

## Tekmeria

Vol 2 (1996)



À propos de quatre inscriptions Olynthiennes.  
Quelques remarques sur la "Sûreté réelle" au 4ème  
s.av.J.C.

M. S. YOUNI

doi: [10.12681/tekmeria.112](https://doi.org/10.12681/tekmeria.112)

### To cite this article:

YOUNI, M. S. (1996). À propos de quatre inscriptions Olynthiennes. Quelques remarques sur la "Sûreté réelle" au 4ème s.av.J.C. *Tekmeria*, 2, 135–153. <https://doi.org/10.12681/tekmeria.112>

MARIA S. YOUNI

À PROPOS DE QUATRE INSCRIPTIONS OLYNTHIENNES.  
QUELQUES REMARQUES SUR LA “SÛRETÉ RÉELLE” AU 4<sup>ème</sup> s. av. J. -C.

Parmi les inscriptions olynthiennes que révéla la pioche de D.M. Robinson dès le début des années 20, il y en a quatre enregistrant des transactions qui ne sont pas, comme les autres, des actes de vente d' immeubles<sup>1</sup>: la terminologie employée dans les deux premières ne laisse aucun doute qu' il s' agit de contrats de prêt avec la constitution simultanée d' une sûreté réelle sur un immeuble, tandis que la troisième porte les traits d' un autre type de sûreté réelle, c' est-à-dire de la vente à condition de rachat; dans la quatrième, la présence d' un terme problématique fait nécessaire la réexamination du type de l' acte enregistré.

Les quatre textes olynthiens en question datent du milieu du 4<sup>ème</sup> siècle av. J. -C.; le premier date de l' année 352/1 et le texte en est le suivant<sup>2</sup>:

Θεός. Τύχη ἀγ[αθή.]  
Ἐρμαγόρας [...] ΝΙ [...] Διο-  
πειθεί Ἄντιπάτρου ἐδάνεισε[ν]  
τετράκις χιλίας [πεν]τακ[ο]σίας ἐπ[ι]  
τεῖ οἰκίει ὅλοι τρι[α] ἔτεα. Ἱερ[εὺς]  
Ἄριστόβουλος Καλλικράτεος. Μ[ε]-  
ἰς Πασιθεών. Τὰ π[ά]ντ[α οὗ]τ[ο]ι ἔχο[υ]-

---

1. Pour quelques observations du point de vue juridique sur les inscriptions publiées de la Grèce du Nord concernant des actes de vente d' immeubles voir M. Youni, “Ὡναὶ Μακεδονίας I. Ἀγοραπωλησίαι ἀκινήτων σὲ μακεδονικὲς ἐπιγραφὰς τοῦ 4ου καὶ 3ου π.Χ. αἰώνα”, *Ἀρμενόπουλος, Revue Scientifique de l' Association d' Avocats de Thessalonique* 12 (1991), 25-50, et la bibliographie y citée.

2. La première publication de cette inscription est celle de D.M. Robinson, *Excavations at Olynthus II*, 1930, 110. Nous utilisons ici la publication récente de M.B. Hatzopoulos, *Actes de vente de la Chalcidique centrale*, Athènes 1988 (*Mélétémata* 6), 58-9, qui est effectivement la première lecture du texte, car Robinson n' en lisait que quelques mots. Pour la datation *ibid.*, 72-77 et 80.

σι Πολύξενος Τη[λ]άγρου, Ἄριστο-  
τέλης Κτησί[ο]υ [...]ΕΟΣ  
[Θε]αγένου.

D'après le texte, Hermagoras prêtre à Diopeithes 4.500 drachmes et Diopeithes, en garantie du paiement de la dette, cède au profit de son créancier une hypothèque sur sa maison ou bien, comme l'implique la phrase “ἐπὶ τεῖ οἰκίει ὄλει”, sur tout son patrimoine<sup>3</sup>. Le délai d'acquiescement est consenti à trois ans. La formule introductoire, consistant de l'invocation à dieu et à la bonne fortune, la datation par le prêtre éponyme et le mois, sont banals, se retrouvant dans plusieurs inscriptions grecques de contenus divers. Le verbe “ἑδάνεισεν”, précédé par le nom du créancier au nominatif et suivi par le nom du débiteur au datif, désigne qu'il s'agit d'un prêt; suit la somme du prêt, la chose constituant l'objet de la sûreté réelle et le délai pour l'acquiescement. Il n'y a pas de βεβαιωταί, comme il en est l'habitude parmi les contrats de vente, tandis qu'au lieu des témoins, les noms des trois personnes chez lesquelles sont déposés les documents du contrat<sup>4</sup> sont cités par la phrase “τὰ πάντα οὔτοι ἔχουσι”, afin d'en assurer la publicité. La terminologie désignant la conclusion du prêt est habituelle en Grèce de l'époque classique comme le témoignent les nombreux exemples de l'emploi du verbe “δανείζειν”<sup>5</sup> chez les orateurs et plus spécifiquement, pour le prêt hypothécaire, “δανείζειν” avec la préposition “ἐπὶ” et le bien sur lequel est constituée la sûreté réelle au datif.<sup>6</sup>

Il paraît qu'à l'époque le débiteur affrontait une dépression économique,

---

3. Hatzopoulos 1988, 59. Cette hypothèse est corroborée par l'absence de la définition habituelle de l'emplacement faite par la mention des propriétaires des maisons attenantes, ainsi que par l'emploi, dans le même sens, du mot οἰκία dans l'inscription suivante. Dans la littérature de l'époque classique le mot oikia est souvent employé pour désigner la partimoinie en somme; il faut noter cependant qu'ici l'emploi du terme doit avoir un sens plus restreint, désignant seuls les biens immeubles.

4. Plûtôt que la somme du prêt, comme le pense Hatzopoulos 1988, 59. Cette suggestion est controversée par l'emploi, dans la clause en question, du présent (ἔχουσι) tandis que la transaction est exprimée au passé (ἑδάνεισεν). Le rapprochement aux clauses analogues d'Athènes et d'Amphipolis éclaircit les choses.

5. Δανείζειν est employé pour le créancier, dont le nom est au nominatif, le nom du débiteur suit au datif et la somme prêtée est à l'accusatif. P. ex. Dém. 32 *Zénoth.* 12; 37 *Pantain.* 4; 56 *Dionysod.* 3 etc.

6. P. ex. Dém. 32 *Zénoth.* 14; 36 *Phormion* 6 et 18; 37 *Pantain.* 50; 49 *Timoth.* 53 etc.

puisqu'il a vendu à un certain Zoilos une maison pour 1200 drachmes.<sup>7</sup> Si nous acceptons que l'hypothèque concédée à Hermagoras grève tout le patrimoine immobilier de Diopeithes, ce qui est logique, il s'en suit que la maison vendue à Zoilos était aussi grevée. Avait-il pu acquitter sa dette dans un délai si court? A-t-il vendu une maison hypothéquée? Or ce qui est frappant est le fait que son créancier hypothécaire est complètement absent dans cette deuxième transaction. Dans la suite nous examinerons la possibilité de vendre un immeuble déjà hypothéqué.

La deuxième transaction, conservée en partie et datant de 350/49<sup>8</sup> est très semblable; ici le verbe “δανείζω” est employé au présent:

Θεός, Τύχη ἀγαθῆ[ι].  
 Δανείζει Λυκόφρων  
 Θεοδώρου Ἡγίαι, Ἄν-  
 θει τοῖς Ἡγεστράτου  
 [ἐπὶ] τῆι οἰκίηι πλὴν τοῦ  
 [ἐ]πτακλίνου καὶ τοῦ  
 [.]ΝΩΝΟΣ καὶ τοῦ κτήματος  
 τοῦ ἐπὶ τὴν κόμην ΕΣΣΤ  
 [...] καὶ τοῦ πιθε-  
 [ῶνο]ς δ[ι]σχιλίας πεντή-  
 [κ]οντα [---].

