

JOURNAL DE LA SOCIÉTÉ STATISTIQUE DE PARIS

JEAN-PAUL POISSON

Éléments d'étude des « origines de propriété »

Journal de la société statistique de Paris, tome 111 (1970), p. 114-116

http://www.numdam.org/item?id=JSFS_1970__111__114_0

© Société de statistique de Paris, 1970, tous droits réservés.

L'accès aux archives de la revue « Journal de la société statistique de Paris » (<http://publications-sfds.math.cnrs.fr/index.php/J-SFdS>) implique l'accord avec les conditions générales d'utilisation (<http://www.numdam.org/conditions>). Toute utilisation commerciale ou impression systématique est constitutive d'une infraction pénale. Toute copie ou impression de ce fichier doit contenir la présente mention de copyright.

NUMDAM

Article numérisé dans le cadre du programme
Numérisation de documents anciens mathématiques
<http://www.numdam.org/>

IV

ÉLÉMENTS D'ÉTUDE DES « ORIGINES DE PROPRIÉTÉ »

On sait que pratiquement toujours les actes de mutations immobilières comportent une rubrique intitulée « Origine de propriété » ou « Établissement de propriété » remontant très loin dans le temps (il était fréquent à Paris jusqu'à une date récente de remonter à la Révolution française) et au moins à trente ans avant l'aliénation (en raison de l'existence de la prescription trentenaire existant en droit civil français); lorsque, exceptionnellement, elle ne figure pas dans l'acte de mutation lui-même, celui-ci comporte de façon constante des éléments de référence à un autre acte où se trouve l'établissement de la propriété, ou un établissement plus complet (dit souvent « origine plus antérieure »); dans cette rubrique sont analysés les actes ou faits dont résultent les droits des précédents propriétaires sur l'immeuble muté, avec tous les éléments d'état-civil, de domicile, profession, régime matrimonial, prix, dates et modes de paiement, et autres éléments utiles à l'établissement de ces droits. On se trouve donc en présence d'une source de documentation, notamment statistique, présentant un grand intérêt pour les sciences humaines, spécialement la sociologie et les sciences économiques; à part quelques sondages dus aux historiens elle demeure très peu connue. Nous voudrions ici montrer quelques aspects parmi bien d'autres de l'intérêt de cette étude, sur un exemple qui, en raison de la faiblesse de l'échantillon, ne présentera d'ailleurs qu'une valeur démonstrative et méthodologique.

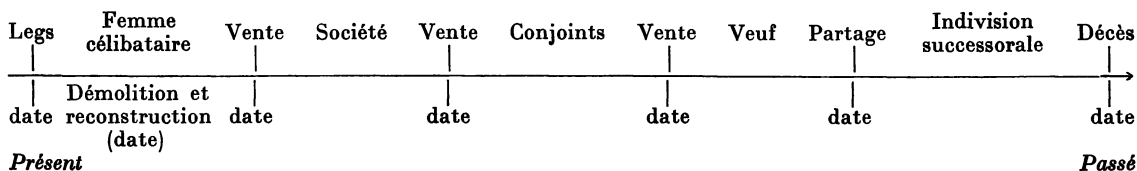
Nous avons pris un échantillon de 15 ventes immobilières passées ces dernières années chez des notaires de Paris, choisies au hasard parmi celles portant sur des immeubles collectifs à usage d'habitation sis à Paris ou Neuilly, pour qu'il y ait une certaine homogénéité qualitative dans cet échantillon (étant bien entendu que l'un des intérêts de telles études conduites sur des échantillons suffisants serait de permettre, en considérant seulement ici l'exemple de l'agglomération parisienne sans préjudice des examens plus étendus dans l'espace, de procéder à des études comparatives des propriétaires des immeubles selon la destination de ceux-ci, leur situation par nature de quartier, de voie, d'importance et de valeur, ou d'autres caractéristiques saisissables dans l'acte examiné). L'examen des périodes pendant lesquelles telles ou telles personnes ont été propriétaires permet de déterminer des « années propriété » (par exemple, un immeuble a été acquis par une société en 1969 d'une indivision successorale résultant du décès survenu en 1960 d'un homme marié ayant acquis en 1945 l'immeuble d'une veuve en ayant hérité en 1940; nous aurons une période de 9 « années propriété » par une indivision successorale, précédée par une période de 15 « années propriété » par un homme marié, initiée par une acquisition, et une période de 5 « années propriété » par une veuve, initiée par une succession). Dans l'échantillon en cause, l'étude permet de déterminer 870 « années propriété » (ce qui, une des 15 ventes n'ayant pu être utilisée à cet égard, représente une moyenne de 62 ans de durée d'étude de la propriété) réparties en 44 « périodes de propriété ». Les « années propriété » se répartissent comme suit par rang d'importance : Personnes morales : 258 années (dont 204 pour les sociétés de droit privé et

