

et ces institutions des Helvètes, nous ne les connaissons guère que par le tableau que César nous a donné au livre 6 du *De bello Gallico* des mœurs des Gaulois comparées avec celles des Germains.

Quoique les plus belliqueux d'entre les Gaulois et d'eux tous les moins sédentaires, les Helvètes sont pourtant, vers le milieu du I<sup>er</sup> siècle avant J.-C., un peuple agricole (*B.G.*, 1.3.1 et 2 ; 5.3 ; 28.3 et 4 ; 30.3). Contrairement aux Germains qui ignorent la limitation des terres (*B.G.*, 6.22.2), ils bénéficient assurément, comme leurs frères gaulois, de la science druidique de l'arpentage (*B.G.*, 6.14.6) et pratiquent sans aucun doute aussi, entre voisins, les procès de limites (*B.G.*, 6.13.5). Est-ce à dire qu'ils avaient dégagé des notions précises sur la condition juridique des murs ? Selon César encore, le nombre total des Helvètes se montait en 58 avant J.-C., d'après leur propre dénombrement, à deux cent soixante trois mille (*B.G.*, 1.29) et ils possédaient environ douze places fortes et quatre cents villages (*B.G.*, 1.5.2). Mais, comme les Gaulois en général, ils ignoraient la chaux et l'art du mur appareillé, et c'est dire qu'ils ne connaissaient pas non plus la technique du mur mitoyen. Dans leurs places fortes (*oppida*), les habitations semblent n'avoir été guère que des cabanes de bois, des grottes creusées dans le roc, des fosses circulaires ménagées dans le sol et couvertes de troncs d'arbres et de branchages. Et quant à leurs villages (*vici*), d'un type moins fréquent peut-être que celui des habitations éparses, les traces très rares qui en subsistent suggèrent des agglomérations de huttes, de cabanes et de fosses couvertes<sup>1</sup>. Il est plus difficile encore de se faire une idée de l'organisation foncière chez les Helvètes, de la part qui pouvait revenir, dans les lieux habités, à la tribu, à la famille dans toutes ses dimensions, à ceux qui, individuellement, par héritage ou par leur ascendant personnel, s'étaient peut-être acquis des terres<sup>2</sup>. Que, d'autre part encore, on se représente un droit non écrit, mis en œuvre par les druides au moyen de compositions infligées ou d'interdictions prononcées (*B.G.*, 6.13.5 et 6), et la question pourra sembler mûre. Car, en admettant même que la règle

---

<sup>1</sup> F. STAEHELIN, *Die Schweiz in römischer Zeit*, 3<sup>e</sup> éd., 1948, p. 37 à 47, *passim* ; p. 48 et suiv. ; A. GRENIER, *Manuel d'archéologie gallo-romaine*, II<sup>e</sup> partie, t. II, 1934, p. 666 et suiv. ; p. 727 et suiv. ; H. HUBERT, *Les Celtes depuis l'époque de la Tène et la civilisation celtique*, t. II, 1932, p. 302 et suiv.

<sup>2</sup> Cf. H. HUBERT, *op. cit.* à la note précédente, p. 256 et suiv.

*superficies solo cedit* ne se soit pas imposée à la conscience juridique des Helvètes comme à celle des Romains, il est du moins peu probable que leur droit ait pu, sur ce point, mettre un obstacle sérieux à l'application du droit de leur métropole et l'infléchir comme il le fut dans les provinces orientales de l'Empire.

De fait, c'est à partir seulement de la présence romaine, avec l'exploitation des carrières et l'usage de la chaux, avec aussi la diffusion de la propriété individuelle, que les problèmes juridiques de la construction immobilière entrèrent dans la pratique courante et que dut être réglé le cas du mur mitoyen. Il est probable que Lousonna a été, vers le milieu du I<sup>er</sup> siècle de notre ère, une création romaine, indépendante de la place forte que les Helvètes avaient établie sur la colline devenue pour nous celle de la Cité. Destiné assurément surtout au ravitaillement de l'armée du Rhin par la voie fluviale, le nouveau *vicus* abrita probablement toute une population d'administrateurs et de commerçants venus d'ailleurs. Quoi qu'il en soit, ce dut être, dans nos régions, un lieu choisi de romanisation bien avant l'époque où l'édit de Caracalla étendit aux Helvètes comme à d'autres peuples encore inassimilés juridiquement le droit de la cité romaine.

Que le mur de Lousonna date même du I<sup>er</sup> siècle, il est possible que sa condition juridique ait été déterminée à l'analogie du droit civil de Rome. Autant que la conjecture est permise ici dans la somme de nos incertitudes, je dirais volontiers que la règle *superficies solo cedit* s'y appliqua, distribuant entre deux voisins la *possessio vel ususfructus* comme elle le faisait du *dominium ex iure Quiritium* d'un mur mitoyen d'Italie, c'est-à-dire en deux parts déterminées matériellement par la commune limite de fonds contigus.

\* \* \*

Curieux avatar du droit ! Si le mur de Lousonna était encore debout à Vidy et séparait deux maisons voisines sur la limite de fonds contigus, il appartiendrait à leurs propriétaires en copropriété. Ainsi le veut, dans le sens d'une présomption posée à l'article 670 de notre Code civil, la loi vaudoise d'introduction dans ses articles 143 et suivants, de tradition française. C'est que, de nos jours, la règle *superficies solo cedit* (Code civil, art. 667) n'a plus le caractère de nécessité que les Romains lui avaient prêté.

Dans la ligne déjà marquée au *Digeste*, et quoique le Code civil allemand maintienne dans sa rigueur la position romaine classique, on incline à l'estimer compatible avec une copropriété du mur construit sur la limite commune de deux fonds. Et d'ailleurs le copropriétaire d'un mur mitoyen n'a plus, comme à Rome, le droit de le restaurer ou de le démolir de sa propre initiative, sauf à rencontrer ensuite l'opposition légitime de son voisin. Il ne peut le faire que si son voisin y consent d'abord, comme dans le cas du mur commun par parts matérielles. La diversité des deux conditions juridiques possibles d'un mur mitoyen n'a donc plus aujourd'hui la réalité pratique qu'elle présentait sous le Haut-Empire.

Que le lecteur de la *Revue historique vaudoise* me pardonne d'être revenu sur cette question de droit trop subtile, je le crains, pour ne pas avoir déjà lassé sa patience. L'essentiel n'est-il pas qu'aucune inscription tirée de notre sol romain n'échappe à sa vigilance et que la plus humble peut-être ravive en lui, avec des souvenirs plus fiers, l'inquiétude avide de nouveaux messages à capter des ruines de Lousonna.

PHILIPPE MEYLAN.