Par cet acte Lykophron prête 2.050 drachmes à deux personnes ayant le même patronyme, sans doute des frères, qui en garantie de l'acquittement de la dette cèdent une hypothèque sur une partie de leur patrimoine, excluant quelques parts expressément citées: l' *ἐπτάκλινον*, qui s'identifie à l'andron, c'est-à-dire la grande salle où se rassemblaient l'hôte avec ses amis pour les

7. Robinson, *TAPA* 69 (1938), 47-50, no. 3: [Θεός, οὐνὴ εὐθε]ῖα. ἐπὶ / [Ἀριστοβούλου] Καλλιγράφου [ιερέω]ς. Μείζ/ Ταργηλιών. Ζοίλος/ Φιλοκράτεος παρὰ / Διοπείθεος τοῦ Ἄν/τιπάτρου τὴν [οἰ]κίην / τὴν ἔχομένην τῆς / Διοκλέος τοῦ [Χάρω/ν]ος οἰκίης καὶ τῆς/ τῶν Ἀπολλοδώρου/ παιδῶν Ψ88. Βεβαιω/τῆς Πολεμάρχης Σ/τράτωνος. Μάρτυ/ρες Διοκλῆς Χάρω/νος, Εὐξίθεος Ξαν/θίππου, Φίλων Θεο/δότου.

8. Robinson. *TAPA* 65 (1934), 130-1 no 6; Hatzopoulos 1988, 60; voir aussi D. Hennig, “Kaufverträge über Häuser und Ländereien aus der Chalkidike und Amphipolis”, *Chiron* 17 (1987), 145-6.



banquets dont les femmes étaient exclues, le κτήμα τὸ ἐπὶ τὴν κόμην, le terrain situé à la bourgade, une autre partie du bâtiment qui est illisible et le πιθεών, l'entrepôt des jarres contenant les réserves alimentaires.<sup>9</sup>

L'inscription est malheureusement mutilée, ce qui nous déprive d'informations sur le délai et les autres personnes participant à la transaction.<sup>10</sup> Les deux frères sont évidemment copropriétaires par indivis du patrimoine qu'ils ont sans doute hérité de leur père.<sup>11</sup> Puisque les deux actes, le prêt et l'

9. Le terme *ἐπτάκλινος* (*οἶκος*) désigne une salle assez large pour contenir sept lits, ce qui est, selon Hennig, 145, le nombre habituel pour Olynthe; le terme *οἶκος* en outre, signifie souvent une pièce de la maison et plus précisément l'andron (Z. Triantafyllidi. "Τὸ σπίτι στὸν ἑλληνικὸ χῶρο". *Archeologia*, février 1982. 10-15). Nous pouvons nous demander d'ailleurs sur la signification et les résultats pratiques d'une hypothèque cédée sur une partie de la maison. Tout d'abord, avaient l'*ἐπτάκλινος* et le *πιθεών* des entrées séparées? L'entrée unique, menant à la cour centrale, d'où on a accès aux pièces différentes paraît être une règle pour les maisons grecques de l'époque classique ainsi qu'hellénistique, tandis que l'accès au *πιθεών* n'était possible que par la cuisine: M. Siganiidou, "Ἡ ἰδιωτικὴ κατοικία στὴν ἀρχαία Πέλλα", *Archeologia*, février 1982, 31-36 (maisons macédoniennes à partir de 400 av. J. - C.); S. Drougou - I. Vocotopoulou, "Ὀλυνθος - Ἡ οἰκία BVIII", *Τὸ ἀρχαιολογικὸ ἔργο στὴ Μακεδονία καὶ Θράκη*, 3, 1989, Thessalonique 1992, 339-350 (maison olynthienne); I. Akamatis - M. Lilimbaki Akamati, *Hellenistic City in Florina*, Thessalonique 1996. Cependant, nous sommes encore loin de nous prononcer de façon définitive, car les données des fouilles ne sont pas décisives; les trouvailles des maisons hellénistiques de Petres, près de la ville de Florina, p. ex., pouvaient suggérer l'existence d'une deuxième entrée par les pièces de magasinage (M. Akamati - P. Veleni. *Νομὸς Φλώρινας, Ἀπὸ τὰ προϊστορικὰ στὰ Ρωμαϊκὰ χρόνια*, Ministère de la Culture, 1987, 7, 18-25). Robinson, *TAPA* 65, 131, se fondant sur des trouvailles provenant d'une maison voisine (*Excavations at Olynthus* 8, 1938, 112) suppose que des remaniements de la maison permirent l'entrée dans ces deux endroits par les maisons attenantes. Cette suggestion pourrait aider à résoudre le problème, mais dans ce cas il faut supposer sans aucun témoignage confirmant que la maison attenante appartenait également au débiteur qui fait exclure les pièces en question de l'hypothèque. Dans un cas contraire les remaniements seraient sans raison. Hennig, 146, ne lisant pas le mot *πιθεών*, de même que Robinson, concentre son commentaire sur l'*ἐπτάκλινος* et émet l'hypothèse que la maison avait plusieurs andrones, qui pouvaient, d'après l'exemple des maisons sacrées de Delos, appartenant au temple d'Apollon, où les andrones sont loués à des personnes diverses, être loués séparément. Or dans le cas que nous sommes en train d'étudier, il s'agit d'une maison privée. Peut-on tirer des conclusions sur les témoignages si faibles et en se basant sur des analogies?

Notons pourtant que le *πιθεών* est souvent cité dans les inscriptions macédoniennes: A Olynthe, Dionysios achète τὴν οἰκίαν ... καὶ τὸν πιθεῶνα καὶ τὰ μισθοφόρα πάντα Robinson, *TAPA* 65 (1934), 127-9). A Amphipolis, Timon achète à réméré τὸν ἀγρὸν τῷ Ἀπολλωνίῳ καὶ τὸν πιθεῶνα (D. Lazaridis, *BCH* 85 (1961), 426-9).

10. On pourrait alors se prononcer sur l'absence ou non des βεβαιωταί, par exemple.

11. Voir M.A. Babacos, *Πράξεις κοινῆς διαθέσεως καὶ ἄλλα συγγενῆ φαινόμενα κατὰ τὸ δίκαιον τῆς ἀρχαίας Θεσσαλίας*, Athènes 1961, 37-41.

hypothèque, sont contractés en commun, il est plausible de supposer que chaqu'un des deux frères est tenu responsable à l'intégrité de la somme prêtée. Il est en outre intéressant de noter le fait que l'hypothèque pouvait être consentie pour une partie du patrimoine.