54 pour une personne morale de droit public : Commune de Neuilly sur-Seine); indivisions successorales : 139; conjoints (mari et femme) : 133; veuves : 100; hommes mariés propriétaires personnellement : 87; femmes mariées propriétaires personnellement : 55; veufs : 39; femmes célibataires : 37; indivision non successorale : 22. Le nombre des « périodes de propriété » se répartit à peu près dans le même ordre : 10 périodes de propriété par des indivisions successorales; 9 par des personnes morales (dont 8 par des personnes morales de droit privé); 7 par des conjoints; 6 par des veuves; 4 par des veufs; 3 par des femmes mariées personnellement; 2 par des hommes mariés personnellement et 2 par des femmes célibataires; 1 par une indivision non successorale. La durée moyenne des « périodes de propriété » est de 19 ans et demi; la durée médiane est de 13 ans; l'écart interquartile est de 23 ans (de 6 à 29 ans); pour les personnes physiques seulement, la durée moyenne des « périodes de propriété » est de 17 ans et demi, la durée médiane tombe à 9 ans, l'écart interquartile reste de 23 ans (de 5 à 28 ans). Les « années propriété », en pourcentage, se répartissent comme suit par ordre décroissant : Personnes morales : 29,60 % (dont 23,40 % pour les personnes morales de droit privé); indivisions successorales : 16 %; conjoints : 15,30 %; veuves : 11,50 %; hommes mariés personnellement : 10 %; femmes mariées personnellement : 6,30 %; veufs : 4,50 %; femmes célibataires : 4,30 %; indivision non successorale : 2,50 %. A l'origine des « périodes de propriété » se trouvent les faits ou actes suivants : Achats amiables : 18; successions : 15; adjudications au Tribunal : 4; legs : 2; apports en société : 2; partage d'indivision successorale : 1; divers : 1 (annulation de legs). On peut regrouper les successions, les adjudications au Tribunal (qui, dans l'échantillon, sont des licitations après décès par suite de l'existence de mineurs) et les legs (qui, dans l'échantillon, sont des transmissions par décès faites à des personnes, qui n'auraient pas hérité en l'absence de testament) et le partage d'indivision, ce qui porte à 22 le nombre des origines successorales, soit 50 % du nombre des « périodes de propriété ».

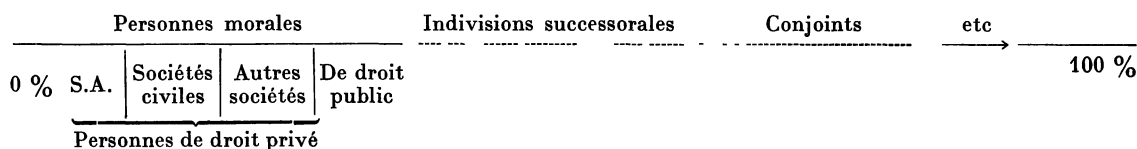
On remarque donc que, dans l'échantillon étudié, portant sur des immeubles collectifs d'habitation à Paris et Neuilly, et en gros pour la période écoulée depuis le début du siècle, les propriétaires le restent assez longtemps, même sans tenir compte des personnes morales (près de 18 ans en moyenne, avec une assez grande dispersion toutefois); que la propriété par des personnes physiques est majoritaire (70 % des « années propriété » ici); que les successions restent un moyen très important d'acquisition de la propriété (environ 50 %; en outre l'étude de certaines ventes analysées dans les « origines de propriété », notamment celle des noms et parentés des parties, montre qu'elles peuvent être dans divers cas des modes détournés d'organiser la succession), ce que confirme d'ailleurs le fait que les indivisions successorales sont les premières tant dans la répartition des « années propriété » pour les personnes physiques que dans celle des « périodes de propriété », et que la propriété des hommes et femmes mariés lorsqu'ils sont propriétaires personnellement ainsi que celle des veufs, des veuves et même des femmes célibataires a souvent une origine successorale; que le rôle des femmes est faible (22 % des « années propriété » pour l'ensemble des femmes mariées propriétaires personnelles, veuves et célibataires), particulièrement des célibataires (4,30 % des « années propriété »), et que, dans l'ensemble, il existe des différences importantes avec les caractéristiques de la propriété actuelle des immeubles individuels (pavillons et appartements en co-propriété), telle que la révèle notre étude parue dans ce Journal (n° du 3^e trimestre 1966) sous le titre « Pour une étude statistique des mutations de logements ». Nous ne poursuivons pas plus loin notre analyse, ce qui serait privé de sens compte tenu de la nature et de la faiblesse de l'échantillon étudié qui, nous le rappelons, n'a été choisi tel que dans un but de démonstration.

L'étude des « origines de propriété » se prête particulièrement aux ressources très parlantes et souvent très révélatrices de la représentation graphique :

Exemple d'axe représentatif d'immeuble :



Exemple de représentation en pourcentage d' « années propriété » (s'appliquant à un échantillon d'immeubles de tels types, quartiers, importances, etc et à telle période, pour comparaison avec d'autres échantillons) :



De telles études permettent d'ailleurs d'entreprendre des examens beaucoup plus fouillés qu'il n'est possible de le faire avec l'échantillon sommaire ci-dessus, par exemple celui des variations en cours de « période de propriété » (le veuf qui a hérité d'un immeuble et se remarie ensuite rentre, sauf dans le cas d'adoption de régimes matrimoniaux très particuliers, dans la catégorie des « hommes mariés propriétaires personnellement ») ou celui des indivisions successorales (très différentes entre elles selon qu'elles se composent de l'époux survivant avec un ou plusieurs enfants, ou de neveux et cousins nombreux et éloignés tant affectivement que spatialement), qui en accroissent la complexité mais aussi la richesse.

La comparaison des ressemblances et différences entre les pourcentages catégoriels d' « années propriété » selon la nature, l'importance et la situation des immeubles entre quartiers, villes, régions, nations, actuellement et dans le passé (1^{re} moitié du XIX^e siècle et 1^{re} moitié du XX^e par exemple), serait certainement très éclairante; elle est en outre facile (les bureaux fonciers notamment où, tant en France que dans de nombreux autres pays, se trouvent les copies des actes contenant les « origines de propriété », sont publics). Il est donc à souhaiter que les spécialistes des sciences humaines s'intéressent à cette source féconde de données quantifiables sur la réalité sociale qu'est l'étude des « Origines de propriété ».

Jean-Paul Poisson