Le troisième document olynthien<sup>12</sup>, datant à 350/49<sup>13</sup>, n'emploie pas, comme les deux autres, la terminologie du prêt hypothécaire, mais, à première vue, celle de la vente. Le formulaire est habituel: l'invocation à dieu et à la fortune, la mention du prêtre et du mois, les noms de l'acheteur et du vendeur, l'absence du verbe désignant le type de transaction, la maison qui constitue l'objet de la transaction et la désignation de son emplacement, le prix de 2000 drachmes, les noms de deux *βεβαιωται* et de trois témoins; il manque pourtant l'intitulé *ὠνή*, commun aux actes de vente directe, tandis qu'avant la mention des témoins il y a une clause renvoyant à la *πρᾶσις ἐπὶ λύσει*:

Θεός. Τύχη. Ἰερεὺς Ἀντίδοτος  
 Πολυκλέος. Μεῖς Ταργηλι-  
 ών. Ἀρχίδαμος Μητρίχο παρὰ Σ-  
 ώσωνος τοῦ Θεοδώρου τὴν οἰκίην τῆ-  
 ν ἐχομένην τῆς Πολυξένο τοῦ Τηλά-  
 γρο καὶ τῆς Πυθίωνος τοῦ Διοδώρου: Ψ-  
 Ψ. Βεβαιωταὶ Ἀντίδοτος Θεοδώρου, Νί-  
 κων Ἡδωνέος. Ἐνιαυτὸν ἐπὶ ἀπόλυ-  
 σιν. Μάρτυρες Πολύξενος Τηλάγρο-  
 ο, Πυθίων Διοδώρου, Νίκανδρος Ἐπιχά-  
 [ρ]εος.

La ressemblance de la phrase “ἐνιαυτὸν ἐπὶ ἀπόλυσιν” aux clauses désignant la *πρᾶσις ἐπὶ λύσει* et employant le substantif *λύσις* ou le verbe *λύομαι*<sup>14</sup>,

12. Robinson, TAPA 62 (1931), 42-3, no. 2.

13. Hatzopoulos, 1988, 80.

14. Aux nombreux *ὄροι* attiques employant l'expression banale *ὄρος χωρίου καὶ οἰκίας* (avec variations de l'objet de la transaction) *πεπραμμένων ἐπὶ λύσει*, datant dès le 4<sup>ème</sup> s. av. J. -C. (v. p. ex. Finley, *Studies in Land and Credit in Ancient Athens 500-200 B.C. The Horos Inscriptions*, New Brunswick 1951, nos 11-101), et à ceux des îles Lemnos (Finley, nos 103 -- 110) et Skyros (Finley, no 111), ajoutons une inscription d'Amphipolis: [Ἐπ]ὶ ἐπιστάτου/[Κα]λλίππου· ἐπριά[το/τί]μων παρ' Ἐξη[κ/έσ]το τὸν ἀγρόν τὸ/[ν] Ἀπολλωνίου καί/[τ]ὸν

signalée déjà par M.I. Finley<sup>15</sup>, ne doit laisser aucun doute sur le type de la transaction<sup>16</sup>: Archidamos achète la maison de Soson pour 2000 drachmes, concédant à son vendeur le droit de racheter sa maison dans un délai d'un an.

Si la terminologie juridique des trois inscriptions précitées est reconnaissable, il n'en est pas le cas avec le quatrième document olynthien: ici, la différenciation de forme pose des grands problèmes<sup>17</sup>:

Θεός. Τύχη ἀγ[αθή.]  
 Ἱερεὺς Λῦσις Σι[...]  
 Μεῖς Ἱππιώ[ν.]  
 Βάκχων Πολ[...]  
 καθίεται παρ[ὰ]  
 Ζωπύρο τῷ Ἱππάρχο  
 τὴν οἰκίην ἧ ἔχεται  
 τῆς Εὐβουλίδεος τῷ  
 Ἀπολλοδώρο καὶ [τῆς]  
 Ζωπύρο τῷ Ἱππάρχο ἑνακοσίων ἐς ἕτεα  
 πέντε καὶ μῆνας τέσ-  
 [σε]ρας. Βεβαιωτῆς [Εὐ]πατρίδης Κλε-  
 [οβουλίδ]εος. Μάρτυρε[ς]  
 [..Εὐπα]τρίδης Δ[...]  
 ... Πε]ρικλῆς  
 [... Εὐ]βου[λίδ]ης  
 Ἀπολλοδώρο].

Dans cet acte, qui date de 355/4, il est stipulé que Bacchon καθίεται par

---

πιθῶνα δραχμῶν πεντάκις χιλίων· δίδωσι δὲ Τίμων Ἀπολλωνίωι λύσασθαι ὅταν βούληται τοῦ ἴσου./ Μάρτυρες Λέων, / Τιμωνίδης, Σώ/στρατος, Αἰσ/χύλος. (Lazaridis, *BCH* 85 (1961), 426-9; Hatzopoulos, *Actes de vente d' Amphipolis*, Athènes 1991, 14-8, qui date au 4ème s. av. J.-C., tandis que Hennig, 163, date au 3ème s.

15. 227 n. 21.

16. Voir aussi Hennig, 147; Hatzopoulos, 1988, 59-63. Curieusement Robinson, *TAPA* 65, 44 et *Excavations at Olynthus* 8 (1938), 83, rejette l'idée que la phrase "ἐνιαυτὸν ἐπὶ ἀπόλυσιν" désigne une προᾶσις ἐπὶ λύσει et il suppose que l'acheteur concède au vendeur une période de grâce pour l'acquiescement.

17. Robinson, *TAPA* 69 (1938), 51-2, no. 5; Hatzopoulos, 61-2; Hennig, 146-7. La datation est de Hatzopoulos, tandis que Robinson la croit antérieure (fin du 5ème ou début 4ème s.).

Zopyros la maison située entre celles de Zopyros et d' Euboulides pour 900 drachmes; une période de temps est établie de durée assez curieuse, cinq ans et quatre mois. Le mot *εἰς* peut désigner un terminus post quem, l'expiration d' un délai, ou bien une durée, toute une période de temps<sup>18</sup>; nous avons donc deux traductions possibles: a) jusqu' à cinq ans et quatre mois ou b) pour (pendant) cinq ans et quatre mois. L'emploi du verbe *καθίεται* est unique et les rares exemples donnés par la littérature s' inscrivent dans des contextes différents<sup>19</sup>, ce qui rend difficile la détermination de la transaction du point de vue du vocabulaire. Nous sommes donc obligés de nous pencher sur les autres données de l'inscription pour essayer de déchiffrer le type de la transaction, en tenant compte du fait que nous ne pouvons que nous fonder sur les probabilités.

Robinson n' a pas pu se prononcer définitivement, et, hésitant entre location et vente, surtout à cause de la somme de 900 drachmes qu' il trouve très basse, il essaye d' expliquer le délai de cinq ans et quatre mois comme une "période de grâce" pour l' acquittement de la somme de 900 drachmes.<sup>20</sup> Hennig reconnaît qu' il s' agit de quelque sorte de disposition de la maison, dont la nature reste obscure.<sup>21</sup> Au contraire Hatzopoulos, se fondant sur l'

---

18. Liddell-Scott, au sens II (temporel) du mot *εἰς*. Un exemple qui rappelle le formulaire de notre texte, où le mot *εἰς* a la sens de duré de temps, se trouve dans le (très postérieur) PDiog. 29: *βούλομαι μισθώσασθαι παρά σου εἰς ἔτη τρία*. Il va de soi que le choix entre les deux traductions sera décisif pour la détermination de la transaction.

19. Une recherche scrupuleuse bien que pas exhaustive pointe à la confirmation que parmi les sources épigraphiques et les papyri le terme *καθίεται* est un hapax. Dans la littérature le verbe à l' actif est rapporté aux sens suivants: jeter vers le bas, laisser tomber, faire tomber, abaisser, placer, dresser, envoyer ou conduire (à la lutte ou au concours), introduire, adresser, descendre avec violence: au passif, descendre (Herod. 7, 138: *ἡ δὲ στρατηλασίη κατίετο ἐς πᾶσαν τὴν Ἑλλάδα*; Herod. 4,2), se prolonger vers le bas (Platon, Kritias 118a: *ὄρεσιν μέχρι πρὸς τὴν θάλασσαν καθεμιμένοις*; Thuc. 5,52). Dans un contexte de bâtiment, le verbe actif a le sens de faire descendre (Diod. Sic. 2, 8: *εἰς βυθὸν φιλοτέχνως καθεῖσα τοὺς κίονας*) ou s' étendre vers le bas, baisser, rabattre (Thuc. 4, 103: *οὐ καθεῖτο τείχη*). Le sens de mener, transporter (Polyb. 3, 70, 11: *εἰς ἄλλοτριαν καθέντι χώραν στρατόπεδα*) pouvait être indicatif pour notre document, mais nous sommes encore loin d' une explication convaincante. Dans notre document signalons en outre l' emploi du verbe au passif au lieu de l' actif, dans la syntaxe "A καθίεται par B le patrimoine".

20. Robinson, 51-52: sa tentative d' interpréter les 900 drachmes non pas comme le capital mais comme des intérêts de 8% pour 5 ans et 1/3 (les quatre mois) sur un prix hypothétique de 2100 drachmes, déjà très élaboré reste inachevée.

21. 146-7.

absence d' intitulé - caractéristique des ventes véritables - ainsi que sur la mention du délai, estime que nous avons affaire à une vente à réméré de la maison pour 900 drachmes, où le vendeur conserve le droit de racheter sa maison dans cinq ans et quatre mois.<sup>22</sup> Selon cette hypothèse, le type de transaction qui est enregistré dans ce document serait identique à celui de l' exemple précédent qui se réfère à une *πρᾶσις ἐπὶ λύσει*. Or dans ce cas, il faut voir dans le verbe *καθίεται* un équivalent de "acheter", ce qui n' est pas confirmé, ni même suggéré par les sources; en outre, l' aporie subsisterait pourquoi les rédacteurs de ce texte ont préféré de désigner la transaction par un terme aussi rare au lieu d' utiliser la terminologie courante employant le mot *λύσις* ou ses dérivés. Nous pensons que la fluidité dans le choix des termes juridiques par les grecs, devenue lieu commun sur lequel on appuie parfois trop, n' est pas suffisante en tant qu' explication.

Le peu de progrès que nous avons fait demande le recours aux éléments fondamentaux du texte: il y a une transaction entre deux personnes, ayant comme objet une maison, pour un prix déterminé où intervient un délai ou une période de temps. Si nous acceptons l' hypothèse qui paraît justifiée qu' il ne s' agit pas de vente, notre recherche doit se tourner vers un autre droit réel, que se soit principal, comme les démembrements du droit de propriété, par exemple une servitude ou l' usufruit, ou bien accessoire, comme une sorte de sûreté réelle. Par ailleurs, nous ne pouvons pas exclure la possibilité d' un droit personnel, d' une obligation comme la location, bien que ceci paraît peu probable, parce qu' il est difficile d' imaginer un simple acte de location entre des particuliers concernant une maison privée se revêtant la formalité d' un contrat écrit.

Revenons maintenant à nos données sur la sûreté réelle dans les textes olynthiens. Nous avons à notre disposition deux textes se référant au prêt hypothécaire et un texte concernant la vente à condition de rachat. Il est intéressant de rapprocher ceux-ci à deux autres, l' un provenant de Vrasta à Chalcidique centrale et l' autre d' Amphipolis, dans lesquels s' enregistrent des actes qui présupposent la mise en gage d' immeubles.

---

22. 1988, 61-2.

Par l'acte d'Amphipolis, daté du 4ème s.<sup>23</sup>, Timon achète (*ἐπρίατο*) par Exceostos le champ et le dépôt de jarres d'Apollonios ("τὸν ἀγρὸν τῷ Ἀπολλωνίῳ καὶ τὸν πιθῶνα") pour 5.000 drachmes, concédant à Apollonios le droit de racheter les immeubles à quelque temps qu'il le voudra en versant le même montant (*λύσασθαι ὅταν βούληται τοῦ ἴσου*). Cet acte présuppose un autre, par lequel Apollonios, le propriétaire originel du champ et du dépôt des jarres, avait transféré ceux-ci à Exceostos, tout en gardant le droit de les racheter quand il le voudra. Ensuite - nous ne savons pas après combien de temps - Exceostos, l'acheteur a réméré, transfère les immeubles à un tiers sous les mêmes conditions qu'il les a acquis lui-même, c'est-à-dire en conservant intacte le droit du vendeur originel à racheter. Notons que les immeubles sont toujours référés comme appartenant à Apollonios, bien que le transfert est effectué par Exceostos. Un autre point intéressant est la clause accordante à Apollonios le droit de rachat à perpétuité, contrairement à l'acte d'Olynthe, qui stipule un délai d'un an.

Dans le texte de Vrasta<sup>24</sup> nous avons affaire à un rachat (*οὐνή ἐυθέια*) d'immeubles hypothéqués qui est effectué par le frère du débiteur: Nicon, fils de Ctésion achète de Dinnys les maisons qu'avait hypothéquées (*ὑπέθετο*) antérieurement Dionysios, fils de Ctésion, son frère sans doute, comme le suggère le patronymique commun. Le verbe "ὑποτιθέναι" est le terme courant pour désigner l'établissement d'hypothèque dans nos sources contemporaines du 4ème et 3ème s. av. J. - C. provenant de différents parts du monde grec, surtout de l'Attique et des îles égéennes. Il est employé à l'actif lorsqu'il se réfère au débiteur<sup>25</sup> et au passif se référant au créancier hypothécaire<sup>26</sup>, tandis

23. Voir n. 14.

24. Hatzopoulos, Actes de vente de la Chalcidique centrale, 27-31, no 3: Θεός. Τύχη / Οὐνή ἐυθεία. Ἰερεὺς Καλλιππίδης Μενεκλέος. Μείζ Ἰππιών. Νίκων Κτήσωνος παρὰ Δίννου τοῦ Ποττιεὸς τὰς οἰκίας ἐμ πόλει ἐξέης τῶν Ζωίλου παίδων καὶ τὰς ἐξέης Ζωίλου τοῦ Κράσεος καὶ τὰς ἐξέης Νίκωνος τοῦ Κτήσωνος [--/--] καὶ τὰς ἐξέης Διννουδι Πόττεος ἐπὶ Νίκωνος τοῦ Ὀπώριος ἐπιστάτεος/ωΨ. Suivent les noms de trois βεβαιωταὶ et trois τέμνοισι.

25. Dém. 28 *Aphob.* ii 17: ἀπέτεισα τὴν λητουργίαν ὑποθεῖς τὴν οἰκίαν καὶ τάμαυτοῦ πάντα; 49 *Timoth.* 52; *Lysias* 19 *Aristoph.* 25 etc.

26. Dém. 28 *Aphob.* ii 18: ποῖ δ' ἂν τραποίμεθα, εἴ τι ἄλλο ψηφίσαισθ' ὕμεις περὶ αὐτῶν; εἰς τὰ ὑποκείμενα τοῖς δανείασιν; ἀλλὰ τῶν ὑποθεμένων ἐστίν, ἀλλ' εἰς τὰ περιόντ' αὐτῶν; 49 *Timoth.* 51: ἀλλὰ γὰρ ὑποθέσθαι φησὶν αὐτὸν χαλκῶν; 50; *Polycl.* 55 IG II 2 43. 1. 40. Parfois il y a simplement τίθεσθαι: Dém. 53 *Nicostr.* 10-13; Isée 5 *Dicaiog.* 21; IG II 2 43, 1. 40-42; Horos no 102, 1. 12 (Finley); IG XII 7, 55, 1. 11-12 (Amorgos), 25 etc.



que pour l' immeuble affecté d' une charge est aussi employé le verbe “ὑποτίθεσθαι” ou bien “ὑποκεισθαι”, suivi par le nom du créancier au datif et le montant du prêt au génitif<sup>27</sup>.

Des transactions du même contenu sont connues aussi à d' autres régions de l' antiquité grecque; nous citerons ici l' exemple d' un passage du catalogue de Ténos, daté de la fin du 4<sup>ème</sup> au milieu du 3<sup>ème</sup> s. av. J. - C.<sup>28</sup>, où le débiteur rachète les immeubles qu' il avait hypothéqués antérieurement: Φῶκος Φωκίωνος Θουήσιος παρ' Ἀθηνάδου Ἀμφιθέου Θεστιάδου ... ἐπρίατο τὴν οἰκίαν καὶ τὸ χωρίον τὸ ἐν Ἐλειθουαίῳ δραχμῶν/ἀργυρίου χιλίων τετρακοσίων, ἃ ἀπέδωκε Φῶκος Ἀθηνάδει δανειζόμενος παρ' Ἀθηνάδου χιλίας καὶ τετρακοσίας δραχμᾶς, οἷς γείτων Φάραξ, Νεοπτόλεμος. Ce qu' il faut noter ici est l' emploi, dans le même texte, de la terminologie de l' achat (ἐπρίατο et ἀπέδωκε) et du prêt (hypothécaire, comme il est sousentendu: δανειζόμενος).

Cette confusion de la terminologie paraît incompatible avec la distinction traditionnelle parmi les trois types de sûreté réelle en époque classique, qui sont censés avoir les attributs suivants<sup>29</sup>: Dans la vente à condition de rachat (πρᾶσις ἐπι λύσει), l' institution qui est considérée la plus ancienne, la propriété de l' immeuble est transférée à l' acheteur/créancier, qui a le pontentiel de concéder au débiteur l' usage de l' immeuble jusqu' à l' expiration du délai stipulé. La mise en gage (ἐνέχυρον) s' effectue avec la remise de l' immeuble à la possession du créancier. Enfin dans la forme de sûreté réelle considérée la plus récente ou forme développée de la mise en gage, l' hypothèque (ὑποθήκη), les contractants désignaient les biens qui passeraient à la propriété du créancier insatisfait, tandis que le débiteur gardait la propriété de l' immeuble jusqu' à l' expiration du contrat. Hormis ces traits fondamentaux, sur lesquels il existe plus ou moins une unanimité dans la bibliographie, la nature de chaque type de sûreté réelle est loin d' être

27. Par exemple horoi nos 1, 2, 4, 5, 6, 7 (Finley); Dém. 49 *Timoth*, 11.

28. IG XII 5, 872 XLVI, I. 120-1.

29. A. Biscardi, *Ἀρχαῖο Ἑλληνικὸ Δίκαιο*, trad. P. Dimakis, Athènes 1991, 254 s., 353 s.; A.R.W. Harrison, *The Law of Athens, I. The Family and Property*, Oxford 1968, 253-304, 316-7. A ces trois types de sûreté réelle il faut ajouter l' hypothèque employée exclusivement aux prêts maritimes ainsi que l' ἀποτίμημα, ce type d' hypothèque appliqué à la location (bail) de la propriété des orphelins et à la constitution de dot.

désignée de façon définitive. Dès la fin du siècle précédent, il y a quelques sujets qui ont attiré l'attention plus que les autres, comme par exemple la nature exacte de la *πρᾶσις ἐπὶ λύσει* et les éléments qui distinguent celle-ci de l' *ὑποθήκη*, sans pourtant aboutir à un accord quelconque.<sup>30</sup>

Or l'hypothèse selon laquelle le débiteur hypothécaire gardait la possession et la propriété de l'immeuble et pouvait par conséquent contracter d'autres prêts sur le reste de la valeur de l'immeuble (le "ὄσω πλείονος ἄξιον"), tandis que l'acheteur à réméré acquérait la propriété de l'immeuble après l'expiration du délai, est réfuté par maints témoignages. Ayant ce point de départ, E. M. Harris<sup>31</sup> dans un article important propose la réexamination globale du sujet en se demandant si la *πρᾶσις ἐπὶ λύσει* et l' *ὑποθήκη* sont deux transactions aussi différentes qu'on les croit et considère la possibilité d'y voir une seule institution désignée par des termes différents.

Les sources paraissent appuyer cette approche. Une inscription athénienne datant de l'an 367/6 se réfère à la vente aux enchères de la maison de Théosèbes, en citoyen qui fut condamné à la confiscation de sa propriété pour avoir commis le crime d'impiété.<sup>32</sup> Pendant la vente aux enchères de l'

30. Voir surtout H.F. Hitzig, *Das griechische Pfandrecht*, München 1895; L. Beauchet, *L'histoire du droit privé de la république athénienne*, Paris 1897, III 176-317; J. H. Lipsius, *Das attische Recht und Rechtsverfahren*, Leipzig 1905-15, 690-705; E. Rabel, *Die Verfügungsbeschränkungen des Verpfänders*, Leipzig 1909; D. P. Pappoulias, *Ἡ ἐπράγματος ἀσφάλεια κατὰ τὸ ἑλληνικὸν καὶ τὸ ρωμαϊκὸν δίκαιον*, Leipzig 1909; E. Weiss, *Pfandrechtliche Untersuchungen I*, Weimar 1909 et m. *Katenechryasia dans Realencyclopädie* (1919), I. 1732; L. Raape, *Der Verfall des griechischen Pfandes*, Halle 1912; E. Günter, *Die Sicherungsübereignung im griechischen Recht*, Königsberg 1914; A. Manigk, m. *Hyperocha* dans *RE* (1914), I. 1218; I. A. Meletopoulos, "Πρᾶσις ἐπὶ λύσει", *Polemon* 4 (1949), 36-57; U.E. Paoli, *Altri studi di diritto greco e romano*, Milano 1976, 393-408. Les études de M.I. Finley, 1951 et de J.V.A. Fine, "Horoi: Studies in Mortgage, Real Security and Land Tenure in Ancient Athens". *Hesperia* Suppl. 9 (1951), sont une contribution importante à la systematisation de l'étude de la sûreté réelle.

31. E. M. Harris, "When is a Sale not a Sale? The Riddle of Athenian Terminology for Real Security Revisited", *Classical Quarterly* 38 (1988), 351-81.

32. L'inscription fut publiée par Margaret Crosby dans *Hesperia* 10 (1941), 14s., no 1. Lignes 15-6: ὄσω πλείονος ἄξια ἢ ὑπόκειται Σμικύθωι Τειθρασίωι 150 δραχμῶν. L1. 16-25: Κιχωνίδης Διογείτονος Γαργήτιος καὶ κοινὸν φρατέρων Μεδοντιδῶν ἐνεπισκήψατο ἐνοφείλῃσθαι ἑαυτῶι καὶ τοῖς φράτερσιν ἐν τῇ οἰκίᾳ τῇ Ἀλωπεκῆσι 100 δραχμᾶς ... ἀποδομένο ἔμοι καὶ τοῖς φράτερσιν τὴν οἰκίαν ταύτην Θεοφίλου Σιπεταιίνος τὸ πατρός τοῦ Θεοσέβος. Ἐδοξεν ἐνοφείλῃσθαι. L1. 30-4: Αἰσχίνης Μελιτεύς καὶ κοινὸν ὀργεῶνων

immeuble les trois créanciers suivants se présentent réclamant leur satisfaction: Smicythos, à qui la maison “*ὑπόκειται*” pour un prêt de 150 drachmes, Kichonides avec le *κοινὸν* des frères Medontides, à qui l’immeuble avait été vendu à réméré (“*ἄπέδοτο*”) par le père de Théosèbes pour 100 drachmes et enfin un certain Eschine avec le *κοινὸν* des orgéones, qui avaient également acheté la maison à réméré par le père de Théosèbes pour 24 drachmes. Toutes les trois prestations sont reconnues par la cité et tous les créanciers reçoivent les sommes réclamées.

Cette inscription remet en question la distinction traditionnelle selon laquelle la propriété de l’immeuble hypothéqué reste chez le débiteur tandis que la maison vendue à réméré passe à la propriété de l’acheteur: la maison est vendue à réméré deux fois par son ancien propriétaire, sans qu’elle soit rachetée entre-temps, et ensuite elle est hypothéquée par l’héritier de celui-ci. Malgré ces deux ventes à réméré l’immeuble reste toujours à la propriété de Théosèbes, puisque la cité ne met pas en doute les prétentions de ses créanciers. La suggestion selon laquelle les deux ventes à réméré seraient des parties du même acte est réfutée avec des arguments convaincants;<sup>33</sup> même dans ce cas, il est évident qu’une telle vente serait fictive, ne servant que comme une forme de garantie pour l’acquittement de la dette, puisque elle concernait une maison grevée par hypothèque. En outre, de nombreux horoi provenant de l’agora athénienne, employant la terminologie de la *πραῖσις ἐπι λύσει* se réfèrent à des immeubles grevés plusieurs fois.<sup>34</sup>

Il paraît donc très difficile de tracer une distinction entre les deux types de sûreté réelle en se fondant sur le résultat qu’elles produisent en matière de propriété; au contraire elles sont encore plus confondues dans les textes. Isée

---

ἐνεπεσκήψαντο ἐν τῇ οἰκίαι ... ἐνοφείλεσθαι ἑαυτοῖς 24 δραχμάς, πριαμένων ἡμῶν τὴν οἰκίαν ταύτην παρὰ Θεοφίλου τοῦτο τοῦ ἀργυρίου ἐπι λύσει. Ἔδοξεν ἐνοφείλεσθαι.

33. Harris, 355.

34. Horoi nos 11, 13, 19, 22, 32, 35, 41, 46, 97, 72A, 73A, 95A (Finley). Dans quelques-uns de ces horoi on pourrait supposer, avec Finley, qu’il s’agit d’un seul acte entre le débiteur et plusieurs créanciers; pourtant, dans certains cas cette hypothèse est controversée par le texte. P. ex. l’horos no 32 se réfère à une maison et un champ vendus à condition de rachat à Hieromnemon et aux dekadistai, et donnés en apotimema aux eranistai: ὄρος χωρίου καὶ οἰκίας πεπραμένου ἐπι λύσει Ἱερομνήμονι Ἀλαεῖ/ Γη κατὰ τὰς συνθήκας τὰς παρὰ Λυσι/στράται κειμένας/ καὶ δεκαδισταῖς Η/ΔΔΔ καὶ ἀποτίμημα ἐρανισταῖς τοῖς/μετὰ Θεοπέιθους/ Ἰκαριῶς.

en parlant du rachat par le propriétaire originel d' une maison grevée employé, dans la même phrase, les termes “ὑποκειμένην” pour la maison et “ἀπέλυσε” pour l' acte du rachat<sup>35</sup>, ce qui rend impossible la désignation du type de sûreté réelle, puisque le premier terme suggère une hypothèque tandis que le deuxième est typique de la *προῶσις ἐπὶ λύσει*. De même, dans deux inscriptions d' horoi de l' agora athénienne, la maison grevée est rapportée comme “ὑποκειμένη ἐπὶ λύσει”, littéralement “hypothéquée à réméré”.<sup>36</sup> Ces témoignages suggèrent que les termes “λύσις” et “ἀπέλυσε” sont employés afin de désigner le rachat de l' immeuble grevé, signifiant donc la dissolution, l' annulation ou l' abolition du droit du créancier hypothécaire, tandis que le terme “ὑποκειμένη” et son équivalent “ὑποτιθεμένη” désignent sans distinction l' immeuble grevé.

Le troisième point qu' il faut noter est l' identification, dans les sources, de l' acheteur avec le créancier hypothécaire. Une inscription du 4<sup>ème</sup> siècle enregistre la loi défendant aux Athéniens d' acquérir des immeubles dans les pays alliés, ni par achat (“πριαμένωι”) ni par hypothèque (“ὑποθεμένωι”):<sup>37</sup>

Ἐπὶ δὲ Ναυσινίκο ἄρχοντος μὴ ἐξεῖναι μῆτε ἰδία μῆτε  
δημοσία Ἀθηναίων μηθεὶ ἐγκτήσασθαι ἐν ταῖς τῶν  
συμμάχων χώραις μῆτε οἰκίαν μῆτε χωρίον μῆτε πριαμένωι  
μῆτε ὑποθεμένωι μῆτε ἄλλωι τρόπῳ μηθεὶ. Ἐάν δέ τις  
ὠνήται ἢ κτᾶται ἢ τιθῆται τρόπῳ ὁτωῖον, ἐξεῖναι τῶι  
βολομένωι τῶν συμμάχων φῆναι πρὸς τὸς συνέδρους τῶν συμμάχων.

Dans un de ses plaidoyers, Isée se réfère à la loi athénienne, obligeant le propriétaire (*ἔχων*) d' un immeuble dont la propriété est contestée, de faire paraître comme témoin en sa faveur celui qui lui a transféré le titre de propriété, soit en qualité de créancier hypothécaire (*θέτης*) soit en tant que vendeur (*πρατήρ*):<sup>38</sup>

35. Isée 6 Philoctemon 33: οἰκίαν δὲ ἐν ἄστει τεσσαράων καὶ τεσσαράκοντα μῶν ὑποκειμένην ἀπέλυσε τῶι ἱεροφάντη.

36. Il s' agit des documents nos 80A et 81A.

37. IG II<sup>2</sup> 43.

38. Isée 10 *Aristarque* 24: ὥσπερ τῶν ἀμφισβητησίμων χωρίων δεῖ τὸν ἔχοντα ἢ θέτην ἢ πρατήρα παρέχεσθαι ἢ καταδικασμένον φαίνεσθαι. Voir aussi Isée 5 *Dikaiogène* 21: οὐδὲ γὰρ πρὶν ἠττηθῆναι τὴν δίκην εἶχεν ὧν ἡμεῖς δικαζόμεθα, ἀλλὰ οἱ παρὰ τούτου πριαμένοι καὶ θέμενοι, οἷς ἔδει αὐτὸν ἀποδόντα τὴν τιμὴν ἡμῖν τὰ μέρη ἀποδοῦναι.

Les témoignages ne se bornent pas à l' Attique, comme il est démontré par une inscription d' Amorgos datant vers 300 av. J. - C.<sup>39</sup>, enregistrant une vente à condition de rachat par Niceratos, pour un prêt de 5.000 drachmes, d' un groupe d' immeubles dont la provenance est expressément désignée: une partie des immeubles provient de l' héritage de son patrimoine, qui fut ensuite partagé entre Niceratos et son frère (*ἃ ἔχει διελόμενος Νικήρατος πρὸς τὸν ἀδελφὸν Ἀνθίνην*), une autre partie fut acquise par achat (*ἃ ἐπρίατο Νικήρατος παρὰ Ἰσχυρίωνος*), tandis que la troisième partie provient de la concession d' un prêt hypothécaire à Exacestos (*ἃ ἔχει θέμενος Νικήρατος παρὰ Ἐξακέστου*). Il est intéressant de noter que l' acquisition héréditaire et l' achat s' assimilent au droit obtenu par le créancier hypothécaire sur l' immeuble grevé, ce qui fait les immeubles affectés de l' hypothèque passer à la propriété du créancier, qui a désormais le pouvoir de les transmettre comme les autres, dont il est propriétaire. Le fait que le *θέτης* est considéré par la loi comme jouissant les mêmes droits que le *πρωτῆρ* ne peut que signifier que tous les deux possédaient, et en tous cas avaient le droit de transmettre, des titres égaux.

Contre cette interprétation on pourrait alléguer que le débiteur était déjà en retard de paiement, et donc après l' expiration du délai le créancier a obtenu la propriété. Or la clause *“ἃ ἔχει θέμενος”* permet-elle une traduction aussi ample que de signifier “ceux qu' il a obtenus par hypothèque après l' expiration du délai de paiement”? Il faut encore recourir aux sources, afin d' éclaircir la signification du mot *θέμενος*.

La notion de la dette échue se rapporte par des documents du 4<sup>ème</sup> siècle.<sup>40</sup> Comme le retard du paiement est ainsi distingué de la conclusion de l' hypothèque, on est au juste de supposer que cela serait signalé dans les documents, au lieu d' employer le seul terme désignant la conclusion de l' hypothèque.<sup>41</sup> Or aucun de nos textes ne fait allusion à l' expiration d' un délai

39. IG XII 7. 55. Pour la datation voir Michel, Recueil 1385.

40. Le débiteur qui est en retard du paiement est désigné chez les orateurs par le terme *ὑπερήμερος* (Dém. 21 *Meidias* 11; 33 *Apatour*. 6: 45 C. *Stéphan*. i 70). Pour les conséquences de la dette échue, notamment la prise de possession du bien par le créancier (*ἐμβατεύειν* ou *λαμβάνεσθαι*), v. Dém. 27 *Aphob*. i 26, 37 *Pantain*. 7, 35 *Lacrit*. 25 etc.

41. Finley, 263, est probablement au tort de supposer que l' interdiction de *“ὑποτιθέναι”* de l' inscription IG II<sup>2</sup> 43 s'explique par la possibilité de l' expiration du délai de paiement, ce qui résulterait à l' acquisition de la propriété du terrain. Voir Harris, 363.

quelconque. Les termes “θέτης” employé par Isée et “ὑποθεμένοι” de l’inscription attique ainsi que la clause “ἂν ὑπέθετο” de l’inscription de Chalcidique ne suggèrent point, outre l’engagement de l’hypothèque, l’échéance de quelque terminus post quem modifiant l’état des choses et influençant la propriété de l’immeuble.

Il paraît donc que le créancier hypothécaire a le droit de se disposer de l’immeuble non seulement après l’expiration du délai d’acquittement mais aussi en tout moment après la conclusion de la dette. Il y a pourtant une différence: si la transmission de la part du créancier hypothécaire a lieu avant l’expiration du délai de paiement, il serait en effet plus juste de parler de transmission plutôt de la prestation d’acquittement de la somme prêtée qui est cachée derrière la transmission de propriété de l’immeuble, et donc parler d’une transmission “fictive”.

La scrutation des sources littéraires et épigraphiques résulte aux trois points suivants: D’abord, l’acheteur à la *πρᾶσις ἐπὶ λύσει* n’obtient pas nécessairement la propriété, mais au contraire le vendeur se réserve le droit de conclure d’autres prêts grevant l’immeuble par le moyen soit de la *πρᾶσις ἐπὶ λύσει* soit de l’*ὑποθήκη*. Ensuite, la terminologie désignant la *πρᾶσις ἐπὶ λύσει* et celle désignant l’hypothèque ne sont pas employées dans les textes de façon prouvant quelque distinction entre les deux types de sûreté réelle; au contraire, les termes se confondent ou bien désignent le même acte. Troisièmement, dans les textes l’acquisition par achat, ainsi que tout autre mode d’“acquisition de propriété” est assimilée à l’acquisition par hypothèque. Ces conclusions, bien qu’elles affirment la suggestion qu’en Grèce de l’époque classique il existait effectivement un type unique de sûreté réelle, paraissent contradictoires de première vue, parce qu’elles mettent en question la propriété des immeubles grevés, dans la mesure où les immeubles semblent appartenir parfois au créancier, parfois au débiteur, comme le pointe Harris.<sup>42</sup> Une approche plus attentive montre en effet que le problème se réfère non pas à l’ensemble de la propriété, mais plus spécifiquement à un de ses démembrements, nommément la disposition des immeubles grevés.

---

42. 362-7.



Cette constatation, en association avec le principe de vente au comptant qui prévalait en droit grec, résulte à la formulation suivante: celui qui paye de l'argent pour un bien acquiert - laissons à côté pour le moment la propriété - le pouvoir de disposition de ce bien. Ce pouvoir, quant au créancier hypothécaire, n'est pas identique à la propriété: il confère, comme nous l'avons vu, plein pouvoir sur le bien contre tout tiers, mais il n'en reste pas moins que le débiteur garde la prétention envers le créancier (une prétention émanant d'une obligation personnelle) d'obtenir le bien au cas de paiement de la somme due jusqu'à l'expiration du délai éventuellement accordé. Au contraire, il s'agit de pleine propriété lorsque aucun tiers n'a le droit de rachat de l'immeuble en payant la somme due - peu importe si la terminologie renvoie à la *πρᾶσις ἐπὶ λύσει* ou à l'*ὑποθήκη* - en d'autres termes, après l'expiration du délai conventionnel; s'il n'y a pas de délai conventionnel, le retard du paiement n'intervient à aucun point et donc le débiteur garde à jamais le droit de rachat de l'immeuble.

Le créancier peut donc à tout moment transmettre l'immeuble, mais il y a une différence; avant l'expiration du délai conventionnel, il transfère son droit réel d'aliénation en même temps que l'obligation contractée avec le débiteur, tandis que la propriété pleine de l'immeuble n'est transmise qu'après l'expiration de ce délai. Ce n'est qu'en ce cas que l'obligation personnelle du débiteur/propriétaire originel de restituer l'immeuble s'efface en même temps que la prétention du créancier à l'acquittement de la dette. Au laps de temps après la conclusion du contrat jusqu'à l'échéance du délai, toutes transmissions de l'immeuble sont valables sous la condition signalée, puisque la propriété de l'immeuble est en "suspension". C'est ainsi que peut s'expliquer la confusion des documents, où la propriété paraît être revendiquée tantôt par le débiteur, tantôt par le créancier ou la personne à laquelle le créancier a transmis le bien. Si l'immeuble fut transmis avant l'expiration du délai, le titulaire n'en devient le propriétaire de plein droit qu'après ce moment.

Ainsi une approche dogmatique attachée aux notions du droit privé moderne suggérerait qu'il n'est pas précis de parler de sûreté réelle, parce qu'il ne s'agit pas de conclusion d'un droit accessoire sur un bien d'autrui, mais de la conclusion d'un droit principal sur un bien "quasi propre", dans la mesure où il confère à l'ayant-droit le pouvoir de disposition du bien.

Si l' on voulait parler en termes de droit moderne, il faudrait signaler qu' en droit grec ancien il n' y a pas de distinction entre les droits principaux et les droits accessoires, come il n' y pas de distinction entre propriété et sûreté réelle, de la façon que les distinguait le droit romain. Toutes les distinctions théoriques se fondent sur la distinction romaine entre *fiducia cum creditore et pignus*; pourtant toute réduction au droit romain, autant habituelle qu' elle fut au passé, ne se justifie pas par soi-même, sans autres témoignages appuyant ce parallèle.

*Université de Thrace  
Faculté de Droit*

*M. Youni*

## ΠΕΡΙΛΗΨΗ

ΟΡΙΣΜΕΝΑ ΣΧΟΛΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ “ΕΜΠΙΡΑΓΜΑΤΗ ΑΣΦΑΛΕΙΑ” ΤΟΝ 4<sup>ο</sup> ΑΙ. π.Χ.  
ΜΕ ΑΦΟΡΜΗ ΤΕΣΣΕΡΙΣ ΟΛΥΝΘΙΑΚΕΣ ΕΠΙΓΡΑΦΕΣ

Μεταξύ των ολυνθιακών επιγραφών στις οποίες καταγράφονται αγοραπωλησίες ακινήτων, ξεχωρίζουν τέσσερις, των μέσων του 4ου π.Χ. αιώνα, με διαφορετικό περιεχόμενο. Δύο από τα κείμενα αναφέρονται σε σύναψη δανείου με παράλληλη σύσταση υποθήκης επί ακινήτων: στη μία περίπτωση σε όλη την ακίνητη περιουσία του οφειλέτη και με προθεσμία εξόφλησης του δανείου τρία χρόνια, ενώ στην άλλη η υποθήκη συνίσταται στην ακίνητη περιουσία των δύο οφειλετών από την οποία εξαιρούνται ρητά όρισμένα ακίνητα αλλά και χώροι της οικόιας. Η τρίτη επιγραφή αναφέρεται σε πώληση ακινήτου με το δικαίωμα της εξώνησης (“πρῶσις ἐπὶ λύσει”) και η συμβατική προθεσμία για την εξόφληση/εξαγορά από τον πωλητή ορίζεται σε ένα έτος. Στο τέταρτο κείμενο πρόκειται για δικαιοπραξία μεταξύ δύο προσώπων με αντικείμενο ένα ακίνητο (οικόια) αντί τιμήματος 900 δραχμών και προστίθεται ένας όρος πέντε ετών και τεσσάρων μηνών που μπορεί να δηλώνει προθεσμία ή χρονική διάρκεια. Στη σύναψη της σύμβασης συμμετέχουν ένας βεβαιωτής και τρεις μάρτυρες. Η σημασία του ρήματος *καθίεται* που χρησιμοποιείται για να δηλώσει τη δικαιοπραξία δεν είναι σαφής, αφού στις πηγές δεν συναντάται παράλληλη χρήση. Φαίνεται ότι δεν πρόκειται για μεταβίβαση κυριότητας, αλλά για σύσταση κάποιου άλλου εμπράγματου δικαιώματος, κυρίου, λ.χ. επικαρπία ή μία προσωπική δουλεία, ή παρεπομένον, λ.χ. μία μορφή εμπράγματης ασφάλειας.

Σε ένα επιγραφικό κείμενο της ίδιας εποχής από την Ἀμφίπολη, καταγράφεται η μεταβίβαση ακινήτων από τον αγοραστή επί εξωνήσει σε τρίτο, με τους ίδιους όρους με τους οποίους τα αγόρασε, δηλ. διατηρείται το δικαίωμα του αρχικού κυρίου να εξαγοράσει τα ακίνητα, δίχως χρονικό περιορισμό. Είναι ενδιαφέρον το γεγονός ότι τα ακίνητα αναφέρονται ως άνηκοντα στην κυριότητα του αρχικού κυρίου, μολονότι τη μεταβίβαση πραγματοποιεί ο αγοραστής του. Ἐξάλλου, μία επιγραφή από τα Βραστά Χαλκιδικῆς αναφέρεται στην (ἐξ)αγορά ακινήτων στα οποία είχε παραχωρήσει υποθήκη στο παρελθόν ο αδελφός του προσώπου που πραγματοποιεί στο κείμενό μας την εξαγορά.

Ἄγοραπωλησίες ἀκινήτων με σύσταση ἐμπράγματος ἀσφάλειας εἶναι γινστές καί σέ ἄλλες περιοχές τοῦ ἑλλαδικοῦ χώρου, λ.χ. στήν Τήνο, στήν Ἀθήνα, στήν Ἀμοργό. Ὁ συνδυασμός τῶν φιλολογικῶν καί ἐπιγραφικῶν στοιχείων δέν ἐναρμονίζεται με τήν κλασσική θεωρητική διάκριση μεταξύ *πράσεως ἐπί λύσει*, *ἐνεχύρου* καί *ὑποθήκης*, ἀλλά ἀντίθετα ἐνισχύει τήν ἄποψη τοῦ E.M. Harris ὅτι ἡ διαφοροποίηση στήν χρησιμοποιούμενη ὀρολογία δέν ὑποδηλώνει καί διαφορετικούς τύπους ἐμπράγματος ἀσφάλειας. Τά στοιχεῖα ὑπέρ αὐτῆς τῆς ἄποψης εἶναι: α) τὸ γεγονός ὅτι ἓνα ἀκίνητο παρουσιάζεται πολλαπλᾶ βεβαρυσμένο καί μάλιστα με ὑποθήκες καί με “πρᾶσιν ἐπί λύσει” ταυτόχρονα, ὅποτε τίθεται τὸ ζήτημα τῆς κυριότητος τοῦ ἐν λόγῳ ἀκινήτου, β) ἡ σύγχυση τῶν πηγῶν στή χρήση τῆς ὀρολογίας, καθώς βλέπουμε στήν ἴδια δικαιοπραξία νά χρησιμοποιοῦνται οἱ ὅροι τόσο τῆς ὑποθήκης ὅσο καί τῆς ἐξωνήσεως καί γ) ἡ ταύτιση, στίς πηγές, τοῦ ἀγοραστή με τὸν ἐνυπόθηκο δανειστή, ὅσον ἀφορᾶ τὸν τρόπο κτήσης τοῦ ἀκινήτου.

Τά στοιχεῖα αὐτά, ἀντιφατικά ἐκ πρώτης ὄψεως, ὀδηγοῦν στοῦ συμπεράσμα ὅτι τὸ δικαίωμα γιά τὸ ὁποῖο πρόκειται δέν εἶναι ἡ κυριότητα στοῦ σύνολο τῆς, ἀλλά ἓνα ἀπὸ τὰ συστατικά τῆς, δηλαδή τὸ δικαίωμα διάθεσης τῶν βεβαρυσμένων ἀκινήτων. Ἔτσι, ὅποιος καταβάλλει χρήματα ἀποκτᾶ κατ’ἀρχήν τὸ δικαίωμα διάθεσης τοῦ ἀκινήτου, τὸ ὁποῖο ταυτίζεται με τήν πλήρη κυριότητα μόνον ἐφόσον κανεῖς δέν διατηρεῖ τὸ δικαίωμα ἐξαγορᾶς τοῦ ἀκινήτου, δηλαδή μετὰ τὴν παρέλευση τῆς προθεσμίας ποῦ ὀρίστηκε στή σύμβαση. Ἀντίθετα, πρὶν ἀπὸ τὴ λήξη τῆς προθεσμίας, καθώς καί στίς περιπτώσεις στίς ὁποῖες δέν ἔχει ὀριστεῖ προθεσμία, ὁ ἐνυπόθηκος δανειστής ἀποκτᾶ, καί μπορεῖ νά μεταβιβάσει, τὸ δικαίωμα μεταβίβασης, ἐνῶ ὁ ὀφειλέτης διατηρεῖ τὴν ἀπαίτηση, ποῦ πηγάζει ἀπὸ ἐνοχικό δικαίωμα, νά ἐπανέλθει στήν κυριότητα ἐφόσον καταβάλλει τὸ τίμημα.